

**Pflichtveröffentlichung gemäß §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 Wertpapiererwerbs-
und Übernahmegesetz (WpÜG)**

Aktionäre der Fair Value REIT-AG, insbesondere mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, sollten die Hinweise unter Ziffer 1 dieser Angebotsunterlage besonders beachten.



ANGEBOTSUNTERLAGE

**FREIWILLIGES ÖFFENTLICHES ÜBERNAHMEANGEBOT
(UMTAUSCHANGEBOT)**

der

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE AG
Lyoner Straße 32, 60528 Frankfurt am Main

an die Aktionäre der

FAIR VALUE REIT-AG
Leopoldstraße 244, 80807 München

zum Erwerb ihrer auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der

FAIR VALUE REIT-AG

durch Tausch von jeweils einer (1) Aktie der Fair Value REIT-AG
gegen zwei (2) Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Annahmefrist:

14. Oktober 2015 bis 16. November 2015, 24:00 Uhr (MEZ)

Weitere Annahmefrist:

20. November 2015 bis 3. Dezember 2015, 24:00 Uhr (MEZ)

Aktien der Fair Value REIT-AG: ISIN DE000A0MW975

Zum Umtausch eingereichte Aktien der Fair Value REIT-AG: ISIN DE000A1612W2

Angebotsaktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG: ISIN DE000A0XFSF0

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1. ALLGEMEINE HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DES ÜBERNAHMEANGEBOTS	7
1.1 RECHTSGRUNDLAGEN	7
1.2 VERÖFFENTLICHUNG DER ENTSCHEIDUNG ZUR ABGABE DES ANGBOTS	8
1.3 PRÜFUNG DER ANGBOTSUNTERLAGE DURCH DIE BUNDESANSTALT FÜR FINANZDIENSTLEISTUNGSAUFSICHT	8
1.4 VERÖFFENTLICHUNG DER ANGBOTSUNTERLAGE	8
1.5 VERBREITUNG DER ANGBOTSUNTERLAGE.....	9
1.6 ANNAHME DES ANGBOTS AUßERHALB DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND	10
2. HINWEISE ZU DEN IN DER ANGBOTSUNTERLAGE ENTHALTENEN ANGABEN	10
2.1 ALLGEMEINES	10
2.2 STAND UND QUELLE DER ANGABEN	11
2.3 ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN, ABSICHTEN DER BIETERIN	11
2.4 KEINE AKTUALISIERUNG.....	11
3. ZUSAMMENFASSUNG DES ANGBOTS	12
4. ANGBOT.....	17
5. ANNAHMEFRIST	17
5.1 DAUER DER ANNAHMEFRIST	17
5.2 VERLÄNGERUNGEN DER ANNAHMEFRIST	17
5.3 WEITERE ANNAHMEFRIST	18
6. BESCHREIBUNG DER BIETERIN	19
6.1 GRUNDLAGEN.....	19
6.2 KAPITALVERHÄLTNISSE DER BIETERIN.....	20
6.3 ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER DEMIRE-GRUPPE	31
6.4 ORGANE.....	35
6.5 AKTIONÄRSSTRUKTUR DER BIETERIN.....	35
6.6 MIT DER BIETERIN GEMEINSAM HANDELNDE PERSONEN	36
6.7 VON DER BIETERIN, DEN MIT IHR GEMEINSAM HANDELNDEN PERSONEN UND DEREN TOCHTERUNTERNEHMEN GEHALTENE FAIR VALUE-AKTIEN; ZURECHNUNG VON STIMMRECHTEN	36
6.8 ANGABEN ZU WERTPAPIERGESCHÄFTEN	36
6.9 VEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL DES ERWERBS VON MEHR ALS 94,9 % DER FAIR VALUE-AKTIEN	39
7. BESCHREIBUNG DER ZIELGESELLSCHAFT	40

7.1	GRUNDLAGEN.....	40
7.2	REIT-STATUS DER ZIELGESELLSCHAFT.....	41
7.3	KAPITALVERHÄLTNISSE	42
7.4	ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER FAIR VALUE-GRUPPE	50
7.5	ORGANE.....	51
7.6	WESENTLICHE AKTIONÄRE	51
7.7	MIT DER ZIELGESELLSCHAFT GEMEINSAM HANDELNDE PERSONEN	51
7.8	HINWEIS AUF DIE STELLUNGNAHME VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT DER ZIELGESELLSCHAFT	52
8.	HINTERGRUND DES ANGEBOTS	52
8.1	WIRTSCHAFTLICHE UND STRATEGISCHE BEWEGGRÜNDE	52
8.2	ABSCHLUSS EINES BUSINESS COMBINATION AGREEMENT ZWISCHEN DER BIETERIN UND DER ZIELGESELLSCHAFT	55
8.3	BEVORSTEHENDE ERLANGUNG DER KONTROLLE ÜBER DIE ZIELGESELLSCHAFT DURCH DIE BIETERIN	56
9.	ABSICHTEN DER BIETERIN	56
9.1	KÜNFTIGE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, VERWENDUNG DES VERMÖGENS UND VERPFLICHTUNGEN DER ZIELGESELLSCHAFT UND DER BIETERIN	57
9.2	AUSWIRKUNGEN AUF VORSTAND UND AUFSICHTSRAT DER ZIELGESELLSCHAFT UND DER BIETERIN	58
9.3	AUSWIRKUNGEN AUF ARBEITNEHMER, BESCHÄFTIGUNGSBEDINGUNGEN UND ARBEITNEHMERVERTRETUNGEN DER ZIELGESELLSCHAFT UND DER BIETERIN	58
9.4	FIRMA UND SITZ DER ZIELGESELLSCHAFT UND DER BIETERIN; STANDORT WESENTLICHER UNTERNEHMENSTEILE.....	59
9.5	WECHSEL DER BIETERIN IN DEN PRIME STANDARD	59
9.6	AUFRECHTERHALTUNG DES REIT-STATUS DER ZIELGESELLSCHAFT	59
9.7	MÖGLICHE STRUKTURMAßNAHMEN	63
10.	GEGENLEISTUNG.....	64
10.1	MINDESTGEGENLEISTUNG.....	64
10.2	ANGEBOTENE GEGENLEISTUNG	65
10.3	ZEITPUNKT DER ERMITTLUNG UND FESTLEGUNG DES UMTAUSCHVERHÄLTNISSES	65
10.4	VERFÜGBARE INFORMATIONEN IM ZEITPUNKT DER ERMITTLUNG DES UMTAUSCHVERHÄLTNISSES	66
10.5	BEWERTUNGSMETHODE ZUR ERMITTLUNG DES UMTAUSCHVERHÄLTNISSES.....	67
10.6	METHODIK ZUR BERECHNUNG DES EPRA-NAV	68
10.7	BERECHNUNG DES EPRA-NAV DER BIETERIN ZUM 30. JULI 2015	72
10.8	AKTUALISIERTE BEWERTUNG DER BIETERIN ZUM 5. OKTOBER 2015	73
10.9	BEWERTUNG DER ZIELGESELLSCHAFT ZUM 30. JULI 2015	78

10.10	AKTUALISIERTER EPRA-NAV DER ZIELGESELLSCHAFT ZUM 5. OKTOBER 2015.....	79
10.11	WERTRELATIONEN UND IMPLIZIERTE PRÄMIEN.....	80
10.12	GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME VON KFS ALS UNABHÄNGIGEM BERATER ZUR FINANZIELLEN ANGEMESSENHEIT DES UMTAUSCHVERHÄLTNISSES	82
10.13	BEURTEILUNG DER ANGEMESSENHEIT DES UMTAUSCHVERHÄLTNISSES DURCH DIE BIETERIN	85
10.14	KEINE ENTSCHÄDIGUNG FÜR DEN VERLUST BESTIMMTER RECHTE.....	86
11.	BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN UND VERFAHREN.....	87
11.1	FUSIONSKONTROLLVERFAHREN.....	87
11.2	GESTATTUNG DER VERÖFFENTLICHUNG DIESER ANGEBOOTSUNTERLAGE	87
12.	VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN VOLLZUG	87
12.1	VOLLZUGSBEDINGUNGEN	87
12.2	UNABHÄNGIGER GUTACHTER.....	89
12.3	VERZICHT AUF DIE VOLLZUGSBEDINGUNGEN	90
12.4	AUSFALL VON VOLLZUGSBEDINGUNGEN	91
12.5	VERÖFFENTLICHUNGEN ZU VOLLZUGSBEDINGUNGEN	91
13.	ANNAHME UND ABWICKLUNG DES ANGEBOTS.....	91
13.1	ABWICKLUNGSSTELLE UND DIE UMTAUSCHTREUHÄNDERIN	91
13.2	ANNAHMEERKLÄRUNG UND UMBUCHUNG.....	91
13.3	WEITERE ERKLÄRUNGEN ANNEHMENDER FAIR VALUE-AKTIONÄRE	92
13.4	ABWICKLUNG DES ANGEBOTS	94
13.5	RECHTSFOLGEN DER ANNAHME.....	95
13.6	ANNAHME DES ANGEBOTS INNERHALB DER WEITEREN ANNAHMEFRIST	96
13.7	BÖRSENHANDEL MIT EINGEREICHTEN FAIR VALUE-AKTIEN	96
13.8	RÜCKABWICKLUNG BEIM ENDGÜLTIGEN AUSFALL VON VOLLZUGSBEDINGUNGEN	97
13.9	RÜCKTRITTSRECHT VON FAIR VALUE-AKTIONÄREN, DIE DAS ANGEBOT ANNEHMEN	97
13.10	KOSTEN FÜR FAIR VALUE-AKTIONÄRE, DIE DAS ANGEBOT ANNEHMEN	97
14.	SICHERSTELLUNG DER GEGENLEISTUNG.....	98
14.1	FINANZIERUNGSBEDARF	98
14.2	FINANZIERUNGSMABNAHMEN	98
15.	AUSWIRKUNGEN DES VOLLZUGS DES ANGEBOTS AUF DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER BIETERIN UND DER DEMIRE-GRUPPE.....	100
15.1	METHODISCHER ANSATZ	100
15.2	AUSGANGSLAGE UND ANNAHMEN.....	101

15.3	ERWARTETE AUSWIRKUNGEN AUF DIE BILANZ ZUM 30. JUNI 2015 UND DIE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZUM 30. JUNI 2015 ENDENDEN SECHSMONATSZEITRAUM DER BIETERIN	102
15.4	DIVIDENDENERWARTUNG	105
16.	RÜCKTRITTSRECHT	105
16.1	GESETZLICHE RÜCKTRITTSRECHTE	105
16.2	AUSÜBUNG DER GESETZLICHEN RÜCKTRITTSRECHTE	106
16.3	FREIWILLIGES RÜCKTRITTSRECHT	106
17.	HINWEISE FÜR FAIR VALUE-AKTIONÄRE, DIE DAS ANGEBOT NICHT ANNEHMEN	108
17.1	MÖGLICHE VERRINGERUNG DES STREUBESITZES UND DER LIQUIDITÄT DER FAIR VALUE-AKTIE	108
17.2	MÖGLICHER SEGMENTWECHSEL ODER DELISTING	109
17.3	MÖGLICHER VERLUST DES REIT-STATUS	109
17.4	MÖGLICHE QUALIFIZIERTE MEHRHEIT DER BIETERIN IN DER HAUPTVERSAMMLUNG DER ZIELGESELLSCHAFT	111
17.5	MÖGLICHER SQUEEZE-OUT	113
17.6	ANDIENUNGSRECHT DER FAIR VALUE-AKTIONÄRE NACH § 39C WPÜG	114
18.	GELDLEISTUNGEN UND GELDWERTE VORTEILE FÜR MITGLIEDER DES VORSTANDS ODER DES AUFSICHTSRATS DER ZIELGESELLSCHAFT	115
19.	ERGEBNISSE DES ÜBERNAHMEANGEBOTS UND SONSTIGE VERÖFFENTLICHUNGEN UND MITTEILUNGEN	115
20.	STEUERN	116
21.	ANWENDBARES RECHT UND RICHTSSTAND	117
22.	ERKLÄRUNG ÜBER DIE ÜBERNAHME DER VERANTWORTUNG	117
ANHANG 1	TOCHTERUNTERNEHMEN DER BIETERIN	A-1
ANHANG 2	TOCHTERUNTERNEHMEN DER ZIELGESELLSCHAFT	A-4
ANHANG 3	ANGABEN NACH § 2 NR. 2 DER WPÜG-ANGEBOTSVERORD- NUNG IN VERBINDUNG MIT § 7 DES WERTPAPIERPROSPEKT- GESETZES SOWIE DER VERORDNUNG (EG) 809/2004 DER KOM- MISSION VOM 29. APRIL 2004 IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FAS- SUNG, ZUR UMSETZUNG DER RICHTLINIE 2003/71/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES BETREFFEND DIE IN PROSPEKTEN ENTHALTENEN ANGABEN SOWIE DIE AUFMACHUNG, DIE AUFNAHME VON ANGABEN IN FORM EINES VERWEISES UND VERÖFFENTLICHUNG SOLCHER PROS- PEKTE SOWIE DIE VERBREITUNG VON WERBUNG („PROSPEKTVO“)	A-5

DEFINIERTE BEGRIFFE

<p><i>Abwicklungsstelle</i>..... 9</p> <p><i>Aktionsoptionsprogramm</i>..... 29</p> <p><i>Altportfolio</i>..... 33</p> <p><i>Änderungsvereinbarungen</i>..... 38</p> <p><i>Angebot</i>..... 7</p> <p><i>Angebotskapitalerhöhung</i>..... 12</p> <p><i>Angebotsunterlage</i>..... 7</p> <p><i>Angediente Fair Value-Aktien</i>..... 114</p> <p><i>Annahmeerklärung</i>..... 92</p> <p><i>AO</i>..... 60</p> <p><i>BaFin</i>..... 7</p> <p><i>Bankarbeitstag</i>..... 10</p> <p><i>BGB</i>..... 93</p> <p><i>Bieterin</i>..... 7</p> <p><i>Business Combination Agreement</i>..... 55</p> <p><i>Clearstream</i>..... 13</p> <p><i>Delisting</i>..... 63</p> <p><i>DEMIRE</i>..... 7</p> <p><i>DEMIRE-Aktien</i>..... 20</p> <p><i>DEMIRE-Angebotsaktien</i>..... 12</p> <p><i>DEMIRE-Gruppe</i>..... 7</p> <p><i>Depotführenden Banken</i>..... 9</p> <p><i>Drei-Monats-Durchschnittskurs</i>..... 64</p> <p><i>Drei-Monats-VWAP</i>..... 68</p> <p><i>Eingereichten Fair Value-Aktien</i>..... 92</p> <p><i>EPRA</i>..... 32</p> <p><i>Ergebnisbekanntmachung</i>..... 116</p> <p><i>Erläuternde Finanzinformationen</i>..... 100</p> <p><i>EU-ProspektVO</i>..... 7</p> <p><i>Fair Value</i>..... 7</p> <p><i>Fair Value-Aktien</i>..... 7, 12</p> <p><i>Fair Value-Aktionäre</i>..... 7</p> <p><i>Fair Value-Gruppe</i>..... 7</p> <p><i>Fair Value-Wandelanleihe 2015/2020</i>..... 45</p> <p><i>Freiwillige Rücktrittsfrist</i>..... 107</p> <p><i>Freiwillige Rücktrittsrecht</i>..... 107</p> <p><i>GrESStG</i>..... 39</p> <p><i>Höchstbeteiligungsgrenze</i>..... 60</p> <p><i>Höchstbetrag</i>..... 21</p>	<p><i>Höchstbetrag I</i>..... 26</p> <p><i>Höchstbetrag II</i>..... 26</p> <p><i>KFS</i>..... 82</p> <p><i>Konkurrierendes Angebot</i>..... 17</p> <p><i>Lieferverpflichtung</i>..... 98</p> <p><i>LTV</i>..... 55</p> <p><i>MEZ</i>..... 10</p> <p><i>Mindestannahmequote</i>..... 88</p> <p><i>NAV</i>..... 32</p> <p><i>ODDO SEYDLER</i>..... 9</p> <p><i>OXELTON</i>..... 35</p> <p><i>Pflichtwandelanleihe 2015/2018</i>..... 22</p> <p><i>Prime Standard</i>..... 54</p> <p><i>SQUADRA</i>..... 34</p> <p><i>Stellungnahme</i>..... 82</p> <p><i>Streubesitzerfordernis</i>..... 60</p> <p><i>T6-Portfolio</i>..... 34</p> <p><i>Tauschvertrag</i>..... 95</p> <p><i>Tender Agreement</i>..... 37</p> <p><i>Tender Agreements</i>..... 37</p> <p><i>Tender Aktionäre</i>..... 37</p> <p><i>Transaktionskosten</i>..... 98</p> <p><i>Transaktionsnebenkosten</i>..... 98</p> <p><i>Übernahmeangebot</i>..... 7</p> <p><i>Umtauschangebot</i>..... 7</p> <p><i>Umtauschtreuhanderin</i>..... 9</p> <p><i>Unabhängiger Gutachter</i>..... 90</p> <p><i>USA</i>..... 7</p> <p><i>Vollzugsbedingungen</i>..... 87</p> <p><i>Wandelanleihe 2013/2018</i>..... 21</p> <p><i>Weitere Annahmefrist</i>..... 18</p> <p><i>Weitere Ergebnisbekanntmachung</i>..... 116</p> <p><i>Wesentliche Verschlechterung</i>..... 89</p> <p><i>Wesentlicher Compliance-Verstoß</i>..... 89</p> <p><i>WpHG</i>..... 35</p> <p><i>WpPG</i>..... 7</p> <p><i>WpÜG</i>..... 7</p> <p><i>WpÜGAngebV</i>..... 7</p> <p><i>Zielgesellschaft</i>..... 7</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. ALLGEMEINE HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DES ÜBERNAHMEANGEBOTS

1.1 Rechtsgrundlagen

Das in dieser Angebotsunterlage (die **Angebotsunterlage**) enthaltene Umtauschangebot der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 89041 (die **Bieterin** und zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften **DEMIRE** oder **DEMIRE-Gruppe**), ist ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot (das **Übernahmeangebot**, das **Umtauschangebot** oder das **Angebot**) zum Erwerb von Aktien der Fair Value REIT-AG mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 168882 (die **Zielgesellschaft** oder zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften **Fair Value** oder **Fair Value-Gruppe**), nach dem deutschen Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (**WpÜG**).

Das Angebot erstreckt sich auf den Erwerb aller auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der Zielgesellschaft (ISIN DE000A0MW975), jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 2,00 je Aktie und einschließlich der Dividendenberechtigung sowie sämtlicher Nebenrechte zum Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots (die **Fair Value-Aktien**), und ist an alle Aktionäre der Zielgesellschaft (**Fair Value-Aktionäre**) gerichtet.

Das Angebot wird ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland durchgeführt, insbesondere nach dem WpÜG und der Verordnung über den Inhalt der Angebotsunterlage, die Gegenleistung bei Übernahmeangeboten und Pflichtangeboten und die Befreiung von der Verpflichtung zur Veröffentlichung und zur Abgabe eines Angebots (**WpÜGAngebV**). Ein öffentliches Angebot nach einem anderen Recht (insbesondere dem der Vereinigten Staaten von Amerika, **USA**) als dem Recht der Bundesrepublik Deutschland führt die Bieterin mit diesem Angebot nicht durch. Die Veröffentlichung dieses Umtauschangebots wurde ausschließlich durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (**BaFin**) gestattet. Folglich sind keine Bekanntmachungen, Registrierungen, Zulassungen oder Gestattungen der Angebotsunterlage und/oder des Übernahmeangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland beantragt, veranlasst oder gewährt worden. Fair Value-Aktionäre können also auf die Anwendung ausländischer Bestimmungen zum Schutz von Anlegern nicht vertrauen. Jeder Vertrag, der infolge der Annahme des Übernahmeangebots mit der Bieterin zustande kommt, unterliegt ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland und ist ausschließlich in Übereinstimmung mit diesem Recht auszulegen.

Anhang 3 enthält Angaben nach § 2 Nr. 2 WpÜGAngebV in Verbindung mit § 7 des Wertpapierprospektgesetzes (**WpPG**) und der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Kommission vom 29. April 2004 zur Umsetzung der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rats betreffend die in Prospekten enthaltenen Angaben sowie die Aufmachung, die Aufnahme von Angaben in Form eines Verweises und die Veröffentlichung solcher Prospekte sowie die Verbreitung von Werbung (**EU-ProspektVO**). Anhang 3 ist Bestandteil dieser Angebotsunterlage und sollte zusammen mit dem Hauptteil gelesen werden.

Mit Ausnahme von Anhang 1 (Liste der mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen (Tochterunternehmen der Bieterin)), Anhang 2 (Liste der mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnden Personen (Tochterunternehmen der Zielgesellschaft)) und Anhang 3 (Wertpapierprospekt) existieren keine weiteren Dokumente, die Bestandteil dieser Angebotsunterlage sind.

Die Bieterin und für die Bieterin handelnde Personen können außerhalb des Angebots vor, während oder nach Ablauf der Annahmefrist (wie unter Ziffer 5.1 dieser Angebotsunterlage definiert) bzw. der Weiteren Annahmefrist (wie unter Ziffer 5.3 dieser Angebotsunterlage definiert) unmittelbar oder mittelbar Fair Value-Aktien erwerben bzw. entsprechende Vereinbarungen abschließen. Dies gilt allerdings nur, wenn diese Erwerbe oder Erwerbsvereinbarungen mit dem Recht der Bundesrepublik Deutschland, insbesondere dem WpÜG, in Einklang stehen. Dies gilt in gleicher Weise für andere Wertpapiere, die ein unmittelbares Wandlungs- oder Umtauschrecht in oder ein Optionsrecht auf Fair Value-Aktien gewähren.

Soweit die Bieterin oder für die Bieterin handelnde Personen während der Annahmefrist (wie unter Ziffer 5.1 dieser Angebotsunterlage definiert), aber außerhalb des Angebots, Fair Value-Aktien erwirbt, werden diese Transaktionen unter Angabe der Anzahl der erworbenen oder der zu erwerbenden Fair Value-Aktien sowie der gewährten oder vereinbarten Gegenleistung nach den anwendbaren Rechtsvorschriften, insbesondere § 23 Abs. 2 WpÜG in Verbindung mit § 14 Abs. 3 Satz 1 WpÜG, im Internet unter <http://www.demire.ag> unter der Rubrik „Investor Relations – Übernahmeangebot“ (<http://www.demire.ag/investor-relations/uebernahmeangebot>) und im Bundesanzeiger unverzüglich veröffentlicht.

1.2 Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Angebots

Die Bieterin hat ihre Entscheidung zur Abgabe des Angebots nach § 10 Abs. 1 Satz 1 WpÜG am 31. Juli 2015 veröffentlicht. Die Veröffentlichung ist im Internet unter <http://www.demire.ag> unter der Rubrik „Investor Relations – Übernahmeangebot“ (<http://www.demire.ag/investor-relations/uebernahmeangebot>) abrufbar.

1.3 Prüfung der Angebotsunterlage durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Die BaFin hat diese Angebotsunterlage in deutscher Sprache geprüft und ihre Veröffentlichung am 14. Oktober 2015 gestattet. Registrierungen, Zulassungen oder Genehmigungen dieser Angebotsunterlage und/oder des Angebots nach einem anderen Recht als dem Recht der Bundesrepublik Deutschland sind weder erfolgt noch beabsichtigt.

1.4 Veröffentlichung der Angebotsunterlage

Die Bieterin hat diese Angebotsunterlage in Übereinstimmung mit §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 WpÜG am 14. Oktober 2015 durch (i) Bekanntgabe im Internet unter <http://www.demire.ag> unter der Rubrik „Investor Relations – Übernahmeangebot“ (<http://www.demire.ag/investor-relations/uebernahmeangebot>) und (ii) Bereithaltung zum kostenlosen Versand an interessierte Fair Value-Aktionäre durch die ODDO SEYDLER BANK AG, Schillerstraße 27-29, 60313 Frankfurt am Main

(Bestellung per Telefax: +49 (0)69 92054-902 (**ODDO SEYDLER**, die *Abwicklungsstelle* oder die *Umtauschtreuhänderin*) veröffentlicht.

Die Hinweisbekanntmachung gemäß § 14 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WpÜG über die Beibehaltung der Angebotsunterlage durch die Abwicklungsstelle zum kostenlosen Versand und die Internetadresse, unter der die Angebotsunterlage veröffentlicht wird, hat die Bieterin am 14. Oktober 2015 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

1.5 Verbreitung der Angebotsunterlage

Außerhalb der Bundesrepublik Deutschland werden weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam handelnde Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG oder deren Tochterunternehmen die öffentliche Vermarktung des Übernahmeangebots betreiben oder anderweitig veranlassen. Die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung der Angebotsunterlage oder anderer mit dem Übernahmeangebot im Zusammenhang stehender Unterlagen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland kann grundsätzlich auch zur Anwendung von Rechtsvorschriften anderer Rechtsordnungen als derjenigen der Bundesrepublik Deutschland führen. Die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung und Verbreitung der Angebotsunterlage kann in diesen anderen Rechtsordnungen rechtlichen Beschränkungen unterliegen. Die Angebotsunterlage sowie andere im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot stehende Unterlagen dürfen daher durch Dritte nicht in Länder versandt oder dort veröffentlicht, verbreitet oder verteilt werden, wenn und soweit eine solche Versendung, Veröffentlichung, Verbreitung oder Verteilung gegen anwendbare Rechtsvorschriften verstoßen würde oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung einer Gestattung oder der Erfüllung weiterer Voraussetzungen abhängig ist und diese nicht vorliegen. Eine Versendung, Verteilung oder Verbreitung der Angebotsunterlage oder anderer mit dem Übernahmeangebot im Zusammenhang stehender Unterlagen in Ländern der Europäischen Union oder im Europäischen Wirtschaftsraum unterliegt indes keinen rechtlichen Beschränkungen.

Die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung der Angebotsunterlage sowie anderer mit dem Übernahmeangebot im Zusammenhang stehender Unterlagen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland durch Dritte hat die Bieterin nicht gestattet. Die Bieterin, die mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG sowie deren Tochterunternehmen sind weder verpflichtet dafür zu sorgen, noch übernehmen sie die Haftung dafür, dass die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung dieser Angebotsunterlage außerhalb der Bundesrepublik Deutschland mit den jeweils dort geltenden Rechtsvorschriften vereinbar ist.

Die Bieterin stellt die Angebotsunterlage den jeweiligen depotführenden Wertpapierdienstleistungsunternehmen, bei denen die Fair Value-Aktien verwahrt sind (die **Depotführenden Banken** und jeweils einzeln eine **Depotführende Bank**), auf Anfrage zum Versand an Fair Value-Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland, der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum zur Verfügung. Die Depotführenden Banken dürfen die Angebotsunterlage anderweitig nur veröffentlichen, versenden, verteilen oder

verbreiten, wenn dies in Übereinstimmung mit allen anwendbaren in- und ausländischen Rechtsvorschriften erfolgt.

Weder die Bieterin noch die mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG noch deren Tochterunternehmen sind in irgendeiner Weise verantwortlich für die Vereinbarkeit einer solchen Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung der Angebotsunterlage außerhalb der Bundesrepublik Deutschland mit den jeweils dort geltenden Rechtsvorschriften.

1.6 Annahme des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland

Das Angebot kann von allen in- und ausländischen Fair Value-Aktionären (einschließlich solchen mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland, der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum) nach Maßgabe der in dieser Angebotsunterlage aufgeführten Bestimmungen und der jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften angenommen werden. Die Bieterin weist allerdings darauf hin, dass die Annahme des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland rechtlichen Beschränkungen unterliegen kann.

Fair Value-Aktionären, die außerhalb der Bundesrepublik Deutschland in den Besitz dieser Angebotsunterlage gelangen, das Angebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland annehmen wollen und/oder anderen Rechtsvorschriften als denjenigen der Bundesrepublik Deutschland unterliegen, wird empfohlen, sich über die jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zu informieren und diese einzuhalten.

Die Bieterin und die mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG übernehmen keine Gewähr dafür, dass die Annahme des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland nach den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zulässig ist. Jede Haftung der Bieterin, der mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG und deren Tochterunternehmen im Falle der Nichteinhaltung ausländischer Vorschriften durch Dritte wird – soweit nicht gesetzlich zwingend vorgesehen – ausdrücklich ausgeschlossen.

2. HINWEISE ZU DEN IN DER ANGEBOTSUBTERLAGE ENTHALTENEN ANGABEN

2.1 Allgemeines

Zeitangaben in dieser Angebotsunterlage werden, soweit nicht anders angegeben, in mitteleuropäischer Zeit (**MEZ**) gemacht; soweit zu der fraglichen Zeit die mitteleuropäische Sommerzeit gilt, gilt dementsprechend diese als MEZ.

Soweit in dieser Angebotsunterlage Begriffe wie „zur Zeit“, „derzeit“, „momentan“, „jetzt“, „gegenwärtig“ oder „heute“ verwendet werden, beziehen sie sich auf das Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage, also den 14. Oktober 2015.

In dieser Angebotsunterlage enthaltene Verweise auf einen **Bankarbeitstag** beziehen sich auf einen Tag, an dem die Banken in Frankfurt am Main für den allgemeinen Kundenverkehr geöffnet sind.

Die Bieterin hat Dritte nicht ermächtigt, Aussagen zu dem Angebot oder dieser Angebotsunterlage zu machen. Falls Dritte dennoch entsprechende Aussagen machen, sind diese weder der Bieterin noch mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen zuzurechnen.

2.2 Stand und Quelle der Angaben

Sofern nicht ausdrücklich anders vermerkt, beruhen alle Angaben und Aussagen über Absichten und alle sonstigen Informationen in dieser Angebotsunterlage auf dem Kenntnisstand oder den Absichten der Bieterin zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage. Der Bieterin und ihren Beratern war es nicht möglich, eine Due Diligence-Prüfung in Bezug auf das Geschäft und die Vermögenswerte der Zielgesellschaft unter Rückgriff auf nicht öffentlich verfügbare Informationen durchzuführen. Die in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Informationen über die Zielgesellschaft beruhen daher auf allgemein zugänglichen Informationsquellen (wie z.B. veröffentlichten Geschäftsberichten, Jahresabschlüssen, Zwischenberichten, Wertpapierprospekten, Presseerklärungen und Analystenpräsentationen). Sofern nicht ausdrücklich anders vermerkt, wurden diese Informationen durch die Bieterin nicht verifiziert.

2.3 Zukunftsgerichtete Aussagen, Absichten der Bieterin

Diese Angebotsunterlage und die darin in Bezug genommenen Unterlagen enthalten bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen. Auf solche Aussagen deuten insbesondere Begriffe wie „erwartet“, „glaubt“, „ist der Ansicht“, „versucht“, „schätzt“, „beabsichtigt“, „geht davon aus“ und „strebt an“ hin. Solche Aussagen bringen Absichten, Ansichten oder gegenwärtige Erwartungen der Bieterin im Hinblick auf mögliche zukünftige Ereignisse zum Ausdruck. Angaben, Ansichten, Absichten und in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren, soweit nicht ausdrücklich anders vermerkt, auf bestimmten, der Bieterin am Tag der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage vorliegenden Informationen sowie auf bestimmten Annahmen, Absichten und Einschätzungen der Bieterin zu diesem Zeitpunkt. Sie unterliegen Risiken und Ungewissheiten und können sich daher als unzutreffend herausstellen. Es ist möglich, dass die Bieterin ihre in dieser Angebotsunterlage geäußerten Absichten und Einschätzungen, insbesondere im Hinblick auf die Fair Value-Gruppe, nach Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage ändert.

2.4 Keine Aktualisierung

Die Bieterin wird diese Angebotsunterlage (auch im Hinblick auf etwaige geänderte Absichten der Bieterin) nur aktualisieren, soweit dies nach dem WpÜG erforderlich ist.

3. ZUSAMMENFASSUNG DES ANGEBOTS

Hinweis: Die nachfolgende Zusammenfassung enthält einen Überblick über bestimmte in dieser Angebotsunterlage enthaltene Angaben. Sie wird durch die an anderer Stelle in dieser Angebotsunterlage wiedergegebenen Informationen und Angaben ergänzt und ist im Zusammenhang mit diesen zu lesen. Diese Zusammenfassung enthält somit nicht alle Informationen, die für Fair Value-Aktionäre relevant sein könnten. Die Fair Value-Aktionäre sollten daher die gesamte Angebotsunterlage aufmerksam lesen.

Bieterin: DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Lyoner Straße 32, 60528 Frankfurt am Main

Zielgesellschaft: Fair Value REIT-AG, Leopoldstraße 244, 80807 München

Gegenstand des Angebots: Erwerb aller auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der Zielgesellschaft (ISIN DE000A0MW975), jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 2,00 je Aktie und einschließlich der Dividendenberechtigung sowie sämtlicher Nebenrechte zum Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots (die **Fair Value-Aktien**).

Sofern Fair Value-Aktien durch Wandlung der von der Zielgesellschaft begebenen Fair Value-Wandelanleihe 2015/2020 (wie unter Ziffer 7.3.4 dieser Angebotsunterlage definiert) bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist (wie unter Ziffer 5.3 dieser Angebotsunterlage definiert) entstehen, bezieht sich das auf den Erwerb sämtlicher Fair Value-Aktien gerichtete Angebot der Bieterin unabhängig vom Wandlungspreis auch auf die durch Wandlung entstandenen Fair Value-Aktien.

Angebotsgegenleistung Zwei (2) auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien der Bieterin mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie (einschließlich sämtlicher Nebenrechte im Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots und mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2015) gegen eine (1) Fair Value-Aktie. Die als Gegenleistung angebotenen Aktien der Bieterin werden im Wege einer Kapitalerhöhung geschaffen (einschließlich sämtlicher Nebenrechte im Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots und mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2015 die **DEMIRE-Angebotsaktien**).

Angebotskapitalerhöhung gegen Sacheinlage Die eingereichten Fair Value-Aktien werden im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung in die Bieterin eingebracht (die **Angebotskapitalerhöhung**), um so die als Gegenleistung an die Fair Value-Aktionäre zu übertragenden DEMIRE-Angebotsaktien zu schaffen.

Annahme: Die Annahme des Angebots ist während der Annahmefrist (wie unter Ziffer 5.1 dieser Angebotsunterlage definiert) bzw. der Weiteren Annahmefrist (wie unter Ziffer 5.3 dieser Angebotsunterlage definiert) schriftlich gegenüber der Depotführenden Bank (wie unter Ziffer 1.5 dieser Angebotsunterlage definiert) des jeweiligen Fair Value-Aktionärs zu erklären (wie unter Ziffer 13.2 dieser Angebotsunterlage näher beschrieben). Sie wird erst mit fristgerechter Umbuchung der Fair Value-Aktien, für die das Angebot innerhalb der Annahmefrist bzw. der Weiteren Annahmefrist angenommen worden ist, in die ISIN DE000A1612W2 bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main (*Clearstream*), wirksam.

Ist die Annahme innerhalb der Annahmefrist oder der Weiteren Annahmefrist gegenüber der Depotführenden Bank erklärt worden, gilt die Umbuchung der Fair Value-Aktien bei Clearstream als fristgerecht erfolgt, wenn die Umbuchung spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Annahmefrist bzw. der Weiteren Annahmefrist bis 18:00 Uhr (MEZ) vorgenommen worden ist.

Annahmefrist: Die Frist für die Annahme des Angebots beginnt am 14. Oktober 2015 und endet am 16. November 2015, 24:00 Uhr (MEZ), wobei es zu Verlängerungen dieser Frist kommen kann.

Weitere Annahmefrist: Sofern sämtliche der Vollzugsbedingungen (wie unter Ziffer 12.1 dieser Angebotsunterlage definiert) mit Ausnahme der Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung (siehe unter Ziffer 12.1.1 dieser Angebotsunterlage) zum Ende der Annahmefrist eingetreten sind oder zuvor wirksam auf diese verzichtet wurde, folgt auf die Ergebnisbekanntmachung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG nach Ablauf der Annahmefrist die Weitere Annahmefrist gemäß § 16 Abs. 2 WpÜG.

Die Möglichkeit der Annahme des Angebots während der Weiteren Annahmefrist besteht allerdings insbesondere nur dann, wenn bis zum Ablauf der Annahmefrist die Vollzugsbedingung des Erreichens der Mindestannahmequote (wie unter Ziffer 12.1.2 dieser Angebotsunterlage definiert) erfüllt wird, soweit nicht auf diese verzichtet wurde. Die Mindestannahmequote kann auch verringert werden.

Bei einer voraussichtlichen Veröffentlichung des Ergebnisses dieses Angebots gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG am 19. November 2015 beginnt die Weitere Annahmefrist am 20. November 2015 und endet am 3. Dezember 2015, 24:00 Uhr (MEZ).

Vollzugsbedingungen: Der Vollzug des Angebots und der durch die Annahme des Angebots zustande kommenden Verträge werden nur dann erfolgen, wenn die folgenden Vollzugsbedingungen (wie unter Ziffer 12.1 dieser Angebotsunterlage noch näher beschrieben) erfüllt sind oder die Bieterin vor Ausfall der jeweiligen Vollzugsbedingung (soweit möglich) wirksam auf deren Eintritt verzichtet hat:

- Bis spätestens zum 31. Januar 2016 (einschließlich) ist die Durchführung der Angebotskapitalerhöhung in dem zur Durchführung dieses Umtauschangebots erforderlichen Umfang in das Handelsregister der Bieterin beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingetragen worden.
- Bis zum Ablauf der Annahmefrist
 - ist eine Mindestannahmequote von 50,1 % bezogen auf die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage ausstehenden Fair Value-Aktien (ggf. erhöht um die aufgrund einer Wandlung der Fair Value-Wandelanleihe 2015/2020 (wie unter Ziffer 7.3.4 dieser Angebotsunterlage definiert) ausgegebenen Fair Value-Aktien) erreicht;
 - ist das Grundkapital der Zielgesellschaft nicht um mehr als 10 % erhöht worden; bei der Berechnung dieser 10 %-Schwelle bleibt eine mögliche Erhöhung des Grundkapitals der Zielgesellschaft unberücksichtigt, die aus der Ausübung der Wandlungsrechte der Fair Value-Wandelanleihe 2015/2020 (wie unter Ziffer 7.3.4 dieser Angebotsunterlage definiert) resultiert;
 - ist (i) kein Ereignis eingetreten, welches zu einer Wesentlichen Verschlechterung wichtiger Finanzkennzahlen der Zielgesellschaft geführt hat oder führen könnte, und (ii) kein Wesentlicher Compliance-Verstoß bekannt geworden;
 - ist von der Zielgesellschaft keine Mitteilung gemäß § 15 WpHG veröffentlicht worden, wonach (i) ein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals nach § 92 Abs. 1 AktG eingetreten ist oder (ii) ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Zielgesellschaft beantragt oder eröffnet wurde.

Abwicklung: Die Abwicklungsstelle wird veranlassen, dass die im Wege der Angebotskapitalerhöhung geschaffenen DEMIRE-Angebotsaktien auf die Wertpapierdepots der das Angebot annehmenden Fair Value-Aktionäre übertragen werden.

Die Übertragung und Einbuchung der DEMIRE-Angebotsaktien bei den jeweiligen Depotführenden Banken (wie unter Ziffer 1.5 dieser Angebotsunterlage definiert) erfolgt unverzüglich nach Zulassung der DEMIRE-Angebotsaktien zum Börsenhandel, voraussichtlich nicht später als zwölf Bankarbeitstage nach Veröffentlichung der Weiteren Ergebnisbekanntmachung (wie unter Ziffer 19 dieser Angebotsunterlage definiert) gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 WpÜG.

Angenommen die Veröffentlichung der Weiteren Ergebnisbekanntmachung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 WpÜG erfolgt am 7. Dezember 2015, würde eine Übertragung der DEMIRE-Angebotsaktien zum 23. Dezember 2015, spätestens jedoch bis zum 31. Januar 2016 erfolgen, wenn bis dahin auch die letzte Vollzugsbedingung, namentlich die Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung in dem zur

Durchführung dieses Umtauschangebots erforderlichen Umfang in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main (siehe unter Ziffer 12.1.1 dieser Angebotsunterlage), erfüllt ist.

Kosten der Annahme:

Die Annahme des Angebots ist für die Fair Value-Aktionäre, die ihre Fair Value-Aktien auf inländischen Depots halten, frei von Kosten und Spesen der Depotführenden Banken (bis auf die Kosten für die Übermittlung der Annahmeerklärung an die jeweilige Depotführende Bank). Zu diesem Zweck gewährt die Bieterin den Depotführenden Banken eine Ausgleichszahlung, die diesen gesondert mitgeteilt wird, und eine marktübliche Depotbankenprovision umfasst.

Etwaige zusätzliche Kosten und Spesen, die von den Depotführenden Banken oder ausländischen Wertpapierdienstleistungsunternehmen erhoben werden, sowie ggf. außerhalb der Bundesrepublik Deutschland anfallende Aufwendungen sind jedoch von den betreffenden Fair Value-Aktionären selbst zu tragen.

Börsenhandel:

Die Bieterin wird sicherstellen, dass die Fair Value-Aktien, für die das Angebot während der Annahmefrist oder der Weiteren Annahmefrist angenommen worden ist, ab dem dritten Börsenhandelstag nach Beginn der Annahmefrist bis maximal drei Börsenhandelstage vor dem geplanten Tag der Anmeldung zur Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung in das Handelsregister der Bieterin im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse unter der ISIN DE000A1612W2 gehandelt werden können.

ISIN:

Fair Value-Aktien:

ISIN DE000A0MW975

Eingereichte Fair Value-Aktien:

ISIN DE000A1612W2

DEMIRE-Angebotsaktien:

ISIN DE000A0XFSF0

Veröffentlichungen:

Die Bieterin hat diese Angebotsunterlage in Übereinstimmung mit §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 WpÜG am 14. Oktober 2015 durch (i) Bekanntgabe im Internet unter <http://www.demire.ag> unter der Rubrik „Investor Relations – Übernahmeangebot“ (<http://www.demire.ag/investor-relations/uebernahmeangebot>) sowie (ii) Bereithaltung zum kostenlosen Versand durch die Abwicklungsstelle an interessierte Fair Value-Aktionäre veröffentlicht.

Die Hinweisbekanntmachung gemäß § 14 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WpÜG über die Bereithaltung der Angebotsunterlage durch die Abwicklungsstelle zum kostenlosen Versand und die Internetadresse, unter der die Angebotsunterlage veröffentlicht wird, hat die Bieterin am 14. Oktober 2015 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Alle nach dem WpÜG erforderlichen Mitteilungen im Zusammenhang

mit diesem Angebot werden durch Bekanntmachung unter der Internetadresse <http://www.demire.ag> unter der Rubrik „Investor Relations – Übernahmeangebot“ (<http://www.demire.ag/investor-relations/uebernahmeangebot>) sowie, im Bundesanzeiger veröffentlicht.

4. ANGEBOT

Die Bieterin bietet hiermit allen Fair Value-Aktionären an, sämtliche von ihnen gehaltenen Fair Value-Aktien nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage zu tauschen.

Die Bieterin bietet

**zwei (2) DEMIRE-Angebotsaktien
im Tausch gegen eine (1) Fair Value-Aktie.**

5. ANNAHMEFRIST

5.1 Dauer der Annahmefrist

Die Frist für die Annahme des Angebots beginnt mit der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage am 14. Oktober 2015. Sie endet am

16. November 2015, 24:00 Uhr (MEZ).

Es kann zur Verlängerung der Frist für die Annahme des Übernahmeangebots nach Maßgabe von Ziffer 5.2 dieser Angebotsunterlage kommen.

Die Frist für die Annahme des Angebots, einschließlich aller sich aus Vorschriften des WpÜG ergebenden Verlängerungen dieser Frist (insbesondere nach Maßgabe von Ziffer 5.2, jedoch mit Ausnahme von der in Ziffer 5.3 dieser Angebotsunterlage beschriebenen Weiteren Annahmefrist), wird nachstehend einheitlich als **Annahmefrist** bezeichnet.

5.2 Verlängerungen der Annahmefrist

Die Bieterin kann nach § 21 Abs. 1 WpÜG bis zu einem Werktag vor Ablauf der Annahmefrist – also bei einem Ablauf der Annahmefrist am 16. November 2015, 24:00 Uhr (MEZ), bis zum Ablauf des 13. November 2015 – das Angebot ändern. Wird eine Änderung des Angebots innerhalb der letzten zwei Wochen vor Ablauf der Annahmefrist veröffentlicht, verlängert sich die Annahmefrist um zwei Wochen (§ 21 Abs. 5 WpÜG) und endet dann am 30. November 2015, 24:00 Uhr (MEZ). Dies gilt auch, falls das geänderte Angebot gegen Rechtsvorschriften verstößt.

Wird während der Annahmefrist von einem Dritten ein konkurrierendes Angebot im Sinne von § 22 Abs. 1 WpÜG (**Konkurrierendes Angebot**) abgegeben, so bestimmt sich der Ablauf der Annahmefrist des vorliegenden Angebots nach dem Ablauf der Frist für die Annahme des konkurrierenden Angebots, falls die Annahmefrist für das vorliegende Angebot vor Ablauf der Frist für die Annahme des konkurrierenden Angebots abläuft (§ 22 Abs. 2 WpÜG). Das gilt auch, falls das konkurrierende Angebot geändert oder untersagt wird oder gegen Rechtsvorschriften verstößt.

Wird im Zusammenhang mit dem Angebot nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage eine Hauptversammlung der Zielgesellschaft einberufen, beträgt die Annahmefrist nach § 16 Abs. 3 WpÜG zehn Wochen ab der Veröffentlichung der Angebotsunterlage. Die Annahmefrist liefere dann bis zum 23. Dezember 2015, 24:00 Uhr (MEZ).

Hinsichtlich des Rücktrittsrechts im Falle einer Änderung des Angebots oder im Falle der Abgabe eines konkurrierenden Angebots wird auf die Ausführungen unter Ziffer 16 dieser Angebotsunterlage verwiesen. Die Bieterin wird jede Verlängerung der Annahmefrist entsprechend den Darstellungen in Ziffer 19 dieser Angebotsunterlage veröffentlichen.

5.3 Weitere Annahmefrist

Fair Value-Aktionäre, die das vorliegende Angebot nicht innerhalb der Annahmefrist angenommen haben, können es auch noch innerhalb von zwei Wochen nach Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots durch die Bieterin gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG (die **Weitere Annahmefrist**) annehmen, sofern sämtliche der in Ziffer 12.1 dieser Angebotsunterlage dargelegten Vollzugsbedingungen (mit Ausnahme der Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung gemäß Ziffer 12.1.1 dieser Angebotsunterlage) bis zum Ende der Annahmefrist eingetreten sind oder vor Ausfall einer Vollzugsbedingung wirksam auf deren Eintritt verzichtet wurde. Die Möglichkeit der Annahme des Angebots während der Weiteren Annahmefrist besteht daher insbesondere nur dann, wenn bis zum Ablauf der Annahmefrist die Vollzugsbedingung des Erreichens der Mindestannahmequote (wie unter Ziffer 12.1.2 dieser Angebotsunterlage definiert) erfüllt wird, soweit nicht auf diese wirksam verzichtet wurde. Die Mindestannahmequote kann auch verringert werden.

Vorbehaltlich einer Verlängerung der Annahmefrist nach Ziffer 5.2 dieser Angebotsunterlage beginnt die Weitere Annahmefrist – bei einer voraussichtlichen Veröffentlichung des Ergebnisses dieses Angebots gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG am 19. November 2015 – mit Beginn des 20. November 2015 und wird am 3. Dezember 2015, 24:00 Uhr (MEZ) enden. Vorbehaltlich des Andienungsrechts der Fair Value-Aktionäre gemäß § 39c WpÜG (siehe unter Ziffer 17.6 dieser Angebotsunterlage) kann das vorliegende Angebot nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist nicht mehr angenommen werden.

Das Verfahren bei Annahme dieses Angebots innerhalb der Weiteren Annahmefrist ist in Ziffer 13.6 in Verbindung mit den Ziffern 13.2 bis 13.5 dieser Angebotsunterlage beschrieben. Demnach ist für die fristgerechte Annahme der Fair Value-Aktionäre entscheidend, dass die Fair Value-Aktien, bezüglich derer die Fair Value-Aktionäre das Angebot annehmen wollen, fristgerecht in die ISIN DE000A1612W2 umgebucht werden. Diese Umbuchung ist fristgerecht, wenn die Annahme innerhalb der Weiteren Annahmefrist gegenüber der Depotführenden Bank erklärt und die Umbuchung der Fair Value-Aktien bei Clearstream spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist bis 18:00 Uhr (MEZ) vorgenommen worden ist.

6. BESCHREIBUNG DER BIETERIN

6.1 Grundlagen

Die Bieterin ist ein Bestandhalter im Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland. Sie ist eine deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 89041. Die Bieterin hat ihren Geschäftssitz in Frankfurt am Main und unterhält keine Niederlassungen. Das Geschäftsjahr der Bieterin ist das Kalenderjahr.

§ 2 der Satzung der Bieterin beschreibt den Gegenstand des Unternehmens wie folgt:

„(1) *Gegenstand des Unternehmens ist im In- und Ausland*

- (a) *der Erwerb, die Errichtung, die Vermittlung, die Verwaltung und der Verkauf von bebauten und unbebauten Liegenschaften, Wohnungen, Erbbaurechten, gewerblichen Gebäuden, sonstigen dinglichen Rechten, Superädifikaten, gewerblichen Gebäuden und entsprechende Projektentwicklungen als Bauherr oder Bauträger sowie deren Verwertung im In- und Ausland, insbesondere durch Veräußerung, Vermietung (Leasing) oder Verpachtung; der Erwerb und die Errichtung von Gebäuden und Bauten aller Art sowie deren Verwaltung und Verwertung, mit Ausnahme solcher Geschäfte, die besondere Erlaubnisse nach Gewerbeordnung oder sonstigen gesetzlichen Bestimmungen bedürfen oder nach besonderen gesetzlichen Erfordernissen genehmigungsbedürftig sind;*
- (b) *die Entwicklung von Immobilienprojekten im In- und Ausland; die Erstellung, der Erwerb und die Veräußerung von Verwertungskonzepten für Immobilienprojekte;*
- (c) *der Erwerb, der Besitz, der Betrieb, die Verwaltung und Veräußerung von in- und ausländischen Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen jeder Rechtsform, auch in der Funktion der Treuhänder für Dritte, sowie die Übernahme der Geschäftsführung für andere Unternehmen im Falle der Übernahme einer Beteiligung;*
- (d) *die Vermietung beweglicher und unbeweglicher Gegenstände;*
- (e) *Entwicklung, Management und Konzeption von Immobilien- und Unternehmensveranlagungen für Investoren;*
- (f) *der Erwerb, der Besitz, das Halten, die Verwaltung und die Veräußerung von Unternehmensbeteiligungen, insbesondere Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, von verbrieften oder durch Immobilien besicherten Forderungen, sowie von sonstigen Geldanlagen, in jeder gesetzlich zulässigen Form („mittelbare Immobilien-Investments“);*
- (g) *Bauträgertätigkeit;*

- (h) *die Beratung von Unternehmen, mit Ausnahme von Steuer- und Rechtsberatung sowie sonstigen genehmigungspflichtigen Beratungsgegenständen, insbesondere die umfassende Beratung und Unterstützung der Geschäftsführung von dritten Unternehmen bei der Wahrnehmung deren Aufgaben, insbesondere im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung, dem laufenden Management und der Vermietung, sowie der Verwertung von unmittelbaren und mittelbaren Immobilien-Investments.*
- (2) *Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und alle Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Gegenstand des Unternehmens zusammenhängen; sie ist insoweit berechtigt, andere in- oder ausländische Unternehmen, deren Geschäftstätigkeit mit den in Abs. 1 genannten Tätigkeiten zusammenhängt, zu errichten, zu erwerben, sich an ihnen zu beteiligen und ihre Leitung zu übernehmen.*
- (3) *Die Gesellschaft ist berechtigt, im In- und Ausland Zweigniederlassungen zu gründen.“*

Die auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der Bieterin (**DEMIRE-Aktien**) sind zum Börsenhandel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Sie sind darüber hinaus in den Freiverkehr der Börsen in Stuttgart, Berlin und Düsseldorf einbezogen und werden über die elektronische Handelsplattform Xetra® der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt.

6.2 Kapitalverhältnisse der Bieterin

6.2.1 Aktuelles Grundkapital

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Bieterin beträgt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage EUR 27.351.404,00 und ist eingeteilt in 27.351.404 nennwertlose Stückaktien.

Die Ausgabe von Stück 13.125 neuen Aktien im Rahmen der Wandelanleihe 2013/2018 (wie unter Ziffer 6.2.3(a) dieser Angebotsunterlage definiert) der Bieterin seit dem 6. August 2015 bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage ist im Handelsregister noch nicht eingetragen. Das Grundkapital der Bieterin beträgt folglich insgesamt EUR 27.364.529,00 und ist eingeteilt in 27.364.529 nennwertlose Stückaktien. Die Aktien der Bieterin lauten jeweils auf den Inhaber und haben einen rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00. Die Aktien sind voll eingezahlt.

6.2.2 Ermächtigung zur Kapitalerhöhung (Genehmigtes Kapital)

Gemäß der von der ordentlichen Hauptversammlung der Bieterin am 28. August 2015 beschlossenen und am 25. September 2015 in das Handelsregister der Bieterin eingetragenen Änderung von § 6 der Satzung der Bieterin ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Bieterin bis zum 27. August 2020 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 13.675.702,00 durch Ausgabe von insgesamt 13.675.702 neuen, auf den Inhaber lautenden

Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II/2015). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Bezugsrecht der Aktionäre ein- oder mehrmalig auszuschließen, (i) soweit es erforderlich ist, um etwaige Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen, (ii) soweit die neuen Aktien gegen Sacheinlage ausgegeben werden oder (iii) soweit neue Aktien gegen Bareinlagen ausgegeben werden und der auf die neu auszugebenden Aktien insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals den Betrag von insgesamt EUR 2.735.140,00 oder, sollte dieser Betrag niedriger sein, von insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens und zum Zeitpunkt der erstmaligen Ausübung dieser Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss bestehenden Grundkapitals (der **Höchstbetrag**) nicht überschreitet und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Bieterin gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabepreises nicht wesentlich unterschreitet.

Auf den Höchstbetrag ist das auf diejenigen Aktien entfallende Grundkapital anzurechnen, die zur Bedienung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen ausgegeben werden oder auszugeben sind, die nach dem 28. August 2015 in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrecht ausgegeben werden, oder die nach dem 28. August 2015 in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert werden, es sei denn, dass diese Veräußerung über die Börse oder den Freiverkehr oder aufgrund eines öffentlichen Angebotes an die Aktionäre erfolgt ist. Eine erfolgte Anrechnung entfällt, soweit Ermächtigungen zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen gemäß § 221 Abs. 4 Satz 2, § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG oder zur Veräußerung von eigenen Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8, § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG nach einer Ausübung solcher Ermächtigungen, die zur Anrechnung geführt haben, von der Hauptversammlung erneut erteilt werden.

Der Vorstand ist ferner ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzulegen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung des § 6 der Satzung nach vollständiger oder teilweiser Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des genehmigten Kapitals und, falls das genehmigte Kapital bis zum 27. August 2020 nicht oder nicht vollständig ausgenutzt worden sein sollte, nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

6.2.3 Wandelschuldverschreibungen

(a) Wandelanleihe 2013/2018

Die Bieterin hat im Dezember 2013 und Januar 2014 eine Wandelanleihe mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2018 in einem Nominalvolumen von ursprünglich EUR 11.300.000,00 begeben (**Wandelanleihe 2013/2018**). Die Inhaber haben wäh-

rend der Laufzeit der Anleihe das Recht, innerhalb bestimmter Wandlungszeiträume Teilschuldverschreibungen unter der Wandelanleihe 2013/2018 zu einem anfänglichen Wandlungspreis von EUR 1,00 – vorbehaltlich einer Anpassung – in eine DEMIRE-Aktie zu wandeln. Die Wandelanleihe ist mit jährlich 6 % auf den Nennbetrag verzinst.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage waren im Hinblick auf die Wandelanleihe 2013/2018 insgesamt Stück 638.300 Aktien aus dem bedingten Kapital ausgegeben und 10.661.700 Optionsrechte noch nicht ausgeübt. Von den ausgegebenen Stück 638.300 Aktien sind Stück 625.175 im Handelsregister eingetragen. Stück 13.125 neue Aktien sind zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ausgegeben, aber zu diesem Zeitpunkt noch nicht im Handelsregister eingetragen gewesen.

(b) **Pflichtwandelanleihe 2015/2018**

Der Vorstand der Bieterin hat am 13. Mai 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, eine Pflichtwandelanleihe im Nominalvolumen von EUR 15.000.000 mit einer Laufzeit bis zum 22. Mai 2018 unter Ausschluss des Bezugsrechts gegen Einbringung einer Sacheinlage zu begeben (*Pflichtwandelanleihe 2015/2018*).

Die Pflichtwandelanleihe 2015/2018 ist eingeteilt in bis zu 150 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von bis zu EUR 100.000. Ein Investor der Unternehmensanleihe 2014/2019 (siehe hierzu Abschnitt 15.13 „Geschäftstätigkeit – Wesentliche Verträge – Finanzierungsverträge“ des Anhangs 3) hat die Pflichtwandelanleihe 2015/2018 mit einer Laufzeit von drei Jahren gegen Einbringung von Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019 gezeichnet. Die Schuldverschreibungen wurden am 22. Mai 2015 ausgegeben und haben eine Laufzeit bis zum 22. Mai 2018. Sie werden ab dem Emisionstag mit jährlich 2,75 % auf den Nennbetrag verzinst und können ab dem 1. September 2015 zu einem anfänglichen Wandlungspreis von EUR 5,00 je Aktie – vorbehaltlich einer Anpassung – gewandelt werden. Die Pflichtwandelanleihe 2015/2018 ist mit einer Wandlungspflicht des jeweiligen Gläubigers zur Endfälligkeit ausgestattet. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage waren im Hinblick auf die Pflichtwandelanleihe 2015/2018 keine Aktien ausgegeben und damit 3.000.000 Optionsrechte noch nicht ausgeübt.

6.2.4 Bedingte Kapitalerhöhung (Bedingtes Kapital)

Gemäß § 5 Abs. 4 der Satzung der Bieterin in der von der Hauptversammlung am 28. August 2015 beschlossenen angepassten Fassung ist das Grundkapital der Bieterin um bis zu EUR 6.322.150,00 durch Ausgabe von auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, die nach Maßgabe der Hauptversammlung vom 23. Oktober 2013 begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt gemäß des im Beschluss der Hauptversammlung der Bieterin vom 23. Oktober 2013 festzulegenden Options- bzw. Wandlungspreises. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Options- oder Wandlungsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inha-

ber ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen DEMIRE-Aktien nehmen – sofern sie durch Ausübung bis zum Beginn der ordentlichen Hauptversammlung der Bieterin entstehen – vom Beginn des vorhergehenden Geschäftsjahres, ansonsten jeweils vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Aufgrund von seit dem 6. August 2015 erfolgten weiteren Ausgaben von Aktien im Rahmen der Wandelanleihe 2013/2018 beträgt das bedingte Kapital aus § 5 Abs. 4 der Satzung zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage EUR 6.309.025,00.

Gemäß § 5 Abs. 5 der Satzung der Bieterin ist das Grundkapital der Bieterin um bis zu EUR 2.434.105,00 durch Ausgabe von auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2015/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, die nach Maßgabe der Ermächtigung der Hauptversammlung der Bieterin vom 23. September 2013 in der Fassung der Änderung gemäß dem Hauptversammlungsbeschluss vom 6. März 2015 begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt gemäß des im Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Oktober 2013 jeweils festzulegenden Options- bzw. Wandlungspreises. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die Aktien nehmen – sofern sie durch Ausübung bis zum Beginn der ordentlichen Hauptversammlung der Bieterin entstehen – vom Beginn des vorhergehenden Geschäftsjahres, ansonsten jeweils vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Gemäß § 5 Abs. 6 der Satzung der Bieterin ist das Grundkapital um bis zu EUR 1.000.000,00 durch Ausgabe von auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2015/II). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie Inhaber von Aktienoptionen, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 im Rahmen des Aktienoptionsplans 2015 in dem Erwerbszeitraum von der Bieterin ausgegeben werden, von ihrem Bezugsrecht auf Aktien der Bieterin Gebrauch machen und die Bieterin nicht in Erfüllung der Bezugsrechte eigene Aktien gewährt. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Optionsbedingungen sowie die Ausgabe und Ausgestaltung der Aktienoptionen durch den Aufsichtsrat festzulegen. Soweit die Mitglieder des Vorstands betroffen sind, werden die weiteren Einzelheiten der Optionsbedingungen sowie die Ausgabe und Ausgestaltung der Aktienoptionen durch den Aufsichtsrat festgelegt. Die aus der Ausübung dieser Bezugsrechte hervorgehenden neuen Aktien der Bieterin nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, für das zum Zeit-

punkt der Ausübung des Bezugsrechts noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teil.

Gemäß der von der ordentlichen Hauptversammlung der Bieterin am 28. August 2015 beschlossenen und am 25. September 2015 in das Handelsregister der Bieterin eingetragenen Änderung von § 5 Abs. 7 der Satzung ist das Grundkapital der Bieterin um bis zu EUR 3.919.447,00, eingeteilt in bis zu 3.919.447 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital III/2015). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die (i) aufgrund der von der Hauptversammlung vom 23. Oktober 2013 unter Tagesordnungspunkt 8 beschlossenen Ermächtigung zur Gewährung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder (ii) aufgrund der von der Hauptversammlung vom 28. August 2015 unter Tagesordnungspunkt 7 beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) von der Bieterin oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften begeben wurden oder noch werden und ein Wandlungs- bzw. Optionsrecht auf neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der Bieterin gewähren bzw. eine Wandlungspflicht begründen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des jeweiligen Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die Aktien nehmen – sofern sie durch Ausübung bis zum Beginn der ordentlichen Hauptversammlung der Bieterin entstehen – vom Beginn des vorhergehenden Geschäftsjahres, ansonsten jeweils vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

6.2.5 Kapitalerhöhung vom 14. September 2015

(a) Die Angebotskapitalerhöhung

Die Aktionäre der Bieterin haben in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 14. September 2015 zur Ermöglichung des vollständigen Umtauschs der Fair Value-Aktien in DEMIRE-Angebotsaktien die folgende Sachkapitalerhöhung (die *Angebotskapitalerhöhung*) beschlossen:

- (i) Das satzungsmäßige Grundkapital der Bieterin wird um bis zu EUR 30.761.646,00 durch Ausgabe von bis zu 30.761.646 auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie gegen Sacheinlagen erhöht.

Der Ausgabebetrag der neuen Aktien beträgt jeweils EUR 1,00. Die Differenz zwischen dem Ausgabebetrag der neuen Aktien und dem Einbringungswert des Sacheinlagegegenstands soll der Kapitalrücklage (im Sinne von § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB) zugewiesen werden.

- (ii) Die Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2015 voll gewinnberechtigt.
- (iii) Das Bezugsrecht der Aktionäre der Bieterin ist ausgeschlossen. Die neuen Aktien werden im Rahmen eines an die Aktionäre der Zielgesellschaft gemäß §§ 29 ff. WpÜG zu richtenden freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots in Form eines Umtauschangebots im Verhältnis 1:2 ausgegeben. Das bedeutet, dass jeder Aktionär der Zielgesellschaft, der das Umtauschangebot annimmt, berechtigt ist, für jede zum Umtausch eingereichte Fair Value-Aktie zwei (2) neue Aktien aus der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zu beziehen.
- (iv) Die Zeichnung der neuen Aktien erfolgt durch die Umtauschtreuhänderin für diejenigen Aktionäre der Zielgesellschaft, die das Umtauschangebot angenommen haben. Dementsprechend wird die Umtauschtreuhänderin zur Zeichnung der neuen Aktien zugelassen. Die Umtauschtreuhänderin wird die zum Umtausch eingereichten Aktien der Zielgesellschaft als Sacheinleger in die Bieterin einbringen.
- (v) Die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen soll nur in dem Umfang durchgeführt werden, als bis zum Ablauf der nachstehend unter (ix) genannten Frist eine Zeichnung neuer Aktien durch die Umtauschtreuhänderin erfolgt.
- (vi) Der Vorstand beabsichtigt, bei der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen bei Vorliegen der Voraussetzungen von einer Prüfung der Sacheinlage (§ 183 Abs. 3 AktG) gemäß §§ 183a, 33a AktG abzusehen.
- (vii) Der Vorstand ist berechtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen, insbesondere die Anzahl der letztlich auszugebenden neuen Aktien, festzulegen. Die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen kann in mehreren Tranchen durchgeführt werden.
- (viii) Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Satzung entsprechend der Durchführung der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen anzupassen.
- (ix) Der Beschluss über die Erhöhung des Grundkapitals gegen Sacheinlagen wird ungültig, wenn die Durchführung dieser Kapitalerhöhung nicht bis zum 13. März 2016, 24.00 Uhr (MEZ), im Handelsregister eingetragen ist.

Der Beschluss der Hauptversammlung über die Angebotskapitalerhöhung wurde am 29. September 2015 in das Handelsregister der Bieterin eingetragen.

- (b) Ermächtigung zur Kapitalerhöhung (Genehmigtes Kapital III/2015)

Des Weiteren haben die Aktionäre der Bieterin in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 14. September 2015 beschlossen, zusätzlich zu dem von der ordentlichen Hauptversammlung am 28. August 2015 beschlossenen Genehmigten

Kapital II/2015 ein weiteres Genehmigtes Kapital III/2015 bezogen auf das im Falle einer Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung im Handelsregister der Bieterin erhöhte Grundkapital zu schaffen. Der Vorstand wurde angewiesen, die Satzungsänderung erst und nur dann zur Eintragung im Handelsregister der Bieterin anzumelden, wenn die Durchführung der unter vorstehender lit. (a) dargestellten Angebotskapitalerhöhung mindestens in Höhe von EUR 14.138.544,00 in das Handelsregister der Bieterin eingetragen worden ist. Diese Satzungsänderung ist daher zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage noch nicht in das Handelsregister der Bieterin eingetragen.

Sofern und sobald das Genehmigte Kapital III/2015 in das Handelsregister der Bieterin in das Handelsregister eingetragen ist, wird § 6 der Satzung der Bieterin den Vorstand zusätzlich zu der Ermächtigung aus dem Genehmigten Kapitals II/2015 dazu ermächtigen, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Bieterin bis zum 13. September 2020 einmalig oder mehrmals um weitere bis zu insgesamt EUR 7.069.272,00 durch Ausgabe von insgesamt 7.069.272 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital III/2015). Den Aktionären steht dann grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Der Vorstand wird dann ermächtigt sein, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Bezugsrecht der Aktionäre ein- oder mehrmalig auszuschließen, (i) soweit es erforderlich ist, um etwaige Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen, (ii) soweit die neuen Aktien gegen Sacheinlage ausgegeben werden oder (iii) soweit neue Aktien gegen Bareinlagen ausgegeben werden und der auf die neu auszugebenden Aktien insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals den Betrag von insgesamt EUR 1.413.854,00 (der **Höchstbetrag I**), oder, sollte dieser Betrag niedriger sein, von insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens und zum Zeitpunkt der erstmaligen Ausübung dieser Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss bestehenden Grundkapitals (der **Höchstbetrag II**) nicht überschreitet und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Bieterin gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabepreises nicht wesentlich unterschreitet.

Auf den Höchstbetrag I und den Höchstbetrag II ist das auf diejenigen Aktien entfallende Grundkapital anzurechnen, die zur Bedienung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen ausgegeben werden oder auszugeben sind, die jeweils nach dem 14. September 2015 in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden, oder die nach dem 14. September 2015 in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert werden. Eine solche Anrechnung auf den Höchstbetrag I erfolgt nicht, wenn und soweit das auf die betreffenden Aktien entfallende Grundkapital bereits auf den Höchstbetrag eines anderen von der Hauptversammlung beschlossenen und im Handelsregister eingetragenen genehmigten Kapitals angerechnet worden ist. Ferner erfolgt weder eine Anrechnung auf den Höchstbetrag I noch auf den Höchstbetrag II, wenn im Falle einer Veräußerung von Aktien diese Veräußerung über die Börse oder den

Freiverkehr oder aufgrund eines öffentlichen Angebotes an die Aktionäre erfolgt ist. Ferner ist auf den Höchstbetrag II das auf diejenigen Aktien entfallende Grundkapital anzurechnen, die während der Laufzeit der Ermächtigung aufgrund einer anderen Ermächtigung zur Ausgabe von neuen Aktien aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ab dem 14. September 2015 ausgegeben werden. Dabei ist in jedem Fall sicherzustellen, dass die Höchstgrenze aus § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG von 10 % des Grundkapitals im Rahmen aller von der Hauptversammlung beschlossenen und im Handelsregister eingetragenen genehmigten Kapitalien insgesamt eingehalten wird.

Eine erfolgte Anrechnung entfällt, soweit Ermächtigungen zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen gemäß § 221 Abs. 4 Satz 2, § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG oder zur Veräußerung von eigenen Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8, § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG oder zur Ausgabe neuer Aktien aus genehmigtem Kapital gemäß § 203 Abs. 2, § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG nach einer Ausübung solcher Ermächtigungen, die zur Anrechnung geführt haben, von der Hauptversammlung erneut erteilt werden.

Der Vorstand wird ferner ermächtigt sein, die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzulegen. Zudem wird der Aufsichtsrat ermächtigt sein, die Fassung der §§ 5 und 6 der Satzung nach vollständiger oder teilweiser Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des Genehmigten Kapitals III/2015 und, falls das genehmigte Kapitals bis zum 13. September 2020 nicht oder nicht vollständig ausgenutzt worden sein sollte, nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

6.2.6 Eigene Aktien

Die Bieterin hält unmittelbar keine eigenen Aktien. Jedoch hält die MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Bieterin, 5.000 Aktien, jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 und mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 310 zum 30. Juni 2015, die der Bieterin gemäß § 71d AktG als eigene Aktien zugerechnet werden.

Die Hauptversammlung der Bieterin hat am 15. Oktober 2014 den Beschluss gefasst, die Bieterin zu ermächtigen, vom Tag der Beschlussfassung an für fünf Jahre, also bis zum 14. Oktober 2019, bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei darf die Anzahl der aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen DEMIRE-Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien, welche die Bieterin bereits erworben hat oder bereits besitzt, nicht mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals der Bieterin betragen.

Erfolgt der Erwerb der DEMIRE-Aktien über die Börse, so darf der von der Bieterin gezahlte Gegenwert je DEMIRE-Aktie (jeweils ohne Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten) den durchschnittlichen Schlusskurs der DEMIRE-Aktien im Xetra®-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (bzw. einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor dem Erwerb um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Ist die Bieterin an mehreren Bör-

senplätzen notiert, sind die jeweiligen letzten zehn Schlusskurse der DEMIRE-Aktie im Xetra®-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main maßgeblich.

Erfolgt der Erwerb im Wege eines öffentlichen Kaufangebots an alle Aktionäre der Bieterin oder einer an die DEMIRE-Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, dürfen der gebotene Kauf- bzw. Verkaufspreis oder die Grenzwerte der gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreisspanne je DEMIRE-Aktie ohne Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten den durchschnittlichen Schlusskurs der DEMIRE-Aktie im Xetra®-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (bzw. einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots bzw. der Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Ist die Bieterin an mehreren Börsenplätzen notiert, sind die jeweiligen letzten zehn Schlusskurse der DEMIRE-Aktie im Xetra®-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main vor der Veröffentlichung des Angebots maßgeblich. Ergeben sich nach Veröffentlichung eines Kaufangebots bzw. nach der Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erhebliche Kursabweichungen vom gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreis bzw. den Grenzwerten der gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreisspanne, so kann das Angebot bzw. die Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten angepasst werden. In diesem Fall bestimmt sich der maßgebliche Betrag nach dem entsprechenden Kurs vor Veröffentlichung der Anpassung. Die 10 %-Grenze für das Über- oder Unterschreiten ist auf diesen Betrag anzuwenden.

Das Volumen des Angebots kann begrenzt werden. Sofern die gesamte Zeichnung des Angebots dieses Volumen überschreitet, muss die Annahme nach Quoten erfolgen. Eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 100 Stück angebotener DEMIRE-Aktien je DEMIRE-Aktionär kann vorgesehen werden. Der Vorstand der Bieterin wird ermächtigt, die DEMIRE-Aktien, die auf Grund dieser Ermächtigung erworben werden, neben der Veräußerung über die Börse wie folgt zu verwenden:

- Der Vorstand der Bieterin kann die Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter gleichzeitiger Herabsetzung des Grundkapitals einziehen, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats abweichend davon bestimmen, dass das Grundkapital nicht herabgesetzt wird, sondern sich der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG erhöht. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Angabe der Zahl der Aktien in der Satzung anzupassen.
- Der Vorstand kann die Aktien Dritten im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder beim Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen als Gegenleistung anbieten und übertragen. Das Bezugsrecht der DEMIRE-Aktionäre wird insoweit ausgeschlossen.

- Der Vorstand kann die Aktien Mitarbeitern der Bieterin oder Mitarbeitern von verbundenen Unternehmen im Sinne der §§ 15 ff. AktG zum Erwerb anbieten und sie auf diese übertragen. Das Bezugsrecht der DEMIRE-Aktionäre wird insoweit ausgeschlossen.
- Der Vorstand kann die Aktien zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten verwenden, die von der Bieterin oder von einem mit ihr verbundenen abhängigen Unternehmen begebenen wurden oder zukünftig begeben werden. Das Bezugsrecht der DEMIRE-Aktionäre wird insoweit ausgeschlossen.
- Der Vorstand kann die Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats in anderer Weise als über die Börse oder den Freiverkehr oder durch ein Angebot an alle DEMIRE-Aktionäre veräußern, soweit diese Aktien zu einem Preis veräußert oder für eine Gegenleistung übertragen werden, welcher bzw. welche den Börsenpreis der DEMIRE-Aktie nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung gilt mit der Maßgabe, dass die Anzahl der zu veräußernden Aktien zusammen mit neuen Aktien, die seit Erteilung dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG begeben worden sind, insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals – falls letzteres geringer ist – nicht überschreiten darf. Das Bezugsrecht der DEMIRE-Aktionäre wird insoweit ausgeschlossen.

Die Ermächtigungen bezüglich der Verwertung der von der Bieterin erworbenen DEMIRE-Aktien können laut dem Beschluss der Hauptversammlung einmal oder mehrmals, ganz oder in Teilbeträgen, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke ausgeübt werden.

Auch im Übrigen kann die Ermächtigung ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgenutzt werden.

6.2.7 Aktienoptionsprogramm

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Bieterin vom 6. März 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Dezember 2015 bis zu 1.000.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf DEMIRE-Aktien auszugeben (*Aktienoptionsprogramm*). Jede Aktienoption gewährt dabei das Recht zum Bezug von einer DEMIRE-Aktie gegen Zahlung des Ausübungspreises. Der genaue Kreis der Berechtigten und der Umfang der ihnen jeweils zum Bezug anzubietenden Aktienoptionen werden durch den Vorstand der Bieterin mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgelegt. Soweit die Mitglieder des Vorstands betroffen sind, werden die Einzelheiten der Optionsbedingungen sowie der Ausgabe und Ausgestaltung der Aktienoptionen durch den Aufsichtsrat festgelegt.

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

Abwicklung eingeschaltete Kreditinstitut). Die Ausübung der Bezugsrechte ist innerhalb von neun Jahren (d.h. innerhalb von fünf Jahren nach Ablauf der Wartezeit), beginnend mit dem Tag der Ausgabe der Aktienoptionen, möglich. Die Ausgabe von Aktienoptionen sowie die Ausübung hieraus entstehender Bezugsrechte ist ausgeschlossen jeweils in der Zeit zwischen dem Zehnten des letzten Monats eines jeden Quartals und dem Tag der nachfolgenden Bekanntgabe der jeweiligen vorläufigen Quartalsergebnisse (jeweils einschließlich) sowie in der Zeit zwischen dem Zehnten des vorletzten Monats vor dem Tag der ordentlichen Hauptversammlung der Bieterin und dem Tag der Hauptversammlung (jeweils einschließlich).

Der jeweils festzusetzende Ausübungspreis für eine DEMIRE-Aktie bei Ausübung der Aktienoptionsrechte entspricht mindestens 100 % des Basispreises. Basispreis ist der Börsenkurs der DEMIRE-Aktie zum Zeitpunkt der jeweiligen Beschlussfassung über die Ausgabe von Aktienoptionsrechten. Maßgeblicher Börsenkurs ist der Durchschnittswert der Schlusskurse der DEMIRE-Aktien im Xetra®-Handel (oder in einem an die Stelle des Xetra®-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor der Beschlussfassung über die Ausgabe der Aktienoptionen.

Voraussetzung für die Ausübung der Bezugsrechte ist, dass der Schlusskurs der DEMIRE-Aktie im Xetra®-Handel (oder in einem an die Stelle des Xetra®-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an dem der Ausübung des Bezugsrechts vorangehenden Tag mindestens 10 % höher ist, als der zu bestimmende Basispreis.

Am 6. März 2015 beschloss der Aufsichtsrat der Bieterin, den Vorstandsmitgliedern Prof. Andreas Steyer und Markus Drews jeweils 400.000 Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsprogramm zu einem Ausübungspreis von EUR 4,258 einzuräumen. Am 6. März 2015 beschloss der Vorstand der Bieterin mit Zustimmung des Aufsichtsrats, ausgewählten Mitarbeitern insgesamt 160.000 Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsprogramm zu einem Ausübungspreis von EUR 4,258 einzuräumen.

6.2.8 Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelanleihen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung der Bieterin vom 28. August 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bis zum 27. August 2020 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 125.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf den Inhaber lautende Stückaktien der Bieterin mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 25.000.000,00, nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren. Zu den Einzelheiten, insbesondere zu den Möglichkeiten eines Bezugsrechtsausschlusses wird auf den Abschnitt 19.10 „Ermächti-

gung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelanleihen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen“ des Anhangs 3 verwiesen.

6.3 Überblick über die Geschäftstätigkeit der DEMIRE-Gruppe

6.3.1 Organisationsstruktur

Die DEMIRE-Gruppe ist ein Immobilienkonzern, der als Bestandhalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland tätig ist. Die in Frankfurt am Main ansässige Bieterin ist das rechtliche Mutterunternehmen¹ dieses Konzerns und geht auf die am 6. April 2006 gegründete MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA zurück, die am 17. September 2010 rechtsformwechselnd in eine Aktiengesellschaft umgewandelt und in MAGNAT Real Estate AG umfirmiert wurde. Mit der weiteren Umfirmierung der Bieterin in „DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG“ im Juli 2013 wurde zugleich die Geschäftstätigkeit strategisch neu ausgerichtet auf Gewerbeimmobilien in Deutschland.

Die Bieterin nimmt in der DEMIRE-Gruppe die zentrale Leitungsfunktion wahr. So werden strategische Entscheidungen im Rahmen des Portfolio-Managements, insbesondere Investitions- und Deinvestitionsentscheidungen auf der Ebene der Bieterin getroffen. Dort erfolgt auch die Überwachung (Controlling) und Steuerung der bereits getätigten Investments. Die Immobilien der DEMIRE-Gruppe werden ausschließlich von Tochter- und Enkelgesellschaften sowie Beteiligungsunternehmen der Bieterin (über Zwischenholdings) gehalten. Teile der operativen Tätigkeit der Bieterin (Property-, Asset- und Facility-Management) werden von Tochterunternehmen übernommen, die ihre Dienstleistungen konzernweit anbieten.

6.3.2 Segmente

Als vollintegrierter Immobilienkonzern deckt die DEMIRE-Gruppe die gesamte Wertschöpfungskette der Objektbewirtschaftung ab. Die wesentliche Geschäftstätigkeit der DEMIRE-Gruppe besteht aus dem Erwerb, der Verwaltung und Vermietung von Gewerbeimmobilien, ihrer Weiterentwicklung z.B. durch Umbau, Modernisierung oder Erweiterung sowie der Realisierung von Wertsteigerungen durch aktives Property-, Asset- und Facility-Management. In Einzelfällen erfolgt der gezielte Verkauf einzelner Objekte, die den Investitionskriterien der DEMIRE-Gruppe nicht entsprechen.

Die DEMIRE-Gruppe legt bei Investitionen ihren Fokus auf Gewerbeimmobilien in den Bereichen Büro, Logistik und Einzelhandel ausschließlich in Deutschland, die sie im Rahmen einer „Buy and Hold“-Strategie durch ein aktives Portfolio-Management weiterentwickelt. Dabei konzentriert sich die DEMIRE-Gruppe auf Immobilien in aufstrebenden Randlagen von Ballungszentren (sog. B-Lagen) von den Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart (sog. A-Städte) und auf sog. A-Lagen in sog. B-Städten, d.h. Großstädten von nationaler und regionaler Bedeutung, die nicht A-Städte sind.

¹ Für Zwecke des Konzernrechnungslegung nach den International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind (IFRS), ist hingegen die MAGNAT Asset Management GmbH das *wirtschaftliche* Mutterunternehmen.

Die Geschäftstätigkeit der DEMIRE-Gruppe ist in drei Segmente gegliedert:

- Bestandsportfolio;
- Investments; und
- Zentralbereiche/Sonstiges.

(a) Bestandsportfolio

Das Segment Bestandsportfolio umfasst die im Rahmen der neuen Strategie der DEMIRE-Gruppe („Buy and Hold“ Strategie mit aktivem Portfolio-Management) seit Anfang 2014 eingegangenen Investments in Deutschland im Bereich Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien. Zu diesem Geschäftsbereich gehören die neu gegründeten oder erworbenen Tochtergesellschaften mit dem Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland.

Dem Segment Bestandsportfolio sind außerdem die Dienstleistungen der DEMIRE-Gruppe im Zusammenhang mit dem Management der konzerneigenen Immobilien und Grundstücke zugeordnet. Strategische Entscheidungen des Portfolio-Managements und die Überwachung und Steuerung des Bestandsportfolios erfolgen grundsätzlich auf der Ebene der Bieterin. Die operative Umsetzung erfolgt durch verschiedene Tochtergesellschaften.

Die operative Betreuung der Bestandsimmobilien erfolgt im Wesentlichen durch verschiedene Tochtergesellschaften innerhalb der DEMIRE-Gruppe. Dabei übernimmt die DEMIRE Immobilien Management GmbH die Verwaltung der Bestandsimmobilien, das sogenannte Property Management. Die Praedia Haus- & Gartenservice GmbH, an der die Bieterin zu 51 % am Stammkapital und an den Stimmrechten beteiligt ist, ist mit dem Facility Management betraut. Die Panacea Property GmbH, an der die Bieterin ebenfalls zu 51 % am Stammkapital und an den Stimmrechten beteiligt ist, ist für das Asset Management zuständig. Die gesamte operative Wertschöpfung wird somit intern abgebildet. Damit können sämtliche Dienstleistungen für das Bestandsportfolio mit internen Ressourcen abgedeckt werden. Teilweise wird bei Immobilien aus dem Bestandsportfolio die Hausverwaltung durch externe Dritte fortgeführt. Mittelfristiges Ziel ist es jedoch, die gesamte operative Betreuung der Immobilien des Bestandsportfolios in der DEMIRE-Gruppe zu konzentrieren.

Das Portfolio wird im Wesentlichen über Cashflow-Planungen geführt, die kontinuierlich überwacht und ggf. adaptiert werden. Eine integrierte Cashflow-Planung verknüpft sowohl die Geschäftsbereiche als auch die einzelnen Objekte untereinander. Die wesentliche Kennzahl zur Messung der Wertschöpfung ist der Net Asset Value (NAV) gemäß der Berechnungsmethode der European Public Real Estate Association (EPRA). Eine zusätzliche Steuerungsgröße stellt die Rendite des Eigenkapitals dar.

Die als Finanzinvestitionen zum Zwecke einer nachhaltigen Bewirtschaftung gehaltenen Immobilien der DEMIRE-Gruppe befinden sich ausschließlich in Deutschland.

(b) Investments

Neben dem Bestandsportfolio verfügt die DEMIRE-Gruppe noch über Immobilien und Beteiligungen aus der Zeit vor ihrer strategischen Neuausrichtung im Jahr 2013 (das *Altportfolio*). Die noch verbliebenen Grundstücke und Beteiligungen des Altportfolios befinden sich weitestgehend in Bulgarien, Georgien, Polen, Rumänien und in der Ukraine. Infolge ihrer Neuausrichtung ist die DEMIRE-Gruppe im Begriff, dieses – dem Segment Investments zugeordnete – Altportfolio möglichst zeitnah zu veräußern (siehe hierzu auch unter Ziffer 6.3.3 dieser Angebotsunterlage).

(c) Zentralbereiche/Sonstiges

Das Segment Zentralbereiche/Sonstiges umfasst die Aktivitäten der Bieterin in ihrer Funktion als Konzernholding, wie z.B. Risikomanagement, Finanzen und Controlling, Finanzierung, IT und Compliance, die kein eigenständiges operatives Segment darstellen. Im Geschäftsjahr 2013/2014 lag der Fokus im Wesentlichen auf der Restrukturierung des Konzerns. Die ursprünglichen Strukturen, insbesondere im Segment Investments, wurden gestrafft und die Grundlagen für das künftige Wachstum geschaffen. Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 lag der Hauptfokus im Segment Zentralbereiche/Sonstiges auf dem Aufbau neuer personeller und fachlicher Strukturen, insbesondere im Segment Bestandsportfolio.

(d) Asset Management

Im ehemaligen Segment Asset Management waren die Dienstleistungen im Asset Management von Immobilien und Grundstücken für Dritte erfasst. Diese Tätigkeit wurde im 3. Quartal des Geschäftsjahres 2013/2014 mit Verkauf der Bauherrenmodelle in Wien, Österreich, eingestellt. Es bestehen noch Gesellschaften aus dieser Tätigkeit fort, da diese noch begebene Genussrechte ausstehen haben. Der damit verbundene Aufwand wird ab dem Geschäftsjahr 2015 im Segment Zentralbereiche/Sonstiges erfasst und in der Segmentberichterstattung nicht mehr separat dargestellt.

6.3.3 Portfolio

Im Rahmen ihrer strategischen Neuausrichtung hat die DEMIRE-Gruppe seit Anfang 2014 bis zur Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage sechs größere Transaktionen in Deutschland vorgenommen. Die 20 größten Immobilien machten per 31. Dezember 2014 etwa 70 % der Gesamtmietfläche von etwa 350.000 m² aus.

Die als Finanzinvestitionen zum Zwecke einer nachhaltigen Bewirtschaftung gehaltenen Immobilien der DEMIRE-Gruppe befinden sich im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage ausschließlich in Deutschland. Dieses Bestandsportfolio verfügt im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage über eine Gesamtvermietungsfläche von etwa 646.000 m² und liegt über Deutschland verteilt zumeist in größeren Städten. Regionale Schwerpunkte bilden dabei derzeit die Regionen Nord-Westdeutschland, Süddeutschland und die Regionen Rhein-Ruhr. Der Schwerpunkt des Bestandsportfolios liegt in der Büronutzung. Bereits im Laufe des Jahres 2014 konnten mehrere einzelne Gewerbeimmobilien und Immobilienportfolios in Deutschland erworben werden. Zum 31. Dezember 2014 verfügte

die DEMIRE-Gruppe über Gewerbeimmobilien in Deutschland mit einer Gesamtvermietungsfläche von etwa 350.000 m² und jährlichen Nettokaltmieten von ca. EUR 25,4 Mio. (Nettokaltmiete bedeutet die vertraglich vereinbarte Miete ohne Nebenkosten auf der Grundlage abgeschlossener Mietverträge, die jährlich erzielt werden kann).

Der Aufbau des Immobilienportfolios wurde auch in 2015 weiter fortgesetzt. Zum 30. Juni 2015 verfügte die DEMIRE-Gruppe über Gewerbeimmobilien in Deutschland mit einer Gesamtvermietungsfläche von etwa 422.000 m² und jährlichen Nettokaltmieten von ca. EUR 28,7 Mio. Darüber hinaus hat die DEMIRE-Gruppe weitere Immobilien gekauft, deren Übergang nach dem 30. Juni 2015 stattgefunden hat. Dabei handelt es sich um das Objekt Margaretenhof 22-24 in Schwerin und den Logistikpark Leipzig mit insgesamt etwa 224.500 m² Gesamtvermietungsfläche und einer jährlichen Nettokaltmiete von insgesamt etwa EUR 4,4 Mio. Zudem hat ein Tochterunternehmen der Bieterin einen Kaufvertrag über den Erwerb eines Gewerbeimmobilienportfolios an sechs Standorten (das *T6-Portfolio*) mit einer Gesamtvermietungsfläche von etwa 144.000 m² und einer jährlichen Nettokaltmiete von rund EUR 15,1 Mio. und die Bieterin einen Kaufvertrag über den Erwerb der Einzelhandelsimmobilie Kurfürsten Galerie in Kassel mit einer Gesamtvermietungsfläche von insgesamt etwa 21.000 m² und einer jährlichen Nettokaltmiete von rund EUR 3,9 Mio. abgeschlossen. Der Vollzug dieser Kaufverträge steht noch aus und setzt die Erfüllung verschiedener Vollzugsvoraussetzungen, insbesondere die Finanzierung des Kaufpreises voraus. Dabei erwartet die Bieterin den Vollzug und den Übergang der Immobilien aus dem T6-Portfolio im Oktober 2015, während der Vollzug und der Übergang der Kurfürsten Galerie in Kassel nicht mehr im laufenden Geschäftsjahr 2015, sondern erst in 2016 erwartet wird.

Neben dem Bestandsportfolio, das seit Anfang 2014 im Rahmen der Neuausrichtung im Inland erworben wurde, verfügt die DEMIRE-Gruppe noch über Immobilien und Beteiligungen aus der Zeit vor ihrer strategischen Neuausrichtung im Jahr 2013, die das Altportfolio bilden. Von den ursprünglich rund 60 Gesellschaften dieses Altportfolios wurden bislang rund 30 veräußert, liquidiert oder verschmolzen. Einzelne Immobilien, die sich in den heutigen Investmentfokus der DEMIRE-Gruppe einfügen, das heißt rentable Gewerbeimmobilien in Deutschland, wurden zwischenzeitlich in das Bestandsportfolio überführt. Eine Tochtergesellschaft der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main (*SQUADRA*), an der die Bieterin 24,78 % des Grundkapitals und der Stimmrechte hält, verfügt über eine Büro-Immobilie in Frankfurt am Main, die ebenfalls zum Altportfolio zählt. Ein Teil der Anteile an dieser Tochtergesellschaft ist zwischenzeitlich verkauft worden. Der Vollzug des Verkaufs der weiteren Anteile steht aufgrund zweier aufschiebender Bedingungen allerdings noch aus. Die übrigen heute noch zum Altportfolio gehörenden Grundstücke und Beteiligungen befinden sich in Bulgarien, Georgien, Polen, Rumänien und in der Ukraine. Das Altportfolio besteht aus Anteilen an at equity bewerteten Unternehmen, aus Vorratsimmobilien (Immobilien, die von konsolidierten Tochterunternehmen gehalten werden und zum Verkauf bestimmt sind), aus zur Veräußerung gehaltenen Anteilen an at equity bewerteten Unternehmen sowie aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten gegen at equity bewertete Unternehmen und zum 31. Dezember 2014 sowie zum 31. März 2014 auch aus Auslei-

hungen an at equity bewertete Unternehmen. Der kumulierte Buchwert des Altportfolios betrug zum 30. Juni 2015 insgesamt TEUR 8.047 und damit etwa 2 % des Buchwerts der Summe der Vermögenswerte der DEMIRE zum 30. Juni 2015. Der Buchwert des Altportfolios betrug zum 31. März 2014 TEUR 19.983 (41% der Summe der Vermögenswerte der DEMIRE) und zum 31. Dezember 2014 TEUR 13.857 (4% der Summe der Vermögenswerte der DEMIRE). Das verbleibende Altportfolio soll alsbald vollständig abgebaut werden, wobei die Bieterin keine Notverkäufe zu tätigen beabsichtigt. Die Bieterin erwartet von dem Halten bzw. der Veräußerung der verbleibenden Engagements im Zusammenhang mit dem Altportfolio keine wesentlichen Ergebnisbeiträge. Zum Altportfolio gehört gegenwärtig auch die Beteiligung an der OXELTON Enterprises Ltd. (**OXELTON**), die eine Immobilie in der Ukraine hält und im Konzernzwischenabschluss der Bieterin zum 30. Juni 2015 als zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen mit einem Buchwert von TEUR 1.500 ausgewiesen wurde. Mit der Veräußerung der Anteile an der OXELTON, die voraussichtlich im November 2015 erfolgen soll, wird die Währungsrücklage der Bieterin, die zum 30. Juni 2015 insgesamt TEUR -3.964 betrug, im Wesentlichen ergebniswirksam aufgelöst und das Ergebnis der Bieterin entsprechend negativ belastet.

6.4 Organe

6.4.1 Vorstand

Der Vorstand der Bieterin besteht derzeit aus den folgenden Mitgliedern:

- Hon.-Prof. Andreas Steyer (CEO)
- Markus Drews (COO)

6.4.2 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Bieterin besteht derzeit aus den folgenden Mitgliedern:

- Prof. Dr. Hermann Anton Wagner (Aufsichtsratsvorsitzender)
- Dr. Peter Maser (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
- Günther Walcher

6.5 Aktionärsstruktur der Bieterin

Auf Basis der Pflichtmitteilungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz (**WpHG**) und Veröffentlichungen in der Tagespresse sind nach Kenntnis der Bieterin derzeit folgende Aktionäre (direkt oder indirekt) mit 3 % oder mehr am Grundkapital und an den Stimmrechten der Bieterin beteiligt:

- | | |
|--------------------------------------------------|---------|
| • DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH | 14,98 % |
| • Alpine Real Estate Invest GmbH | 11,92 % |
| • Wecken & Cie. | 10,96 % |
| • M1 Beteiligungs GmbH | 9,29 % |
| • Ketom AG | 7,98 % |

Die Bieterin selbst hält derzeit unmittelbar keine eigenen Aktien. Eine Beteiligungsgesellschaft der Bieterin hält aber 5.000 Aktien der Bieterin, die der Bieterin als eigene Aktien zugerechnet werden, aus denen ihr aber keine Stimmrechte zustehen. Eine detailliertere Darstellung der Aktionärsstruktur der Bieterin findet sich in Abschnitt 16 „Aktionärsstruktur“ des Anhangs 3.

6.6 Mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen

Die in Anhang 1 zu dieser Angebotsunterlage aufgeführten Tochterunternehmen der Bieterin gelten nach § 2 Abs. 5 Satz 1 WpÜG in Verbindung mit § 2 Abs. 5 Satz 3, Abs. 6 WpÜG als mit der Bieterin und untereinander gemeinsam handelnde Personen. Weitere mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen bestehen nicht.

Die Bieterin hat am 31. Juli 2015 mit den Tender Aktionären (wie unter Ziffer 6.8 dieser Angebotsunterlage definiert) Tender Agreements (wie unter Ziffer 6.8 dieser Angebotsunterlage definiert) geschlossen, in denen sich die Tender Aktionäre verpflichtet haben, mit ihren 3.276.070 Fair Value-Aktien (entspricht rund 23,218 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Zielgesellschaft) das Angebot anzunehmen. Aufgrund bestimmter Regelungen in den Tender Agreements waren die Tender Aktionäre ab dem 31. Juli 2015 gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 WpÜG als mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen anzusehen. Die Bieterin hat am 26. bzw. 28. August 2015 mit den Tender Aktionären Änderungsvereinbarungen zu den Tender Agreements abgeschlossen. Aufgrund dieser Änderungsvereinbarungen sind die Tender Aktionäre seit dem 26. bzw. 28. August 2015 keine mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen mehr.

6.7 Von der Bieterin, den mit ihr gemeinsam handelnden Personen und deren Tochterunternehmen gehaltene Fair Value-Aktien; Zurechnung von Stimmrechten

Die Bieterin, die mit ihr gemeinsam handelnden Personen und deren Tochterunternehmen halten zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage weder unmittelbar noch mittelbar Fair Value-Aktien. Auch sind ihnen keine Stimmrechte aus Fair Value-Aktien gemäß § 30 WpÜG zuzurechnen.

Mit Ausnahme der unter Ziffer 6.8 dieser Angebotsunterlage beschriebenen Tender Agreements halten weder die Bieterin noch gemeinsam mit ihr handelnde Personen noch deren Tochterunternehmen Finanzinstrumente oder sonstige Instrumente betreffend Fair Value-Aktien gemäß §§ 25, 25a WpHG noch werden diesen solche Instrumente zugerechnet.

6.8 Angaben zu Wertpapiergeschäften

In dem Zeitraum von sechs Monaten vor der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Angebots am 31. Juli 2015 bis zum 14. Oktober 2015 (dem Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage) haben weder die Bieterin noch gemeinsam mit ihr handelnde Personen oder deren Tochterunternehmen Fair Value-Aktien erworben oder auf den Erwerb von Fair Value-Aktien gerichtete schuldrechtliche Vereinbarungen geschlossen.

Nach Kenntnis der Bieterin haben die Jägersteig Beteiligungs GmbH und die Kienzle Vermögensverwaltungs GmbH in dem Zeitraum von sechs Monaten vor der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Angebots am 31. Juli 2015 bis zum 14. Oktober 2015 (dem Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage) Fair Value-Aktien wie folgt erworben:

- Am 12. Mai 2015 hat die Jägersteig Beteiligungs GmbH, mit Sitz in Potsdam, im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung bei der Zielgesellschaft insgesamt 700.840 junge Fair Value-Aktien zum Bezugspreis von EUR 7,90 erworben, wobei sie von diesen 700.840 Fair Value-Aktien einen Teil von 240.005 Fair Value-Aktien unter Ausübung von eigenen Bezugsrechten im Rahmen der Bezugsrechtskapitalerhöhung erworben hat.
- Am 8. Juni 2015 hat die Jägersteig Beteiligungs GmbH weitere 28.000 Aktien zum Kaufpreis von EUR 7,93 erworben.
- Am 11. Juni 2015 hat die Jägersteig Beteiligungs GmbH erneut weitere 10.000 Fair Value-Aktien zum Kaufpreis von EUR 7,92 erworben.
- Am 23. Juni 2015 hat die Jägersteig Beteiligungs GmbH ein weiteres Mal 10.000 Fair Value-Aktien zum Kaufpreis von EUR 7,90 erworben.
- Am 24. Juni 2015 hat die Jägersteig Beteiligungs GmbH schließlich weitere 10.000 Fair Value-Aktien zum Kaufpreis von EUR 7,89 erworben.
- Ferner hat die Kienzle Vermögensverwaltungs GmbH, mit Sitz in Zorneding, am 7. Mai 2015 4.000 Fair Value-Aktien zum Preis von EUR 7,90 erworben.

Die Bieterin hat am 31. Juli 2015 mit diesen beiden und zwei weiteren Aktionären der Zielgesellschaft, namentlich der Obotritia Beteiligungs GmbH, mit Sitz in Potsdam, und der Försterweg Beteiligungs GmbH, ebenfalls mit Sitz in Potsdam, (alle vier Aktionäre der Zielgesellschaft zusammen die **Tender Aktionäre**) Vereinbarungen geschlossen, in denen diese sich verpflichtet haben, für die von ihnen gehaltenen Fair Value-Aktien das vorliegende Angebot anzunehmen (die **Tender Agreements** und jeweils einzeln ein **Tender Agreement**), und zwar wie folgt:

- Am 31. Juli 2015 hat die Bieterin mit der Obotritia Beteiligungs GmbH ein Tender Agreement betreffend die Annahme des vorliegenden Übernahmeangebots für insgesamt 940.010 Fair Value-Aktien (6,662 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Zielgesellschaft) abgeschlossen.
- Am 31. Juli 2015 hat die Bieterin mit der Försterweg Beteiligungs GmbH ein Tender Agreement betreffend die Annahme des vorliegenden Übernahmeangebots für insgesamt 940.010 Fair Value-Aktien (6,662 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Zielgesellschaft) abgeschlossen.
- Am 31. Juli 2015 hat die Bieterin mit der Jägersteig Beteiligungs GmbH ein Tender Agreement betreffend die Annahme des vorliegenden Übernahme-

angebots für insgesamt 1.238.850 Fair Value-Aktien (8,780 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Zielgesellschaft) abgeschlossen.

- Am 31. Juli 2015 hat die Bieterin mit der Kienzle Vermögensverwaltungs GmbH ein Tender Agreement betreffend die Annahme des vorliegenden Übernahmeangebots für insgesamt 157.200 Fair Value-Aktien (1,114 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Zielgesellschaft) abgeschlossen.

Die Tender Aktionäre hatten sich ursprünglich im Rahmen der Tender Agreements auch dazu verpflichtet, das Übernahmeangebot der Bieterin in den Gremien der Zielgesellschaft, insbesondere in einer etwa stattfindenden Hauptversammlung zu unterstützen, insbesondere das Stimmrecht aus den von ihm gehaltenen Fair Value-Aktien entsprechend auszuüben, und – soweit möglich und im Rahmen des rechtlich Zulässigen – auf die Mitglieder der Verwaltungsorgane der Zielgesellschaft in einer Weise einzuwirken, dass das Übernahmeangebot gefördert wird, sowie alles zu unterlassen, was den Erfolg des Übernahmeangebots, insbesondere das Erreichen der in der Angebotsunterlage festgelegten Mindestannahmeschwelle gefährden könnte. Nach der Auffassung der BaFin führte die Begründung dieser Verpflichtungen dazu, dass die Tender Aktionäre ab dem Abschluss des jeweiligen Tender Agreements als mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG zu qualifizieren waren.

Die Bieterin hat vor diesem Hintergrund am 26. August 2015 mit der Kienzle Vermögensverwaltungs GmbH und am 28. August 2015 mit der Obotritia Beteiligungs GmbH, der Försterweg Beteiligungs GmbH und der Jägersteig Beteiligungs GmbH Änderungsvereinbarungen zu den Tender Agreements (die **Änderungsvereinbarungen**) abgeschlossen. Mit dem Abschluss der Änderungsvereinbarungen ist die Eigenschaft der Tender Aktionäre als mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG auch nach der Auffassung der BaFin beendet worden.

Die vorstehend aufgeführten Erwerbe von Aktien der Zielgesellschaft durch die Jägersteig Beteiligungs GmbH und die Kienzle Vermögensverwaltungs GmbH innerhalb des Zeitraums von sechs Monaten vor der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Angebots am 31. Juli 2015 bis zum 14. Oktober 2015 (dem Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage) sind bereits vor Abschluss der Tender Agreements (also zu einem Zeitpunkt, zu dem die Tender Aktionäre noch nicht als mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG zu qualifizieren waren) erfolgt und werden an dieser Stelle daher nur aus Transparenzgründen dargestellt. Insbesondere handelt es sich bei diesen Erwerben nicht um Vorerwerbe im Sinne von § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 4 WpÜGAngebV, die Einfluss auf die Mindestgegenleistung für dieses Übernahmeangebot haben könnten, weil die Tender Aktionäre weder zu dem Zeitpunkt, zu dem vorgenannte Erwerbe erfolgt sind, noch zu dem Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage als mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG zu qualifizieren waren bzw. sind.

Zwischenzeitlich wurden die Tender Agreements vor dem Hintergrund, dass der Erwerb des T6-Portfolios zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage noch nicht vollzogen ist (siehe hierzu unter Ziffer 10.13 dieser Angebotsun-

terlage) mit Datum vom 9. Oktober 2015 dahingehend geändert, dass die Tender Aktionäre erst und nur dann zur Annahme des Übernahmeangebots verpflichtet sind, wenn der Erwerb des T6-Portfolios vollzogen ist. Der Vollzug gilt für diese Zwecke als dann erfolgt, sobald die Bieterin den Vollzug im Wege einer Corporate News oder einer Ad hoc-Mitteilung auf ihrer Homepage (www.demire.ag) veröffentlicht und den Tender Aktionären dies mitgeteilt hat.

6.9 Vereinbarungen für den Fall des Erwerbs von mehr als 94,9 % der Fair Value-Aktien

Gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 3a Grunderwerbsteuergesetz (*GrEStG*) führt der Erwerb von mindestens 95 % der Anteile an einer Gesellschaft (wobei eigene Aktien der Gesellschaft oder mit ihr verbundener Unternehmen für diese Zwecke unberücksichtigt bleiben) zu einer Grunderwerbssteuerpflicht in Bezug auf die zum Gesellschaftsvermögen gehörenden in Deutschland belegenen Grundstücke. Die Steuerpflicht gemäß § 1 Abs. 3 und 3a GrEStG entstände, wenn die Annahmequote bei dem vorliegenden Angebot so hoch wäre, dass die Umtauschtreuhänderin Fair Value-Aktien in einem Umfang als Sacheinlage in die Bieterin einbringen müsste, der letztlich zu einem Anteil der Bieterin am Kapital und den Stimmrechten der Zielgesellschaft (unter Abzug der von der Zielgesellschaft gehaltenen Stück 81.310 (eigenen) Fair Value-Aktien) von mindestens 95 % führen würde. Aus diesem Grund beabsichtigt die Bieterin höchstens 94,9 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Zielgesellschaft (unter Abzug der von der Zielgesellschaft gehaltenen Stück 81.310 (eigenen) Fair Value-Aktien) zu erwerben und hat mit den Tender Aktionären eine Regelung in den Tender Agreements vorgesehen, wonach die Tender Aktionäre bereits quotal ihren Rücktritt von einer gemäß dem jeweiligen Tender Agreement erfolgten Annahme erklärt haben, soweit die Anzahl von im Rahmen des Angebots eingereichten Fair Value-Aktien zu einem Anteil der Bieterin am Grundkapital der Zielgesellschaft (wobei etwaige von der Zielgesellschaft oder einem Unternehmen der Fair Value-Gruppe gehaltene (eigene) Fair Value-Aktien für diese Zwecke bei der Berechnung des Grundkapitals nicht mitgezählt werden) von über 94,9 % führen würde. Mit der Änderung der Tender Agreements vom 9. Oktober 2015 haben sich die Tender Aktionäre dazu verpflichtet, den bereits erklärten Rücktritt auf Verlangen der Bieterin vorsorglich noch einmal zu erklären. Sollten daher Fair Value-Aktionäre bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist das Übernahmeangebot für insgesamt mehr als 94,9 % der Fair Value-Aktien (unter Abzug der von der Zielgesellschaft oder einem Unternehmen der Fair Value-Gruppe gehaltenen (eigenen) Fair Value-Aktien) angenommen haben, wird die Umtauschtreuhänderin von den Fair Value-Aktien, für die die Tender Aktionäre das Umtauschangebot angenommen haben, jeweils quotal diejenige Anzahl von Fair Value-Aktien auf die jeweilige Depotführende Bank der Tender Aktionäre zurückübertragen und in die ISIN DE000A0MW975 zurückbuchen, die erforderlich ist, um sicherzustellen, dass die Anzahl von im Rahmen des Umtauschangebots insgesamt eingereichten Fair Value-Aktien zu einem Anteil der Bieterin am Grundkapital und den Stimmrechten der Zielgesellschaft von nicht über 94,9 % (unter Abzug der von der Zielgesellschaft oder einem Unternehmen der Fair Value-Gruppe gehaltenen (eigenen) Fair Value-Aktien) führt.

Um eine Gleichbehandlung aller Aktionäre der Zielgesellschaft sicherzustellen, hat die Bieterin sämtlichen Fair Value-Aktionären ein Freiwilliges Rücktrittsrecht (wie

unter Ziffer 16.3 dieser Angebotsunterlage definiert) für den Fall eingeräumt, dass Fair Value-Aktionäre bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist das Übernahmeangebot für insgesamt mehr als 94,9 % der Fair Value-Aktien (unter Abzug der von der Zielgesellschaft gehaltenen Stück 81.310 (eigenen) Fair Value-Aktien) angenommen haben (wie im Einzelnen unter Ziffer 16.3 dieser Angebotsunterlage näher geregelt). Im Gegensatz zu den Tender Aktionären sind die übrigen Fair Value-Aktionäre nicht dazu verpflichtet, das Freiwillige Rücktrittsrecht auszuüben und es erfolgt ohne Ausübung des Freiwilligen Rücktrittsrechts (wie unter Ziffer 16.3 dieser Angebotsunterlage beschrieben) keine automatische Rückübertragung der Fair Value-Aktien, für die die übrigen Fair Value-Aktionäre das Übernahmeangebot angenommen haben, durch die Umtauschtreuhänderin. Der Umfang der von den Tender Aktionären erklärten Rücktritte und die unter ihnen bestehenden Quoten sind unabhängig davon, ob und in welchem Umfang übrige Fair Value-Aktionäre von dem Freiwilligen Rücktrittsrecht Gebrauch machen, und das Freiwillige Rücktrittsrecht ist nicht auf eine bestimmte Quote beschränkt.

7. BESCHREIBUNG DER ZIELGESELLSCHAFT

7.1 Grundlagen

Die Zielgesellschaft ist nach ihrer Ansicht ein gut positioniertes börsennotiertes Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland. Sie ist als deutsche Aktiengesellschaft im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 168882 eingetragen. Die Zielgesellschaft hat ihren Verwaltungs- und Geschäftssitz in München und unterhält keine Niederlassungen. Ihr Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Zielgesellschaft erfüllt die Vorschriften des REIT-Gesetzes und ist im Zuge dessen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit.

§ 2 der Satzung der Zielgesellschaft beschreibt den Gegenstand des Unternehmens wie folgt:

„(1) *Gegenstand des Unternehmens ist*

- (a) *Erwerb, Halten, Verwalten im Rahmen der Vermietung, der Verpachtung und des Leasings einschließlich notwendiger immobiliennaher Hilfstätigkeiten sowie Veräußerung von Eigentum oder dinglichen Nutzungsrechten an*
 - *inländischem unbeweglichen Vermögen im Sinne des REITG mit Ausnahme von Bestandswohnmobilien im Sinne des REITG,*
 - *ausländischem unbeweglichen Vermögen im Sinne des REITG, soweit dieses im Belegenheitsstaat im Eigentum einer REIT-Körperschaft, -Personenvereinigung oder -Vermögensmasse oder einer einem REIT vergleichbaren Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse stehen darf und*

- *anderen Vermögensgegenständen im Sinne von § 3 Abs. 7 REITG,*
 - (b) *Erwerb, Halten, Verwalten und Veräußern von Anteilen an Immobilienpersonengesellschaften im Sinne des REITG,*
 - (c) *Erwerb, Halten, Verwalten und Veräußern von Anteilen an REIT-Dienstleistungsgesellschaften im Sinne des REITG,*
 - (d) *Erwerb, Halten, Verwalten und Veräußern von Anteilen an Auslandsobjektgesellschaften im Sinne des REITG, und*
 - (e) *Erwerb, Halten, Verwalten und Veräußern von Anteilen an Kapitalgesellschaften, die persönlich haftende Gesellschafter einer Immobilienpersonengesellschaft im Sinne des REITG sind und an dieser vermögensmäßig nicht beteiligt sind.*
- (2) *Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck zu fördern. Insbesondere kann die Gesellschaft im In- und Ausland Zweigniederlassungen und Betriebsstätten errichten. Sie kann ferner Unternehmens-, Kooperations- und Interessengemeinschaftsverträge abschließen.*
- (3) *Der Handel mit unbeweglichem Vermögen im Sinne des REITG sowie erlaubnispflichtige Geschäfte gemäß § 34c GewO sind ausgeschlossen.“*

Die Fair Value-Aktien sind zum Börsenhandel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) zugelassen. Sie sind darüber hinaus in den Freiverkehr der Börsen in Stuttgart, Berlin, Düsseldorf und München einbezogen und werden über die elektronische Handelsplattform Xetra® gehandelt.

7.2 REIT-Status der Zielgesellschaft

Die Zielgesellschaft wurde als IC Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. Beteiligungs KG gegründet und im Jahre 2007 in eine Aktiengesellschaft unter der Firmierung „Fair Value Immobilien-Aktiengesellschaft“ umgewandelt. Seit ihrer weiteren Umfirmierung in „Fair Value REIT-AG“ Ende 2007 ist die Zielgesellschaft eine sog. REIT-Aktiengesellschaft unter Geltung des REIT-Gesetzes. Mit dieser Rechtsform *sui generis* (eigener Art) sollte ein international anerkanntes Instrument zur indirekten Immobilienanlage mit steuertransparenter Besteuerung geschaffen werden. Eine wesentliche Besonderheit der REIT-Aktiengesellschaft besteht dabei in ihrer Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer (§ 16 Abs. 1 REITG).

Um die Erträge der REIT-Aktiengesellschaft nicht gänzlich steuerfrei zu stellen, finden auf die ausgeschütteten Erträge das sog. Nulleinkünfteverfahren (§ 8b KStG) bzw. das sog. Teileinkünfteverfahren (§ 3 Nr. 40 EStG) keine Anwendung (§ 19 Abs. 3 REITG). Insbesondere Dividenden sind also bei den Aktionären weder ganz noch teilweise freigestellt, sondern voll zu besteuern. Die REIT-Aktiengesellschaft

muss dabei hohe Ausschüttungen leisten. Gemäß § 13 Abs. 1 REITG besteht die Verpflichtung einer REIT-Aktiengesellschaft, mindestens 90 % ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses, gemindert um die Dotierung der Rücklage gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 REITG sowie einen Verlust des Vorjahres und erhöht um die Auflösung der Rücklage gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 REITG, an die Aktionäre als Dividende auszuschütten. Gemäß § 15 REITG darf ferner das am Ende eines Geschäftsjahres im Konzernabschluss ausgewiesene Eigenkapital 45 % des Betrags, mit dem das unbewegliche Vermögen im Konzernabschluss angesetzt ist, nicht unterschreiten.

Voraussetzung für die Aufrechterhaltung des REIT-Status ist neben der Zulassung der Aktien an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 WpHG unter anderem auch, dass sich mindestens 15 % der Aktien an der Zielgesellschaft im Streubesitz im Sinne von §§ 22 und 23 WpHG befinden und kein Anleger direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang hält, dass er unmittelbar über 10 % der Stimmrechte verfügt (§§ 10 Abs. 1, 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz).

Die Bieterin beabsichtigt, den REIT-Status der Zielgesellschaft aufrechtzuerhalten (siehe hierzu Ziffer 9.6 dieser Angebotsunterlage).

7.3 Kapitalverhältnisse

7.3.1 Grundkapital

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage beträgt das im Handelsregister eingetragene Grundkapital von der Zielgesellschaft EUR 28.220.646,00 und ist eingeteilt in 14.110.323 Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals in Höhe von EUR 2,00. Sämtliche Aktien sind Inhaberaktien.

Das Grundkapital der Zielgesellschaft wurde in Höhe von EUR 500.000,00 durch Formwechsel der IC Grundbesitz GmbH & Co. Fair Value KG mit Sitz in Unterschleißheim, Landkreis München (AG München, HRA 83297) erbracht.

Gemäß § 5 Abs. 4 der Satzung der Zielgesellschaft kann bei einer Kapitalerhöhung die Gewinnbeteiligung von neuen Aktien abweichend von § 60 AktG geregelt werden.

7.3.2 Ermächtigung zur Kapitalerhöhung (Genehmigtes Kapital 2015)

Gemäß § 5 Abs. 5 der Satzung der Zielgesellschaft in der Fassung vom 19. Mai 2015 ist der Vorstand der Zielgesellschaft ermächtigt, bis zum 18. Mai 2020 das Grundkapital der Zielgesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 7.055.161 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 14.110.322,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015).

Im Grundsatz ist dabei den Fair Value-Aktionären das gesetzliche Bezugsrecht auf die neuen Aktien einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen ganz oder teilweise auszuschließen:

- (i) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn Aktien der Zielgesellschaft an der Börse gehandelt werden (Regulierter Markt oder Freiverkehr bzw. die Nachfolger dieser Segmente), die Kapitalerhöhung 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Zielgesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der § 203 Abs. 1 und 2, § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben bzw. veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Zielgesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;
- (ii) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten (wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten), Grundstücken, Immobilien, Anteilen an Immobiliengesellschaften oder Erbbaurechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;
- (iii) soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Zielgesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht zustünde;
- (iv) für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.

Der Vorstand der Zielgesellschaft ist ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die sonstigen Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen. Insbesondere kann er mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Gewinnbeteiligung neuer Aktien, soweit rechtlich zulässig, abweichend von § 60 Abs. 2 AktG auch für ein bereits abgelaufenes Geschäftsjahr festlegen, sofern die Hauptversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr noch nicht über die Verwendung des Bilanzgewinns beschlossen hat. Der Vorstand der Zielgesellschaft ist außerdem ermächtigt zu bestimmen, dass die neuen Aktien gemäß § 186 Abs. 5 AktG von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 KWG tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden sollen, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem jeweiligen Umfang der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2015 abzuändern.

7.3.3 Bedingte Kapitalerhöhung (Bedingtes Kapital 2014)

Gemäß § 5 Abs. 6 der Satzung der Zielgesellschaft in der Fassung vom 19. Mai 2015 ist das Grundkapital der Zielgesellschaft um bis zu EUR 9.406.882,00 durch Ausgabe von bis zu 4.703.441 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014).

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie

- (i) die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Zielgesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2014 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 26. Mai 2019 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Zielgesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital 2014 zu bedienen, oder
- (ii) die zur Wandlung und/oder zum Bezug verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugspflichten, die von der Zielgesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2014 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 26. Mai 2019 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen bzw. die Zielgesellschaft von ihrem Andienungsrecht auf Lieferung von Aktien Gebrauch macht und die Zielgesellschaft sich entschließt, hierzu Aktien aus diesem bedingten Kapital 2014 zu liefern.

Die Ausgabe der Aktien erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. Mai 2014 unter Tagesordnungspunkt 8, d.h. insbesondere zu mindestens 80 % des arithmetischen Mittelwerts der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Ausstattung der Zielgesellschaft im Xetra®-Handel (oder in einem an die Stelle des Xetra®-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten zehn Handelstagen vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand der Zielgesellschaft über die Ausgabe der Schuldverschreibungen oder – für den Fall der Einräumung eines unmittelbaren oder mittelbaren Bezugsrechts – mindestens 80 % des arithmetischen Mittelwerts der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Ausstattung der Zielgesellschaft im Xetra®-Handel (oder in einem an die Stelle des Xetra®-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der Bezugsfrist mit Ausnahme der Tage der Bezugsfrist, die erforderlich sind, damit der Wandlungs- bzw. Optionspreis gemäß § 186 Abs. 2 Satz 2 AktG fristgerecht bekannt gemacht werden kann, unter Berücksichtigung von Anpassungen gemäß der im Beschluss der vorgenannten Hauptver-

sammlung unter Tagesordnungspunkt 8 lit. e) bestimmten Verwässerungsschutzregeln.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem jeweiligen Umfang der Ausgabe von Aktien aus dem Bedingten Kapital 2014 abzuändern.

7.3.4 Wandelanleihe 2015/2020

Die Zielgesellschaft hat mit der Wandelanleihe 2015/2020 Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominalwert von ursprünglich EUR 8.460.000,00 ausgegeben, eingeteilt in 8.460 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 (die **Fair Value-Wandelanleihe 2015/2020**). Die Wandelschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 19. Januar 2020. Der Zinssatz beträgt 4,50 % p.a. Die Anleihen können seit dem 1. März 2015 grundsätzlich jederzeit zu einem bestimmten Wandlungspreis gewandelt werden; bislang wurden nach Kenntnis der Bieterin keine dieser Anleihen gewandelt.

Das Wandlungsverhältnis errechnet sich durch Division des Nennbetrages einer Wandelschuldverschreibung durch den am Tag der Ausübung geltenden Wandlungspreis. Der Wandlungspreis je Aktie betrug – vorbehaltlich von Anpassungen gemäß den Anleihebedingungen – zunächst EUR 9,00.

Der Wandlungspreis je Aktie wurde aufgrund der am 7. Mai 2015 eingetragenen Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht und der am 20. Mai 2015 gezahlten Dividende in Höhe von EUR 0,25 je dividendenberechtigter Aktie gemäß § 11 Abs. 1 c) und Abs. 4 der Bedingungen der Fair Value-Wandelanleihe 2015/2020 von EUR 9,00 auf EUR 8,4925 angepasst.

Eine vollumfängliche Ausübung der noch ausstehenden Wandlungsrechte würde bei einem Wandlungspreis von EUR 8,4925 zur Ausgabe von 996.173 Aktien führen. Gemäß den Anleihebedingungen finden zum Schutz der Anleihegläubiger vor einer Verwässerung ihrer Wandlungsrechte Anpassungen im Falle bestimmter Ereignisse statt (z.B. bei Kapitalerhöhungen gegen Einlagen mit Bezugsrecht oder Zahlung einer Bardividende).

Die Durchführung des vorliegenden Übernahmeangebots löst, wenn es zu einem Kontrollwechsel kommt (d.h. ein Wechsel in der Unternehmenskontrolle, der gemäß den Anleihebedingungen dann eintritt, wenn (i) die Aktien der Zielgesellschaft, die sich bereits in der Kontrolle der Bieterin befinden, und die Aktien, für die das Übernahmeangebot bereits angenommen wurde, zusammen mehr als 30 % der Stimmrechte in der Hauptversammlung der Zielgesellschaft gewähren und (ii) das Angebot unbedingt geworden ist), eine sog. „Change of Control“-Regelung gemäß den Anleihebedingungen aus. Danach muss die Zielgesellschaft einen Wirksamkeitstag festlegen, der nicht weniger als 40 und nicht mehr als 60 Tage nach der Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch die Zielgesellschaft liegen darf.

Zu dem Wirksamkeitstag kann jeder Anleihegläubiger von der Zielgesellschaft mittels Abgabe einer Rückzahlungserklärung, die der Zielgesellschaft mindestens zehn Tage vor dem Wirksamkeitstag zugegangen sein muss, die Rückzahlung einzelner

oder aller seiner Wandelschuldverschreibungen verlangen, für welche das Wandlungsrecht nicht ausgeübt wurde und die nicht zur vorzeitigen Rückzahlung fällig gestellt wurden; in diesem Fall erhält der Anleihegläubiger einen Rückzahlungsbetrag in Höhe von jeweils 103 % des Nennbetrages der Wandelschuldverschreibung zuzüglich aufgelaufener und nicht gezahlter Zinsen.

Machen die Anleihegläubiger nach der Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch die Zielgesellschaft bis zum Wirksamkeitstag indes von ihrem Wandlungsrecht Gebrauch, wird der Wandlungspreis nach Maßgabe der folgenden Formel angepasst:

$$CP_n = \frac{CP_o}{(1 + Pr \times \frac{c}{t})}$$

Dabei ist:

CP_n = der angepasste Wandlungspreis;

CP_o = der Wandlungspreis unmittelbar vor dem Tag, an dem der Kontrollwechsel eintritt;

Pr = die anfängliche Wandlungsprämie (bezogen auf den Tag der Beschlussfassung über die Ausgabe der Wandelschuldverschreibungen) von 31,39 % (ausgedrückt als Bruch);

c = die Anzahl von Tagen ab dem Tag, an dem der Kontrollwechsel eintritt (einschließlich) bis zum Endfälligkeitstag (ausschließlich); und

t = die Anzahl von Tagen ab dem Emissionstag (einschließlich) bis zum Endfälligkeitstag (ausschließlich).

Die vorstehende Anpassung erfolgt jedoch nicht, wenn bei Anwendung der genannten Formel CP_n größer wäre als CP_o .

Bei einem angenommenen Vollzug des Übernahmeangebots mit Kontrollwechsel fiktiv berechnet auf den 31. Oktober 2015 würde sich der Wandlungspreis (kaufmännisch auf vier Zahlen hinter dem Komma aufgerundet) auf EUR 6,7141 reduzieren. In diesem Fall würde sich bei einer Wandlung aller ausstehenden Wandelanleihen die Anzahl der Fair Value-Aktien um Stück 1.260.039 erhöhen, wobei diese Anzahl neuer Fair Value-Aktien unter Ansatz eines ungerundeten Wandlungspreises berechnet wurde.

Ob sich das vorliegende Übernahmeangebot der Bieterin auch auf die durch Wandlung der Wandelanleihe etwaig entstehenden Fair Value-Aktien bezieht, hängt vom Zeitpunkt der Wandlung ab; sofern Fair Value-Aktien durch Wandlung der Wandelschuldverschreibungen bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist (wie unter 5.3 dieser Angebotsunterlage definiert) entstehen, bezieht sich das auf den Erwerb sämtlicher Fair Value-Aktien gerichtete Angebot der Bieterin unabhängig vom Wandlungspreis auch auf diese durch Wandlung entstehenden Fair Value-Aktien.

Die Reduzierung des Wandlungspreises infolge eines Kontrollwechsels wird allerdings gemäß den Anleihebedingungen wohl erst nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch den Vollzug des Aktienumtauschs und damit außerhalb der Annahmefristen wirksam. Für Fair Value-Aktien, die infolge der Wandlung zu dem reduzierten Wandlungspreis entstehen, könnte das Umtauschangebot jedoch außerhalb der Annahmefrist angenommen werden, falls den Fair Value-Aktionären nach Ablauf der Annahmefrist ein dreimonatiges Andienungsrecht entsprechend § 39c WpÜG zusteht (siehe Ziffer 17.6).

7.3.5 Eigene Aktien

Gemäß den Veröffentlichungen der Zielgesellschaft auf ihrer Homepage hält die Zielgesellschaft derzeit 81.310 eigene Aktien (rund 0,58 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft).

Die Hauptversammlung der Zielgesellschaft hat am 27. Mai 2014 den Beschluss gefasst,

- (i) die Zielgesellschaft zu ermächtigen, Aktien der Zielgesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von eigenen Aktien von insgesamt bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals beschränkt. Der Erwerb darf auch unter Einsatz von Eigenkapitalderivaten erfolgen, d.h. von Call- und/oder Put-Optionen.
- (ii) Als Zweck des Aktienerwerbs ist der Handel in eigenen Aktien dabei ausgeschlossen. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Zielgesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung wird am 28. Mai 2014 wirksam und gilt bis zum 26. Mai 2019.
- (iii) Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands der Zielgesellschaft und innerhalb der sich aus den aktienrechtlichen Grundsätzen ergebenden Grenzen unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) über die Börse oder außerhalb der Börse, letzteres insbesondere durch ein öffentliches Kaufangebot. Bei einem öffentlichen Angebot kann die Zielgesellschaft entweder einen Preis oder eine Preisspanne für den Erwerb festlegen.

Erfolgt der Erwerb der Fair Value-Aktien über die Börse, darf der gezahlte Kaufpreis je Fair Value-Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den Eröffnungskurs für die Fair Value-Aktien im Xetra®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) am jeweiligen Handelstag vor dem Erwerb um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb der Fair Value-Aktien außerhalb der Börse, darf der gezahlte Kaufpreis je Fair Value-Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den maßgeblichen Wert einer Fair Value-Aktie um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % unterschreiten.

Der maßgebliche Wert ist bei einem öffentlichen Kaufangebot der durchschnittliche Eröffnungskurs für die Fair Value-Aktien im Xetra®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor der öffentlichen Ankündigung des Kaufangebots. Ergeben sich nach der Veröffentlichung eines formellen Angebots nicht unerhebliche Abweichungen des Börsenkurses der Fair Value-Aktie gegenüber dem maßgeblichen Wert, kann das Angebot angepasst werden. Im Falle der Anpassung wird auf den durchschnittlichen Eröffnungskurs für die Fair Value-Aktien im Xetra®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor der Veröffentlichung der Angebotsanpassung abgestellt.

Bei einem Erwerb der Fair Value-Aktien außerhalb der Börse in sonstiger Weise ist der maßgebliche Wert der durchschnittliche Eröffnungskurs für die Fair Value-Aktien im Xetra®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor dem Abschluss des dem Erwerb zugrundeliegenden Vertrages.

Überschreitet bei einem öffentlichen Kaufangebot die Zeichnung das Volumen des Angebotes, erfolgt die Annahme nach Quoten. Dabei kann eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 100 Stück angedienter Fair Value-Aktien je Fair Value-Aktionär sowie eine Rundung nach kaufmännischen Gesichtspunkten vorgesehen werden.

- (iv) Der Vorstand der Zielgesellschaft ist ermächtigt, die aufgrund einer Ermächtigung nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zu anderen Zwecken als dem Handel in eigenen Aktien wieder zu veräußern.
- (v) Die Veräußerung der erworbenen eigenen Aktien kann über die Börse erfolgen. Das Bezugsrecht der Fair Value-Aktionäre ist dabei ausgeschlossen.
- (vi) Daneben kann die Veräußerung auch in anderer Weise als über die Börse vorgenommen werden, insbesondere auch gegen Sachleistungen etwa zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten. Eine Veräußerung außerhalb der Börse ist insbesondere auch zulässig, sofern maximal Aktien, die zehn vom Hundert des Grundkapitals, und zwar sowohl berechnet auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Ermächtigung als auch auf den Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung veräußert werden und die erworbenen eigenen Aktien zu einem Preis veräußert werden, der den maßgeblichen Wert von Fair Value-Aktien gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht um mehr als 5 % (ohne Nebenkosten) unterschreitet. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals gemäß dem vorherigen Satz ist der Betrag anzu-

rechnen, der auf Fair Value-Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG bis zu der jeweiligen Ausübung der vorliegenden Ermächtigung ausgegeben bzw. veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Als maßgeblicher Wert gilt dabei der Durchschnitt der Eröffnungskurse für die Fair Value-Aktien im Xetra®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an den letzten fünf Börsenhandelstagen vor der Veräußerung der Fair Value-Aktien. Das Bezugsrecht der Fair Value-Aktionäre ist in den Fällen dieses lit. (vi) ausgeschlossen.

- (vii) Der Vorstand der Zielgesellschaft ist ermächtigt, eigene Aktien den Fair Value-Aktionären aufgrund eines an alle Fair Value-Aktionäre gerichteten Angebots unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zum Bezug anzubieten. Der Vorstand kann in diesem Fall mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht für Spitzenbeträge ausschließen. Ferner dürfen die eigenen Aktien nach einer entsprechenden Änderung der Satzung zur Sachausschüttung an die Aktionäre verwendet werden.
- (viii) Weiterhin ist auch eine Verwendung zur Erfüllung der Verpflichtungen der Zielgesellschaft aus einem zukünftig zu beschließenden Aktienoptionsplan möglich. Soweit im Rahmen eines solchen Aktienoptionsplans eigene Aktien an Mitglieder des Vorstands der Zielgesellschaft übertragen werden sollen, obliegt die Entscheidung hierüber dem Aufsichtsrat der Zielgesellschaft. Hinsichtlich der Feststellungen über die Aufteilung der Bezugsrechte auf Mitglieder der Geschäftsführungen und Arbeitnehmer, Erfolgsziele, Erwerbs- und Ausübungszeiträume und Wartezeiten für die erstmalige Ausübung gelten die Beschlüsse der Hauptversammlung, welche zukünftig einen Beschluss über die Einführung eines Aktienoptionsplans fasst, jeweils entsprechend. Das Bezugsrecht der Fair Value-Aktionäre ist dabei ausgeschlossen.
- (ix) Der Vorstand der Zielgesellschaft ist ferner ermächtigt, die eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung. Der Vorstand kann abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch die Einziehung der Anteil der übrigen Stückaktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG erhöht (vereinfachtes Einziehungsverfahren gemäß § 237 Abs. 3 Nr. 3 AktG). Der Vorstand ist in diesem Fall zur Anpassung der Angabe der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt.
- (x) Die Ermächtigungen unter lit. (i) bis (ix) können ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam durch die Zielgesellschaft, aber auch durch ihre Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte ausgenutzt werden.

Die Ermächtigungen erfassen auch die Verwendung von eigenen Aktien der Zielgesellschaft, die aufgrund früherer Ermächtigungsbeschlüsse nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG erworben wurden.

7.4 Überblick über die Geschäftstätigkeit der Fair Value-Gruppe

7.4.1 Organisationsstruktur und Tätigkeitsschwerpunkt

Die Zielgesellschaft ist die Muttergesellschaft der Fair Value-Gruppe, eines Immobilienkonzerns, zu dem 16 Tochtergesellschaften in Deutschland gehören (vgl. Anhang 2) und der in Büro- und Einzelhandelsimmobilien in deutschen Städten (mit Ausnahme von Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf) mit regionaler und nationaler Bedeutung und ihre Umgebung (sog. Sekundärstandorte) investiert und diese verwaltet.

Die Zielgesellschaft investiert direkt in gewerbliche Immobilien und indirekt über Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, insbesondere geschlossenen Immobilienfonds, die in deutsche Gewerbeimmobilien investieren. Dabei erwirbt die Zielgesellschaft weitere Anteile an solchen geschlossenen Immobilienfonds auf dem Sekundärmarkt.

Die Zielgesellschaft fokussiert sich nach ihren Angaben auf die aktive Verwaltung der Immobilien über die gesamte Wertschöpfungskette ihres Immobilienportfolios vom Kauf über die Modernisierung zur Vermietung und der Veräußerung von Immobilien. Die Zielgesellschaft verfolgt dabei einen aktiven Portfolio-Management-Ansatz, indem sie die strategische Verwaltung der Immobilien durch interne Ressourcen ausführt, während nicht-strategische, operative Funktionen, wie die kaufmännische und technische Grundstücksverwaltung an professionelle externe Serviceanbieter ausgelagert werden.

Die Strategie der Zielgesellschaft beinhaltet, unter Berücksichtigung der Handelsbegrenzung des REIT-Gesetzes und im Rahmen der Portfoliooptimierung, auch gezielte Abverkäufe einzelner Bestandsimmobilien. Im Fokus stehen dabei nach Angaben der Zielgesellschaft insbesondere kleinere Objekte und nicht strategische Immobilien. Durch die sukzessive Liquidation von Tochterunternehmen sollen zudem beteiligungsbezogene Verwaltungskosten eingespart und der Anteil des Direktbesitzes am Gesamtportfolio ausgebaut werden.

7.4.2 Portfolio

Zum 30. Juni 2015 umfasste das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio nach Angaben der Zielgesellschaft 44 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 275.000 m², deren beizulegender Zeitwert sich auf rund EUR 306 Mio. bestehend aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief. Von dieser Gesamtsumme entfielen rund 52.000 m² auf 18 direkt gehaltene Immobilien. Zum 30. Juni 2015 hielt die Zielgesellschaft zudem Anteile an weiteren 26 Immobilien über acht Tochtergesellschaften (geschlossene Immobilienfonds), die eine Mietfläche von rund 223.000 m² umfassten. Die Immobilien, die zum 30. Juni 2015 von der Fair Value-Gruppe gehalten wurden, lagen primär in Schleswig-Holstein (16 Immobilien), in Ostdeutschland in den Gebieten um Rostock, Berlin und Chemnitz/Dresden

(15 Immobilien) sowie in Nordrhein-Westfalen (zehn Immobilien). Die übrigen drei Immobilien lagen in Niedersachsen (zwei Immobilien) und in Hessen (eine Immobilie) (*Quelle: Konzernzwischenabschluss der Zielgesellschaft zum 30. Juni 2015, abrufbar unter www.fvreit.de*). Der Vermietungsstand des Portfolios lag zum 30. Juni 2015 bei 91,8 %, die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge bei 4,7 Jahren. (*Quelle: Konzernzwischenlagebericht der Zielgesellschaft zum 30. Juni 2015, abrufbar unter www.fvreit.de*).

7.5 Organe

7.5.1 Vorstand

Der Vorstand der Zielgesellschaft ist gegenwärtig mit einer Person besetzt:

- Frank Schaich

7.5.2 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft besteht gegenwärtig aus den folgenden Mitgliedern:

- Rolf Elgeti (Aufsichtsratsvorsitzender)
- Dr. Oscar Kienzle (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
- Prof. Dr. Heinz Rehkugler

7.6 Wesentliche Aktionäre

Auf Basis der Pflichtmitteilungen nach dem WpHG und Veröffentlichungen auf der Homepage der Zielgesellschaft sind nach Kenntnis der Bieterin derzeit folgende Aktionäre (direkt oder indirekt) mit 3 % oder mehr am Grundkapital und an den Stimmrechten der Zielgesellschaft beteiligt:

- | | |
|--------------------------------|---------|
| • Obotritia Beteiligungs GmbH | 6,66 % |
| • Jägersteig Beteiligungs GmbH | 8,78 % |
| • Försterweg Beteiligungs GmbH | 6,66 % |
| • Federale Assurance | 3,08 % |
| • Invesco Limited | 3,78 % |
| • Wecken & Cie. | 11,34 % |

Gemäß den Veröffentlichungen der Zielgesellschaft auf ihrer Homepage hält die Zielgesellschaft selbst derzeit 81.310 eigene Aktien (rund 0,58 %).

7.7 Mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnde Personen

Auf Grundlage der der Bieterin zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage bekannten Informationen handelt es sich bei den in Anhang 2 aufgeführten Gesellschaften um Tochterunternehmen von der Zielgesellschaft, die daher gemäß § 2 Abs. 5 Satz 3 WpÜG als mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnde Personen gelten. Auf Grundlage der der Bieterin zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage bekannten Informationen existieren keine anderen

Personen, die gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 WpÜG als mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnde Personen gelten.

7.8 Hinweis auf die Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft

Nach § 27 Abs. 1 WpÜG haben Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft eine begründete Stellungnahme zu dem Übernahmeangebot sowie zu jeder seiner möglichen Änderungen abzugeben. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft haben diese Stellungnahme jeweils unverzüglich nach Übermittlung der Angebotsunterlage und deren Änderungen durch die Bieterin gemäß § 14 Abs. 3 Satz 1 WpÜG zu veröffentlichen.

8. HINTERGRUND DES ANGEBOTS

Die Bieterin beabsichtigt, im Wege der Übernahme eine Mehrheitsbeteiligung an der Zielgesellschaft zu erwerben, um diese und ihre Tochtergesellschaften als Konzerngesellschaften in den Konzernabschluss der Bieterin einbeziehen zu können. Bereits hierdurch wird die Fair Value-Gruppe Teil der DEMIRE-Gruppe. Dabei soll der REIT-Status der Zielgesellschaft aufrechterhalten werden.

8.1 Wirtschaftliche und strategische Beweggründe

Ziel der Übernahme ist es, dass die DEMIRE ein maßgeblicher börsennotierter Akteur im Sektor für Gewerbeimmobilien in Deutschland und ein führender Bestandshalter von Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien in deutschen Sekundärstandorten wird. Nach Auffassung der Bieterin ergeben sich aus der Übernahme der Zielgesellschaft und der darauf folgenden geplanten Integration in die DEMIRE-Gruppe zahlreiche Vorteile für die Bieterin und ihre Aktionäre, namentlich das Synergiepotential, die Diversifizierung des Portfolios, die Stärkung des Kapitalmarktprofils und die Reduzierung von Fremdkapitalkosten.

8.1.1 Synergiepotential

Die Bieterin geht davon aus, dass infolge des Zusammenschlusses mit der Zielgesellschaft eine vereinheitlichte Unternehmensstruktur realisiert werden kann. Zu diesem Prozess zählen vor allem die Einsparung von Strukturkosten, d.h. Kosten, welche für die Infrastruktur der Bieterin und der Zielgesellschaft bislang separat anfallen; diese können zukünftig kosteneffizient gebündelt werden. Die Bieterin erwartet Kosteneinsparungen zu realisieren, die typischerweise durch den Zusammenschluss von Unternehmen erreicht werden können, insbesondere mit Blick auf den vergleichbaren geographischen Fokus bei der Bieterin und der Zielgesellschaft. Einsparungen sind u.a. durch die Konsolidierung sich überschneidender Funktionen zu erwarten.

Durch den Zusammenschluss beider Gesellschaften entsteht nach Auffassung der Bieterin ein homogenes Portfolio, durch dessen einheitliche und effiziente Bewirtschaftung sich die Bieterin in Zukunft weitere Skalen- und Synergieeffekte verspricht. Einen Kernbereich der Geschäftstätigkeit der DEMIRE-Gruppe stellt der Bereich des internen Asset-, Property- und Facility-Management dar. Dieser Be-

reich der DEMIRE-Gruppe verfügt über Fähigkeiten und Kompetenzen, welche es der Bieterin ermöglichen, diesen derzeit bei der Fair Value-Gruppe extern ausgeführten Bereich des Asset-, Property- und Facility Managements zu integrieren und sich dadurch zusätzliches Ertragspotential im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung zu erschließen.

Ferner ermöglicht der Zusammenschluss die Verbindung zweier „Immobilien-Beschaffungs“-Netzwerke. Während die Bieterin Kompetenzschwerpunkte in der Akquisition von Immobilien aus einer Sondersituation im Fall von notleidenden Immobilienfinanzierungen hat, verfügt die Zielgesellschaft über Know-how in der wertschaffenden Akquisition und im Management von geschlossenen Fondsstrukturen.

Durch den Zusammenschluss der Bieterin mit der Zielgesellschaft erwartet sich die Bieterin, dass das kombinierte Unternehmen künftig mit einer gestärkten Verhandlungsposition am Markt auftreten kann. Dies kann nach Einschätzung der Bieterin zu niedrigeren Kosten bei künftigen Akquisitionen sowie zu Synergieeffekten beispielsweise bei Energie-, Versicherungs- und Dienstleistungsverträgen führen.

Eine konkrete Quantifizierung der genannten Synergiepotentiale aus dem Unternehmenszusammenschluss ist der Bieterin derzeit nicht verlässlich möglich, da sie keinen Zugang zu entsprechenden Informationen der Zielgesellschaft hatte und hat (siehe auch Abschnitt 2.7 *„Risikofaktoren – Risiken im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot – Im Vorfeld des Übernahmeangebots hat die Gesellschaft keine Due Diligence-Prüfung durchgeführt, sondern sich bei der Beurteilung der Fair Value REIT-AG ausschließlich auf öffentlich verfügbare Informationen gestützt. Sofern sich nicht erkannte wirtschaftliche oder rechtliche Risiken der Fair Value REIT-AG realisieren, könnte die Übernahme der Fair Value REIT-AG durch die Gesellschaft zu finanziell nachteiligen Folgen für die DEMIRE führen und damit erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.“* des Anhangs 3). Auf Basis öffentlich verfügbarer Informationen geht die Bieterin im Rahmen einer Schätzung derzeit davon aus, dass auf operativen Effizienzgewinnen beruhende Synergien nach Ablauf eines Zeitraums von ca. 24 Monaten nach dem Vollzug des Übernahmeangebots in voller Höhe erzielt werden können. Die Bieterin erwartet derzeit, ab diesem Zeitpunkt und nach vollständiger Umsetzung möglicher Einsparungs- und Optimierungsmaßnahmen Einsparungen in Höhe von jährlich insgesamt bis zu rund EUR 2,0 Mio. erzielen zu können. Im Rahmen der Festsetzung des Umtauschverhältnisses zugrundeliegenden Unternehmensbewertung der Bieterin und der Zielgesellschaft wurden aus den genannten Gründen jedoch keine Synergien quantifiziert und mit eingerechnet.

8.1.2 Diversifizierung des Immobilienportfolios

Der Erwerb einer konsolidierungsfähigen Mehrheitsbeteiligung an der Zielgesellschaft durch die Bieterin führt zu einem signifikant vergrößerten gemeinsamen Portfolio. Nach Ansicht der Bieterin ergänzen sich die Portfolios der DEMIRE-Gruppe und der Fair Value-Gruppe im Hinblick auf die geographische Ausrichtung, die Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel und Logistik) und die Mieterstruktur und Mietlaufzeiten im Rahmen der generellen strategischen Ausrichtung der Bieterin.

Diese Ergänzung und Abrundung des Portfolios führt insbesondere im Hinblick auf die genannten Gesichtspunkte zu einer breiteren Risikostreuung. Durch die signifikante Vergrößerung des Portfolios erwartet sich die Bieterin eine Risikodiversifizierung ferner auch insoweit, als sich verwirklichende Risiken aus einzelnen Objekten im Rahmen des Gesamtportfolios entsprechend weniger ins Gewicht fallen.

8.1.3 Stärkung des Kapitalmarktprofils

Die Übernahme der Zielgesellschaft durch die Bieterin stärkt nach Einschätzung der Bieterin auch das Kapitalmarktprofil des zusammengeschlossenen Unternehmens. Die aggregierte Marktkapitalisierung der Bieterin und der Zielgesellschaft zum Tag vor der Veröffentlichung der Angebotsunterlage von über EUR 220 Mio. (auf der Basis der Schlusskurse im elektronischen Handelssystem Xetra® der Frankfurter Wertpapierbörse vom 13. Oktober 2015; Quelle: Bloomberg) und einem signifikant vergrößerten Immobilienportfolio stärkt nach Auffassung der Bieterin die Visibilität der Aktien der Bieterin an den Kapitalmärkten und damit die Bedeutung und die Liquidität der Aktie. Damit kann die Aktie ggf. auch für größere und internationale Investoren attraktiv werden.

Die Bieterin geht davon aus, dass der Erwerb der Zielgesellschaft die Bedeutung der DEMIRE-Gruppe im deutschen Immobilienmarkt darüber hinaus weiter steigern wird. Die Bieterin erwartet, dass dies auch eine stärkere Diversifizierung der Finanzierungsquellen sowohl auf der Eigenkapital- als auch auf der Fremdkapitalseite als bisher erlauben dürfte.

In dem zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft abgeschlossenen Business Combination Agreement (siehe Ziffer 8.2 dieser Angebotsunterlage) hat sich die Bieterin unter anderem verpflichtet, dass sie sich nach Vollzug dieses Übernahmeangebots nach besten Kräften darum bemühen wird, die Voraussetzungen zu schaffen, damit die DEMIRE-Aktien im Geschäftsjahr 2016 zum Börsenhandel im Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) der Deutsche Börse AG an der Frankfurter Wertpapierbörse (der *Prime Standard*) aufgenommen werden. Ein solcher Wechsel vom Regulierten Markt (General Standard) in den Prime Standard zöge erhöhte Transparenzanforderungen nach sich. Davon erhofft sich die Bieterin eine weitere Steigerung ihrer Attraktivität für Investoren bzw. zusätzlich Zugang zu Investoren, die nur in Gesellschaften investieren, die höchsten Anforderungen an Corporate Governance und Transparenz genügen. Dieser Zugang ist der DEMIRE-Gruppe bislang versperrt. Damit kann die Übernahme der Zielgesellschaft verbunden mit dem angestrebten Wechsel in den Prime Standard dazu beitragen, den Zugang der Bieterin zum Kapitalmarkt zu verbessern.

8.1.4 Reduzierte Fremdkapitalkosten

Die Bieterin erwartet, dass die Größe des Unternehmens nach der Übernahme aufgrund der damit verbundenen gesteigerten Visibilität in den Kapitalmärkten auch zu Kostenvorteilen bei der Refinanzierung führen wird.

Ferner erwartet die Bieterin, durch die Konsolidierung der Zielgesellschaft die Fremdkapitalkosten der DEMIRE durch Reduzierung der sogenannten Loan to Value Ratio (*LTV*) bezogen auf das Gesamtportfolio vermindern zu können.

Die Übernahme soll damit zu zukünftig verbesserten Konditionen sowohl auf dem Kapitalmarkt als auch bei der Aufnahme neuer oder bei der Restrukturierung bestehender Darlehen zur Finanzierung der operativen Geschäftstätigkeit führen.

Dadurch würde ferner die Eigenkapitalbasis gestärkt und könnte die Kapitalaufnahme erleichtert werden, da neben Banken auch andere Fremdkapitalgeber angesprochen werden könnten. Folglich sollten nach Ansicht der Bieterin bei künftiger Kapitalaufnahme und Refinanzierung die Fremdkapitalzinsen sinken.

8.2 Abschluss eines Business Combination Agreement zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft

Im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot haben die Bieterin und die Zielgesellschaft am 31. Juli 2015 eine Grundsatzvereinbarung (das *Business Combination Agreement*) geschlossen, in der die beiden Gesellschaften ihr derzeitiges Verständnis im Hinblick auf die Durchführung des Übernahmeangebots und dessen Eckpunkte, dessen grundsätzliche Unterstützung durch den Vorstand und den Aufsichtsrat der Zielgesellschaft sowie die Grundzüge der künftigen Zusammenarbeit bzw. der Integration der beiden Unternehmen festgelegt haben.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft haben in dem Business Combination Agreement erklärt, dass sie zum Zeitpunkt seines Abschlusses das Übernahmeangebot begrüßen und unterstützen. Sie haben sich – soweit rechtlich zu diesem Zeitpunkt möglich, insbesondere vorbehaltlich der Prüfung der Angebotsunterlage einschließlich der abschließenden Prüfung der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses sowie des Ausbleibens eines vorteilhafteren konkurrierenden Angebots – dazu verpflichtet, in ihrer Stellungnahme gemäß § 27 WpÜG zu erklären, dass sie die von der Bieterin angebotene Gegenleistung für angemessen halten, das Übernahmeangebot unterstützen sowie den Fair Value-Aktionären die Annahme dieses Übernahmeangebots empfehlen.

Die Bieterin und die Zielgesellschaft haben in dem Business Combination Agreement ferner ihre Absicht erklärt, dass die Bieterin künftig in einem Umfang im Aufsichtsrat der Zielgesellschaft vertreten sein soll, der ihre Beteiligung an der Zielgesellschaft widerspiegelt. Es wurde vereinbart, dass der derzeit dreiköpfige Aufsichtsrat der Zielgesellschaft nicht vergrößert und die Anzahl der Vertreter der Bieterin im Aufsichtsrat der Zielgesellschaft zwei nicht überschreiten wird.

Die Bieterin und die Zielgesellschaft haben ferner ihre Absicht erklärt, dass Herr Frank Schaich auch zukünftig Mitglied des Vorstands der Zielgesellschaft bleiben und zusätzlich ein Vertreter der Bieterin zum weiteren Mitglied des Vorstands der Zielgesellschaft bestellt werden soll, um die Funktion des Finanzvorstands (CFO) einzunehmen. Es ist ferner beabsichtigt, dass Herr Frank Schaich daneben zum weiteren Mitglied des Vorstands der Bieterin bestellt wird, der dann aus drei Mitgliedern bestünde.

Die Bieterin hat in dem Business Combination Agreement ferner erklärt, dass es ihre gegenwärtige Absicht ist, ihren Satzungssitz in Frankfurt am Main und denjenigen der Zielgesellschaft in München zu belassen und die dort jeweils bestehenden zentralen Funktionen aufrechtzuerhalten sowie bestimmte Mitarbeiter der Zielgesellschaft in deren Schlüsselpositionen beizubehalten bzw. eine adäquate Verwendung für sie in dem dann vereinigten Unternehmen in Betracht zu ziehen.

Die Bieterin hat sich ferner dazu verpflichtet, sich nach bestmöglichen Anstrengungen zu bemühen, den REIT-Status der Zielgesellschaft nicht durch die Übernahme zu gefährden, solange die Zielgesellschaft satzungsmäßig als REIT-AG organisiert ist.

Weiterhin haben sich die Bieterin und die Zielgesellschaft darüber verständigt, dass sich die Bieterin nach besten Kräften bemühen wird, dass der LTV bezogen auf das Gesamtportfolio auf einer konsolidierten Basis (also unter Einschluss der Fair Value-Gruppe) bis zum 31. Dezember 2016 nicht über 60 % steigen und danach in einem Korridor von 50 bis 60 % gehalten wird.

Zudem haben die Bieterin und die Zielgesellschaft ihre Absicht erklärt, die bisherige Dividendenpolitik der Zielgesellschaft beizubehalten.

Schließlich haben die Bieterin und die Zielgesellschaft vereinbart, dass sich die Bieterin nach Vollzug dieses Übernahmeangebots nach besten Kräften darum bemühen wird, die Voraussetzungen zu schaffen, damit die DEMIRE-Aktien im Geschäftsjahr 2016 zum Börsenhandel im Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) der Deutsche Börse AG an der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen werden.

8.3 Bevorstehende Erlangung der Kontrolle über die Zielgesellschaft durch die Bieterin

Erlangt die Bieterin infolge dieses Angebots die Kontrolle über die Zielgesellschaft nach § 29 Abs. 2 WpÜG, ist die Bieterin nicht nach § 35 Abs. 3 WpÜG zur Abgabe eines Pflichtangebots für Fair Value-Aktien verpflichtet.

9. ABSICHTEN DER BIETERIN

Bei erfolgreicher Durchführung dieses Angebots würde nach Ansicht der Bieterin einer der führenden Bestandshalter von Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien in deutschen Sekundärstandorten entstehen. In dem Business Combination Agreement haben die Bieterin und die Zielgesellschaft erste Absichten und Maßnahmen im Hinblick auf den geplanten Zusammenschluss festgelegt (siehe bereits unter Ziffer 8.2 dieser Angebotsunterlage). Darüber hinaus wird die Bieterin nach dem Vollzug dieses Angebots gemeinsam mit dem Management der Zielgesellschaft eine weitergehende Analyse möglicher Geschäftschancen sowie weiterer Synergie- und Effizienzpotenziale der neuen Unternehmensgruppe durchführen.

Außer den in dieser Ziffer dargelegten Absichten und Maßnahmen hat die Bieterin keine weiteren Absichten gefasst und Maßnahmen vorgesehen im Hinblick auf die künftige Geschäftstätigkeit, den Sitz und den Standort wesentlicher Unternehmens-

teile, die Verwendung des Vermögens, künftige Verpflichtungen, die Arbeitnehmer und deren Vertretungen, die Mitglieder der Geschäftsführungsorgane und eine wesentliche Änderung der Beschäftigungsbedingungen sowohl bei der Zielgesellschaft als auch bei der Bieterin.

9.1 Künftige Geschäftstätigkeit, Verwendung des Vermögens und Verpflichtungen der Zielgesellschaft und der Bieterin

Die Bieterin beabsichtigt, die bisher von der Fair Value-Gruppe verfolgte Strategie zu unterstützen, die wirtschaftliche Identität der Fair Value-Gruppe sowie den REIT-Status der Zielgesellschaft aufrechtzuerhalten (siehe hierzu unter Ziffer 9.6 dieser Angebotsunterlage) und die Zielgesellschaft als selbständige Gesellschaft fortbestehen zu lassen.

Dessen ungeachtet beabsichtigt die Bieterin, nach Vollzug des Angebots gemeinsam mit dem Management der Zielgesellschaft mögliche Geschäftschancen und Effizienzpotenziale bei der Fair Value-Gruppe zu analysieren und zu prüfen, ob und, wenn ja, welche Änderungen sinnvoll oder erforderlich sein könnten. Die Bieterin ist diesbezüglich der Auffassung, dass durch Integrationsmaßnahmen Wertsteigerungen sowohl bei der Fair Value-Gruppe als auch bei der DEMIRE-Gruppe realisiert werden können. Als Teil dieser Analyse beabsichtigt die Bieterin daher auch, die operative Integration von Geschäftsbereichen der Fair Value-Gruppe in die DEMIRE-Gruppe zu untersuchen und dabei auch weitere Integrations- und Strukturmaßnahmen – wie etwa den Abschluss eines Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrages mit der Zielgesellschaft – in Erwägung zu ziehen und in wirtschaftlicher sowie rechtlicher Hinsicht zu überprüfen (siehe hierzu unter Ziffer 17.4 dieser Angebotsunterlage).

Ferner beabsichtigt die Bieterin, sich entsprechend den Vereinbarungen mit der Zielgesellschaft im Business Combination Agreement nach besten Kräften darum zu bemühen, dass der LTV bezogen auf das Gesamtportfolio auf einer konsolidierten Basis (also unter Einschluss der Fair Value-Gruppe) bis zum 31. Dezember 2016 nicht über 60 % steigt und danach in einem Korridor von 50 bis 60 % gehalten wird.

Die Bieterin hat keine weiteren Absichten hinsichtlich der künftigen Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft und der Verwendung ihres Vermögens. Insbesondere bestehen keine Absichten, die Zielgesellschaft zu veranlassen, sich von Teilaktivitäten der Fair Value-Gruppe zu trennen. Die Bieterin hat – abgesehen von den vorstehenden Absichten – auch keine Absichten, die zu einer Zunahme von Verbindlichkeiten der Zielgesellschaft außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit führen würden.

Auch hinsichtlich ihrer eigenen Geschäftstätigkeit, der Verwendung ihres eigenen Vermögens und ihrer künftigen Verpflichtungen, soweit vom Übernahmeangebot betroffen, hat die Bieterin keine Absichten und beabsichtigt auch nicht, diesbezüglich Maßnahmen zu ergreifen.

9.2 Auswirkungen auf Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft und der Bieterin

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft fällt in den Kompetenzbereich der Hauptversammlung der Zielgesellschaft. Die Bieterin beabsichtigt, entsprechend der mit der Zielgesellschaft im Business Combination Agreement getroffenen Vereinbarung, dass die Bieterin künftig in einem Umfang im Aufsichtsrat der Zielgesellschaft vertreten ist, der ihre Beteiligung an der Zielgesellschaft angemessen widerspiegelt, jedoch die Zahl von zwei Aufsichtsratsmitgliedern nicht überschreitet. Ferner beabsichtigt die Bieterin, dass der derzeit dreiköpfige Aufsichtsrat der Zielgesellschaft nicht vergrößert wird.

Die Zusammensetzung des Vorstands der Zielgesellschaft fällt in den Kompetenzbereich des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft. Die Bieterin beabsichtigt unbeschadet dessen, dass entsprechend der mit der Zielgesellschaft im Business Combination Agreement getroffenen Vereinbarung Herr Frank Schaich auch zukünftig Mitglied des Vorstands der Zielgesellschaft bleibt und zusätzlich ein Vertreter der Bieterin zum weiteren Mitglied des Vorstands der Zielgesellschaft bestellt wird, um die Funktion des Finanzvorstands (CFO) einzunehmen. Ferner beabsichtigt die Bieterin, dass Herr Frank Schaich daneben zum weiteren Mitglied des Vorstands der Bieterin bestellt wird, der dann aus drei Mitgliedern bestünde.

Im Übrigen hat die Bieterin keine weiteren Absichten im Hinblick auf die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft oder der Bieterin und beabsichtigt diesbezüglich auch nicht, weitere Maßnahmen zu ergreifen.

9.3 Auswirkungen auf Arbeitnehmer, Beschäftigungsbedingungen und Arbeitnehmervertretungen der Zielgesellschaft und der Bieterin

Der geschäftliche Erfolg der Zielgesellschaft hängt insbesondere von der Kreativität und Innovationskraft ab, die wiederum entscheidend von Kompetenz und Engagement der Mitarbeiter der Zielgesellschaft bestimmt werden. Die Bieterin beabsichtigt, im Falle des Vollzugs des Übernahmeangebots keinen Personalabbau bei der Zielgesellschaft vorzunehmen. Desgleichen hat die Bieterin auch nicht die Absicht, wesentliche Änderungen an den Beschäftigungsbedingungen bei der Zielgesellschaft herbeizuführen. Dementsprechend wurde im Business Combination Agreement von der Bieterin und der Zielgesellschaft die übereinstimmende Absicht erklärt, bestimmte Mitarbeiter in Schlüsselpositionen beizubehalten bzw. eine adäquate Verwendung für sie in dem dann vereinigten Unternehmen in Betracht zu ziehen. Die Bieterin beabsichtigt, diese Vorgaben umzusetzen. Hinsichtlich ihrer eigenen Arbeitnehmer hat die Bieterin keine Absichten und beabsichtigt auch nicht, im Hinblick auf ihre Arbeitnehmer Maßnahmen zu ergreifen oder wesentliche Änderungen an den Beschäftigungsbedingungen bei der Bieterin herbeizuführen. Eine Arbeitnehmervertretung besteht weder bei der Bieterin noch bei der Zielgesellschaft und die Bieterin hat auch diesbezüglich keine Absichten und beabsichtigt auch diesbezüglich nicht Maßnahmen zu ergreifen.

9.4 Firma und Sitz der Zielgesellschaft und der Bieterin; Standort wesentlicher Unternehmensteile

Die Bieterin beabsichtigt, weder den Sitz der Zielgesellschaft noch den Sitz der Bieterin zu verlegen. Auch besteht nicht die Absicht, wesentliche Unternehmensteile der Zielgesellschaft oder der Bieterin zu verlegen oder zu schließen. Dementsprechend haben die Bieterin und die Zielgesellschaft im Business Combination Agreement ihre Absicht erklärt, ihre jeweiligen Satzungssitze in Frankfurt am Main und in München zu belassen und die dort jeweils bestehenden zentralen Funktionen aufrechtzuerhalten. Im Rahmen der gemeinsam mit dem Management der Zielgesellschaft durchzuführenden weitergehenden Analyse möglicher Geschäftschancen sowie weiterer Synergie- und Effizienzpotenziale der neuen Unternehmensgruppe beabsichtigt die Bieterin, nach Abwicklung des Übernahmeangebots gleichwohl zu überprüfen, ob geographisch nahe zusammenliegende Standorte zusammengelegt werden können.

9.5 Wechsel der Bieterin in den Prime Standard

Die Bieterin beabsichtigt, wie im Business Combination Agreement mit der Zielgesellschaft erklärt, sich nach Vollzug des Angebots nach besten Kräften darum zu bemühen, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, damit die DEMIRE-Aktien, die derzeit im General Standard des Regulierten Markts der Frankfurter Wertpapierbörse notiert sind, in den Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgebpflichten (Prime Standard) aufgenommen werden.

Der Prime Standard geht über die Anforderungen des General Standard hinaus und stellt zusätzliche Transparenzanforderungen. Zu diesen zusätzlichen Anforderungen gehören unter anderem die quartalsweise Berichterstattung in deutscher und in englischer Sprache, die Veröffentlichung eines Unternehmenskalenders, unverzügliche Veröffentlichung von Ad-hoc-Meldungen auch in englischer Sprache und die Veranstaltung mindestens einer Analystenkonferenz im Jahr.

9.6 Aufrechterhaltung des REIT-Status der Zielgesellschaft

Die Bieterin beabsichtigt, den REIT-Status der Zielgesellschaft aufrechtzuerhalten und insbesondere die gesetzlich vorgegebene Höchstbeteiligungsgrenze (§ 11 Abs. 4 REITG) und das gesetzliche Streubesitzerfordernis (§ 11 Abs. 1 REITG) erforderlichenfalls durch geeignete Maßnahmen im Anschluss an das Übernahmeangebot weiterhin sicherzustellen. Auch hat sich die Bieterin im Business Combination Agreement dazu verpflichtet, sich nach bestmöglichen Anstrengungen zu bemühen, den REIT-Status der Zielgesellschaft nicht durch die Übernahme zu gefährden, solange die Zielgesellschaft satzungsmäßig als REIT-AG organisiert ist.

Gleichwohl beabsichtigt die Bieterin, nach dem Vollzug des Angebots auch eine Aufhebung des REIT-Status der Zielgesellschaft in Erwägung zu ziehen und dessen rechtliche Voraussetzungen und wirtschaftliche Folgen für die Bieterin, die Zielgesellschaft und deren Aktionäre zu überprüfen. Eine Aufhebung des REIT-Status wird nur dann in Betracht kommen, wenn die wirtschaftlichen Bedingungen und Folgen dies sinnvoll erscheinen lassen (siehe hierzu Ziffer 17.3 dieser Angebotsunterlage).

9.6.1 Die Höchstbeteiligungsgrenze

Gemäß § 11 Abs. 4 REITG darf kein Aktionär einer REIT-Aktiengesellschaft direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er unmittelbar über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt (die **Höchstbeteiligungsgrenze**). Zweck der Begrenzung des Beteiligungsumfangs ist die Vermeidung des Schachtelprivilegs in Doppelbesteuerungsabkommen. Die Aktionärseigenschaft ergibt sich für diese Zwecke daher zunächst aus § 20 Abs. 5 Satz 2 EStG, der auf das zivilrechtliche Eigentum nach näherer Maßgabe von § 39 Abgabenordnung (AO) abstellt, wobei das zivilrechtliche Eigentum durch das wirtschaftliche Eigentum modifiziert wird (§ 39 Abs. 1 und 2 AO). Aktionär im Sinne von § 11 Abs. 4 REITG ist danach zunächst der unmittelbare zivilrechtliche Eigentümer der Aktien. Aktien, die von einer Tochtergesellschaft des Aktionärs gehalten werden, werden dem Aktionär daher – vorbehaltlich einer etwaigen Treuhandschaft – grundsätzlich nicht zugerechnet. Eine umfassende Stimmrechtszurechnung nach §§ 22, 23 WpHG findet – anders als bei der Berechnung der Streubesitzquote (hierzu sogleich unter Ziffer 9.6.2 dieser Angebotsunterlage) – ebenfalls nicht statt.

9.6.2 Das Streubesitzerfordernis

Gemäß § 11 Abs. 1 REITG muss eine REIT-Aktiengesellschaft zudem dauerhaft eine Mindeststreubesitzquote in Höhe von 15 % aufweisen (das **Streubesitzerfordernis**). Das Streubesitzerfordernis dient der Sicherstellung der Börsennotierung, die Voraussetzung für den REIT-Status ist. § 11 Abs. 1 Satz 3 REITG definiert den Streubesitz als Aktien derjenigen Aktionäre, denen insgesamt jeweils weniger als 3 % der Stimmrechte an der REIT-Aktiengesellschaft zustehen. Die Berechnung richtet sich dabei nach §§ 22 und 23 WpHG, sodass dem betreffenden Aktionär auch Stimmrechte, die von Dritten gehalten werden, nach Maßgabe dieser Zurechnungsnormen zugerechnet werden (z.B. auch von Tochterunternehmen).

9.6.3 Rechtsfolgen bei Verstößen gegen die Höchstbeteiligungsgrenze und/oder das Streubesitzerfordernis

Gemäß § 18 Abs. 3 Sätze 1 und 2 REITG endet die Steuerbefreiung einer REIT-Aktiengesellschaft, wenn während dreier aufeinander folgender Wirtschaftsjahre gegen die Höchstbeteiligungsgrenze oder das Streubesitzerfordernis verstoßen wird, mit dem Ablauf des dritten Wirtschaftsjahres.

Um die REIT-Aktiengesellschaft und ihre Aktionäre zu veranlassen, den REIT-Status und die diesbezüglichen Voraussetzungen stets zu wahren, sehen das REITG und die Satzung der Zielgesellschaft, verschiedene Sanktionen für Verstöße gegen diese Anforderungen vor.

- (a) Ein Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze hat für den betreffenden Aktionär insbesondere folgende rechtliche Konsequenzen:
- Ein die Höchstbeteiligungsgrenze überschreitender Fair Value-Aktionär kann gemäß § 16 Abs. 2 REITG Aktionärsrechte nur in dem Umfang geltend machen, wie sie einem Aktionär bei einer Beteiligung von weniger als 10 % zustehen würden.

- § 28 Abs. 1 der Satzung der Zielgesellschaft sieht eine Pflicht des betreffenden Fair Value-Aktionärs vor, dafür zu sorgen, dass die ihm zuzurechnende Beteiligung die Höchstbeteiligungsgrenze nicht mehr überschreitet.
 - Nach § 28 Abs. 2 der Satzung der Zielgesellschaft ist zudem der Vorstand verpflichtet, unverzüglich nachdem er von dem Verstoß Kenntnis erlangt hat, den Fair Value-Aktionär zur Herstellung des ordnungsmäßigen Zustands und zur Erteilung eines geeigneten Nachweises hierüber innerhalb einer Frist von zwei Monaten aufzufordern. Der Vorstand der Zielgesellschaft kann unter den gleichen Voraussetzungen auch ein Angebot zum Erwerb eigener Aktien unterbreiten oder andere Gegenmaßnahmen ergreifen.
 - Für den Fall, dass ein Fair Value-Aktionär zwei Monate nach der vom Vorstand gesetzten Frist den Nachweis über die Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands nicht erbracht hat, kann der Vorstand der Zielgesellschaft von diesem Fair Value-Aktionär (i) gemäß § 28 Abs. 3 der Satzung der Zielgesellschaft die unentgeltliche Übertragung derjenigen Fair Value-Aktien, die die Höchstbeteiligungsgrenze überschreiten, (ii) gemäß § 29 Abs. 1 der Satzung der Zielgesellschaft im vereinfachten Verfahren und ohne Hauptversammlungsbeschluss eine zwangsweise Einziehung dieser Fair Value-Aktien und/oder (iii) gemäß § 28 Abs. 4 der Satzung der Zielgesellschaft Schadensersatz verlangen. Der Schadensersatzanspruch umfasst auch denjenigen Schaden, der der Zielgesellschaft dadurch entsteht, dass sie infolge eines Wegfalls der Steuerbefreiung gemäß § 18 Abs. 3 REITG bestimmten Fair Value-Aktionären gegenüber zur Entschädigung verpflichtet ist. § 34 Abs. 1 der Satzung der Zielgesellschaft sieht entsprechend § 11 Abs. 3 REITG vor, dass im Falle eines Verlustes der Steuerbefreiung gemäß § 18 Abs. 3 REITG jeder Fair Value-Aktionär, der vor der Veröffentlichung des Verlustes der Steuerbefreiung Fair Value-Aktien erworben hat und nach dieser Veröffentlichung noch Inhaber der Fair Value-Aktien ist oder seine Fair Value-Aktien erst danach veräußert hat, einen Anspruch auf Schadenersatz gegenüber der Zielgesellschaft hat, wenn er zum Zeitpunkt dieser Veröffentlichung weniger als 3 % der Stimmrechte an der Zielgesellschaft hält. Die Höhe des Entschädigungsanspruchs berechnet sich anhand des mit dem Verlust der Steuerbefreiung einhergehenden Wertverlustes der Fair Value-Aktien. Nach § 34 Abs. 4 der Satzung der Zielgesellschaft wird der Schaden für alle betroffenen Fair Value-Aktionäre pauschal von einem vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. benannten Wirtschaftsprüfer festgelegt.
- (b) Für einen Verstoß gegen das Streubesitzerfordernis sieht die Satzung der Zielgesellschaft weder ein Ankaufsrecht oder die Einziehung von Fair Value-Aktien noch einen unmittelbaren Schadensersatzanspruch gegen einen Fair Value-Aktionär vor. Sollte allerdings ein Fair Value-Aktionär allein für den Verstoß gegen das Streubesitzerfordernis verantwortlich sein, etwa weil er insgesamt mehr als 85 % der Fair Value-Aktien erwirbt und damit einen Streubesitz von 15 % von vornherein unmöglich macht, so könnte sich entweder aus § 28 Abs. 4 der Satzung der Zielgesellschaft oder aber aus der allgemeinen Treuepflicht eines Aktionärs eine Schadensersatzpflicht gegenüber der Zielgesellschaft ergeben.

9.6.4 Beabsichtigte Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des REIT-Status der Zielgesellschaft nach erfolgter Übernahme

Bei einer erfolgreichen Übernahme der Zielgesellschaft könnte die Bieterin zunächst gegen die Höchstbeteiligungsgrenze und möglicherweise auch gegen das Streubesitzerfordernis verstoßen. Sowohl ein Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze als auch ein Verstoß gegen das Streubesitzerfordernis können aber nachträglich geheilt werden, ohne dass es zu einem Verlust der Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft kommt. Durch das rechtzeitige Ergreifen derartiger Heilungsmöglichkeiten können daher auch etwaige Schadenersatzfolgen für die Bieterin vermieden werden. Die Bieterin beabsichtigt, derartige Heilungsmöglichkeiten zu ergreifen.

- (a) Einen Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze beabsichtigt die Bieterin zu heilen, indem sie die von ihr erworbenen Fair Value-Aktien unverzüglich nach deren Erwerb in Paketen von jeweils weniger als 10 % der ausstehenden Fair Value-Aktien in 100 %ige Tochtergesellschaften einbringt. Hierfür hat die Bieterin bereits vorsorglich neun (9) Tochtergesellschaften gegründet, die insgesamt bis zu 85 % der Fair Value-Aktien erwerben können, und zwar im Maximalfall acht Gesellschaften jeweils 9,99 % und eine neunte Gesellschaft 5,08 % der Fair Value-Aktien.

Durch diese Konstruktion wird der erfolgte Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze unverzüglich wieder geheilt. Eine Zusammenrechnung und Zurechnung der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Fair Value-Aktien bei der Bieterin erfolgt (wie unter Ziffer 9.6.1 dieser Angebotsunterlage dargestellt) nicht.

- (b) Zur Heilung eines etwaigen Verstoßes auch gegen das Streubesitzerfordernis genügt die Lösung über zwischengeschaltete Tochtergesellschaften der Bieterin nicht. Denn hier gelten über den Verweis in § 11 Abs. 1 Satz 4 REITG die Vorschriften über die Stimmrechtszurechnung aus §§ 22, 23 WpHG. Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG werden Stimmrechte an einer börsennotierten Aktiengesellschaft, die von einer Tochtergesellschaft gehalten werden, deren Muttergesellschaft zugerechnet. Selbst wenn also die von der Bieterin zu errichtenden Tochtergesellschaften lediglich Aktienpakete von weniger als 3 % der Fair Value-Aktien halten würden, wäre das Streubesitzerfordernis nicht gewahrt, weil diese Aktien der Bieterin zuzurechnen wären und daher nicht als Streubesitz im Sinne von § 11 Abs. 1 REITG gelten würden.

Um sicherzustellen, dass infolge der Übernahme weiterhin mindestens 15 % der Fair Value-Aktien von dritten, nicht zur DEMIRE-Gruppe gehörenden Personen gehalten werden, die jeweils weniger als 3 % der Fair Value-Aktien halten, stehen der Bieterin verschiedene Handlungsoptionen zur Verfügung. Die Bieterin beabsichtigt, im Anschluss an das Übernahmeverfahren darüber zu entscheiden, welche dieser Handlungsoptionen zur Herbeiführung des unter Umständen neben der Höchstbeteiligungsgrenze ebenso verletzten Streubesitzerfordernisses allein oder ggf. in Kombination zu ergreifen sind, um dem Streubesitzerfordernis wieder zu entsprechen. Im Einzelnen beabsichtigt die Bieterin in einem solchen Fall, eine o-

der mehrere der nachstehenden Handlungsoptionen zu ergreifen, sofern deren rechtliche und tatsächliche Voraussetzungen gegeben sind:

- Eine Möglichkeit besteht darin, den Streubesitz durch die Platzierung von Aktienpaketen von bis zu 2,99 % der Fair Value-Aktien bei dritten Personen im Rahmen eines Wertpapierdarlehens (sog. Wertpapierleihe) herzustellen. Der jeweilige Darlehensnehmer würde dadurch zwar zivilrechtlich Eigentümer der Fair Value-Aktien werden, in wirtschaftlicher Hinsicht würden die Fair Value-Aktien aber weiterhin der Bieterin zuzuordnen sein. Wenn die Bieterin nach der vertraglichen Regelung auf die Stimmrechtsausübung des Darlehensnehmers keinen Einfluss nehmen kann, findet gleichwohl keine Zurechnung der Stimmrechte gemäß § 11 Abs. 1 Satz 4 REITG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG bei der Bieterin statt.
- Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die Streubesitzerfordernisse durch einen entsprechenden Abverkauf von Fair Value-Aktien herzustellen.
- Ferner besteht die Möglichkeit, den Streubesitz durch Kapitalmaßnahmen bei der Zielgesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts, z.B. auch aus genehmigtem Kapital, herzustellen, indem kleinere Pakete von Fair Value-Aktien bei dritten Zeichnern platziert werden.
- Schließlich besteht die Möglichkeit, Fair Value-Aktien von Fair Value-Aktionären, die die 3 %-Quote übersteigen, unter den Voraussetzungen von § 71 AktG zu erwerben.

9.7 Mögliche Strukturmaßnahmen

Die Vornahme möglicher Strukturmaßnahmen, z.B. Satzungsänderungen (einschließlich der Änderung der Rechtsform), Kapitalerhöhungen, der Ausschluss von Bezugsrechten der Aktionäre bei Kapitalmaßnahmen, Unternehmensverträge, Umwandlungen, Verschmelzungen, Auflösungen (einschließlich einer sog. übertragenden Auflösung) oder der Verkauf sämtlicher oder eines Großteils der von der Zielgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände, wird von der Bieterin nicht beabsichtigt (siehe hierzu auch unter Ziffer 17.4 dieser Angebotsunterlage). Die Bieterin beabsichtigt auch keinen Widerruf der Zulassung der Fair Value-Aktien zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse und/oder im Teilbereich des Regulierten Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) oder die vollständige Aufhebung der Notierung der Fair Value-Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse (**Delisting**) (siehe hierzu auch unter Ziffer 17.2 dieser Angebotsunterlage). Gleichwohl beabsichtigt die Bieterin, nach Vollzug des Angebots gemeinsam mit dem Management der Zielgesellschaft auch mögliche Strukturmaßnahmen zu analysieren und zu prüfen, ob und, wenn ja, welche Maßnahmen für die Bieterin, die Zielgesellschaft und deren Aktionäre wirtschaftlich sinnvoll sein könnten, ohne dass diesbezüglich bei Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage bereits Absichten bestehen.

10. GEGENLEISTUNG

10.1 Mindestgegenleistung

Gemäß § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 3 Satz 1 WpÜGAngebV muss die Bieterin den Fair Value-Aktionären für ihre Fair Value-Aktien eine angemessene Gegenleistung anbieten, die den in §§ 4 bis 6 WpÜGAngebV festgelegten Mindestwert der Höhe nach nicht unterschreiten darf (§ 3 Satz 2 WpÜGAngebV). Die den Fair Value-Aktionären anzubietende Gegenleistung je Fair Value-Aktie muss demnach mindestens dem höheren der beiden folgenden Werte entsprechen:

(1) Berücksichtigung von Vorerwerben

Nach § 4 WpÜGAngebV muss die Gegenleistung für die Fair Value-Aktien mindestens dem Wert der höchsten von der Bieterin, einer mit ihr gemeinsam handelnden Person oder deren Tochterunternehmen innerhalb der letzten sechs Monate vor der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage für den Erwerb von Fair Value-Aktien gewährten oder vereinbarten Gegenleistung entsprechen.

(2) Berücksichtigung inländischer Börsenkurse

Gemäß § 5 WpÜGAngebV hat die Gegenleistung mindestens dem gewichteten durchschnittlichen inländischen Börsenkurs der Fair Value-Aktien während der letzten drei Monate vor der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots nach § 10 WpÜG, vorliegend also im Zeitraum vom 30. April 2015 (einschließlich) bis zum 30. Juli 2015 (einschließlich), zu entsprechen (Drei-Monats-Durchschnittskurs).

In dem unter (1) genannten Zeitraum wurden weder von der Bieterin, noch von einer mit ihr gemeinsam handelnden Person oder deren Tochterunternehmen, Fair Value-Aktien erworben, und es bestehen auch keine diesbezüglichen Vereinbarungen. Es liegen somit keine Vorerwerbe im Sinne von § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 4 WpÜGAngebV vor, die Einfluss auf die Mindestgegenleistung für dieses Übernahmeangebot haben könnten (siehe hierzu auch unter Ziffer 6.8 dieser Angebotsunterlage).

Der unter (2) dargestellte Mindestpreis in Form des Drei-Monats-Durchschnittskurses der Fair Value-Aktien wird gemäß § 5 Abs. 3 WpÜGAngebV auf Basis der nach § 9 WpHG als börslich gemeldeten Wertpapiergeschäfte ermittelt. Dabei wird jedes Geschäft nach seinem Umsatz (Stücke * Preis) in Bezug auf die Gesamtstückzahl gewichtet, sodass eine gemessen am Umsatz großvolumige Transaktion stärker in die Berechnung eingeht als eine Transaktion mit geringem Volumen. Die Berechnung lautet: Volumen (Summe aus Stücke x Preis aller relevanten Geschäfte) geteilt durch Stückzahl aller relevanten Geschäfte. In die Berechnung gehen alle Geschäfte ein, die mit den fraglichen Aktien in den drei Monaten vor Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Angebots bzw. der Kontrollerlangung in regulierten Märkten an Börsen in Deutschland (inländische organisierte Märkte) getätigt wurden. Dementsprechend ist der für die Berechnung des Mindestpreises re-

levante Stichtag der Tag, welcher der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Angebots bzw. der Erlangung der Kontrolle vorangeht.

Der von der BaFin der Bieterin am 7. August 2015 mitgeteilte Drei-Monats-Durchschnittskurs für den maßgeblichen Stichtag vor dem 31. Juli 2015, also den 30. Juli 2015, beträgt EUR 7,84 je Fair Value-Aktie. Die den Fair Value-Aktionären anzubietende Gegenleistung je Fair Value-Aktie muss daher gemäß § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 5 WpÜGAngebV mindestens einem Wert von EUR 7,84 entsprechen.

Wenn die Gegenleistung – wie hier – aus Aktien besteht, ordnet § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit §§ 7 und 5 WpÜGAngebV an, dass der Wert der angebotenen Aktien für die Ermittlung der Mindestgegenleistung ebenfalls anhand ihres Drei-Monats-Durchschnittskurses bestimmt werden muss. Der von der BaFin der Bieterin am 7. August 2015 mitgeteilte Drei-Monats-Durchschnittskurs je DEMIRE-Aktie für den maßgeblichen Stichtag (30. Juli 2015) beträgt EUR 5,41.

Da die Bieterin für eine (1) Fair Value-Aktie zwei (2) neue DEMIRE-Aktien anbietet, übersteigt die angebotene Gegenleistung (siehe hierzu auch unter nachstehender Ziffer 10.2 dieser Angebotsunterlage) die Mindestgegenleistung (siehe auch unter Ziffer 10.11.3 dieser Angebotsunterlage).

10.2 Angebotene Gegenleistung

Die Bieterin bietet den Fair Value-Aktionären DEMIRE-Aktien im Umtauschverhältnis von 1:2 an. Jedem Fair Value-Aktionär werden also für jeweils eine (1) Fair Value-Aktie zwei (2) neue DEMIRE-Aktien angeboten. Dabei sollen die neuen DEMIRE-Aktien im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen geschaffen werden. Nachfolgend wird dargestellt, auf welcher Grundlage die Bieterin das Umtauschverhältnis für die Gegenleistung ermittelt hat und aufgrund welcher Erwägungen die Bieterin das Umtauschverhältnis aus finanzieller Sicht für angemessen hält.

10.3 Zeitpunkt der Ermittlung und Festlegung des Umtauschverhältnisses

Die Bieterin hatte am 31. Juli 2015 gemäß § 10 WpÜG ihre Absicht veröffentlicht, den Fair Value -Aktionären ein Umtauschangebot zu unterbreiten und gleichzeitig das Umtauschverhältnis bekanntzugeben.

Die Berechnung des Umtauschverhältnisses erfolgte auf der Grundlage des Kenntnisstands der Bieterin zum 30. Juli 2015, insbesondere auf der Grundlage der Erkenntnisse der Zwischenberichte der Bieterin und der Zielgesellschaft jeweils zum 31. März 2015.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Übernahmeabsicht am 31. Juli 2015 lagen weder der von der Zielgesellschaft veröffentlichte Halbjahresbericht zum 30. Juni 2015 noch der von der Bieterin veröffentlichte IFRS Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015 vor und konnten aus diesem Grund zu diesem Zeitpunkt auch nicht berücksichtigt werden. Bei der Ermittlung des Umtauschverhältnisses wurden

demgemäß weder der Halbjahresbericht der Zielgesellschaft noch der IFRS Konzernzwischenabschluss der Bieterin jeweils zum 30. Juni 2015 berücksichtigt.

Auf der Grundlage der Erkenntnisse der Bieterin nach der Veröffentlichung der Absicht, den Fair Value-Aktionären ein Umtauschangebot zu unterbreiten, insbesondere unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem IFRS Konzernzwischenabschluss der Bieterin und dem Halbjahresbericht der Zielgesellschaft jeweils zum 30. Juni 2015, hat die Bieterin die Berechnungen zur Ermittlung des Umtauschverhältnisses am 5. Oktober 2015 aktualisiert.

Auf der Grundlage der aktualisierten Informationen ist die Bieterin zu dem Ergebnis gekommen, dass sich aus diesen zusätzlichen neuen Informationen keine wesentlichen Abweichungen zu den Ergebnissen der Berechnung zur Ermittlung des Umtauschverhältnisses zum 30. Juli 2015 feststellen lassen und sie demgemäß weiterhin der Auffassung ist, dass das Umtauschverhältnis aus finanzieller Sicht angemessen ist.

10.4 Verfügbare Informationen im Zeitpunkt der Ermittlung des Umtauschverhältnisses

Der Bieterin und ihren Beratern war es nicht möglich, eine Due Diligence-Prüfung in Bezug auf das Geschäft und die Vermögenswerte der Zielgesellschaft unter Rückgriff auf nicht öffentlich verfügbare Informationen durchzuführen. Folglich basierte die Bewertung der Zielgesellschaft ausschließlich auf öffentlich verfügbaren Informationen, die nach bestem Wissen und aufgrund der branchenspezifischen Erfahrung der Bieterin ausgewertet wurden.

Im Zuge der Bewertung der Zielgesellschaft wurden insbesondere folgende Dokumente und Informationen ausgewertet:

- Geschäftsberichte der Zielgesellschaft für die Geschäftsjahre 2013 und 2014
- Zwischenbericht der Zielgesellschaft zum 31. März 2015
- Internetseite der Zielgesellschaft
- Bundesanzeiger
- Handelsregister
- Börsendienste

Zudem hat die Bieterin sonstige öffentlich zugängliche Unterlagen, die sie für Zwecke der Beurteilung der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses für nützlich hielt, ausgewertet und das Ergebnis dieser Auswertung in ihrer Beurteilung berücksichtigt.

Für die Zwecke der nachfolgenden Aktualisierung der Berechnung des Umtauschverhältnisses zum 5. Oktober 2015 wurden in der Folge auch die Erkenntnisse aus dem Halbjahresbericht der Zielgesellschaft sowie dem IFRS Konzernzwischenabschluss der Bieterin jeweils zum 30. Juni 2015 berücksichtigt.

10.5 Bewertungsmethode zur Ermittlung des Umtauschverhältnisses

10.5.1 EPRA-NAV als maßgebliche Bewertungsmethode

Die Festlegung des Umtauschverhältnisses beruht auf einer Bewertung der Zielgesellschaft und der Bieterin durch die Bieterin. Diese Bewertung wurde von der Bieterin in Bezug sowohl auf die Zielgesellschaft als auch auf die Bieterin nach der gleichen Methodik vorgenommen. Dabei wurde eine Bewertung anhand eines EPRA-NAV vorgenommen, der wie nachfolgend beschrieben unter bestimmten Annahmen und Einschätzungen angepasst wurde.

Aufgrund der immobilienpezifischen Ausrichtung sowohl der Zielgesellschaft als auch der Bieterin als Bestandhalter von Gewerbeimmobilien und aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen sowie aufgrund des fehlenden Zugangs zu internen Planzahlen der Zielgesellschaft hält die Bieterin eine Bewertung der Zielgesellschaft und der Bieterin auf Basis des EPRA-NAV für sachgerecht, da diese Bewertungsmethode den Kerngedanken der Ertragswert- bzw. Discounted Cash Flow (DCF) Methoden beinhaltet.

EPRA-NAV ist eine auf Basis von nach IFRS bilanzierten Finanzinformationen ermittelte Kennzahl. Sie stellt insbesondere für Immobilienaktiengesellschaften eine Alternative zu anderen nach IFRS erstellten Finanzkennzahlen für Bilanz bzw. Konzernbilanz dar. Der EPRA-NAV berechnet sich nach den Empfehlungen von EPRA als Differenz der zu Marktwerten bewerteten Vermögenswerte und der ebenfalls zu Marktwerten bewerteten Schulden, entspricht damit auch einem Nettosubstanzwert und schließt somit die vorhandenen stillen Reserven mit ein, wobei dieser Wert um bestimmte Positionen, wie zum Beispiel latente Steuern und wie nachfolgend näher beschrieben, weiter angepasst wird.

10.5.2 Nicht berücksichtigte alternative Bewertungsmethoden

Die Bieterin hat in ihren Überlegungen auch erwogen, alternative Methoden zur Bewertung der Bieterin und der Zielgesellschaft heranzuziehen. Die Bieterin hat aber aus unterschiedlichen Gründen alternative Bewertungsmethoden als entweder ungeeignet oder als weniger geeignet als eine Beurteilung nach EPRA-NAV erachtet und deshalb unberücksichtigt gelassen. Diese bei der Beurteilung der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses in finanzieller Hinsicht unberücksichtigten bzw. aufgrund fehlender Datenbasis nicht anwendbaren Bewertungsmethoden sind insbesondere das Ertragswertverfahren, die Bewertung anhand von Liquidationswerten, Kursziele aus Analystenstudien, FFO-Renditen (Funds from Operations) sowie Multiplikatorenverfahren.

Insbesondere war es der Bieterin nicht möglich, fundamentalanalytische Bewertungen der Zielgesellschaft vorzunehmen, weil die Bieterin keinen Zugriff auf das Rechnungswesen und die Finanzplanung der Zielgesellschaft hatte.

10.5.3 Plausibilisierung des Umtauschverhältnisses durch Marktkapitalisierung

Zusätzlich hat die Bieterin zur Plausibilisierung der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses auch die jeweilige Marktkapitalisierung berücksichtigt.

Im Rahmen der Analyse von Börsenkursen erscheint es allgemein angezeigt, sich auf geeignete und gewichtete Durchschnittskurse zu beziehen. Die Marktkapitalisierung der Bieterin und der Zielgesellschaft wurde jeweils aufgrund der Anzahl der ausstehenden Aktien und der Schlusskurse im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse am letzten Handelstag vor der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots, also am 30. Juli 2015, ermittelt (Quelle: Bloomberg). Zu Vergleichszwecken und zur Überprüfung möglicher stichtagsbezogener Schwankungen hinsichtlich der Marktkapitalisierung wurde auch der nach Handelsvolumen gewichtete Durchschnittskurs (VWAP) während der letzten drei Monate vor dem 31. Juli 2015 (Drei-Monats-VWAP) der Aktien ermittelt und auf die aktuell ausstehende Anzahl der Aktien der jeweiligen Gesellschaft angewendet. Die Berechnung auf Grundlage des Drei-Monats-VWAP erfolgte auf Basis der Schlusskurse und des täglichen Handelsvolumens im XETRA-Handel (Quelle: Bloomberg).

10.6 Methodik zur Berechnung des EPRA-NAV

Der Wert eines Immobilienunternehmens errechnet sich nach den Empfehlungen von EPRA im Wesentlichen aus

- der Summe der beizulegenden Zeitwerte der einzelnen Immobilien (Fair Value oder Marktwert) abzüglich
- Finanzierungspositionen zu Marktwerten zuzüglich
- der sonstigen Vermögenswerte und abzüglich
- der sonstigen Verbindlichkeiten.

Das auf diese Weise ermittelte (ggf. angepasste) Eigenkapital (ohne Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner) wird sodann nach den Empfehlungen von EPRA angepasst um folgende Positionen.

- Auswirkung der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Beteiligungsrechten
- Latente Steuern
- Bereits abgeschlossene oder überwiegend wahrscheinliche Transaktionen, die in den zugrunde gelegten Konzern- bzw. Konzernzwischenabschlüssen noch keine Berücksichtigung gefunden haben.

10.6.1 Summe der beizulegenden Zeitwerte der einzelnen Immobilien (Fair Value oder Marktwert)

Fair Value des Bestandsportfolios der Bieterin

Den beizulegenden Zeitwerten (Fair Value oder Marktwert) der zum 30. Juni 2015 als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien der Bieterin lagen zum Zeitpunkt

der Ermittlung des Umtauschverhältnisses jeweils externe Gutachten von Winters & Hirsch zum 30. Juni 2015 zugrunde.

Wie nachstehend weiter erläutert wurde der EPRA-NAV der Bieterin angepasst um die Auswirkungen auf das Eigenkapital der Bieterin durch die im Juli 2015 durchgeführten Kapitalerhöhungen sowie durch die Zugänge der Immobilien in Schwerin, Margarethenhof 22-24, und den Logistikpark Leipzig ebenfalls im Juli 2015 sowie um den erwarteten Zugang des T6-Portfolios. Den beizulegenden Zeitwerten der Immobilien Schwerin, Margarethenhof 22-24, und Logistikpark Leipzig sowie der Immobilien des T6-Portfolios lagen zum Zeitpunkt der Ermittlung des Umtauschverhältnisses ebenfalls jeweils externe Gutachten von Winters & Hirsch zugrunde mit folgenden Bewertungsstichtagen: Schwerin zum 30. Juni 2015, Logistikpark Leipzig zum 1. April 2015 und T-6 Portfolio zum 31. März 2015.

Fair Value des Bestandsportfolios der Fair Value REIT-AG

Den beizulegenden Zeitwerten (Fair Value oder Marktwert) der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien der Zielgesellschaft lagen laut Geschäftsbericht 2014 der Zielgesellschaft Bewertungsgutachten der CBRE GmbH, Frankfurt, als externem Gutachter zum 31. Dezember 2014 zugrunde. Gemäß dem Zwischenbericht für das 1. Quartal 2015 zum 31. März 2015 und dem Halbjahresbericht zum 30. Juni 2015 der Zielgesellschaft wurden die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilienbestände der Zielgesellschaft vom Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2014 auch zum 31. März 2015 und zum 30. Juni 2015 jeweils übernommen.

Die Bieterin hat die vorhandenen Angaben zur Wertermittlung der Immobilien der Zielgesellschaft für ihre Bewertung untersucht und insbesondere die für die dort berechneten beizulegenden Zeitwerte wertbestimmenden Faktoren wie Mieten, Mietsteigerungen, Bewirtschaftungskosten sowie angewendete Kapitalisierungszinssätze bzw. „discount rates“ und „exit rates“ kritisch gelesen und, soweit dies ohne eine Due Diligence Prüfung möglich war, plausibilisiert. Dabei konnte die Bieterin auf der Grundlage von ausschließlich öffentlichen Informationen keine marktüblichen Wertansätze feststellen.

10.6.2 Derivative Finanzinstrumente zu Marktwerten

Derivative Finanzinstrumente zu Marktwerten bei der Bieterin

Bei der Ermittlung des EPRA-NAV der Bieterin war die Position „Veränderung des Marktwertes von derivativen Finanzinstrumenten“ weder zum 30. Juli 2015 noch im Rahmen der Aktualisierung des Ergebnisses der Ermittlung des Umtauschverhältnisses zum 5. Oktober 2015 zu berücksichtigen, weil im Gegensatz zur Zielgesellschaft die Bieterin über keine solchen Finanzinstrumente verfügte.

Derivative Finanzinstrumente zu Marktwerten bei der Zielgesellschaft

Die Bieterin hatte den EPRA-NAV der Zielgesellschaft bei der Berechnung des Umtauschverhältnisses zum 30. Juli 2015 um Veränderungen des Marktwerts von

derivativen Finanzinstrumenten angepasst. Bei der Aktualisierung der Berechnung des EPRA-NAV der Zielgesellschaft zum 5. Oktober 2015 wurde keine derartige Anpassung mehr vorgenommen, da diese Position zum 30. Juni 2015 nicht mehr bestand.

10.6.3 Sonstige Vermögenswerte und sonstige Verbindlichkeiten

Mögliche Werterhöhungen zu Buchwerten des nicht zu Marktwerten bilanzierten Immobilien-Vorratsvermögens (und sonstigen Vermögens) wurden aus Vereinfachungsgründen bzw. aufgrund fehlender Datenbasis weder bei der Bieterin noch bei der Zielgesellschaft berücksichtigt.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten werden nach den Erfahrungen der Bieterin in aller Regel keine separaten Marktbewertungen bei der Ermittlung des EPRA-NAV vorgenommen. Aus diesem Grund hat die Bieterin bei den sonstigen Verbindlichkeiten aus Vereinfachungsgründen ebenfalls keine separaten Marktbewertungen vorgenommen.

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass in diesen Positionen stille Reserven oder stille Lasten sowohl bei der Zielgesellschaft als auch bei der Bieterin enthalten sind.

10.6.4 Latente Steuern

Latente Steuern bei der Bieterin

Bei der Bieterin wurden die latenten Steuern (als Saldo der passiven abzüglich der aktiven latenten Steuern) in Übereinstimmung mit den Empfehlungen von EPRA bei der Ermittlung des EPRA-NAV erhöhend berücksichtigt. Durch die positive Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert von Immobilien und deren Anschaffungskosten bzw. deren steuerlichen Buchwert entstehen latente Steuern, die gegenläufige Auswirkungen auf den Buchwert des Eigenkapitals in der IFRS Konzern-Bilanz der Bieterin haben. Latente Steuern bleiben bei der Berechnung des EPRA-NAV nach den Empfehlungen von EPRA aber aus folgenden Gründen unberücksichtigt: Künftige Steuern fallen im Zusammenhang mit der Erhöhung des Fair Value (Marktwert) einer Immobilie über die Anschaffungskosten nur dann an, wenn die betreffende Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt tatsächlich veräußert und ein Gewinn aufgrund der positiven Differenz zwischen Kaufpreis und Anschaffungskosten realisiert wird. Da bei Bestandshaltern von Immobilien der Verkauf der langfristig gehaltenen Immobilien gerade nicht vorgesehen ist und diese Immobilien daher auch als Finanzinvestitionen in der IFRS Konzern-Bilanz ausgewiesen sind, bleiben diese latenten Steuern anders als bei der Rechnungslegung nach IFRS bei der Berechnung des EPRA-NAV unberücksichtigt.

Latente Steuern bei der Zielgesellschaft

Bei der Zielgesellschaft wiederum waren keine latenten Steuern zu berücksichtigen, da diese aufgrund ihres REIT-Status von der Körperschafts- und Gewerbesteuer be-

freit ist. Vielmehr werden zu versteuernde Gewinne auf der Ebene der Anteilseigner erst bei der Ausschüttung von Dividenden steuerlich berücksichtigt.

Die Bewertung der Zielgesellschaft wurde unter der Annahme vorgenommen, dass die Zielgesellschaft ihren derzeitigen (steuerlichen) Status als REIT-Aktiengesellschaft bis auf weiteres nicht verändert. Daher sind eventuelle Konsequenzen aus einer Änderung des REIT-Status für die Bewertung der Zielgesellschaft unberücksichtigt geblieben. Das bezieht sich sowohl auf die den Fair Value-Aktionären zuzurechnenden Ansprüche aus ihrem Aktionärsstatus als auch eventuelle steuerliche Konsequenzen auf Ebene der Zielgesellschaft im Falle eines Verlusts des REIT-Status der Zielgesellschaft.

10.6.5 Anpassungen um Auswirkungen auf das Eigenkapital nach dem Stichtag der letzten veröffentlichten Bilanz

Die Bieterin hatte den EPRA-NAV beider Gesellschaften zur Berechnung des Umtauschverhältnisses zum 30. Juli 2015 um die erwarteten Auswirkungen auf das Eigenkapital der Bieterin und der Zielgesellschaft durch Zugänge und erwartete Zugänge von Immobilien sowie durch Kapitalmaßnahmen jeweils nach dem 31. März 2015 angepasst.

Anpassungen bei der Bieterin

Bei der Bieterin wurde das EPRA-NAV angepasst um die im Juli 2015 durchgeführten Kapitalmaßnahmen der Bieterin, die realisierten Zugänge von Immobilien im Juli 2015 (Schwerin, Margarethenhof 22-24, und Logistikpark Leipzig) und den erwarteten Zugang des T6-Portfolios.

Anpassungen bei der Zielgesellschaft

Das Eigenkapital der Zielgesellschaft, wie im Zwischenbericht der Zielgesellschaft zum 31. März 2015 ausgewiesen, wurde bei der Berechnung des Umtauschverhältnisses zum 30. Juli 2015 angepasst um die Eigenkapitaleffekte aus der bereits durchgeführten Barkapitalerhöhung vom April/Mai 2015 (TEUR 34.657) und um die Neutralisierung der derivativen Finanzinstrumente (TEUR 140). Darüber hinaus wurden bei der Zielgesellschaft positive Eigenkapitaleffekte aus dem bekanntgegebenen Erwerb der weiteren Anteile des BBV 08-Fonds (TEUR 2.442) angesetzt.

Im Rahmen der Aktualisierung der Berechnung des Umtauschverhältnisses gab es bei der Zielgesellschaft keine Anpassungen bezüglich erwarteter weiterer Effekte auf das Eigenkapital, weil die vorgenannten Transaktionen im Halbjahresbericht der Zielgesellschaft zum 30. Juni 2015 vollständig berücksichtigt waren und die Bieterin keine Kenntnis von weiteren konkret geplanten Transaktionen der Zielgesellschaft hat, die konkrete weitere Auswirkungen auf das Eigenkapital der Zielgesellschaft erwarten lassen.

10.6.6 Anpassungen im Zusammenhang mit Optionsrechten

Zudem wurden bei der Bieterin und der Zielgesellschaft die Effekte im Zusammenhang mit der Ausübung von bestehenden Optionsrechten berücksichtigt, um einen angepassten und verwässerten EPRA-NAV zu berechnen.

10.6.7 Keine Berücksichtigung der Verbundvorteile und Synergien

Die Bewertung der Bieterin und der Zielgesellschaft erfolgte ohne Berücksichtigung von möglichen Verbundvorteilen und Synergien im Fall des erfolgreichen Abschlusses des Übernahmeangebots.

10.6.8 Keine weiteren Anpassungen

Weitere als die vorgenannten Anpassungen an den EPRA-NAV wurden nicht vorgenommen.

10.7 Berechnung des EPRA-NAV der Bieterin zum 30. Juli 2015

10.7.1 Unangepasster EPRA-NAV der Bieterin zum 30. Juli 2015

Zum 30. Juli 2015 ergab sich für die Bieterin auf der Grundlage des im Zwischenbericht der Bieterin zum 31. März 2015 ausgewiesenen Eigenkapitals (ohne nicht beherrschende Anteilseigner) zuzüglich der im Zwischenbericht der Bieterin zum 31. März 2015 ausgewiesenen latenten Steuern ein EPRA-NAV in Höhe von TEUR 70.996 und EUR 3,55 je Aktie.

10.7.2 Angepasster EPRA-NAV der Bieterin zum 30. Juli 2015

Das Eigenkapital (ohne nicht beherrschende Anteilseigner) der Bieterin zum 31. März 2015 wurde angepasst um die erwarteten Eigenkapitaleffekte aus den Erwerben der Gutenberg-Galerie, des Logistikparks Leipzig und des T6-Portfolios in Höhe von insgesamt TEUR 82.586, wovon auf die Gutenberg-Galerie TEUR 9.130, auf den Logistikpark Leipzig TEUR 26.240 und auf das T6-Portfolio TEUR 47.216 entfielen. Zudem wurden die Eigenkapitaleffekte aus der 10 %-igen Barkapitalerhöhung im Juli 2015 berücksichtigt. Der in dieser Weise angepasste EPRA-NAV betrug TEUR 164.730 und EUR 6,05 je Aktie.

Die Eigenkapitaleffekte aus den Erwerben der Gutenberg-Galerie, des Logistikparks Leipzig und des T6-Portfolios ergeben sich jeweils aus der Differenz der Anschaffungskosten für die Immobilien und deren jeweiligen Marktwerten (Fair Value).

Die Eigenkapitaleffekte aus der Barkapitalerhöhung ergeben sich aus der Erhöhung des gezeichneten Kapitals (Grundkapital) und der Kapitalrücklage, wobei letztere sich in Höhe der Differenz zwischen dem Einzahlungsbetrag auf die Aktien und der Erhöhung des Grundkapitals erhöhte.

10.7.3 Angepasster und verwässerter EPRA-NAV der Bieterin zum 30. Juli 2015

Zur Ermittlung des wie vorstehend beschrieben angepassten und verwässerten EPRA-NAV wurden vor dem Hintergrund der Verwässerungseffekte aus der jederzeit möglichen Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelanleihe 2013/2018 die Ausübung aller bis dahin nicht ausgeübten Wandlungsrechte aus dieser Wandelanleihe 2013/2018 angenommen. Die Ausübung aller noch am 30. Juli 2015 ausstehenden Wandlungsrechte aus der Wandelanleihe 2013/2018 hätte zum 30. Juli 2015 eine Erhöhung des Eigenkapitals um TEUR 10.350 und eine Erhöhung der Aktienanzahl um 10.674.825 Stück bei einem Ausübungskurs von EUR 1,00 zur Folge gehabt.

Zudem wurden zur Ermittlung des wie vorstehend beschrieben angepassten und verwässerten EPRA-NAV die Auswirkungen des Aktienoptionsprogramms der Bieterin auf das Eigenkapital der Bieterin und die Anzahl der dadurch entstehenden DEMIRE-Aktien berücksichtigt, weil die Optionen bereits ausgegeben sind, auch wenn sie erst später ausgeübt werden können. Die Auswirkungen auf das Eigenkapital wurden mit TEUR 4.080 ($960.000 * \text{EUR } 4,25$) berücksichtigt und die Anzahl der DEMIRE-Aktien würde sich dadurch um Stück 960.000 erhöhen. Der Ausübungspreis der Aktienoptionen liegt nach aktualisierter Erkenntnis bei EUR 4,258, sodass sich ein um TEUR 8 erhöhter Eigenkapitaleffekt von insgesamt TEUR 4.088 ergeben würde. Diese zusätzliche Erhöhung dieses Eigenkapitaleffekts ist bei der Berechnung des Umtauschverhältnisses aus Vereinfachungsgründen nicht berücksichtigt worden.

Auswirkungen der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 auf das Eigenkapital der Bieterin und die Aktienanzahl und somit auf den EPRA-NAV der Bieterin waren nach Auffassung der Bieterin zum 30. Juli 2015 nicht zu berücksichtigen, weil die Inhaber der Teilschuldverschreibungen zum Zeitpunkt der Berechnung des Umtauschverhältnisses zum 30. Juli 2015 aufgrund des festgelegten Wandlungspreises von EUR 5,00 keinen Ertrag aus der Ausübung ihrer Wandlungsrechte erzielt hätten.

Unter Berücksichtigung der Verwässerungseffekte der Optionsrechte aus der Wandelanleihe 2013/2018 und dem Aktienoptionsprogramm hätte der in dieser Weise weiter angepasste und verwässerte (angepasst um eine Erhöhung des Eigenkapitals der Bieterin um TEUR 14.430 und verwässert um die vorgenannten Stück 11.634.825 Inhaberaktien der Bieterin bei Ausübung der berücksichtigten Optionsrechte) EPRA-NAV TEUR 179.160 und EUR 4,60 je Aktie betragen.

10.8 Aktualisierte Bewertung der Bieterin zum 5. Oktober 2015

10.8.1 Unangepasster aktualisierter EPRA-NAV der Bieterin

Auf der Basis des Konzernzwischenabschlusses der Bieterin zum 30. Juni 2015 beträgt der EPRA-NAV (unangepasst und unverwässert) der Bieterin TEUR 94.244 und EUR 4,22 je DEMIRE-Aktie.

	TEUR
Eigenkapital	87.745
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	-3.993
Eigenkapital vor Anteilen anderer Gesellschafter	83.752
Latente Steuern (passive abzgl. aktive latente Steuern)	10.492
EPRA-NAV	94.244
EPRA-NAV (unverwässert) je DEMIRE-Aktie bei 22.336.103 zum 30. Juni 2015 ausgegebenen DEMIRE-Aktien in EUR	4,22

10.8.2 Angepasster aktualisierter EPRA-NAV der Bieterin (ohne das T6-Portfolio) (unverwässert)

Auf der Basis des Konzernzwischenabschlusses der Bieterin zum 30. Juni 2015 beträgt der EPRA-NAV (wie nachfolgend dargestellt angepasst und unverwässert) der Bieterin TEUR 132.591 und EUR 4,85 je DEMIRE-Aktie. Der EPRA-NAV wurde dabei angepasst um die Auswirkungen auf das Eigenkapital der Bieterin durch nach dem 30. Juni 2015 bereits vollzogene Erwerbe von Immobilien (Logistikpark Leipzig und Schwerin, Margarethenhof 22-24), wobei die Bieterin von positiven Eigenkapitaleffekten in Höhe von TEUR 25.556 für den Logistikpark Leipzig (bei einem Zugang im Grundkapital von EUR 2.541.149) und von TEUR 1.643 für die Immobilie in Schwerin ausgegangen ist. Zudem war zum 30. Juli 2015 die 10 %-ige Barkapitalerhöhung mit einem Mittelzufluss von TEUR 11.148 durchgeführt.

Unter Berücksichtigung dieser vorgenannten eigenkapitalverändernden Effekte wurde der EPRA-NAV wie folgt angepasst und unverwässert berechnet:

	TEUR
EPRA-NAV (unverwässert) zum 30. Juni 2015	94.244
Erwerbe von Immobilienbeständen	27.199
Barkapitalerhöhung (netto)	11.148
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (angepasst, unverwässert)	132.591
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (angepasst, unverwässert) je Aktie bei 27.351.404 DEMIRE-Aktien in EUR	4,85

	Aktienanzahl
DEMIRE-Aktien vor Erwerben u. Kapitalerhöhung	22.336.103
Ausgegebene DEMIRE-Aktien für Immobilienerwerbe (Sachkapitalerhöhung)	2.541.149
Barkapitalerhöhung	2.474.152
DEMIRE-Aktien nach Erwerben und Durchführung der Sachkapitalerhöhung im Rahmen des Erwerbs des Logistikparks Leipzig sowie nach Durchführung der Barkapitalerhöhung	27.351.404

10.8.3 Aktualisierter EPRA-NAV angepasst um Eigenkapitaleffekte aus Immobilienzugängen und Kapitalmaßnahmen im Juli 2015 (ohne das T6-Portfolio) (verwässert)

Der EPRA-NAV angepasst um Eigenkapitaleffekte aus Immobilienzugängen und Kapitalmaßnahmen im Juli 2015 (ohne das T6-Portfolio) betrug verwässert TEUR 147.615 und EUR 3,52 je DEMIRE-Aktie.

Die Verwässerungseffekte aus der jederzeit möglichen Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelanleihe 2013/2018 wurden für die Berechnung des verwässerten EPRA-NAV angenommen. Die Ausübung aller noch ausstehenden Wandlungsrechte hätte eine Erhöhung des Eigenkapitals um TEUR 10.943 und eine Erhöhung der Aktienanzahl um 10.674.825 Stück bei einem Ausübungskurs von EUR 1,00 zur Folge gehabt.

Zudem wurden die Auswirkungen auf das Eigenkapital aufgrund des Aktienoptionsprogramms der Bieterin mit TEUR 4.080 ($960.000 * \text{EUR } 4,25$) berücksichtigt und die Anzahl der DEMIRE-Aktien würde sich dadurch um Stück 960.000 erhöhen. Der Ausübungspreis der Aktienoptionen liegt nach aktualisierter Erkenntnis bei EUR 4,258, sodass sich ein um TEUR 8 erhöhter Eigenkapitaleffekt von insgesamt TEUR 4.088 ergeben würde. Diese zusätzliche Erhöhung dieses Eigenkapitaleffekts ist bei der Berechnung des Umtauschverhältnisses zum 5. Oktober 2015 aus Vereinfachungsgründen nicht berücksichtigt worden.

Die Auswirkungen der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 auf die Aktienanzahl und das Eigenkapital und somit auf den EPRA-NAV waren im Rahmen der Aktualisierung ebenfalls zu berücksichtigen, weil die Anleihebedingungen eine pflichtgemäße Wandlung vorsehen und die Ausgabe der Teilschuldverschreibungen bereits zum 30. Juni 2015 daher direkt im Eigenkapital zu erfassen war. Die Pflichtwandelanleihe 2015/2018 mit einem Nominalbetrag von TEUR 15.000 berechtigt die Anleihegläubiger zu einem Umtausch der Teilschuldverschreibungen für nominal EUR 5,00 in eine neue DEMIRE-Aktie. Insofern bestehen unter der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 Umtauschrechte für insgesamt Stück 3.000.000 DEMIRE-Aktien. Dabei wurde keine weitere Veränderung des Eigenkapitals erfasst, da der Gegenwert der Teilschuldverschreibungen bei der Ausgabe (abzüglich Kosten) bereits direkt im Eigenkapital der Bieterin zum 30. Juni 2015 erfasst wurde und in dem Konzernzwischenabschluss der Bieterin zum 30. Juni 2015 daher enthalten ist.

Der EPRA-NAV der Bieterin ermittelte sich danach, ausgehend von dem Konzernzwischenabschluss der Bieterin zum 30. Juni 2015 und um die Ereignisse im Juli 2015 wie vorstehend dargestellt angepasst und verwässert um die Optionsrechte aus der Wandelanleihe 2013/2018, die Optionsrechte aus dem Aktienoptionsprogramm sowie unter der Berücksichtigung der Optionsrechte aus der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 wie folgt:

	TEUR
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (angepasst, unverwässert)	132.591
Eigenkapitalerhöhung Wandelanleihe 2013/2018*	10.943
Eigenkapitalerhöhung durch Aktienoptionsprogramm	4.080
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (angepasst, verwässert)	147.615
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (angepasst, verwässert) je DEMIRE-Aktie bei 41.986.229 DEMIRE-Aktien in EUR	3,52
* Ausübungszeitraum ab dem 2. Januar 2014	

	Aktienanzahl
DEMIRE-Aktien vor Wandlung	27.351.404
DEMIRE-Aktien neu aus der Pflicht-Wandelanleihe 2015/2018	3.000.000
DEMIRE-Aktien neu aus der Wandelanleihe 2013/2018	10.674.825
DEMIRE-Aktien neu aus dem Aktienoptionsprogramm	960.000
DEMIRE-Aktien nach der Wandlung	41.986.229

10.8.4 Angepasster aktualisierter EPRA-NAV der Bieterin unter Berücksichtigung des T6-Portfolios (unverwässert)

Das aktualisierte EPRA-NAV der Bieterin angepasst um die bis zum 31. Juli 2015 vollzogenen Immobilienerwerbe (Schwerin, Margarethenhof 22-24, und Logistikpark Leipzig) sowie die 10 %-ige Barkapitalerhöhung wie oben beschrieben und weiter angepasst um die erwarteten Auswirkungen bei Vollzug des Erwerbs des T6-Portfolios beträgt TEUR 176.133 und EUR 6,44 je DEMIRE-Aktie.

Die Auswirkungen des Zugangs des T6-Portfolios auf das Eigenkapital der Bieterin wurden bei der Aktualisierung der Berechnung des Umtauschverhältnisses ebenfalls gegenüber der ursprünglichen Berechnung zum 30. Juli 2015 angepasst. Die Anschaffungskosten für das T6-Portfolio betragen TEUR 135.000. Der gutachterlich ermittelte Zeitwert (Fair Value oder Marktwert) für das T6-Portfolio beträgt TEUR 185.320. Der auf die Bieterin entfallende Anteil, d.h. ohne Anteile Dritter, des sich daraus ergebenden Eigenkapitaleffekts beträgt danach TEUR 47.216. Darauf entfallen TEUR 9.432 latente Steuern, die für die Berechnung des EPRA-NAV allerdings unberücksichtigt bleiben.

Bei der Aktualisierung wurde der gutachterlich ermittelte Zeitwert (Fair Value oder Marktwert) für das T6-Portfolio um TEUR 4.000 auf TEUR 181.320 reduziert, sodass der Eigenkapitaleffekt TEUR 43.541 (ohne Berücksichtigung von latenten Steuern) betragen würde.

Der aktualisierte und wie vorstehend beschrieben angepasste unverwässerte EPRA-NAV wurde wie folgt berechnet:

	TEUR
EPRA-NAV (unverwässert) zum 30. Juni 2015	94.244
Erwerbe von Immobilienbeständen	70.740
Kapitalerhöhung (netto)	11.148
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (angepasst, unverwässert)	176.133
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (angepasst, unverwässert) je DEMIRE-Aktie bei 27.351.404 DEMIRE-Aktien in EUR	6,44
	Aktienanzahl
DEMIRE-Aktien vor Erwerben u. Kapitalerhöhung	22.336.103
Ausgegebene DEMIRE-Aktien für Immobilienerwerbe	2.541.149
Kapitalerhöhung	2.474.152
DEMIRE-Aktien nach Erwerben und Durchführung der Sachkapitalerhöhung im Rahmen des Erwerbs des Logistikparks Leipzig sowie nach Durchführung der Barkapitalerhöhung	27.351.404

10.8.5 Angepasster aktualisierter EPRA-NAV der Bieterin unter Berücksichtigung des T6-Portfolios (verwässert)

Die Auswirkungen auf das Eigenkapital und die Verwässerungseffekte durch die Wandelanleihe 2013/2018 und die Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsprogramm sowie die Pflichtwandelanleihe 2015/2018 wurden bereits vorstehend beschrieben.

Das aktualisierte EPRA-NAV der Bieterin angepasst um die bereits vollzogenen Immobilienerwerbe (Schwerin, Margarethenhof 22-24, und Logistikpark Leipzig) sowie um die 10 %-ige Barkapitalerhöhung sowie um die erwarteten Auswirkungen auf das Eigenkapital der Bieterin bei Vollzug des Erwerbs des T6-Portfolios beträgt aktualisiert und verwässert TEUR 191.156 und EUR 4,55 je DEMIRE-Aktie.

Das so angepasste und verwässerte EPRA-NAV wurde wie folgt berechnet:

	TEUR
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (angepasst, unverwässert)	176.133
Eigenkapitalerhöhung Wandelanleihe 2013/2018*	10.943
Eigenkapitalerhöhung durch Aktienoptionsprogramm	4.080
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (angepasst, verwässert)	191.156
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (angepasst, verwässert) je DEMIRE-Aktie bei 41.986.229 DEMIRE-Aktien in EUR	4,55

* Ausübungszeitraum ab dem 2. Januar 2014

	Aktienanzahl
DEMIRE-Aktien vor Wandlung	27.351.404
DEMIRE-Aktien neu aus der Pflichtwandelanleihe 2015/2018	3.000.000
DEMIRE-Aktien neu aus der Wandelanleihe 2013/2018	10.674.825
DEMIRE-Aktien neu aus dem Aktienoptionsprogramm	960.000
DEMIRE-Aktien nach der Wandlung	41.986.229

10.9 Bewertung der Zielgesellschaft zum 30. Juli 2015

Bei den folgenden Berechnungen wurde stets auf die Anzahl der ausgegebenen Fair Value-Aktien abgestellt und nicht auf die Anzahl der im Umlauf befindlichen Fair Value-Aktien. Die Zielgesellschaft hält laut ihrem Halbjahresbericht zum 30. Juni 2015 Stück 81.310 eigene Aktien.

10.9.1 EPRA-NAV der Zielgesellschaft zum 30. Juli 2015 (unangepasst und unverwässert)

Zum 30. Juli 2015 ergab sich für die Zielgesellschaft auf der Grundlage des im Zwischenfinanzbericht der Zielgesellschaft zum 31. März 2015 ausgewiesenen Eigenkapitals ein EPRA-NAV in Höhe von TEUR 81.366 und EUR 8,72 je Fair Value-Aktie.

10.9.2 Angepasster EPRA-NAV der Zielgesellschaft zum 30. Juli 2015 (unverwässert)

Das Eigenkapital der Zielgesellschaft wurde sodann angepasst um die Eigenkapitaleffekte aus der bereits durchgeführten Barkapitalerhöhung vom April/Mai 2015 (TEUR 34.657) und um die Annahme, dass zum 30. Juni 2015 keine Derivate (TEUR 140) mehr vorliegen würden. Darüber hinaus wurden positive Eigenkapitaleffekte aus dem Erwerb der weiteren Anteile des BBV 08-Fonds (TEUR 2.442) angesetzt.

Der so angepasste EPRA-NAV der Zielgesellschaft betrug auf der Grundlage des im Zwischenfinanzbericht der Zielgesellschaft zum 31. März 2015 ausgewiesenen Eigenkapitals TEUR 118.325 und 8,43 je Fair Value-Aktie.

10.9.3 Angepasster EPRA-NAV der Zielgesellschaft zum 30. Juli 2015 (verwässert)

Die Fair Value-Wandelanleihe 2015/2020 über nominal TEUR 8.460 war mit TEUR 185 im Eigenkapital berücksichtigt worden. Der Buchwert der Fair Value-Wandelanleihe 2015/2020 betrug zum 31. März 2015 TEUR 8.275, um den sich das Eigenkapital bei Ausübung aller Optionsrechte erhöht hätte.

Bei einem Kontrollwechsel, der durch die mehrheitliche Übernahme der Zielgesellschaft durch die Bieterin ausgelöst würde, verringert sich der Wandlungspreis für die Inhaber der Wandlungsrechte (kaufmännisch auf vier Zahlen hinter dem Komma aufgerundet) auf EUR 6,7141 je Option. Bei einer Wandlung würden damit (berechnet mit einem nicht gerundeten Wandlungspreis) Stück 1.260.039 neue Fair Value-Aktien ausgegeben. Eine Ausübung der Wandlungsrechte nach Ablauf der

Annahmefrist hätte aufgrund der dadurch eintretenden Verwässerung der Beteiligung der Bieterin an der Zielgesellschaft einen vergleichbaren Effekt, wie wenn die Wandlungsrechte noch vor Ablauf der Annahmefrist ausgeübt würden. Auf eine gesonderte Berechnung dieses Szenarios wurde verzichtet. Vielmehr wurde die vorgenannte Aktienanzahl bei der Berechnung der Verwässerung des EPRA-NAV zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der Verwässerungseffekte dieser Optionsrechte beträgt der wie vorstehend beschrieben angepasste EPRA-NAV der Zielgesellschaft TEUR 126.600 und EUR 8,28 je Fair Value-Aktie.

10.10 Aktualisierter EPRA-NAV der Zielgesellschaft zum 5. Oktober 2015

10.10.1 Aktualisierter EPRA-NAV der Zielgesellschaft (unverwässert)

Der aktualisierte EPRA-NAV der Zielgesellschaft auf der Grundlage des im Halbjahresbericht der Zielgesellschaft zum 30. Juni 2015 ausgewiesenen Eigenkapitals beträgt unverwässert TEUR 116.998 und EUR 8,29 je Fair Value-Aktie.

	TEUR
Eigenkapital	116.998
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner (Ausweis erfolgt unter den langfristigen Verbindlichkeiten)	0
Eigenkapital vor Anteilen anderer Gesellschafter	116.998
Derivative Finanzinstrumente	0
Latente Steuern (passive abzgl. aktive latente Steuern)	0
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015	116.998
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (unverwässert) je Fair Value-Aktie bei 14.110.323 Fair Value-Aktien in EUR	8,29

10.10.2 Aktualisierter angepasster EPRA-NAV der Zielgesellschaft (unverwässert)

Zum 30. Juni 2015 hat die Zielgesellschaft ein Hotel in Dresden und mit Ablauf des 31. Juli 2015 drei weitere Immobilien in Langenfeld, Potsdam und Neubrandenburg erworben. Aus den Erwerben ergeben sich nach Angaben der Zielgesellschaft keine Auswirkungen auf den EPRA-NAV.

10.10.3 Aktualisierter EPRA-NAV der Zielgesellschaft (verwässert)

Der aktualisierte EPRA-NAV der Zielgesellschaft auf der Grundlage des im Halbjahresbericht der Zielgesellschaft zum 30. Juni 2015 ausgewiesenen Eigenkapitals beträgt verwässert TEUR 125.281 und EUR 8,15 je Fair Value-Aktie.

Der Buchwert der Fair Value-Wandelanleihe 2015/2020 betrug zum 30. Juni 2015 TEUR 8.283.

Die Verwässerungseffekte Fair Value-Wandelanleihe 2015/2020 wurden bereits vorstehend beschrieben.

Der verwässerte EPRA-NAV der Zielgesellschaft wurde danach wie folgt berechnet:

	TEUR
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (unverwässert)	116.998
Eigenkapitalerhöhung Fair Value-Wandelanleihe 2015/2020*	8.283
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (verwässert)	125.281
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (verwässert) je Fair Value-Aktie bei 15.370.362 Fair Value-Aktien in EUR	8,15
* Ausübungszeitraum ab dem 1. März 2015	
	Aktienanzahl
Fair Value-Aktien vor Wandlung	14.110.323
Fair Value-Aktien neu aus der Fair Value-Wandelanleihe 2015/2020	1.260.039
Fair Value-Aktien nach der Wandlung	15.370.362

10.11 Wertrelationen und implizierte Prämien

10.11.1 Prämien auf Basis des EPRA-NAV

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Entscheidung der Bieterin für die Abgabe eines Übernahmeangebots an die Fair Value-Aktionäre am 31. Juli 2015 betragen die EPRA-NAV für die Bieterin ohne Anpassungen und unverwässert EUR 3,55 und angepasst und verwässert EUR 4,60 je DEMIRE-Aktie und für die Zielgesellschaft ohne Anpassungen EUR 8,72 und wie vorstehend beschrieben angepasst und verwässert EUR 8,28 je Fair Value-Aktie. Daraus ergab sich eine Wertrelation von 180,2 % bzw. ein Aktienverhältnis von 1,802 DEMIRE-Aktien für je eine (1) Fair Value-Aktie. Auf dieser Grundlage beinhaltete das Angebot von zwei (2) DEMIRE-Aktien für eine (1) Fair Value-Aktie eine Prämie von rund 11,0 %.

Wie vorstehend beschrieben, hat die Bieterin die Finanzinformationen aus dem IFRS Konzernzwischenabschluss der Bieterin und dem Halbjahresbericht der Zielgesellschaft jeweils zum 30. Juni 2015 ausgewertet und entsprechend die jeweiligen EPRA-NAVs (unangepasst, angepasst und jeweils unverwässert und verwässert) für beide Gesellschaften zum 5. Oktober 2015 aktualisiert und neu berechnet. Diese Berechnung hat folgende Wertrelationen und implizierte Prämien ergeben:

- 196,5 % unangepasst und unverwässert (implizierte Prämie für die Fair Value-Aktionäre in Höhe von +1,77 %)
- 284,4% unangepasst und verwässert (implizierte Prämie für die Fair Value-Aktionäre in Höhe von -29,67 %)
- 171,0 % angepasst um Vorgänge zum 31. Juli 2015 und unverwässert (implizierte Prämie für die Fair Value-Aktionäre in Höhe von +16,93 %)

- 232,0 % angepasst um Vorgänge zum 31. Juli 2015 und verwässert (implizierte Prämie für die Fair Value-Aktionäre in Höhe von -13,79 %)
- 128,8 % angepasst um Vorgänge zum 31. Juli 2015 und um das T6-Portfolio und unverwässert (implizierte Prämie für die Fair Value-Aktionäre in Höhe von +55,25 %)
- 179,0 % angepasst um Vorgänge zum 31. Juli 2015 und um das T6-Portfolio und verwässert (implizierte Prämie für die Fair Value-Aktionäre in Höhe von +11,71 %)

10.11.2 Wertrelationen auf Basis der Marktkapitalisierung und Prämie auf Basis der Schlusskurse vom 30. Juli 2015

Der Wert der Bieterin betrug auf Basis ihrer Marktkapitalisierung zum 30. Juli 2015 rund TEUR 137.031.

Dieser Berechnung liegen die Schlusskurse vom 30. Juli 2015 zeitnah vor der Veröffentlichung des Übernahmeangebots in Höhe von EUR 5,01 je DEMIRE-Aktie (Quelle: Bloomberg) sowie die zu diesem Stichtag ausstehende Anzahl von 27.351.404 DEMIRE-Aktien zugrunde.

Auf Grundlage des Drei-Monats-VWAP in Höhe von EUR 5,4090 je DEMIRE-Aktie (Quelle der Berechnungsgrundlagen: Bloomberg) und der zu diesem Zeitpunkt ausstehenden Anzahl von 27.351.404 DEMIRE-Aktien ergibt sich eine Marktkapitalisierung der Bieterin zum 30. Juli 2015 in Höhe von rund TEUR 147.944.

Der Wert der Zielgesellschaft betrug auf Basis ihrer Marktkapitalisierung zum 30. Juli 2015 rund TEUR 103.005.

Dieser Berechnung liegen die Schlusskurse vom 30. Juli 2015 zeitnah vor der Veröffentlichung der Absicht zur Abgabe eines Übernahmeangebots in Höhe von EUR 7,30 je Fair Value-Aktie (Quelle: Bloomberg) sowie die zu diesem Stichtag ausstehende Anzahl von 14.110.323 Fair Value-Aktien zugrunde.

Auf Grundlage des Drei-Monats-VWAP in Höhe von EUR 7,8396 je Fair Value-Aktie (Quelle der Berechnungsgrundlagen: Bloomberg) und der zu diesem Zeitpunkt ausgegebenen Anzahl von 14.110.323 Fair Value-Aktien ergibt sich eine Marktkapitalisierung der Zielgesellschaft zum 30. Juli 2015 in Höhe von rund TEUR 110.619.

Bei Gegenüberstellung der XETRA-Schlusskurse vom 30. Juli 2015 (Quelle: Bloomberg) ergibt sich ein Wertverhältnis von EUR 7,30 je Fair Value-Aktie zu EUR 5,01 je DEMIRE-Aktie und somit ein Umtauschverhältnis von 1,457 DEMIRE-Aktien für je eine (1) Fair Value-Aktie. Auf der Grundlage der XETRA-Schlusskurse vom 30. Juli 2015 beinhaltet das Angebot von zwei (2) DEMIRE-Aktien für eine (1) Fair Value-Aktie daher eine Prämie von rund 37,3 %.

10.11.3 Prämien auf Basis der Mindestgegenleistung

Gemessen an den Mindestpreisen entsprechend der Mitteilung der BaFin vom 7. August 2015 für die DEMIRE-Aktie in Höhe von EUR 5,41 und für die Fair Value-Aktie in Höhe von EUR 7,84 ergibt sich ein Wertverhältnis von rund 0,690 bzw. Zielgesellschaft zu Bieterin in Höhe von 1,449 zu 1,000. Demnach muss die Gegenleistung je Fair Value-Aktie gemäß § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit §§ 5 und 7 WpÜGAngebV mindestens rund 1,449 DEMIRE-Angebotsaktien betragen. Mit dem höheren von der Bieterin angebotenen Umtauschverhältnis von zwei (2) DEMIRE-Aktien für eine (1) Fair Value-Aktie erhalten die Fair Value-Aktionäre gegenüber der gesetzlich geforderten Mindestgegenleistung eine Prämie von rund 38,0 %.

10.12 Gutachterliche Stellungnahme von KFS als unabhängigem Berater zur finanziellen Angemessenheit des Umtauschverhältnisses

Die Bieterin hat die KFS Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, (*KFS*) als unabhängigen Berater damit beauftragt, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand der Bieterin eine gutachterliche Stellungnahme (*Stellungnahme*) zur Angemessenheit des Umtauschverhältnisses zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft abzugeben und hierüber Bericht zu erstatten.

Der Vorstand der Bieterin war für die Ermittlung des Umtauschverhältnisses sowie für die Zurverfügungstellung der notwendigen Angaben verantwortlich. Die Angemessenheit wurde auf Basis von Bewertungsmaßstäben basierend auf der Grundlage der letzten vorliegenden Konzernzwischenabschlüsse der Bieterin und der Zielgesellschaft zum 31. März 2015 unter Berücksichtigung von weiteren Entwicklungen, Anpassungen und Verwässerungen bis zum 27. Juli 2015, jedoch noch ohne Kenntnis der später veröffentlichten Konzernzwischenabschlüsse der Bieterin und der Zielgesellschaft jeweils zum 30. Juni 2015 ermittelt und begutachtet.

Die Stellungnahme wurde am 27. Juli 2015 gegenüber der Bieterin abgegeben und kam zu dem Schluss, dass die angebotene Gegenleistung aus finanzieller Sicht angemessen ist.

Im weiteren Verlauf der Angebotserstellung wurde KFS von der Bieterin beauftragt, die Fortentwicklung der Bewertungsmaßstäbe aufgrund neuer Erkenntnisse nach dem 27. Juli 2015, insbesondere des Vorliegens der aktuellen und veröffentlichten Konzernzwischenabschlüsse der Bieterin und der Zielgesellschaft jeweils zum 30. Juni 2015 zu begleiten und fachlichen Rat zur Verfügung zu stellen. Dies umfasste auch die Aktualisierung der Berechnungen.

KFS kam dabei zu dem Ergebnis, dass das Umtauschverhältnis auch auf der Basis dieser zum 30. Juni 2015 aktualisierten und neu verfügbaren Datenbasis sowie auf der Grundlage der nachfolgend beschriebenen Annahmen und Anpassungen weiterhin angemessen ist. Eine erneute schriftliche Stellungnahme zu den aktualisierten Werten wurde nicht abgegeben.

Die Bieterin weist darauf hin, dass die Stellungnahme der KFS ausschließlich zur Information und Unterstützung der Bieterin im Zusammenhang mit der Beurteilung

der finanziellen Angemessenheit der angebotenen Gegenleistung abgegeben wurde. Die Stellungnahme richtet sich weder an Dritte noch ist sie zum Schutz Dritter bestimmt. Dritte können aus der Stellungnahme keine Rechte herleiten. Zwischen KFS und Dritten, die die Stellungnahme erhalten oder lesen, kommt keine vertragliche Beziehung in diesem Zusammenhang zustande. Weder die Stellungnahme noch die ihr zugrunde liegende Mandatsvereinbarung zwischen KFS und der Bieterin haben Schutzwirkung für Dritte oder führen zu einer Einbeziehung von Dritten in ihren Schutzbereich. KFS haftet aus der Stellungnahme Dritten gegenüber nicht, selbst wenn diese die Stellungnahme mit Zustimmung von KFS erhalten sollten.

Die Stellungnahme ist insbesondere nicht an die Fair Value-Aktionäre gerichtet und stellt keine Empfehlung seitens KFS an die Fair Value-Aktionäre dar, das Angebot anzunehmen oder nicht anzunehmen. Die Stellungnahme trifft zudem keine Aussage zu den relativen Vor- und Nachteilen des Angebots im Vergleich zu anderen Geschäftsstrategien oder Transaktionen, die der Zielgesellschaft oder der Bieterin zur Verfügung stehen könnten.

Die Bieterin weist darauf hin, dass die Stellungnahme der KFS unter bestimmten Annahmen und Vorbehalten steht, und dass zum Verständnis der der Stellungnahme zugrunde liegenden Untersuchungen und ihres Ergebnisses jeweils deren vollständige Lektüre erforderlich ist. Der Stellungnahme liegen insbesondere die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und ökonomischen, monetären, Markt- und anderen Bedingungen zum jeweiligen Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme und die der KFS zu diesem Zeitpunkt jeweils vorliegenden Informationen zugrunde. Nach diesem Zeitpunkt eintretende Entwicklungen könnten Auswirkungen auf die bei der Vorbereitung der Stellungnahme getroffenen Annahmen und deren Ergebnis haben, insbesondere da es sich bei dem vorliegenden Angebot um ein Umtauschangebot in Aktien handelt und nicht um ein Barangebot. KFS ist nicht dazu verpflichtet, ihre Stellungnahme im Hinblick auf Ereignisse zu aktualisieren, auf Grundlage von Umständen, Entwicklungen oder Ereignissen zu korrigieren oder zu bestätigen, die nach dem Zeitpunkt der Abgabe der jeweiligen Stellungnahme eintreten. Bezüglich Steuern wurde die Stellungnahme zudem insbesondere unter der Annahme erstellt, dass die Zielgesellschaft auch in Zukunft ihren REIT-Status beibehält.

Auch hat KFS ohne unabhängige Prüfung angenommen und sich darauf verlassen, dass die öffentlich zugänglichen Informationen sowie die ihr von der Bieterin gelieferten oder anderweitig zur Verfügung gestellten Informationen, die eine wesentliche Grundlage der Einschätzung bilden, zutreffend und vollständig sind. Dabei handelt es sich insbesondere auch um die erwarteten Effekte auf das Eigenkapital durch die Zugänge von Immobilien zum Bestandsportfolio der Bieterin nach dem 30. Juni 2015. Insbesondere hat KFS nicht die Anschaffungskosten für die Immobilien Margarethenhof 22-24 in Schwerin, Logistikpark Leipzig, das T6-Portfolio sowie Kurfürsten Galerie Kassel geprüft und sich insoweit auf die Angaben der Bieterin verlassen. Im Hinblick auf die Fair Values (Marktwerte) der Immobilien Margarethenhof 22-24 in Schwerin, Logistikpark Leipzig und das T6-Portfolio hat sich KFS auf die Richtigkeit der jeweiligen Wertgutachten von Winters & Hirsch verlassen. Im Hinblick auf den Fair Value (Marktwert) der Immobilie Kurfürsten Galerie Kassel hat KFS auftragsgemäß den vereinbarten Kaufpreis angenommen,

sodass hieraus kein Eigenkapitaleffekt im Falle eines Vollzugs des diesbezüglichen Kaufvertrags angenommen wurde.

Bezüglich der Informationen zur Zielgesellschaft hat sich KFS ausschließlich auf öffentlich zugängliche Informationen verlassen. Im Hinblick auf jegliche Finanzprognosen hat KFS angenommen, dass diese Informationen in angemessener Weise auf Basis der besten derzeit verfügbaren Schätzungen und Beurteilungen des Vorstands der Zielgesellschaft hinsichtlich der zukünftigen finanziellen Entwicklung der Zielgesellschaft erstellt wurden. Zudem ist KFS davon ausgegangen, dass das Übernahmeangebot gemäß den Bestimmungen der Angebotsunterlage umgesetzt wird und zwar ohne jegliche Verzögerung, sowie jeglichen Verzicht oder jegliche Änderung der Bestimmungen und Konditionen. Insbesondere wurde von KFS auch unterstellt, dass im Zusammenhang mit dem Erhalt der für die beabsichtigte Transaktion notwendigen behördlichen, regulatorischen und sonstigen Freigaben und Zustimmungen Dritter keine Verzögerungen, Ein- oder Beschränkungen oder Bedingungen auferlegt werden, die wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die aus der beabsichtigten Transaktion resultierenden erwarteten Vorteile haben könnten.

Die der Stellungnahme zugrundeliegenden Analysen beruhen ausschließlich – in Übereinstimmung mit den Vereinbarungen der Bieterin – auf der Berechnung des NAV wie von EPRA empfohlen. Die Stellungnahme ist daher insbesondere kein Wertgutachten, wie es typischerweise von Wirtschaftsprüfern erbracht wird und darf auch nicht als solches aufgefasst werden. Sie folgt auch nicht den Standards für solche Gutachten, wie sie vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) gesetzt werden (für die Unternehmensbewertung nach IDW S 1; für die Erstellung von Fairness Opinions nach IDW S 8). Die gutachterliche Stellungnahme erfolgte dabei allerdings in Anlehnung an eine sogenannte Fairness Opinion gemäß IDW Standard S 8 („Grundsätze für die Erstellung von Fairness Opinions“) und dient allein für Zwecke der Information der Bieterin. Sie stellt insofern keine vollständige Fairness Opinion im Sinne des IDW S 8 dar.

Eine Stellungnahme der von KFS abgegebenen Art unterscheidet sich in wichtigen Gesichtspunkten von einer Unternehmensbewertung nach den angegebenen Standards und von Unternehmensbewertungen im Allgemeinen. KFS hat auch gegenüber der Bieterin keine Aussage zur Notwendigkeit der Einholung eines weitergehenden Wertgutachtens eines Wirtschaftsprüfers getroffen. KFS hat zudem nicht die Solvenz der Zielgesellschaft oder der Bieterin geprüft und war dazu auch nicht beauftragt.

KFS hat weder eine physische Begutachtung der Grundstücke oder Einrichtungen der Bieterin oder der Zielgesellschaft durchgeführt, noch hat sie eine Verpflichtung zu einer solchen Begutachtung übernommen.

Ferner hat KFS keine Stellungnahme dazu abgegeben, ob die Bedingungen des Angebots einschließlich des Angebotspreises sonstigen rechtlichen Anforderungen genügen.

KFS erhält von der Bieterin für ihre Tätigkeit im Zusammenhang mit dem Angebot eine marktübliche Vergütung, wobei das Ergebnis der Stellungnahme sowie der Transaktion keinen Einfluss auf die Höhe dieser Vergütung hat.

Es wird darauf hingewiesen, dass KFS in der Vergangenheit für die Bieterin mit folgenden Aufgaben beauftragt war: Durchführung von Sachkapitalerhöhungsprüfungen aufgrund gerichtlicher Bestellung und für ihre Dienstleistungen Honorare erhalten hat.

10.13 Beurteilung der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses durch die Bieterin

Das Umtauschverhältnis beinhaltet auf der Basis der XETRA-Schlusskurse der Zielgesellschaft und der Bieterin jeweils zum 30. Juli 2015 (Quelle: Bloomberg) eine Prämie zugunsten der Fair Value-Aktionäre in Höhe von 37,3 %.

Das Umtauschverhältnis beinhaltet auf der Basis der Mindestpreisberechnung gemäß den von der BaFin am 7. August 2015 mitgeteilten Drei-Monats-Durchschnittskursen am Tag vor der Veröffentlichung der Entscheidung gemäß § 10 WpÜG bezüglich der Zielgesellschaft und der Bieterin jeweils zum 30. Juli 2015 eine Prämie zugunsten der Fair Value-Aktionäre in Höhe von 38 %.

Für die Beurteilung der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses des vorliegenden Übernahmeangebots hält die Bieterin als Bewertungsgrundlage jedoch den (wie oben beschrieben angepassten und verwässerten) EPRA-NAV der Bieterin und der Zielgesellschaft für maßgeblich.

Das Umtauschverhältnis beinhaltet auf der Basis des aktualisierten, angepassten und verwässerten EPRA-NAV unter der Annahme, dass auch das T6-Portfolio zum 30. Juni 2015 bei der Bieterin als Bestandsimmobilie zugegangen gewesen wäre und die in diesem Zusammenhang erwarteten Eigenkapitaleffekte eingetreten wären, eine Prämie von 11,71 %.

Ohne die aus dem Zugang des T6-Portfolios erwarteten positiven Auswirkungen auf das Eigenkapital der Bieterin beinhaltet das Umtauschverhältnis auf der Basis des angepassten und verwässerten EPRA-NAV allerdings eine negative Prämie von -13,79 %.

Die Beurteilung der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses steht damit insbesondere unter der ausdrücklichen Annahme, dass der Erwerb des T6-Portfolios vollzogen wird und der Zugang des T6-Portfolios zum Immobilienbestand der Bieterin tatsächlich zu einer Erhöhung des Eigenkapitals der Bieterin auf EPRA-NAV Basis um (aktualisiert) TEUR 43.541 führt. Der Vollzug des Erwerbs des T6-Portfolios steht noch unter dem Vorbehalt des Eintritts verschiedener Vollzugsbedingungen. Die Bieterin geht davon aus, dass der Erwerb des T6-Portfolios noch vor Ablauf der Angebotsfrist, voraussichtlich im Oktober 2015, vollzogen wird. Nur mit dem Zugang des T6-Portfolios in das Bestandsportfolio der Bieterin und unter Berücksichtigung der damit verbundenen erwarteten positiven Effekte auf das Eigenkapital der Bieterin erhalten die Fair Value-Aktionäre, die das Angebot annehmen, eine Prämie auf

den EPRA-NAV ihrer Fair Value-Aktien. Sollte der Kauf des T6-Portfolios nicht wirksam vollzogen werden bzw. sollte der Zugang des T6-Portfolios nicht zu der erwarteten Erhöhung des Eigenkapitals der Bieterin führen, würden die der Fair Value-Aktionäre, die das Angebot annehmen, im Hinblick auf das in der DEMIRE-Aktie verkörperte anteilige Eigenkapital, anders als von der Bieterin beabsichtigt, wertmäßig verwässert bzw. würde sich die Prämie verringern, wenn im Falle des Zugangs des T6-Portfolios der Eigenkapitaleffekt unterhalb der Erwartungen bliebe. Damit wäre das Übernahmeangebot für die Fair Value-Aktionäre weniger attraktiv und der Buchwert der Beteiligung bzw. der EPRA-NAV der Fair Value-Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, könnte unter dem Buchwert der Beteiligung bzw. dem EPRA-NAV der Fair Value-Aktionäre, die das Angebot nicht angenommen haben, liegen.

Ferner sollten die Fair Value-Aktionäre bei der Beurteilung der Angemessenheit berücksichtigen, dass die Ausschüttung von Dividenden den Ausweis eines Bilanzgewinns im handelsrechtlichen Jahresabschluss der Bieterin voraussetzt. Zum 31. Dezember 2014 wies die Bieterin in ihrem handelsrechtlichen Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 einen kumulierten Bilanzverlust in Höhe von TEUR 107.178 und einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 1.131 aus. Gleichzeitig weist sie zum 31. Dezember 2014 eine Kapitalrücklage von TEUR 102.830 aus. Erst wenn der kumulierte Bilanzverlust im handelsrechtlichen Jahresabschluss durch entsprechende künftige Bilanzgewinne, die entsprechende künftige Jahresüberschüsse voraussetzen, bzw. durch anderweitige Restrukturierungsmaßnahmen ausgeglichen sein und die Bieterin einen positiven Bilanzgewinn aufweisen und über ausreichend liquide Mittel verfügen wird, wird sie in der Lage sein, Dividenden an ihre Aktionäre auszuschütten. Aufgrund der Höhe des bestehenden kumulierten Bilanzverlustes der Bieterin in ihrem handelsrechtlichen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und der Größenordnung von künftig zu erwartenden Jahresergebnissen wird die Bieterin voraussichtlich auf absehbare Zeit nicht in der Lage sein, Dividenden an ihre Aktionäre auszuschütten, wenn die entsprechenden Restrukturierungen nicht erfolgen.

Die Bieterin geht davon aus, dass sich im Falle eines erfolgreichen Abschlusses des Übernahmeangebots die wirtschaftliche Lage der Bieterin durch die Erzielung von erwarteten Synergieeffekten und der Vorteile aufgrund der Diversifizierung des Immobilienportfolios, der Stärkung des Kapitalmarktprofils sowie insgesamt reduzierter Fremdkapitalkosten der Bieterin maßgeblich verbessern wird, sodass das Übernahmeangebot auch vor dem Hintergrund der in dem Umtauschverhältnis implizierten Prämie (unter der Annahme des Zugangs des T6-Portfolios und des Eintritts der erwarteten positiven Effekte auf das Eigenkapital der Bieterin) nach Ansicht der Bieterin auch für die DEMIRE-Aktionäre attraktiv und angemessen ist.

10.14 Keine Entschädigung für den Verlust bestimmter Rechte

Die Satzung der Zielgesellschaft sieht keine Anwendung von § 33b Abs. 2 WpÜG vor. Die Bieterin ist daher nicht verpflichtet, eine Entschädigung gemäß § 33b Abs. 5 WpÜG zu leisten.

11. BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN UND VERFAHREN

11.1 Fusionskontrollverfahren

Für den Vollzug des Angebots sind weder nach den Fusionskontrollvorschriften der Bundesrepublik Deutschland noch nach denen der Europäischen Union oder sonstiger ausländischer Jurisdiktionen kartellrechtliche Freigaben erforderlich.

11.2 Gestattung der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage

Die BaFin hat der Bieterin am 14. Oktober 2015 die Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage gestattet.

12. VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN VOLLZUG

12.1 Vollzugsbedingungen

Das Übernahmeangebot und die durch seine Annahme mit den Fair Value-Aktionären zustande kommenden Verträge stehen unter den folgenden aufschiebenden Bedingungen (die *Vollzugsbedingungen*) und werden nur dann vollzogen, wenn diese erfüllt sind oder wirksam auf sie verzichtet wurde. Bis zum Eintritt der Vollzugsbedingungen sind die mit der Annahme des Übernahmeangebots durch die Fair Value-Aktionäre zustande kommenden Verträge schwebend unwirksam.

12.1.1 Kapitalerhöhung

Bis spätestens zum 31. Januar 2016 (einschließlich) ist die Durchführung der Angebotskapitalerhöhung in dem zur Durchführung dieses Umtauschangebots erforderlichen Umfang in das Handelsregister der Bieterin beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingetragen worden.

12.1.2 Mindestannahmequote

Zum Zeitpunkt des Ablaufs der Annahmefrist entspricht die Gesamtzahl

- (1) der Eingereichten Fair Value-Aktien, für die das gesetzliche Rücktrittsrecht, soweit anwendbar, nicht wirksam nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage ausgeübt wurde,
- (2) der Fair Value-Aktien, die von der Bieterin oder einem Unternehmen der DEMIRE-Gruppe unmittelbar gehalten werden,
- (3) der Fair Value-Aktien, die der Bieterin oder einem Unternehmen der DEMIRE-Gruppe nach § 30 WpÜG zugerechnet werden, und
- (4) der Fair Value-Aktien, im Hinblick auf die die Bieterin oder ein Unternehmen der DEMIRE-Gruppe einen Vertrag außerhalb dieses Übernahmeangebots abgeschlossen haben, der ihnen das Recht einräumt, die Übertragung des Eigentums an diesen Fair Value-Aktien zu verlangen,

mindestens 50,1 % der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage ausstehenden Fair Value-Aktien, d.h. mindestens $7.069.272^2$ Fair Value-Aktien, es sei denn, dass vor Ablauf der Annahmefrist neue Fair Value-Aktien aufgrund einer Wandlung der Fair Value-Wandelanleihe 2015/2020 ausgegeben werden, in welchem Fall sich die vorstehende Anzahl von 7.069.272 Fair Value-Aktien um 50,1 % der aufgrund einer Wandlung neu ausgegebenen Fair Value-Aktien erhöht (die *Mindestannahmequote*). Fair Value-Aktien, die mehreren der unter (1) bis (4) aufgeführten Kriterien unterfallen, zählen nur einmal.

12.1.3 Keine Erhöhung des Grundkapitals um mehr als 10 %

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist ist das Grundkapital der Zielgesellschaft nicht um mehr als 10 % erhöht worden; bei der Berechnung dieser 10 %-Schwelle bleibt eine mögliche Erhöhung des Grundkapitals der Zielgesellschaft unberücksichtigt, die aus der Ausübung der Wandlungsrechte der Fair Value-Wandelanleihe 2015/2020 resultiert.

12.1.4 Keine wesentliche Verschlechterung

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist

- (1) wurden weder seitens der Zielgesellschaft neue Umstände im Sinne von § 15 WpHG bekannt gegeben noch
- (2) sind Umstände aufgetreten, die von der Zielgesellschaft gemäß § 15 WpHG hätten veröffentlicht

werden müssen, die – einzeln oder zusammen betrachtet – zu einer

- (a) Belastung des Konzern-EBIT (Konzernüberschuss zuzüglich der Ergebnissanteile von Minderheiten und Nettozinsaufwand) der Zielgesellschaft in Höhe von mindestens EUR 2,7 Mio. oder
- (b) Verringerung des Konzern-FFO (Konzernüberschuss bereinigt um Erwerbs-, Verkaufs- und Bewertungseffekte sowie die Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten) der Zielgesellschaft in Höhe von mindestens EUR 1,0 Mio.

im Geschäftsjahr 2015 führen oder von denen berechtigterweise angenommen werden kann, dass sie dazu führen werden (*Wesentliche Verschlechterung*).

Für die Feststellung, ob während der Annahmefrist eine Wesentliche Verschlechterung erfolgt ist, ist ausschließlich ein Gutachten des Unabhängigen Gutachters nach näherer Maßgabe von Ziffer 12.2 maßgeblich. Wenn (i) der Unabhängige Gutachter bestätigt, dass während der Annahmefrist eine Wesentliche Verschlechterung erfolgt ist, (ii) das Gutachten des Unabhängigen Gutachters bis zum Ablauf der Annahmefrist bei der Bieterin eingegangen ist und (iii) die Bieterin spätestens zum

² $14.110.323 * 50,1 / .100 = \text{rund } 7.069.272.$

Zeitpunkt der Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG den Erhalt und das Ergebnis des Gutachtens des Unabhängigen Gutachters veröffentlicht hat, gilt die Vollzugsbedingung nach dieser Ziffer 12.1.4 als nicht erfüllt. Andernfalls gilt die Vollzugsbedingung nach dieser Ziffer 12.1.4 als erfüllt.

12.1.5 Kein wesentlicher Compliance-Verstoß

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist wird keine Straftat oder Ordnungswidrigkeit eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans, leitenden Angestellten, Mitarbeiters, Vertreters oder beauftragten Beraters der Zielgesellschaft oder einer Tochtergesellschaft der Zielgesellschaft in dieser dienstlichen Eigenschaft mit Bezug zur Zielgesellschaft bzw. einer Tochtergesellschaft der Zielgesellschaft bekannt, sei es nach deutschem Ordnungswidrigkeitenrecht oder Strafrecht oder nach anderem anwendbaren Recht, insbesondere Bestechungsdelikte und Korruption, Untreue, Kartellverstöße oder Geldwäsche, sofern eine solche Straftat oder Ordnungswidrigkeit eine Insiderinformation für die Zielgesellschaft gemäß § 13 WpHG darstellt oder darstellen würde, wäre sie nicht veröffentlicht worden (*Wesentlicher Compliance-Verstoß*).

Für die Feststellung, ob während der Annahmefrist ein Wesentlicher Compliance-Verstoß erfolgt ist, ist ausschließlich ein Gutachten des Unabhängigen Gutachters nach näherer Maßgabe von Ziffer 12.2 maßgeblich. Wenn (i) der Unabhängige Gutachter bestätigt, dass während der Annahmefrist ein Wesentlicher Compliance-Verstoß erfolgt ist, (ii) das Gutachten des Unabhängigen Gutachters bis zum Ablauf der Annahmefrist bei der Bieterin eingegangen ist und (iii) die Bieterin spätestens zum Zeitpunkt der Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG den Erhalt und das Ergebnis des Gutachtens des Unabhängigen Gutachters veröffentlicht hat, gilt die Vollzugsbedingung nach dieser Ziffer 12.1.5 als nicht erfüllt. Andernfalls gilt die Vollzugsbedingung nach dieser Ziffer 12.1.5 als erfüllt.

12.1.6 Kein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals, kein Insolvenzverfahren

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist hat die Zielgesellschaft keine Mitteilung gemäß § 15 WpHG veröffentlicht, wonach

- (1) ein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals nach § 92 Abs. 1 AktG eingetreten ist oder
- (2) ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Zielgesellschaft beantragt oder eröffnet wurde.

Die Vollzugsbedingungen in dieser Ziffer 12.1.6 (1) und (2) stellen jeweils selbstständige Vollzugsbedingungen dar.

12.2 Unabhängiger Gutachter

Die Ermittlung einer Wesentlichen Verschlechterung erfolgt durch die Roeber Broenner Susat Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als unabhängiger Sachverständiger und die Feststellung eines Wesentlichen Compliance-

Verstoßes erfolgt durch die Röver Broenner Susat Mazars Rechtsanwaltsgesellschaft mbH als unabhängiger Sachverständiger (Röver Broenner Susat Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Röver Broenner Susat Mazars Rechtsanwaltsgesellschaft mbH im jeweiligen Zusammenhang jeweils der *Unabhängiger Gutachter*).

Der Unabhängige Gutachter wird nach sorgfältiger Prüfung gemäß den Maßstäben eines gewissenhaften Berufsträgers eine Stellungnahme abgeben, in der er feststellt, ob eine Wesentliche Verschlechterung oder ein Wesentlicher Compliance-Verstoß eingetreten ist. Der Unabhängige Gutachter wird nur auf Verlangen der Bieterin tätig. Die Bieterin wird die Einleitung eines Verfahrens zur Feststellung, ob während der Annahmefrist eine Wesentliche Verschlechterung oder ein Wesentlicher Compliance-Verstoß erfolgt ist, mit einer Bezugnahme auf dieses Angebot unverzüglich im Bundesanzeiger und im Internet (<http://www.demire.ag> unter der Rubrik „Investor Relations – Übernahmeangebot“ (<http://www.demire.ag/investor-relations/uebernahmeangebot>)) veröffentlichen.

Geht bei der Bieterin bis zum Ablauf der Annahmefrist ein Gutachten des Unabhängigen Gutachters ein, aus dem sich ergibt, dass während der Annahmefrist eine Wesentliche Verschlechterung oder ein Wesentlicher Compliance-Verstoß erfolgt ist, ist die Bieterin verpflichtet, die Tatsache, dass dieses Gutachten bei ihr eingegangen ist, sowie das Ergebnis des Gutachtens – einschließlich einer Bezugnahme auf die Angebotsunterlage – unverzüglich, aber spätestens zum Zeitpunkt der Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG, im Bundesanzeiger und im Internet unter <http://www.demire.ag> unter der Rubrik „Investor Relations – Übernahmeangebot“ (<http://www.demire.ag/investor-relations/uebernahmeangebot>) zu veröffentlichen. Das Gutachten des Unabhängigen Gutachters ist für die Bieterin und die das Angebot annehmenden Fair Value-Aktionäre verbindlich und endgültig. Die Kosten und Auslagen des Unabhängigen Gutachters werden von der Bieterin getragen.

12.3 Verzicht auf die Vollzugsbedingungen

Die Bieterin behält sich das Recht vor, bis zu einem Werktag vor Ablauf der Annahmefrist auf eine, mehrere oder alle Vollzugsbedingungen (mit Ausnahme der Vollzugsbedingung gemäß 12.1.1 dieser Angebotsunterlage) vorab zu verzichten. Vollzugsbedingungen, auf welche die Bieterin wirksam verzichtet hat, gelten für die Zwecke dieses Angebots als eingetreten. Die Vollzugsbedingung gemäß 12.1.1 dieser Angebotsunterlage ist unverzichtbar. Für die Wahrung der Frist gemäß § 21 Abs. 1 WpÜG ist die Veröffentlichung der Änderung des Angebots gemäß § 21 Abs. 2 WpÜG in Verbindung mit § 14 Abs. 3 Satz 1 WpÜG maßgeblich. Im Falle eines Verzichts auf eine, mehrere oder alle (soweit zulässig) Vollzugsbedingungen innerhalb der letzten zwei Wochen vor Ablauf der in Ziffer 5.1 dieser Angebotsunterlage genannten Annahmefrist verlängert sich diese um zwei Wochen (§ 21 Abs. 5 WpÜG), also voraussichtlich bis zum 30. November 2015, 24:00 Uhr (MEZ).

12.4 Ausfall von Vollzugsbedingungen

Sofern (i) eine der unter Ziffern 12.1.2 bis 12.1.6 dieser Angebotsunterlage genannten Vollzugsbedingungen nicht bis zum Ablauf der Annahmefrist erfüllt ist und die Bieterin nicht zuvor auf die betreffende Vollzugsbedingung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 WpÜG wirksam verzichtet hat oder (ii) die unter Ziffer 12.1.1 dieser Angebotsunterlage genannte Vollzugsbedingung nicht bis zum 31. Januar 2016 (einschließlich) eingetreten ist, erlischt das Angebot. Die durch die Annahme des Angebots aufschiebend bedingt zustande gekommenen Verträge werden in beiden Fällen nicht vollzogen und entfallen endgültig; eingelieferte Aktien werden zurückgewährt. Entsprechend wird die Abwicklungsstelle unverzüglich, spätestens innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Bekanntgabe des Erlöschens des Angebots die Rückbuchung der Eingereichten Fair Value-Aktien in die ISIN DE000A0MW975 durch die Depotführenden Banken veranlassen. Die Rückabwicklung ist nach Maßgabe und vorbehaltlich der Einschränkungen der Ziffer 13.8 frei von Kosten und Spesen der Depotführenden Banken.

12.5 Veröffentlichungen zu Vollzugsbedingungen

Die Bieterin gibt unverzüglich im Internet auf der Internetseite <http://www.demire.ag> unter der Rubrik „Investor Relations – Übernahmeangebot“ (<http://www.demire.ag/investor-relations/uebernahmeangebot>) und im Bundesanzeiger bekannt, falls (i) eine Vollzugsbedingung eingetreten ist, (ii) sie auf eine Vollzugsbedingung verzichtet hat, (iii) sämtliche Vollzugsbedingungen eingetreten sind, soweit auf sie nicht verzichtet wurde, oder (iv) das Angebot nicht vollzogen wird.

13. ANNAHME UND ABWICKLUNG DES ANGEBOTS

13.1 Abwicklungsstelle und die Umtauschtreuhänderin

Die Bieterin hat ODDO SEYDLER mit der technischen Durchführung des Angebots und zudem als Umtauschtreuhänderin für die Zwecke der Abwicklung der Angebotskapitalerhöhung beauftragt.

13.2 Annahmeerklärung und Umbuchung

***Hinweis:** Fair Value-Aktionäre, die das Angebot annehmen wollen, sollten sich mit eventuellen Fragen bezüglich der Annahme des Angebots und dessen technischer Abwicklung an ihr jeweiliges depotführendes Wertpapierdienstleistungsunternehmen wenden. Diese sind über die Handhabung der Annahme und die Abwicklung des Angebots gesondert informiert worden und sind gehalten, Kunden, die in ihrem Depot Fair Value-Aktien halten, über das Angebot und die für dessen Annahme erforderlichen Schritte zu informieren.*

Fair Value-Aktionäre können das Angebot nur dadurch annehmen, dass sie innerhalb der Annahmefrist (zur Annahme innerhalb der Weiteren Annahmefrist siehe Ziffer 13.6 dieser Angebotsunterlage)

- (i) schriftlich die Annahme des Angebots gegenüber ihrer jeweiligen Depotführenden Bank erklären (die *Annahmeerklärung*), und
- (ii) ihre Depotführende Bank anweisen, die Umbuchung der in ihrem Depot befindlichen Fair Value-Aktien, für die sie das Angebot annehmen wollen (zusammen mit den gemäß Ziffer 13.6 innerhalb der Weiteren Annahmefrist zum Verkauf eingereichten Fair Value-Aktien die *Eingereichten Fair Value-Aktien*), in die ISIN DE000A1612W2 bei Clearstream vorzunehmen.

Die Annahmeerklärung wird nur wirksam, wenn die Eingereichten Fair Value-Aktien bis spätestens 18:00 Uhr (MEZ) am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Annahmefrist bei Clearstream in die ISIN DE000A1612W2 umgebucht worden sind. Diese Umbuchungen sind durch die jeweilige Depotführende Bank nach Erhalt der Annahmeerklärung zu veranlassen, wobei dies in der Verantwortung der jeweiligen Depotführenden Bank liegt.

Annahmeerklärungen, die bei der jeweiligen Depotführenden Bank nicht innerhalb der Annahmefrist oder falsch oder unvollständig ausgefüllt eingehen, gelten nicht als Annahme des Angebots und berechtigen den betreffenden Fair Value-Aktionär nicht dazu, die Gegenleistung aus dem Angebot zu erhalten. Weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam handelnde Personen oder deren Tochterunternehmen sind verpflichtet, den betreffenden Fair Value-Aktionär über etwaige Mängel oder Fehler in der Annahmeerklärung zu unterrichten und sie übernehmen auch nicht die Haftung, falls eine solche Unterrichtung nicht erfolgt.

13.3 Weitere Erklärungen annehmender Fair Value-Aktionäre

Durch die Annahme des Angebots gemäß Ziffer 13.2 dieser Angebotsunterlage

- (a) weisen die annehmenden Fair Value-Aktionäre ihre jeweilige Depotführende Bank an und ermächtigen diese,
 - die Eingereichten Fair Value-Aktien zunächst in dem Wertpapierdepot des annehmenden Fair Value-Aktionärs zu belassen, jedoch die Umbuchung in die ISIN DE000A1612W2 bei Clearstream zu veranlassen;
 - ihrerseits die Clearstream anzuweisen und zu ermächtigen, die in den Depots der Depotführenden Banken belassenen Eingereichten Fair Value-Aktien (ISIN DE000A1612W2) unmittelbar vor Anmeldung zur Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung in das Handelsregister der Bieterin auf das Depot der Umtauschtreuhänderin bei Clearstream zum Zwecke der Übertragung des Eigentums an den Eingereichten Fair Value-Aktien auf die Umtauschtreuhänderin zur Verfügung zu stellen;
 - ihrerseits die Clearstream anzuweisen und zu ermächtigen, der Bieterin oder der Abwicklungsstelle alle für Erklärungen oder Veröffentlichungen der Bieterin nach dem WpÜG erforderlichen Informationen zur Verfügung zu stellen, insbesondere die Anzahl der jeweils in die ISIN

DE000A1612W2 eingebuchten Fair Value-Aktien börsentäglich während der Annahmefrist mitzuteilen; und

- die Annahmeerklärung an die Abwicklungsstelle für das Angebot auf Verlangen weiterzuleiten;
- (b) beauftragen und bevollmächtigen die annehmenden Fair Value-Aktionäre ihre jeweilige Depotführende Bank, die Abwicklungsstelle bzw. die Umtauschtreuhänderin, jeweils unter Befreiung von dem Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**), alle zur Abwicklung des Angebots nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage erforderlichen oder zweckdienlichen Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben bzw. entgegenzunehmen und insbesondere die Übertragung des Eigentums an den Eingereichten Fair Value-Aktien auf die Bieterin nach Maßgabe von vorstehendem Absatz (a) herbeizuführen; und
- (c) erklären die annehmenden Fair Value-Aktionäre,
 - dass sie das Angebot für alle bei Erklärung der Annahme des Angebots in ihrem Wertpapierdepot bei der Depotführenden Bank befindlichen Fair Value-Aktien nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage annehmen, es sei denn in der Annahmeerklärung ist ausdrücklich schriftlich etwas anderes bestimmt worden;
 - dass die Fair Value-Aktien, für die sie das Angebot annehmen, im Zeitpunkt der Übertragung des Eigentums auf die Bieterin in ihrem alleinigen Eigentum stehen und frei von Rechten und Ansprüchen Dritter sind; und
 - dass sie ihre Eingereichten Fair Value-Aktien auf die Umtauschtreuhänderin unter den aufschiebenden Bedingungen
 - (i) des Eintritts der Vollzugsbedingungen nach Ziffer 12.1 dieser Angebotsunterlage, sofern die Bieterin auf diese nicht nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 WpÜG verzichtet hat, sowie
 - (ii) des Ablaufs der Annahmefrist

mit der Maßgabe übertragen, die Fair Value-Aktien treuhänderisch für die jeweiligen Fair Value-Aktionäre zu halten und gegen Ausgabe einer entsprechenden Anzahl von DEMIRE-Angebotsaktien (und zwar im Verhältnis 1:2) in die Bieterin als Sacheinlage einzubringen;

- ihr Einverständnis, dass ab dem Zeitpunkt der aufschiebend bedingten Übereignung der Eingereichten Fair Value-Aktien an die Umtauschtreuhänderin und die folgende Umbuchung auf die Depots der Umtauschtreuhänderin bei Clearstream eine Verfügung über die Eingereichten Fair Value-Aktien nicht mehr und eine Verfügung über die zu erlangenden DEMIRE-Angebotsaktien noch nicht möglich ist; in diesem Zeitraum besteht lediglich ein Anspruch auf Lieferung der Anzahl von

DEMIRE-Angebotsaktien gemäß den Bestimmungen dieser Angebotsunterlage.

Die in Ziffer 13.3(a) bis (c) dieser Angebotsunterlage aufgeführten Anweisungen, Erklärungen, Aufträge, Vollmachten und Ermächtigungen werden von den annehmenden Fair Value-Aktionären im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung des Angebots unwiderruflich erteilt. Sie erlöschen erst im Fall des wirklichen Rücktritts von dem durch Annahme des Angebots aufschiebend bedingt geschlossenen Vertrag nach Ziffer 16 dieser Angebotsunterlage oder mit endgültigem Ausfall einer der in Ziffer 12.1 dieser Angebotsunterlage beschriebenen Vollzugsbedingungen, auf deren Eintritt die Bieterin nicht innerhalb der Annahmefrist wirksam verzichtet hat.

13.4 Abwicklung des Angebots

Die Eingereichten Fair Value-Aktien, die nach Maßgabe der Ziffer 13.3 auf die Umtauschtreuhänderin aufschiebend bedingt übereignet werden, verbleiben zunächst in den Depots der einreichenden Fair Value-Aktionäre und werden in die ISIN DE000A1612W2 umgebucht.

Die Eingereichten Fair Value-Aktien mit der ISIN DE000A1612W2 werden durch die Depotführenden Banken unmittelbar vor Anmeldung zur Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung in das Handelsregister der Bieterin auf das Depot der Umtauschtreuhänderin zum Zwecke der Übertragung des Eigentums an den Eingereichten Fair Value-Aktien an die Umtauschtreuhänderin zur Verfügung gestellt.

Die Umtauschtreuhänderin bringt die Fair Value-Aktien, die ihr nach Maßgabe der Ziffer 13.3 dieser Angebotsunterlage aufschiebend bedingt übereignet wurden, gegen Ausgabe neuer durch die Umtauschtreuhänderin gezeichneter DEMIRE-Angebotsaktien in die Bieterin ein.

Für alle durch die Angebotskapitalerhöhung geschaffenen DEMIRE-Angebotsaktien wird die Umtauschtreuhänderin veranlassen, dass diese auf die Wertpapierdepots der das Angebot annehmenden Fair Value-Aktionäre übertragen werden. Für eine (1) Fair Value-Aktie werden zwei (2) DEMIRE-Angebotsaktien an die ehemaligen Fair Value-Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, gewährt.

Die Bieterin wird gemeinsam mit der Umtauschtreuhänderin in ihrer Eigenschaft als Mit Antragstellerin die Zulassung der neuen DEMIRE-Angebotsaktien zum Handel am Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse beantragen. Erst nach dieser Zulassung werden die DEMIRE-Angebotsaktien auf die bei Clearstream von den Depotführenden Banken unterhaltenen Wertpapierdepots übertragen.

Die DEMIRE-Angebotsaktien werden nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist, frühestens jedoch nach Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung (welche vor dem Hintergrund der Vollzugsbedingung aus Ziffer 12.1.1 bis spätestens zum 31. Januar 2016 (einschließlich) erfolgen muss) und der Zulassung zum Handel am Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse auf die bei Clearstream von den Depotführenden Banken unterhaltenen Wertpapierdepots

übertragen. Hierin liegt ein Angebot der Umtauschtreuhänderin zur Übereignung der Wertpapiere, dessen Annahme durch den ehemaligen Fair Value-Aktionär der Umtauschtreuhänderin nicht zuzugehen braucht.

Die Bieterin hat ihre Verpflichtung im Hinblick auf die Eingereichten Fair Value-Aktien zur Erbringung der Gegenleistung aus dem Umtauschangebot erfüllt, wenn (i) die Durchführung der Angebotskapitalerhöhung in das Handelsregister der Bieterin eingetragen wurde, (ii) die DEMIRE-Angebotsaktien zum Handel am Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen wurden und (iii) diese DEMIRE-Angebotsaktien auf die von den Depotführenden Banken bei Clearstream unterhaltenen Wertpapierdepots übertragen worden sind. Es obliegt den Depotführenden Banken, die DEMIRE-Angebotsaktien den jeweils annehmenden ehemaligen Fair Value-Aktionären gutzuschreiben.

Die Übertragung der DEMIRE-Angebotsaktien bei den jeweiligen Depotführenden Banken erfolgt unverzüglich, voraussichtlich nicht später als zwölf Bankarbeitstage nach Veröffentlichung der Weiteren Ergebnisbekanntmachung (wie unter Ziffer 19 dieser Angebotsunterlage definiert). Angenommen die Veröffentlichung der Weiteren Ergebnisbekanntmachung erfolgt am 7. Dezember 2015, würde eine Übertragung der DEMIRE-Angebotsaktien bis zum 23. Dezember 2015, spätestens jedoch bis zum 31. Januar 2016 erfolgen, wenn bis dahin auch die letzte Vollzugsbedingung, namentlich die Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung in dem zur Durchführung dieses Umtauschangebots erforderlichen Umfang in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main (siehe unter Ziffer 12.1.1 dieser Angebotsunterlage), erfüllt ist.

13.5 Rechtsfolgen der Annahme

Mit der Annahme des Angebots kommt zwischen dem annehmenden Fair Value-Aktionär und der Bieterin ein (schwebend unwirksamer) schuldrechtlicher Vertrag über den Tausch (der *Tauschvertrag*) von Eingereichten Fair Value-Aktien gegen eine entsprechende Anzahl an DEMIRE-Angebotsaktien nach Maßgabe der Bestimmungen des Angebots zustande.

Darüber hinaus erteilen die annehmenden Fair Value-Aktionäre mit Annahme des Angebots die in Ziffer 13.3(a) und (b) dieser Angebotsunterlage genannten Anweisungen, Ermächtigungen, Aufträge und Vollmachten und geben die in Ziffer 13.3(c) dieser Angebotsunterlage aufgeführten Erklärungen ab.

Der dingliche Vollzug des Tauschvertrags erfolgt frühestens nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist und nur, nachdem alle in Ziffer 12.1 dieser Angebotsunterlage beschriebenen Vollzugsbedingungen, auf die die Bieterin nicht zuvor wirksam nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 WpÜG verzichtet hat, eingetreten sind, durch Übereignung der Eingereichten Fair Value-Aktien gegen Übertragung einer entsprechenden Anzahl von DEMIRE-Angebotsaktien. Mit der Übertragung des Eigentums an den Eingereichten Fair Value-Aktien gehen alle mit diesen verbundenen Ansprüche und sonstigen Rechte auf die Bieterin über.

13.6 Annahme des Angebots innerhalb der Weiteren Annahmefrist

Hinweis: Fair Value-Aktionäre, die das Angebot innerhalb der Weiteren Annahmefrist annehmen wollen, sollten sich mit eventuellen Fragen an ihre Depotführende Bank wenden.

Die Ausführungen in den Ziffern 13.2 bis 13.5 dieser Angebotsunterlage gelten entsprechend auch für die Annahme innerhalb der Weiteren Annahmefrist. Dementsprechend können Fair Value-Aktionäre das Angebot während der Weiteren Annahmefrist durch Abgabe einer Annahmeerklärung entsprechend Ziffer 13.2 dieser Angebotsunterlage annehmen.

Auch eine solche Annahmeerklärung wird erst wirksam durch fristgerechte Umbuchung der Fair Value-Aktien, für die die Annahme erklärt wurde, in die ISIN DE000A1612W2 bei Clearstream. Die Umbuchung wird durch die jeweilige Depotführende Bank nach Erhalt der Annahmeerklärung veranlasst.

Ist die Annahme innerhalb der Weiteren Annahmefrist gegenüber der Depotbank erklärt worden, gilt die Umbuchung der Fair Value-Aktien bei Clearstream als fristgerecht erfolgt, wenn die Umbuchung spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist bis 18:00 Uhr (MEZ) vorgenommen worden ist. Die zum Tausch im Rahmen des Angebots innerhalb der Weiteren Annahmefrist eingereichten Fair Value-Aktien, die jeweils in der Annahmeerklärung angegeben und rechtzeitig in die ISIN DE000A1612W2 umgebucht worden sind, werden ebenfalls als Eingereichte Fair Value-Aktien bezeichnet.

13.7 Börsenhandel mit Eingereichten Fair Value-Aktien

Die Bieterin wird sicherstellen, dass die Fair Value-Aktien, für die das Angebot während der Annahmefrist oder der Weiteren Annahmefrist angenommen worden ist, ab dem dritten Börsenhandelstag nach Beginn der Annahmefrist bis maximal drei Börsenhandelstage vor dem Tag der Anmeldung zur Eintragung der Durchführung der erforderlichen Angebotskapitalerhöhung in das Handelsregister der Bieterin im Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse unter der ISIN DE000A1612W2 gehandelt werden können.

Die Bieterin wird den Tag, an dem der Handel eingestellt wird, unverzüglich über ein elektronisch betriebenes Informationsverbreitungssystem im Sinne von § 10 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WpÜG oder im Bundesanzeiger veröffentlichen.

Erwerber von Eingereichten Fair Value-Aktien übernehmen sämtliche Rechte und Verpflichtungen, die sich aus der Annahme des Angebots ergeben, einschließlich der in Ziffer 13.3 dieser Angebotsunterlage niedergelegten unwiderruflichen Erklärungen, Anweisungen, Aufträge, Vollmachten und Ermächtigungen.

Fair Value-Aktien, die nicht zum Tausch eingereicht werden, werden weiterhin unter der ISIN DE000A0MW975 gehandelt.

13.8 Rückabwicklung beim endgültigen Ausfall von Vollzugsbedingungen

Das Angebot wird nur durchgeführt und die Bieterin wird nur verpflichtet, Fair Value-Aktien zu erwerben und die Angebotsgegenleistung für diese zu erbringen, wenn alle Vollzugsbedingungen, auf deren Eintritt die Bieterin nicht zuvor wirksam verzichtet hat, eingetreten sind. Das Übernahmeangebot erlischt, wenn eine Vollzugsbedingung ausfällt und die Bieterin nicht gemäß Ziffer 12.3 dieser Angebotsunterlage auf den Eintritt der entsprechenden Vollzugsbedingung wirksam verzichtet hat. Die durch die Annahme des Angebots aufschiebend bedingt zustande kommenden Tauschverträge werden im Fall des Erlöschens des Angebots nicht vollzogen und entfallen. Ein Übergang des Eigentums an den Eingereichten Fair Value-Aktien auf die Bieterin findet nicht statt, die Eingereichten Fair Value-Aktien werden auf die jeweilige Depotführende Bank zurückübertragen und in die ISIN DE000A0MW975 zurückgebucht.

Es werden Vorkehrungen getroffen, dass die Rückbuchung innerhalb von fünf Bankarbeitstagen erfolgt, nachdem gemäß Ziffer 12.5 dieser Angebotsunterlage veröffentlicht wurde, dass das Übernahmeangebot nicht vollzogen wird. Nach der Rückbuchung können die Fair Value-Aktien wieder unter ihrer ursprünglichen ISIN DE000A0MW975 gehandelt werden. Die Rückbuchung ist für die Fair Value-Aktionäre kostenfrei. Etwaig anfallende ausländische Steuern oder Kosten und Gebühren ausländischer Depotführender Banken, die keine gegenseitige Kontoverbindung mit Clearstream haben, sind jedoch von den betreffenden Fair Value-Aktionären selbst zu tragen.

13.9 Rücktrittsrecht von Fair Value-Aktionären, die das Angebot annehmen

Fair Value-Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, sind nur unter den in Ziffer 16 dieser Angebotsunterlage beschriebenen Voraussetzungen berechtigt, von der Annahme des Angebots zurückzutreten. Hinsichtlich der Ausübung und der Rechtsfolgen des Rücktrittsrechts wird auf die Ausführungen in Ziffer 16 dieser Angebotsunterlage verwiesen.

13.10 Kosten für Fair Value-Aktionäre, die das Angebot annehmen

Die Annahme des Angebots ist für die Fair Value-Aktionäre grundsätzlich frei von Kosten und Spesen der Depotführenden Banken (bis auf die Kosten für die Übermittlung der Annahmeerklärung an die jeweilige Depotführende Bank). Zu diesem Zweck gewährt die Bieterin den Depotführenden Banken eine marktübliche Depotbankenprovision, die diesen gesondert mitgeteilt wird.

Etwaige zusätzliche Kosten und Spesen, die von Depotführenden Banken oder ausländischen Wertpapierdienstleistungsunternehmen erhoben werden, sowie ggf. außerhalb der Bundesrepublik Deutschland anfallende Steuern, sind von den betreffenden Fair Value-Aktionären selbst zu tragen.

Hinsichtlich der Kosten im Falle notwendiger Rückbuchungen oder Rückübertragungen bei Nichteintritt von Bedingungen, von denen die Wirksamkeit des Angebotes abhängt, wird auf die Ausführungen in Ziffer 13.8 dieser Angebotsunterlage verwiesen.

14. SICHERSTELLUNG DER GEGENLEISTUNG

14.1 Finanzierungsbedarf

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage hat die Zielgesellschaft 14.110.323 Fair Value-Aktien ausgegeben.

Zudem stehen derzeit noch sämtliche der 8.460 von der Zielgesellschaft im Rahmen der Fair Value-Wandelanleihe 2015/2020 begebenen Wandelschuldverschreibungen aus (siehe unter Ziffer 7.3.4 dieser Angebotsunterlage). Würden sämtliche Inhaber dieser Wandelschuldverschreibungen von ihrem Wandlungsrecht Gebrauch machen, könnte sich die Anzahl ausgegebener Fair Value-Aktien bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist bei einem Wandlungspreis von derzeit EUR 8,4925 um 996.173 auf 15.106.496 erhöhen.

Würden die Wandlungsrechte zu einem in Folge eines Kontrollwechsels reduzierten Wandlungspreis in Höhe von z.B. EUR 6,7141 (unter der Annahme eines Vollzugs des Übernahmeangebots mit Kontrollwechsel fiktiv berechnet auf den 31. Oktober 2015 und kaufmännisch auf die vierte Zahl hinter dem Komma aufgerundet) ausgeübt werden können, würde sich bei einer Wandlung aller ausstehenden Wandelanleihen die Anzahl der Fair Value-Aktien um 1.260.039 auf 15.370.357 erhöhen (Berechnung mit nicht gerundetem Wandlungspreis). In diesem Fall müsste die Bieterin für 15.370.357 Eingereichte Fair Value-Aktien folglich 30.740.714 DEMIRE-Angebotsaktien (die *Lieferverpflichtung*) liefern.

Darüber hinaus werden der Bieterin Kosten für die Vorbereitung und Durchführung des Angebots in Höhe von voraussichtlich rund EUR 2 Mio. entstehen (die *Transaktionskosten*).

14.2 Finanzierungsmaßnahmen

Die Erfüllbarkeit der Lieferverpflichtung stellt die Bieterin durch die Angebotskapitalerhöhung (wie unter Ziffer 6.2.5(a) dieser Angebotsunterlage definiert) und die Zahlung der Transaktionskosten durch eigene Mittel sicher.

14.2.1 Die Angebotskapitalerhöhung

Durch die Angebotskapitalerhöhung kann die Bieterin bis zu 30.761.646 DEMIRE-Angebotsaktien schaffen, die allein zur Bedienung der Lieferverpflichtung aus diesem Angebot verwendet werden können und ausreichen, um die maximale Höhe der Lieferverpflichtung erfüllen zu können.

Die für den Vollzug des Umtauschangebots benötigten DEMIRE-Angebotsaktien schafft die Bieterin im Wege der Angebotskapitalerhöhung in Form einer ordentlichen Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der DEMIRE-Aktionäre (siehe Ziffer 6.2.5(a) dieser Angebotsunterlage). Als Sacheinlage sollen die Eingereichten Fair Value-Aktien in die Bieterin eingebracht werden. Die Fair Value-Aktionäre erhalten für die Eingereichten Fair Value-Aktien im Gegenzug eine dem Umtauschverhältnis entsprechende Anzahl DEMIRE-Angebotsaktien. Zur Zeichnung der DEMIRE-Angebotsaktien ist alleine die zum

Zweck der Abwicklung des Umtauschangebots eingeschaltete Umtauschtreuhänderin für die Fair Value-Aktionäre zugelassen. Das Bezugsrecht der DEMIRE-Aktionäre ist ausgeschlossen.

Fair Value-Aktionäre, die das Umtauschangebot annehmen, übertragen ihre Fair Value-Aktien aufschiebend bedingt auf die Umtauschtreuhänderin. Die Umtauschtreuhänderin bringt sodann die Fair Value-Aktien, die von ihr treuhänderisch gehalten werden, als Sacheinlage in die Bieterin ein und zeichnet die mit der Angebotskapitalerhöhung geschaffenen DEMIRE-Angebotsaktien. Nachdem die DEMIRE-Angebotsaktien entstanden sind, überträgt die Umtauschtreuhänderin diese DEMIRE-Angebotsaktien entsprechend dem Umtauschverhältnis auf die jeweiligen Fair Value-Aktionäre.

Der maximale Umfang der Angebotskapitalerhöhung ist so bemessen, dass auf Grundlage der Anzahl der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Angebots ausstehenden Fair Value-Aktien zuzüglich der nach etwaiger Ausübung der Wandlungsrechte aus der Fair Value-Wandelanleihe 2015/2020 ggf. noch entstehenden weiteren Fair Value-Aktien die voraussichtlich maximal erforderliche Anzahl von DEMIRE-Angebotsaktien zur Bedienung der Lieferverpflichtung, mithin voraussichtlich 30.740.714 Stück DEMIRE-Angebotsaktien, ausgegeben werden kann.

14.2.2 Maßnahmen für den Fall von Andienungsrechten gemäß § 39c WpÜG

Den Fair Value-Aktionären, die das Übernahmeangebot nicht angenommen haben, steht nach Ende der Annahmefrist für den Fall, dass der Bieterin nach Abschluss des Übernahmeangebots mindestens 95 % der Fair Value-Aktien gehören, in entsprechender Anwendung des § 39c WpÜG ein dreimonatiges Andienungsrecht für die von ihnen gehaltenen Fair Value-Aktien zu. Die Bieterin hat mit den Tender-Aktionären Regelungen getroffen, durch die vermieden werden soll, dass die Bieterin mehr als 94,9 % der Fair Value-Aktien erwirbt (siehe hierzu Ziffer 6.9 dieser Angebotsunterlage). Sollten der Bieterin nach Abschluss des Umtauschangebots wider Erwarten gleichwohl mindestens 95 % der Fair Value-Aktien gehören, kann dies nach bereits erfolgter Durchführung der Angebotskapitalerhöhung die Lieferung weiterer DEMIRE-Angebotsaktien erforderlich machen. Für diesen Fall kann die Bieterin auf das Genehmigte Kapital II/2015 (siehe Ziffer 6.2.2 dieser Angebotsunterlage) und ggf. zudem (sofern bereits im Handelsregister der Bieterin eingetragen) auf das Genehmigte Kapital III/2015 (siehe Ziffer 6.2.5(b) dieser Angebotsunterlage) zurückgreifen. Im Falle einer solchen zusätzlichen Lieferverpflichtung würde der Vorstand der Bieterin unverzüglich beschließen (und der Aufsichtsrat der Bieterin würde dem zustimmen), eine bezugsrechtsfreie Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital II/2015 und/oder dem Genehmigten Kapital III/2015 der Bieterin durchzuführen, soweit dies zur Lieferung von DEMIRE-Aktien aufgrund von Andienungsrechten gemäß § 39c WpÜG erforderlich ist. Diese DEMIRE-Aktien würden gegen Sacheinlagen ausgegeben.

14.2.3 Finanzierung der Transaktionskosten

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage verfügte die Bieterin über frei verfügbare Barmittel in Höhe von rund EUR 17 Mio., die zur Begleichung der Transaktionskosten zur Verfügung stehen.

15. AUSWIRKUNGEN DES VOLLZUGS DES ANGEBOTS AUF DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER BIETERIN UND DER DEMIRE-GRUPPE

Nachfolgend werden die erwarteten Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin mithilfe von erläuternden Finanzinformationen (*Erläuternde Finanzinformationen*) dargestellt.

15.1 Methodischer Ansatz

Die Erläuternden Finanzinformationen beschreiben anhand der jeweils nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellten, ungeprüften Bilanz zum 30. Juni 2015 und der ungeprüften Gewinn- und Verlustrechnung der Bieterin für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum,

- welche erwarteten Auswirkungen ein erfolgreiches Angebot auf die nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs erstellte, ungeprüfte Bilanz der Bieterin zum 30. Juni 2015 gehabt hätte, wenn das Übernahmeangebot zum 30. Juni 2015 erfolgreich vollzogen worden wäre, und
- welche erwarteten Auswirkungen ein erfolgreiches Angebot auf die nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs erstellte und geprüfte Gewinn- und Verlustrechnung der Bieterin für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum (1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015) gehabt hätte, wenn das Übernahmeangebot zum 1. Januar 2015 erfolgreich vollzogen worden wäre.

Für die Darstellung der erwarteten Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE-Gruppe auf die Konzernbilanz zum 30. Juni 2015 und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr und den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum wird auf den Abschnitt 13 „*Ungeprüfte illustrative Konzern-Finanzinformationen*“ des Anhangs 3 verwiesen.

Die Erläuternden Finanzinformationen stellen Angaben im Sinne von § 11 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 2. Halbsatz WpÜG dar und sind keine Pro-Forma-Finanzinformationen. Sie wurden nicht entsprechend dem IDW Rechnungslegungshinweis zur Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW RH HFA 1.004) erstellt, weichen wesentlich von diesen ab, beinhalten eine vereinfachte Darstellung und wurden keiner Prüfung unterzogen. Gleiches gilt für die in Abschnitt 13 des Anhangs 3 dargestellten illustrativen Konzern-Finanzinformationen.

Die Erläuternden Finanzinformationen basieren auf Annahmen, die sich als zutreffend oder unzutreffend herausstellen können. Sie spiegeln folglich nicht die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin oder der DEMIRE-Gruppe

wider. Es ist nicht beabsichtigt, dass sie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der der Bieterin oder der DEMIRE-Gruppe zu einem zukünftigen Zeitpunkt prognostizieren.

15.2 Ausgangslage und Annahmen

Die Erläuternden Finanzinformationen beruhen auf folgender Ausgangslage:

- (1) Die Gegenleistung für je eine (1) Fair Value-Aktie besteht in zwei (2) DEMIRE-Angebotsaktien. Das Umtauschverhältnis beträgt also 1:2.
- (2) Der Wert der im Tausch gegen die Fair Value-Aktien hingegebenen DEMIRE-Angebotsaktien aus der Angebotskapitalerhöhung beträgt auf Grundlage des von der BaFin mitgeteilten volumengewichteten Durchschnittskurses im Dreimonatszeitraum vor Ankündigung der Abgabe des Übernahmeangebotes am 31. Juli 2015 EUR 5,41 je Aktie.
- (3) Entsprechend dem Umtauschverhältnis zwischen Fair Value-Aktien und DEMIRE-Angebotsaktien hat eine im Rahmen der Sachkapitalerhöhung eingebrachte Fair Value-Aktie einen Preis von EUR 10,82.
- (4) Die Hauptversammlung der Zielgesellschaft hat am 19. Mai 2015 beschlossen, den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von EUR 2.331.393,00 vollständig an die Aktionäre auszuschütten und eine Dividende von EUR 0,25 auf jede der 9.325.572 dividendenberechtigten Stückaktien zu zahlen.

Die Erläuternden Finanzinformationen gehen von folgenden Annahmen aus:

- (1) Die Fair Value-Aktionäre haben für 94,9 % der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage ausstehenden 14.110.323 Fair Value-Aktien das Übernahmeangebot angenommen und der Erwerb dieser 13.390.697 Fair Value-Aktien sowie die Durchführung der dafür erforderlichen Angebotskapitalerhöhung der DEMIRE ist bereits am 1. April 2014 (für die Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung) bzw. am 31. Dezember 2014 (für die Auswirkungen auf die Bilanz) erfolgt.
- (2) Die tatsächlichen Anschaffungskosten sind aufgrund des Werts dieser Aktien im Zeitpunkt des Vollzugs des Umtauschangebots zu ermitteln und stehen deshalb noch nicht fest. Für Zwecke der Erstellung der Erläuternden Finanzinformationen werden als Anschaffungskosten für die im Wege der Sacheinlage eingebrachten Fair Value-Aktien bei der Bieterin rund TEUR 144.887 angenommen. Diese basieren auf einem Erwerb von 94,9 % der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage ausstehenden 14.110.323 Fair Value-Aktien (also von 13.390.697 Fair Value-Aktien), dem Umtauschverhältnis von 1:2 und dem Wert der DEMIRE-Angebotsaktien von EUR 5,41 je Aktie. Die endgültigen Anschaffungskosten sind aus dem Aktienkurs der DEMIRE-Angebotsaktien am Erwerbstichtag abzuleiten.

- (3) Nach Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage werden keine weiteren Fair Value-Aktien ausgegeben.
- (4) Die von der Zielgesellschaft in 2015 für das Geschäftsjahr 2014 beschlossene Dividende bleibt bei den Erläuternden Finanzinformationen unberücksichtigt, weil die DEMIRE zum Zeitpunkt der Ausschüttung nicht Aktionärin der Zielgesellschaft war, mithin keine Zahlungen erhalten hat, und weil die Höhe der künftigen Dividendenzahlungen ungewiss ist.
- (5) Für die Vorbereitung und Durchführung des Übernahmeangebots werden bei der Bieterin Transaktionskosten in Höhe von etwa EUR 2 Mio. für Beratungs- und Gutachterleistungen anfallen. Diese Kosten werden aus Vereinfachungsgründen in vollem Umfang erfolgswirksam als Kosten der Angebotskapitalerhöhung behandelt.
- (6) Eine im Falle des Erwerbes von 100 % der zum 31. Juli 2015 ausstehenden Fair Value-Aktien ggf. anfallende Grunderwerbsteuer ist in den Erläuternden Finanzinformationen nicht berücksichtigt. Die Bieterin hat durch den Abschluss sog. Tender Agreements die Vorkehrung getroffen, dass im Rahmen des Übernahmeangebots nicht mehr als 94,9 % der ausstehenden Fair Value-Aktien erworben werden und somit sichergestellt ist, dass keine Grunderwerbsteuer anfallen wird.
- (7) Die in Zukunft erwarteten Synergieeffekte bleiben unberücksichtigt.

15.3 Erwartete Auswirkungen auf die Bilanz zum 30. Juni 2015 und die Gewinn- und Verlustrechnung für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum der Bieterin

Der Erwerb der Fair Value-Aktien nach diesem Angebot würde sich nach Einschätzung der Bieterin und auf Grundlage der unter Ziffer 15.2 dieser Angebotsunterlage genannten Ausgangslage und Annahmen im Wesentlichen wie nachfolgend dargestellt auf die Bilanz zum 30. Juni 2015 und die Gewinn- und Verlustrechnung für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum der Bieterin auswirken, wenn das Angebot am 1. Januar 2015 bzw. am 30. Juni 2015 vollzogen worden wäre.

Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der jeweils nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellten, ungeprüften Bilanz zum 30. Juni 2015 und ungeprüften Gewinn- und Verlustrechnung für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum der Bieterin.

15.3.1 Erwartete Auswirkungen auf die Bilanz der Bieterin

Die folgende Tabelle zeigt, welche erwarteten Auswirkungen ein erfolgreiches Angebot – auf Grundlage der unter Ziffer 15.2 dieser Angebotsunterlage genannten Ausgangslage und Annahmen – für die Bilanz der Bieterin zum 30. Juni 2015 gehabt hätte, wenn das Übernahmeangebot zum 30. Juni 2015 erfolgreich vollzogen worden wäre.

Auswirkungen auf die Bilanz der Bieterin zum 30.06.2015

AKTIVA

TEUR	Bilanz Bieterin (ungeprüft)	Anpassung (ungeprüft)	Bilanz nach Vollzug (ungeprüft)
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	0		0
Sachanlagen	18		18
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	11.114	144.887	156.001
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	58.975		58.975
Beteiligungen	3.106		3.106
<u>Umlaufvermögen</u>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	40.836		40.836
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.544		1.544
Rechnungsabgrenzungsposten	825		825
Bilanzsumme	116.418	144.887	261.305

PASSIVA

TEUR	Bilanz Bieterin (ungeprüft)	Anpassung (ungeprüft)	Bilanz nach Vollzug (ungeprüft)
<u>Eigenkapital</u>			
Gezeichnetes Kapital	22.336	26.781	49.117
Kapitalrücklage	113.664	118.106	231.770
Bilanzverlust	-116.111	-2.000	-118.111
Rückstellungen	1.688		1.688
Verbindlichkeiten	94.841	2.000	96.841
Bilanzsumme	116.418	144.887	261.305

Erläuterungen:

- (1) Als Anschaffungskosten der Bieterin für 94,9 % der ausstehenden Fair Value-Aktien werden auf Basis des Drei-Monats-Durchschnittskurses der DEMIRE-Aktie vom Vortag der Entscheidung der Veröffentlichung zur Abgabe eines Übernahmeangebots, dem 30. Juni 2015 (EUR 5,41 je Aktie), TEUR 144.887 (13.390.697 Fair Value-Aktien * 2 = 26.781.394 DEMIRE-

Angebotsaktien) angenommen. Mit diesem Betrag wird die Zielgesellschaft als verbundenes Unternehmen aktiviert.

- (2) Gleichzeitig erhöht sich das gezeichnete Kapital der Bieterin um den Nennbetrag der neu ausgegebenen Aktien in Höhe von TEUR 26.781. Die darüber hinaus geleisteten Sacheinlagen in Höhe von TEUR 118.106 werden als Aufgeld in die Kapitalrücklage eingestellt. Da noch nicht feststeht, in welchem Umfang das Angebot der Bieterin durch die Aktionäre der Zielgesellschaft angenommen wird, wird für die Zwecke dieser Darstellung eine Annahme von 94,9 % vorausgesetzt.
- (3) Die Bieterin schätzt, dass für die Vorbereitung und Durchführung des beschlossenen Übernahmeangebots bei DEMIRE für Beratungs- und Gutachterleistungen Transaktionskosten in Höhe von EUR 2 Mio. anfallen. Die Transaktionskosten erhöhen die Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen). Die Bieterin geht aus Vereinfachungsgründen davon aus, dass diese Kosten in voller Höhe Kosten für die Angebotskapitalerhöhung darstellen und als sonstige betriebliche Aufwendungen zu erfassen sind. Die als Aufwendungen zu erfassenden Transaktionskosten erhöhen den Bilanzverlust um EUR 2 Mio.

15.3.2 Erwartete Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung der Bieterin

Die folgende Tabelle zeigt, welche erwarteten Auswirkungen ein erfolgreiches Angebot – auf Grundlage der unter Ziffer 15.2 dieser Angebotsunterlage genannten Ausgangslage und Annahmen – für die Gewinn- und Verlustrechnung der Bieterin für den zum 30. Juni 2015 endende Sechsmonatszeitraum gehabt hätte, wenn das Übernahmeangebot zum 1. Januar 2015 erfolgreich vollzogen worden wäre.

Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung der Bieterin für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 30.06.2015

TEUR	Gewinn- und Verlustrechnung Bieterin (ungeprüft)	Anpassung (ungeprüft)	Gewinn- und Verlustrechnung nach Vollzug (ungeprüft)
Umsatzerlöse	487		487
Sonstige betriebliche Erträge	46		46
Personalaufwand	602		602
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5		5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.411	2.000	8.411
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.002		3.002

Aufwendungen aus Verlustübernahme	2.424		2.424
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.030		3.030
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-8.938	-2.000	-10.938
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-5		-5
Sonstige Steuern	1		1
Jahresfehlbetrag	-8.934	-2.000	-10.934
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-107.177		-107.177
Bilanzverlust	-116.111	-2.000	-118.111

Erläuterungen:

- (1) Aus Vereinfachungsgründen geht die Bieterin davon aus, dass die gesamten Transaktionskosten in Höhe von EUR 2 Mio. Kosten für die Angebotskapitalerhöhung darstellen, die erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen auszuweisen sind und das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entsprechend verringern.
- (2) Aus den als Aufwendungen zu erfassenden Transaktionskosten ergibt sich ein um TEUR 2.000 erhöhter Jahresfehlbetrag und Bilanzverlust.

15.4 Dividendenerwartung

Die Hauptversammlung der Zielgesellschaft hat am 19. Mai 2015 beschlossen, vom Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von EUR 2.331.393,00 eine Dividende von jeweils EUR 0,25 auf insgesamt 9.325.572 dividendenberechtigte Fair Value-Aktien auszuschütten. Künftige Dividendenzahlungen werden davon abhängen, ob und ggf. in welcher Höhe die Zielgesellschaft einen Bilanzgewinn ausweist und die Hauptversammlung einen Ausschüttungsbeschluss fasst. Unter der Annahme, dass die Bieterin nach erfolgreichem Vollzug des Übernahmeangebots 94,9 % der ausgegebenen Fair Value-Aktien erwirbt und die Zielgesellschaft auch für das Geschäftsjahr 2015 einen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 2.331.393,00 an die Aktionäre ausschüttet, erwartet die Bieterin eine auf sie entfallende Dividendenberechtigung in Höhe von rund EUR 2.212.492,00.

16. RÜCKTRITTSRECHT

16.1 Gesetzliche Rücktrittsrechte

Fair Value-Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, haben die folgenden gesetzlichen Rücktrittsrechte:

- (1) Im Falle einer Änderung des Angebots gemäß § 21 Abs. 1 WpÜG können Fair Value-Aktionäre von den durch die Annahme des Angebots geschlossenen Verträgen bis zum Ablauf der Annahmefrist gemäß § 21 Abs. 4 WpÜG zurücktreten, wenn und soweit sie das Angebot vor Veröffentlichung der Angebotsänderung angenommen haben. Eine Änderung des An-

gebots liegt insbesondere vor, wenn die Bieterin nach Ziffer 12.3 dieser Angebotsunterlage auf eine Bedingung verzichtet oder die Mindestannahmequote verringert hat.

- (2) Im Falle eines Konkurrierenden Angebots gemäß § 22 Abs. 1 WpÜG können Fair Value-Aktionäre von den durch die Annahme des Angebots geschlossenen Verträgen bis zum Ablauf der Annahmefrist gemäß § 22 Abs. 3 WpÜG zurücktreten, wenn und soweit sie das Angebot vor Veröffentlichung der Angebotsunterlage des Konkurrierenden Angebots angenommen haben.

16.2 Ausübung der gesetzlichen Rücktrittsrechte

Fair Value-Aktionäre können ihre Rücktrittsrechte gemäß Ziffer 16.1 dieser Angebotsunterlage nur dadurch ausüben, dass sie vor Ablauf der Annahmefrist

- (1) den Rücktritt für eine zu spezifizierende Anzahl von zum Umtausch eingereichten Fair Value-Aktien schriftlich gegenüber ihrer Depotführenden Bank erklären, und
- (2) ihre Depotführende Bank anweisen, die Rückbuchung einer Anzahl von in ihrem Depotkonto befindlichen zum Umtausch eingereichten Fair Value-Aktien, die der Anzahl der zum Umtausch eingereichten Fair Value-Aktien entspricht, für die der Rücktritt erklärt wurde, in die ISIN DE000A0MW975 bei Clearstream vorzunehmen.

Die Rücktrittserklärung wird nur wirksam, wenn die zum Umtausch eingereichten Fair Value-Aktien, für die der Rücktritt erklärt wurde, bis spätestens 18:00 Uhr (MEZ) am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Annahmefrist in die ISIN DE000A0MW975 bei Clearstream umgebucht worden sind. Diese Umbuchung ist durch die Depotführende Bank unverzüglich nach Erhalt der Rücktrittserklärung zu veranlassen. Nach der Rückbuchung können die Fair Value-Aktionäre wieder unmittelbar über die betreffenden Fair Value-Aktien verfügen und diese Fair Value-Aktien wieder unter der ISIN DE000A0MW975 gehandelt werden.

Der Rücktritt von der Annahme dieses Übernahmeangebots ist nicht widerruflich. Eingereichte Fair Value-Aktien, für die das Rücktrittsrecht ausgeübt worden ist, gelten nach erfolgtem Rücktritt nicht als im Rahmen dieses Übernahmeangebots zum Tausch eingereicht. Die Fair Value-Aktionäre können in einem solchen Fall das Übernahmeangebot vor Ablauf der jeweils einschlägigen Annahmefrist in der in dieser Angebotsunterlage beschriebenen Weise erneut annehmen.

16.3 Freiwilliges Rücktrittsrecht

Die Bieterin gewährt den Fair Value-Aktionären über die gesetzlichen Rücktrittsrechte hinaus das Recht, von der Annahme des Angebots für die von ihnen zum Umtausch eingereichten Fair Value-Aktien bis spätestens 18:00 Uhr (MEZ) am fünften Bankarbeitstag nach Veröffentlichung der Weiteren Ergebnisbekanntmachung (wie unter Ziffer 19 dieser Angebotsunterlage definiert) (die *Freiwillige*

Rücktrittsfrist) zurückzutreten (das **Freiwillige Rücktrittsrecht**), wenn zum Zeitpunkt des Ablaufs der Weiteren Annahmefrist die Gesamtzahl

- (1) der eingereichten Fair Value-Aktien, für die ein gesetzliches Rücktrittsrecht, soweit anwendbar, nicht wirksam nach Maßgabe der Angebotsunterlage ausgeübt wurde,
- (2) der Fair Value-Aktien, die von der Bieterin oder einem Unternehmen der DEMIRE-Gruppe unmittelbar gehalten werden,
- (3) der Fair Value-Aktien, die der Bieterin oder einem Unternehmen der DEMIRE-Gruppe nach § 30 WpÜG zugerechnet werden, und
- (4) der Fair Value-Aktien, im Hinblick auf die die Bieterin oder ein Unternehmen der DEMIRE-Gruppe einen Vertrag außerhalb dieses Übernahmeangebots abgeschlossen haben, der ihnen das Recht einräumt, die Übertragung des Eigentums an diesen Fair Value-Aktien zu verlangen,

mehr als 94,9 % der zu diesem Zeitpunkt insgesamt ausstehenden Fair Value-Aktien beträgt, wobei die von der Zielgesellschaft gehaltenen Stück 81.310 (eigenen) Fair Value-Aktien für diese Zwecke nicht als ausstehende Fair Value-Aktien gezählt werden. Fair Value-Aktien, die mehreren der obigen Kriterien unterfallen, zählen nur einmal.

Fair Value-Aktionäre können das Freiwillige Rücktrittsrecht nur dadurch ausüben, dass sie vor Ablauf der Freiwilligen Rücktrittsfrist

- (1) den Rücktritt für eine zu spezifizierende Anzahl von zum Umtausch eingereichten Fair Value-Aktien schriftlich gegenüber ihrer Depotführenden Bank erklären, und
- (2) ihre Depotführende Bank anweisen, die Rückbuchung einer Anzahl von in ihrem Depotkonto befindlichen zum Umtausch eingereichten Fair Value-Aktien, die der Anzahl der zum Umtausch eingereichten Fair Value-Aktien entspricht, für die der Rücktritt erklärt wurde, in die ISIN DE000A0MW975 bei Clearstream vorzunehmen.

Die Rücktrittserklärung wird nur wirksam, wenn die zum Umtausch eingereichten Fair Value-Aktien, für die der Rücktritt erklärt wurde, bis spätestens 18:00 Uhr (MEZ) am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Freiwilligen Rücktrittsfrist in die ISIN DE000A0MW975 bei Clearstream umgebucht worden sind. Diese Umbuchung ist durch die Depotführende Bank unverzüglich nach Erhalt der Rücktrittserklärung zu veranlassen. Nach der Rückbuchung können die Fair Value-Aktionäre wieder unmittelbar über die betreffenden Fair Value-Aktien verfügen und diese Fair Value-Aktien wieder unter der ISIN DE000A0MW975 gehandelt werden.

Im Gegensatz zu den Tender Aktionären (siehe hierzu unter Ziffer 6.9 dieser Angebotsunterlage) sind die übrigen Fair Value-Aktionäre nicht dazu verpflichtet, das Freiwillige Rücktrittsrecht auszuüben und es erfolgt ohne Ausübung des Freiwilligen Rücktrittsrechts keine automatische Rückübertragung der Fair Value-Aktien,

für die die übrigen Fair Value-Aktionäre das Übernahmeangebot angenommen haben, durch die Umtauschtreuhänderin. Der Umfang der von den Tender Aktionären erklärten Rücktritte und die unter ihnen bestehenden Quoten sind unabhängig davon, ob und in welchem Umfang übrige Fair Value-Aktionäre von dem Freiwilligen Rücktrittsrecht Gebrauch machen, und das Freie Rücktrittsrecht ist nicht auf eine bestimmte Quote beschränkt.

Der Rücktritt von der Annahme dieses Übernahmeangebots im Rahmen des Freiwilligen Rücktrittsrechts ist nicht widerruflich. Eingereichte Fair Value-Aktien, für die das Freiwillige Rücktrittsrecht ausgeübt worden ist, gelten nach erfolgtem Rücktritt nicht als im Rahmen dieses Übernahmeangebots zum Tausch eingereicht. Eine erneute Annahme des Übernahmeangebots ist aufgrund des Ablaufs der Weiteren Annahmefrist und vorbehaltlich eines Andienungsrechts der Fair Value-Aktionäre gemäß § 39c WpÜG (siehe unter Ziffer 17.6 dieser Angebotsunterlage) nicht mehr möglich.

Die Bieterin wird bis spätestens 18:00 Uhr (MEZ) am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Freiwilligen Rücktrittsfrist im Internet unter <http://www.demire.ag> unter der Rubrik „Investor Relations – Übernahmeangebot“ (<http://www.demire.ag/investor-relations/uebernahmeangebot>) sowie im Bundesanzeiger die Anzahl sämtlicher Fair Value-Aktien, für die das Freiwillige Rücktrittsrecht wirksam ausgeübt worden ist und die sich hieraus ergebende Anzahl sämtlicher Fair Value-Aktien, die ihr sowie den mit ihr gemeinsam handelnden Personen und deren Tochterunternehmen zustehen, einschließlich der Höhe der jeweiligen Anteile und der ihr zustehenden und nach § 30 WpÜG zuzurechnenden Stimmrechtsanteile und die Höhe der nach den §§ 25 und 25a WpHG mitzuteilenden Stimmrechtsanteile, sowie die sich aus den der Bieterin zugegangenen Annahmeerklärungen ergebende Anzahl der Eingereichten Fair Value-Aktien, für die das Freiwillige Rücktrittsrecht nicht erklärt worden ist, einschließlich der Höhe des Anteils dieser Aktien am Grundkapital der Zielgesellschaft und der Stimmrechte veröffentlichen.

17. HINWEISE FÜR FAIR VALUE-AKTIONÄRE, DIE DAS ANGEBOT NICHT ANNEHMEN

Fair Value-Aktionäre, die das Übernahmeangebot nicht annehmen wollen, sollten insbesondere die in Ziffer 9 dieser Angebotsunterlage dargestellten Absichten der Bieterin im Hinblick auf die zukünftige Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft und der Bieterin sowie die nachfolgend aufgeführten Aspekte berücksichtigen.

17.1 Mögliche Verringerung des Streubesitzes und der Liquidität der Fair Value-Aktie

Fair Value-Aktien, für die dieses Übernahmeangebot nicht angenommen wird, können weiterhin gehandelt werden, solange die Börsennotierung fortbesteht. Der gegenwärtige Börsenkurs der Fair Value-Aktien ist jedoch möglicherweise von der Tatsache beeinflusst, dass die Bieterin am 31. Juli 2015 ihre Entscheidung zur Abgabe eines Übernahmeangebots veröffentlicht hat. Es ist daher ungewiss, ob sich der Aktienkurs der Fair Value-Aktie nach Durchführung des Übernahmeangebots weiterhin auf dem vergangenen Niveau bewegen oder ob er fallen oder steigen wird.

Die Durchführung des Angebots wird voraussichtlich zu einer Verringerung des Streubesitzes bei der Zielgesellschaft führen. Es ist also zu erwarten, dass das Angebot von und die Nachfrage nach Fair Value-Aktien nach Abschluss des Angebots geringer als heute sein werden und somit die Liquidität der Fair Value-Aktie sinkt. Es ist deshalb möglich, dass Kauf- und Verkaufsaufträge im Hinblick auf Fair Value-Aktien nicht oder nicht zeitgerecht ausgeführt werden können. Darüber hinaus könnte die mögliche Einschränkung der Liquidität der Fair Value-Aktie dazu führen, dass es in der Zukunft bei der Fair Value-Aktie zu wesentlich stärkeren Kurschwankungen kommt.

Da der REIT-Status der Zielgesellschaft aufrechterhalten werden soll und dafür das gesetzliche Streubesitzerfordernis des § 11 Abs. 1 REITG zu erfüllen ist, erstreckt sich die Absicht der Bieterin auch darauf, bei der Zielgesellschaft einen Streubesitz im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 3 REITG in Höhe von mindestens 15 % aufrechtzuerhalten.

17.2 Möglicher Segmentwechsel oder Delisting

Nach Vollzug des Angebots oder zu einem späteren Zeitpunkt könnte die Bieterin die Zielgesellschaft im Rahmen des rechtlich Zulässigen dazu veranlassen, den Widerruf der Zulassung der Fair Value-Aktien zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse und/oder im Teilbereich des Regulierten Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) oder die vollständige Aufhebung der Notierung der Fair Value-Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse (*Delisting*) zu beantragen.

Im Falle eines Widerrufs der Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) würden die Fair Value-Aktionäre nicht mehr von den gesteigerten Berichtspflichten des Prime Standards profitieren. Im Falle des Wechsels vom Regulierten Markt in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse oder eines Delistings würden sich die Berichtspflichten der Zielgesellschaft weiter verringern bzw. gänzlich entfallen. Ein Delisting würde den Markt für die Aktien der Zielgesellschaft eingrenzen und die Liquidität der Aktien würde sich weiter verringern. Ferner würde mit einem Wegfall der Börsennotierung auch der REIT-Status der Zielgesellschaft mit Wirkung zum Ende des Wirtschaftsjahres, das dem Verlust der Börsenzulassung vorausgeht, entfallen. Im Falle eines Delistings wäre die Zielgesellschaft oder die Bieterin verpflichtet, ein Angebot an alle außenstehenden Fair Value-Aktionäre zum Erwerb der von ihnen gehaltenen Fair Value-Aktien gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung innerhalb einer bestimmten Frist zu unterbreiten. Eine vergleichbare Verpflichtung könnte die Zielgesellschaft oder die Bieterin unter Umständen auch im Fall eines Segmentwechsels vom Regulierten Markt in den Freiverkehr treffen. Die angemessene Barabfindung könnte dem Wert der angebotenen DEMIRE-Aktien je Fair Value-Aktie im Rahmen des Übernahmeangebots entsprechen, könnte jedoch auch höher oder niedriger ausfallen.

17.3 Möglicher Verlust des REIT-Status

Die Bieterin beabsichtigt, den REIT-Status der Zielgesellschaft aufrechtzuerhalten und hierfür - soweit erforderlich - die unter Ziffer 9.6.4 der Angebotsunterlage auf-

geführten Heilungsmaßnahmen zu ergreifen. Gleichwohl beabsichtigt die Bieterin, zu einem späteren Zeitpunkt nach dem Vollzug des Angebots auch eine Aufhebung des REIT-Status der Zielgesellschaft in Erwägung zu ziehen und ggf. dessen rechtliche Voraussetzungen und wirtschaftliche Folgen für die Bieterin, die Zielgesellschaft und deren Aktionäre zu überprüfen. Eine Aufhebung des REIT-Status wird aber nur dann in Betracht kommen, wenn die wirtschaftlichen Bedingungen und Folgen dies sinnvoll erscheinen lassen (siehe hierzu Ziffer 9.6 dieser Angebotsunterlage).

Zur Beseitigung des REIT-Status stehen der Bieterin grundsätzlich folgende Strukturmaßnahmen zur Verfügung:

- Auch wenn die Beendigung des REIT-Status im REITG nicht ausdrücklich geregelt ist, besteht in der Literatur weitestgehend Einigkeit, dass eine REIT-AG ihren REIT-Status durch sog. *actus contrarius* auch wieder beseitigen kann. Hierzu bedarf es eines satzungsändernden Beschlusses der Hauptversammlung der Zielgesellschaft, der mit der für Satzungsänderungen erforderlichen Mehrheit das „REIT“ aus der Firma streicht und alle übrigen, auf den REIT-Status bezogenen Passagen der Satzung anpasst. Mit der Eintragung der Satzungsänderungen im Handelsregister wäre der REIT-Status beendet.
- Eine weitere Möglichkeit zur Beseitigung des REIT-Status besteht darin, die Zielgesellschaft im Wege eines sog. Up-stream Mergers auf die Bieterin zu verschmelzen. Die Verschmelzung hätte zur Folge, dass die Zielgesellschaft untergehen und ihr gesamtes Vermögen im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die Bieterin übergehen würde. Damit würden auch sämtliche Regelungen zum REIT-Status entfallen. Sofern die Bieterin entscheiden sollte, eine Verschmelzung durchzuführen, wird die Bieterin in Verhandlungen mit der Zielgesellschaft bezüglich eines Verschmelzungsvertrages eintreten und die Hauptversammlungen sowohl der Bieterin als auch der Zielgesellschaft werden über die Verschmelzung beschließen. Falls die Bieterin zu diesem Zeitpunkt mindestens 90 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft hält, wird die Hauptversammlung der Bieterin keinen Verschmelzungsbeschluss fassen (§ 62 Abs. 1 UmwG), es sei denn, dies wird von DEMIRE-Aktionären, die mindestens 5 % des Grundkapitals der Bieterin erreichen, verlangt (§ 62 Abs. 2 UmwG). Die Hauptversammlung der Zielgesellschaft kann in diesem Fall zusätzlich die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Bieterin gegen Zahlung einer angemessenen Barabfindung beschließen (sog. verschmelzungsrechtlicher Squeeze-Out, vgl. § 62 Abs. 5 UmwG, § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG).
- Schließlich könnte die Bieterin zur Beseitigung des REIT-Status die Zielgesellschaft im Rahmen des rechtlich Zulässigen dazu veranlassen, einen Widerruf der Zulassung der Fair Value-Aktien zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse oder die vollständige Aufhebung der Notierung der Fair Value-Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse (*Delisting*) zu beantragen, oder von der Hauptversammlung der Zielgesellschaft einen Formwechsel in eine andere Rechtsform beschließen zu lassen, deren

Anteile nicht an einer Börse handelbar sind, wodurch ebenfalls ein Verlust der Börsenzulassung (sog. kaltes Delisting) ausgelöst werden würde. Mit dem Wegfall der Börsennotierung würde auch der REIT-Status der Zielgesellschaft mit Wirkung zum Ende des Wirtschaftsjahres, das dem Verlust der Börsenzulassung vorausgeht, entfallen. Da ein solcher Vorgang Abfindungsansprüche der bzw. ein erneutes Pflichtangebot an die außenstehenden Fair Value-Aktionäre auslösen könnte, wird von der Bieterin zunächst sehr sorgfältig überprüft werden, ob dies für die Bieterin wirtschaftlich sinnvoll ist.

Davon unabhängig besteht die Gefahr, dass eine geplante Heilung eines Verstoßes gegen die Höchstbeteiligungsgrenze und/oder das Streubesitzerfordernis nicht oder nicht auf die erwartete Weise möglich ist oder eine andere Voraussetzung für die Aufrechterhaltung des REIT-Status nicht erfüllt werden kann und dies gemäß § 18 Abs. 3 REITG zum Verlust der Steuerbegünstigung und damit zum Verlust des REIT-Status bei der Zielgesellschaft führt (siehe hierzu auch Abschnitt 2.8 „Risiken im Zusammenhang mit dem REIT-Status der Fair Value REIT-AG“ des Anhangs 3).

Bei einem Verlust des REIT-Status bei der Zielgesellschaft werden Fair Value-Aktionäre, die das Übernahmeangebot nicht annehmen (ebenso wie diejenigen, die das Übernahmeangebot annehmen), künftig nicht mehr Aktionäre eines REIT im Sinne des deutschen REITG sein. Dies kann wesentliche Auswirkungen auf deren individuelle steuerliche Situation und die mit ihrer ursprünglichen Investition in einen REIT verbundenen Erwägungen und Erwartungen haben.

17.4 Mögliche qualifizierte Mehrheit der Bieterin in der Hauptversammlung der Zielgesellschaft

Die Bieterin wird nach Vollzug dieses Angebots und im Fall des Erwerbs von 75 % oder mehr der ausstehenden Fair Value-Aktien über die erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit verfügen, um wichtige gesellschaftsrechtliche Strukturmaßnahmen bezüglich der Zielgesellschaft in der Hauptversammlung der Zielgesellschaft durchsetzen zu können.

Infolgedessen könnte die Bieterin insbesondere den Abschluss eines Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrags gemäß §§ 291 ff. AktG zwischen einer oder mehreren Gesellschaften der DEMIRE-Gruppe als Mutterunternehmen und einer oder mehreren Gesellschaften der Fair Value-Gruppe als beherrschtem und/oder gewinnabführenden Unternehmen in Erwägung ziehen und ggf. prüfen. Die Bieterin wird den Abschluss eines solchen Vertrages jedoch nur dann betreiben, wenn die wirtschaftlichen Bedingungen und Folgen eines solchen Vertrages seinen Abschluss als sinnvoll erscheinen lassen und der REIT-Status der Zielgesellschaft – sofern dieser auch zu diesem zukünftigen Zeitpunkt weiterhin aufrechterhalten werden soll – durch den Abschluss eines solchen Vertrages nicht beeinträchtigt wird.

Ab Rechtswirksamkeit eines Beherrschungsvertrags könnte das Mutterunternehmen dem Geschäftsführungsorgan des beherrschten Unternehmens im Hinblick auf die Leitung des beherrschten Unternehmens verbindliche Weisungen erteilen und daher

die Kontrolle über die Unternehmensführung des beherrschten Unternehmens ausüben. Umgekehrt wäre das Mutterunternehmen verpflichtet, die jährlichen handelsrechtlichen Jahresfehlbeträge des beherrschten Unternehmens auszugleichen, die nicht durch Entnahmen aus den während der Laufzeit des Beherrschungsvertrags gebildeten anderen Gewinnrücklagen ausgeglichen werden können. Ab Rechtswirksamkeit eines isolierten Gewinnabführungsvertrags wäre das gewinnabführende Unternehmen verpflichtet, alle handelsrechtlichen Jahresüberschüsse an das Mutterunternehmen abzuführen, die ohne die Gewinnabführung anfallen würden, abzüglich Verlustvorträgen und Einstellungen in die gesetzlichen Rücklagen. Umgekehrt wäre das Mutterunternehmen verpflichtet, die jährlichen handelsrechtlichen Jahresfehlbeträge des gewinnabführenden Unternehmens auszugleichen, die nicht durch Entnahmen aus den während der Laufzeit des Gewinnabführungsvertrags gebildeten anderen Gewinnrücklagen ausgeglichen werden können. Des Weiteren würde ein Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrag unter anderem die Verpflichtung des Mutterunternehmens enthalten, (i) die Aktien der außenstehenden Aktionäre des beherrschten und/oder gewinnabführenden Unternehmens auf deren Verlangen gegen Gewährung von Aktien an der Bieterin zu erwerben und (ii) an die verbleibenden außenstehenden Aktionäre des beherrschten und/oder gewinnabführenden Unternehmens einen Ausgleich durch wiederkehrende Ausgleichszahlungen zu leisten. Für die Bestimmung der Anzahl der Abfindungsaktien oder der Höhe der Ausgleichszahlungen wären die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Haupt- oder Gesellschafterversammlung des beherrschten und/oder gewinnabführenden Unternehmens über den Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrag maßgeblich. Die Angemessenheit der Anzahl der Abfindungsaktien sowie der Höhe der Ausgleichszahlungen kann in einem gerichtlichen Spruchverfahren überprüft werden. Die Anzahl der Abfindungsaktien, die den Fair Value-Aktionären für ihre Fair Value-Aktien im Falle des Abschlusses eines Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrags mit der Zielgesellschaft zu gewähren wären, könnte dem Umtauschverhältnis dieses Übernahmeangebots entsprechen, könnte aber auch höher oder niedriger ausfallen. Der Betrag der angemessenen Ausgleichszahlungen könnte in diesem Fall den Dividenden, die die Zielgesellschaft an ihre Aktionäre in der Vergangenheit ausgeschüttet hat, entsprechen, könnte aber auch höher oder niedriger sein.

Zu den (weiteren) gesellschaftsrechtlichen Strukturmaßnahmen, die der Bieterin nach Vollzug dieses Angebots zur Verfügung stehen, gehören z.B. (sonstige) Satzungsänderungen (einschließlich der Änderung der Rechtsform), Kapitalerhöhungen, der Ausschluss von Bezugsrechten der Aktionäre bei Kapitalmaßnahmen, Unternehmensverträge, Umwandlungen, Verschmelzungen, Auflösungen (einschließlich einer sog. übertragenden Auflösung) und der Verkauf sämtlicher oder eines Großteils der von der Zielgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände.

Nur mit einigen der genannten Maßnahmen wäre nach deutschem Recht die Pflicht der Bieterin verbunden, den Minderheitsaktionären jeweils auf der Grundlage einer Unternehmensbewertung der Zielgesellschaft – die durch ein Wertgutachten zu fundieren ist und ggf. der gerichtlichen Überprüfung in einem Spruchverfahren oder einem anderen Verfahren unterliegt – ein Angebot zu machen, ihre Aktien gegen eine angemessene Abfindung zu erwerben oder einen Ausgleich zu gewähren. Da diese Unternehmensbewertung auf die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der

Hauptversammlung der Zielgesellschaft über die jeweilige Maßnahme bestehenden Verhältnisse abstellen müsste, könnte ein Abfindungsangebot dem Wert der angebotenen DEMIRE-Aktien je Fair Value-Aktie im Rahmen des Übernahmeangebots entsprechen, könnte aber auch höher oder niedriger ausfallen. Die Durchführung einiger dieser Maßnahmen könnte zudem zu einer Beendigung der Börsennotierung der Fair Value-Aktien und/oder des REIT-Status der Zielgesellschaft führen.

17.5 Möglicher Squeeze-Out

Die zwischen der Bieterin und den Tender Aktionären geschlossenen Tender Agreements sehen vor, dass die Tender Aktionäre schon bei Abschluss der Tender Agreements ihren Rücktritt von der gemäß dem Tender Agreement erklärten Annahme des Übernahmeangebots erklären, wenn und soweit die Anzahl von im Rahmen des Übernahmeangebots eingereichten Fair Value-Aktien zu einem Anteil der Bieterin am Grundkapital der Zielgesellschaft von über 94,9 % (wobei etwaige von der Zielgesellschaft oder einem Unternehmen der Fair Value-Gruppe gehaltene (eigene) Fair Value-Aktien für diese Zwecke bei der Berechnung des Grundkapitals nicht mitgezählt werden) führen würde. Mit der Änderung der Tender Agreements vom 9. Oktober 2015 haben sich die Tender Aktionäre zudem dazu verpflichtet, den bereits erklärten Rücktritt auf Verlangen der Bieterin vorsorglich noch einmal zu erklären. Ferner hat die Bieterin die Absicht, den REIT-Status der Zielgesellschaft aufrechtzuerhalten (siehe hierzu auch Ziffer 9.6 der Angebotsunterlage) und sich im Business Combination Agreement dazu verpflichtet, sich nach bestmöglichen Anstrengungen zu bemühen, den REIT-Status der Zielgesellschaft nicht durch die Übernahme zu gefährden, solange die Zielgesellschaft satzungsmäßig als REIT-AG organisiert ist. Schon vor diesem Hintergrund wird die Bieterin unmittelbar infolge des Übernahmeangebots erwartungsgemäß nicht dazu in der Lage sein, Strukturmaßnahmen, die ein Erreichen der Schwelle von 95 % des Grundkapitals voraussetzen, zu veranlassen.

Falls die Bieterin nach dem Vollzug dieses Angebots oder innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist gleichwohl mindestens 95 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft halten sollte, wäre die Bieterin berechtigt, einen Antrag gemäß § 39a WpÜG zu stellen, ihr die übrigen Fair Value-Aktien gegen Gewährung einer angemessenen Abfindung durch Gerichtsbeschluss zu übertragen (sog. übernahmerechtlicher Squeeze-out). Die im Rahmen dieses Angebots gewährte Gegenleistung gilt unwiderlegbar als angemessene Abfindung, wenn die Bieterin auf Grund dieses Angebots Aktien in Höhe von mindestens 90 % des vom Angebot betroffenen Grundkapitals erworben hat. Fair Value-Aktionären, die das Angebot nicht angenommen haben, steht in dem Fall, dass die Bieterin berechtigt ist, einen Antrag nach § 39a WpÜG zu stellen, ein Andienungsrecht gegenüber der Bieterin nach § 39c WpÜG zu (siehe hierzu Ziffer 17.6 dieser Angebotsunterlage). Nach § 39a WpÜG muss ein Antrag auf Durchführung eines übernahmerechtlichen Squeeze-outs innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist gestellt werden.

Sollte die Bieterin in der Zukunft die Schwelle von 95 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft überschreiten, wäre auch ein sog. aktienrechtlicher Squeeze-out denkbar, d. h. die Übertragung der Fair Value-Aktien der außenstehenden Fair Va-

lue-Aktionäre an den Hauptaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung gemäß §§ 327a ff. AktG. Die Bieterin schließt nicht aus, dass sie ein solches Übertragungsverlangen stellen würde, falls ihr oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen zu einem späteren Zeitpunkt mindestens 95 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft gehören sollten. Falls die Hauptversammlung der Zielgesellschaft die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre auf den Hauptaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung gemäß § 327a Abs. 1 AktG beschließt, wären für die Höhe der zu gewährenden Barabfindung die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über die Übertragung der Aktien maßgeblich. Die Gesetzmäßigkeit der Höhe der Barabfindung kann in einem gerichtlichen Spruchverfahren überprüft werden. Der Betrag der angemessenen Barabfindung könnte dem Wert der angebotenen DEMIRE-Aktien je Fair Value-Aktie im Rahmen des Übernahmeangebots entsprechen, könnte aber auch höher oder niedriger ausfallen.

Die Durchführung eines Squeeze-Outs würde zu einer Beendigung der Börsennotierung der Zielgesellschaft und damit automatisch auch zur Beendigung des REIT-Status der Zielgesellschaft mit Wirkung zum Ende des Wirtschaftsjahres, das dem Verlust der Börsenzulassung vorausgeht, führen.

17.6 Andienungsrecht der Fair Value-Aktionäre nach § 39c WpÜG

Den Fair Value-Aktionären, die das Übernahmeangebot nicht angenommen haben, steht nach Ende der Annahmefrist für den Fall, dass der Bieterin nach Abschluss des Übernahmeangebots mindestens 95 % der Fair Value-Aktien gehören, in entsprechender Anwendung des § 39c WpÜG ein dreimonatiges Andienungsrecht für die von ihnen gehaltenen Fair Value-Aktien zu. Die Bieterin erwartet nicht, infolge des Übernahmeangebots mehr als 94,9 % der Fair Value-Aktien zu erwerben (siehe hierzu Ziffer 17.5 dieser Angebotsunterlage). Sollten der Bieterin nach Abschluss des Umtauschangebots wider Erwarten gleichwohl mindestens 95 % der Fair Value-Aktien gehören, kann dies nach bereits erfolgter Durchführung der Angebotskapitalerhöhung die Lieferung weiterer DEMIRE-Angebotsaktien erforderlich machen. Die zum Tausch infolge des Andienungsrechts innerhalb der Drei-Monats-Frist angeordneten Fair Value-Aktien, die jeweils in der Annahmeerklärung angegeben und in die für die Zwecke der Annahme des Andienungsrechts noch zu schaffende ISIN umgebucht worden sind, werden als *Angediente Fair Value-Aktien* bezeichnet.

Um die Umtauschtreuhänderin für den Fall einer solchen Ausübung der Andienungsrechte in die Lage zu versetzen, die nach dem oben beschriebenen Umtauschverhältnis notwendige Anzahl an DEMIRE-Angebotsaktien zu liefern, stehen Aktien aus der Angebotskapitalerhöhung und im Übrigen – soweit erforderlich – weitere Aktien aus dem genehmigten Kapital der Bieterin zur Verfügung (siehe Ziffer 14.2.2 dieser Angebotsunterlage). Diese DEMIRE-Aktien werden ebenfalls gegen Sacheinlage ausgegeben.

Soweit die Bieterin nach Abschluss des Umtauschangebots mindestens 95 % der Fair Value-Aktien hält, wird die Bieterin diese Tatsache unter der Internetadresse <http://www.demire.ag> unter der Rubrik „Investor Relations – Übernahmeangebot“ (<http://www.demire.ag/investor-relations/uebernahmeangebot>) und im Bundesan-

zeiger in entsprechender Anwendung des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 WpÜG veröffentlichen. Kommt die Bieterin dieser Verpflichtung nicht nach, beginnt die Drei-Monats-Frist für die Annahme des Übernahmeangebots entsprechend § 39c Satz 2 WpÜG erst ab dem Zeitpunkt, zu dem die Veröffentlichungspflicht erfüllt wird. Die Modalitäten der technischen Abwicklung der Andienung würden von der Bieterin rechtzeitig veröffentlicht werden.

Die in Ziffer 13 beschriebenen Hinweise zur Durchführung des Angebots gelten mit folgender Maßgabe sinngemäß für eine Annahme des Angebots innerhalb der Andienungsfrist: Die Ausübung des Andienungsrechts gilt als fristgerecht vorgenommen, wenn die Umbuchung der Fair Value-Aktien bei der Clearstream in die für die Zwecke der Annahme des Andienungsrechts noch zu schaffende ISIN spätestens am zweiten Bankarbeitstag (einschließlich) nach dem Ablauf der Andienungsfrist bis 18:00 Uhr (MEZ) bewirkt worden ist. Die in dem Depot der jeweiligen Depotführenden Bank belassenen, innerhalb der Andienungsfrist Angedienten Fair Value-Aktien sind gemäß der Weisung nach Ziffer 13.3 dieser Angebotsunterlage unverzüglich, aber nicht später als sieben Bankarbeitstage nach Ablauf der Andienungsfrist aus dem Depot der jeweiligen Depotführenden Bank auszubuchen und der Abwicklungsstelle durch Übertragung auf deren Depot bei der Clearstream zur Übereignung an die Bieterin zur Verfügung zu stellen.

18. GELDLLEISTUNGEN UND GELDWERTE VORTEILE FÜR MITGLIEDER DES VORSTANDS ODER DES AUFSICHTSRATS DER ZIELGESELLSCHAFT

Weder die Bieterin noch die mit ihr gemeinsam handelnden Personen oder deren Tochterunternehmen haben weder Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern der Zielgesellschaft noch den mit ihr gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen im Zusammenhang mit diesem Angebot Geldleistungen oder geldwerte Vorteile gewährt oder in Aussicht gestellt.

Die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft halten jeweils über mit ihnen gemeinsam handelnde Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG Fair Value-Aktien. Falls Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sich entschließen sollten, das Angebot mit von ihnen über die jeweils mit ihnen gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG anzunehmen, würden sie für die so Eingereichten Fair Value-Aktien genau die gleiche Angebotsgegenleistung erhalten, die alle anderen Fair Value-Aktionäre im Rahmen dieses Angebots für ihre Eingereichten Fair Value-Aktien erhalten.

19. ERGEBNISSE DES ÜBERNAHMEANGEBOTS UND SONSTIGE VERÖFFENTLICHUNGEN UND MITTEILUNGEN

Zusätzlich zu den an anderen Stellen in dieser Angebotsunterlage beschriebenen Veröffentlichungen der Bieterin wird die Bieterin während des Angebots folgende Veröffentlichungen und Mitteilungen machen:

Die Bieterin wird die Anzahl sämtlicher Fair Value-Aktien, die ihr sowie den mit ihr gemeinsam handelnden Personen und deren Tochterunternehmen zustehen, einschließlich der Höhe der jeweiligen Anteile und der ihr zustehenden und nach § 30 WpÜG zuzurechnenden Stimmrechtsanteile und die Höhe der nach den §§ 25 und

25a WpHG mitzuteilenden Stimmrechtsanteile, sowie die sich aus den der Bieterin zugegangenen Annahmeerklärungen ergebende Anzahl der Eingereichten Fair Value-Aktien einschließlich der Höhe des Anteils dieser Aktien am Grundkapital der Zielgesellschaft und der Stimmrechte gemäß § 23 Abs. 1 WpÜG

- nach Veröffentlichung der Angebotsunterlage wöchentlich und in der letzten Woche vor Ablauf der Annahmefrist täglich,
- unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist (die *Ergebnisbekanntmachung*),
- unverzüglich nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist (die *Weitere Ergebnisbekanntmachung*); sowie
- unverzüglich, sobald das Angebot für mindestens 95 % der Fair Value-Aktien angenommen worden ist

im Internet unter <http://www.demire.ag> unter der Rubrik „Investor Relations – Übernahmeangebot“ (<http://www.demire.ag/investor-relations/uebernahmeangebot>) sowie im Bundesanzeiger veröffentlichen und der BaFin mitteilen.

Nach § 23 Abs. 2 WpÜG wird die Bieterin weiterhin jeden unmittelbaren und/oder mittelbaren Erwerb von Fair Value-Aktien durch die Bieterin, durch die mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG oder durch deren Tochterunternehmen, der im Zeitraum von der Veröffentlichung der Angebotsunterlage bis zur Veröffentlichung nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG an einer Börse oder außerbörslich erfolgt, sowie jeden unmittelbaren oder mittelbaren außerbörslichen Erwerb von Fair Value-Aktien vor Ablauf eines Jahres nach der Veröffentlichung nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG unter Angabe der Art und Höhe der Gegenleistung im Internet unter <http://www.demire.ag> unter der Rubrik „Investor Relations – Übernahmeangebot“ (<http://www.demire.ag/investor-relations/uebernahmeangebot>) sowie im Bundesanzeiger veröffentlichen und der BaFin mitteilen.

In den Fällen des § 23 Abs. 1 und Abs. 2 WpÜG steht dem Erwerb gemäß § 31 Abs. 6 WpÜG die Vereinbarung gleich, aufgrund derer die Übereignung von Aktien verlangt werden kann. Als ein solcher Erwerb gilt nicht die Ausübung eines gesetzlichen Bezugsrechts aufgrund einer Erhöhung des Grundkapitals der Zielgesellschaft.

20. STEUERN

Die Grundlagen der Besteuerung sind in Abschnitt 21 „*Besteuerung der Gesellschaft und ihrer Aktionäre*“ des Anhangs 3 dieser Angebotsunterlage dargestellt. Es wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Fair Value-Aktionäre, die das Übernahmeangebot annehmen, künftig Aktionäre der Bieterin und damit nicht mehr Aktionäre eines REIT im Sinne des deutschen REITG sein werden. Dies kann wesentliche Auswirkungen auf die individuelle steuerliche Situation der das Übernahmeangebot annehmenden Fair Value-Aktionäre und die mit ihrer ursprünglichen Investition in einen REIT verbundenen Erwägungen und Erwartungen haben. Die

Bieterin empfiehlt den Fair Value-Aktionären, hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen einer Annahme dieses Angebots eine ihre persönlichen finanziellen Verhältnisse berücksichtigende steuerliche Beratung einzuholen.

21. ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSSTAND

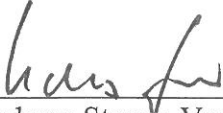
Dieses Angebot und die Verträge, die infolge der Annahme dieses Angebots zustande kommen, unterliegen deutschem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle aus oder im Zusammenhang mit diesem Angebot (sowie jedem Vertrag, der infolge der Annahme dieses Angebots zustande kommt) entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist, soweit gesetzlich zulässig, Frankfurt am Main, Deutschland.

22. ERKLÄRUNG ÜBER DIE ÜBERNAHME DER VERANTWORTUNG

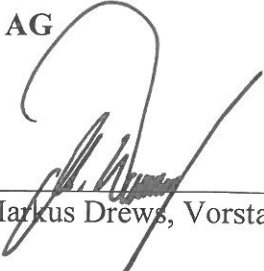
Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 89041 übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieser Angebotsunterlage gemäß § 11 Abs. 3 WpÜG und erklärt, dass ihres Wissens die in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Frankfurt am Main, den 14. Oktober 2015

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



(Andreas Steyer, Vorstand)



(Markus Drews, Vorstand)

ANHANG 1 - TOCHTERUNTERNEHMEN DER BIETERIN

Nr.	Name, Sitz, Land
1.	Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH, Berlin, Deutschland
2.	Hanse-Center Objektgesellschaft mbH, Berlin, Deutschland
3.	Sihlegg Investments Holding GmbH, Wollerau, Schweiz
4.	DEMIRE Immobilien Management GmbH, Berlin, Deutschland
5.	Panacea Property GmbH, Berlin, Deutschland
6.	Praedia GmbH, Berlin, Deutschland
7.	DEMIRE Commercial Real Estate GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
8.	DEMIRE Real Estate München I GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
9.	Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
10.	CAM Commercial Asset Management EINS GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
11.	CAM Commercial Asset Management ZWEI GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
12.	CAM Commercial Asset Management DREI GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
13.	CAM Commercial Asset Management VIER GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
14.	Schwerin Margaretenhof 18 GmbH, Berlin, Deutschland
15.	DEMIRE Commercial Real Estate ZWEI GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
16.	DEMIRE Objektgesellschaft Worms GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
17.	TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH, Berlin, Deutschland
18.	DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
19.	DEMIRE Commercial Real Estate VIER GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
20.	DEMIRE Commercial Real Estate FÜNF GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
21.	DEMIRE CONDOR Properties Management GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
22.	DEMIRE Holding EINS GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
23.	Condor Real Estate Management EINS GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
24.	GO Leonberg ApS Denmark Cyan Leonberg, Kopenhagen, Dänemark
25.	GO Ludwigsburg ApS Denmark Cyan Ludwigsberg, Kopenhagen, Dänemark
26.	GO Bremen ApS Denmark Cyan Bremen, Kopenhagen, Dänemark
27.	Condor Real Estate Management ZWEI GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
28.	Blue Ringed S.à.r.l. Luxemburg Pink Darmstadt, Luxemburg, Luxemburg

Nr.	Name, Sitz, Land
29.	Briarius S.à.r.l. Luxembourg Pink Kempen, Luxemburg, Luxemburg
30.	Armstripe S.à.r.l. Luxembourg Pink Ulm, Luxemburg, Luxemburg
31.	Reubescens S.à.r.l. Luxembourg Magenta Various, Luxemburg, Luxemburg
32.	Condor Real Estate Management DREI GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
33.	Denston Investments Ltd. Cyprus Cyan Bayreuth, Nikosia, Zypern
34.	CONDOR Objektgesellschaft Eschborn GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
35.	CONDOR Objektgesellschaft Bad Kreuznach GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
36.	Condor Real Estate Management FÜNF GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
37.	CONDOR Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
38.	CONDOR Objektgesellschaft Bad Oeynhausen GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
39.	CONDOR Objektgesellschaft Rendsburg GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
40.	CONDOR Objektgesellschaft YELLOW GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
41.	CONDOR Objektgesellschaft Lichtenfels GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
42.	MAGNAT AM GmbH (AT), Wien, Österreich
43.	Magnat Asset Management GmbH (AT), Wien, Österreich
44.	MAGNAT Capital Markets GmbH, Wien, Österreich
45.	Lumpsum Eastern European Participations C.V., Osterhout, Niederlande
46.	MAGNAT Investment I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande
47.	MAGNAT Real Estate UA X B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande
48.	MAGNAT Real Estate UA XI B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande
49.	R Quadrat Bulgaria EOOD, Sofia, Bulgarien
50.	SC Victory International Consulting S.r.l., Bukarest, Rumänien
51.	OXELTON ENTERPRISES LIMITED, Limassol, Zypern
52.	Karmen Trading LLC, Kiew, Ukraine
53.	Vlemegona Holdings Ltd., Limassol, Zypern
54.	Irao Magnat Digomi LLC, Tbilisi, Georgien
55.	Irao Magnat 28/2 LLC, Tbilisi, Georgien
56.	Magnat Tbilisi Office 1 LLC, Tbilisi, Georgien
57.	Magnat Tbilisi Residential 1 LLC, Tbilisi, Georgien
58.	MAGNAT Investment II B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande
59.	MAGNAT Real Estate UA I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande
60.	MAGNAT Real Estate Project Sadko B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande

Nr.	Name, Sitz, Land
61.	MAGNAT Real Estate UA V B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande
62.	MAGNAT Real Estate New Project Sadko B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande
63.	MAGNAT Real Estate UA XII B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande
64.	SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, Deutschland
65.	MAGNAT Investment III B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande
66.	R-Quadrat Polska Alpha Sp. z o.o., Warschau, Polen
67.	MAGNAT Investment IV B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande
68.	IRAO Magnat Gudiashvili, LLC, Tbilisi, Georgien
69.	FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH i.G., Frankfurt am Main, Deutschland
70.	FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite mbH i.G., Frankfurt am Main, Deutschland
71.	FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte mbH i.G., Frankfurt am Main, Deutschland
72.	FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte mbH i.G., Frankfurt am Main, Deutschland
73.	FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte mbH i.G., Frankfurt am Main, Deutschland
74.	FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste mbH i.G., Frankfurt am Main, Deutschland
75.	FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente mbH i.G., Frankfurt am Main, Deutschland
76.	FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH i.G., Frankfurt am Main, Deutschland
77.	FVR Beteiligungsgesellschaft Neunte mbH i.G., Frankfurt am Main, Deutschland
78.	DEMIRE Commercial Real Estate SECHS GmbH i.G., Frankfurt am Main, Deutschland

ANHANG 2 - TOCHTERUNTERNEHMEN DER ZIELGESELLSCHAFT

Nr.	Name, Sitz
1.	GP Value Management GmbH, München
2.	BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München
3.	BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München
4.	BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München
5.	BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München
6.	BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München
7.	BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München
8.	IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München
9.	BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München
10.	IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, München
11.	BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München
12.	IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München
13.	BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München
14.	IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München
15.	BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München
16.	BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München

ANHANG 3 - ANGABEN NACH § 2 NR. 2 DER WPÜG-ANGEBOTSVERORDNUNG IN VERBINDUNG MIT § 7 DES WERTPAPIERPROSPEKTGESETZES SOWIE DER VERORDNUNG (EG) 809/2004 DER KOMMISSION VOM 29. APRIL 2004 IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG, ZUR UMSETZUNG DER RICHTLINIE 2003/71/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES BETREFFEND DIE IN PROSPEKTEN ENTHALTENEN ANGABEN SOWIE DIE AUFMACHUNG, DIE AUFNAHME VON ANGABEN IN FORM EINES VERWEISES UND VERÖFFENTLICHUNG SOLCHER PROSPEKTE SOWIE DIE VERBREITUNG VON WERBUNG („PROSPEKTVO“)

In Bezug auf die Informationen, die in diesem Anhang zu der Angebotsunterlage für das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot in Form eines Tauschangebots der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main (die „**Gesellschaft**“ oder die „**Emittentin**“), an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG, München, (die „**Fair Value-Aktionäre**“), zum Erwerb sämtlicher auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der Fair Value REIT-AG (die „**Angebotsunterlage**“) enthalten sind, sollte das Folgende beachtet werden:

- In diesem Anhang 3 enthaltene Bezugnahmen auf dieses „**Dokument**“ oder den „**Prospekt**“ sind im Kontext der Angebotsunterlage als Bezugnahmen auf diesen Anhang 3 zu verstehen.
- Die Gesellschaft wird die Angebotsunterlage nur aktualisieren, soweit dies nach dem WpÜG zulässig und erforderlich ist. Die Gesellschaft wird zudem gegebenenfalls weitere, begleitende Informationen in Bezug auf das Tauschangebot veröffentlichen, die auf der Webseite der Gesellschaft unter der Rubrik „Investor Relations“ (<http://www.demire.ag/investor-relations>) abrufbar sein werden.
- Alle nach dem WpÜG erforderlichen Mitteilungen und Bekanntmachungen werden ebenfalls im Internet unter <http://www.demire.ag> unter der Rubrik „Investor Relations – Übernahmeangebot“ (<http://www.demire.ag/investor-relations/uebernahmeangebot>) sowie im Bundesanzeiger (jeweils in deutscher Sprache) veröffentlicht.

1.	Zusammenfassung des Prospekts.....	1
2.	Risikofaktoren.....	53
2.1	Branchen- und marktbezogene Risiken	53
2.2	Risiken im Zusammenhang mit dem jüngsten Wachstum des DEMIRE-Konzerns	57
2.3	Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft	59
2.4	Bewertungsrisiken	70
2.5	Finanzielle Risiken	73
2.6	Rechtliche Risiken.....	80
2.7	Risiken im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot.....	89
2.8	Risiken im Zusammenhang mit dem REIT-Status der Fair Value REIT-AG	101
2.9	Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur und den Aktien der Gesellschaft....	108
3.	Allgemeine Informationen.....	113
3.1	Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts.....	113
3.2	Gegenstand des Prospekts.....	113
3.3	Zukunftsgerichtete Aussagen.....	114
3.4	Informationen von Seiten Dritter.....	114
3.5	Hinweis zur Angabe von Finanzinformationen	115
3.6	Abschlussprüfer	116
3.7	Sachverständige	117
3.8	Einschbare Dokumente.....	117
3.9	Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre.....	118
4.	Das Angebot	119
4.1	Gegenstand des Übernahmeangebots	119
4.2	Wichtiger Hinweis.....	119
4.3	Vollzugsbedingungen	119
4.4	Unabhängiger Gutachter.....	122
4.5	Verzicht auf die Vollzugsbedingungen.....	123
4.6	Annahmefrist	124
4.7	Annahme und Abwicklung.....	125
4.8	Börsenhandel mit Eingereichten Fair Value-Aktien.....	129
4.9	Rückabwicklung beim endgültigen Ausfall von Vollzugsbedingungen.....	130
4.10	Rücktrittsrechte von Fair Value-Aktionären, die das Übernahmeangebot annehmen.....	130

4.11	Voraussichtlicher Zeitplan für das Übernahmeangebot.....	133
4.12	Informationen über die den Fair Value-Aktionären angebotenen DEMIRE-Angebotsaktien 135	
4.13	Interessen Dritter und der Gesellschaft an dem Angebot	137
4.14	Rechtsgrundlage für die Ausgabe der DEMIRE-Angebotsaktien	137
4.15	Gründe für das Angebot, Kosten der Emission und Verwendung der Erlöse.....	137
4.16	Mindestgegenleistung	138
5.	Umtauschverhältnis	140
5.1	Zeitpunkt der Ermittlung und Festlegung des Umtauschverhältnisses.....	140
5.2	Verfügbare Informationen im Zeitpunkt der Ermittlung des Umtauschverhältnisses	140
5.3	Bewertungsmethode zur Ermittlung des Umtauschverhältnisses	141
5.4	Methodik zur Berechnung des EPRA-NAV	143
5.5	Berechnung des EPRA- NAV der DEMIRE zum 30. Juli 2015.....	147
5.6	Aktualisierte Bewertung der DEMIRE zum 5. Oktober 2015	148
5.7	Bewertung der Fair Value REIT-AG zum 30. Juli 2015	152
5.8	Aktualisierter EPRA-NAV der Fair Value REIT-AG zum 5. Oktober 2015	153
5.9	Wertrelationen und implizierte Prämien.....	154
5.10	Wertrelationen auf Basis der Marktkapitalisierung und Prämie auf Basis der Schlusskurse vom 30. Juli 2015	155
5.11	Prämien auf Basis der Mindestgegenleistung.....	156
5.12	Gutachterliche Stellungnahme von KFS als unabhängigem Berater zur finanziellen Angemessenheit des Umtauschverhältnisses.....	156
5.13	Beurteilung der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses durch die Gesellschaft	159
6.	Die beabsichtigte Übernahme.....	161
6.1	Einleitung.....	161
6.2	Beweggründe der DEMIRE für die beabsichtigte Übernahme.....	162
6.3	Vertrag über den Unternehmenszusammenschluss – Business Combination Agreement...	164
6.4	Zukünftige Zusammenarbeit, Integration und Synergien	166
7.	Allgemeine Informationen über die Fair Value REIT-AG	174
7.1	Firma; Gründung; Geschäftsjahr; Dauer; Sitz	174
7.2	Gegenstand des Unternehmens.....	174
7.3	REIT-Status der Fair Value REIT-AG	175
7.4	Kapitalverhältnisse	176

7.5	Überblick über die Geschäftstätigkeit.....	181
7.6	Überblick über das Immobilienportfolio	181
8.	Verwässerung	183
8.1	Begriff der Verwässerung.....	183
8.2	Hinweis auf die Bedeutung des EPRA-NAV je Aktie (verwässert).....	183
8.3	Erläuterungen zu den vorgenommenen Anpassungen im Nettobuchwert des Eigenkapitals der Gesellschaft	183
8.4	Erläuterungen zur Berechnung der Anzahl der Aktien der Gesellschaft.....	188
8.5	Erläuterung zu den Auswirkungen auf die Verwässerung des Nettobuchwerts des Eigenkapitals durch die Ausübung von Optionsrechten.....	189
8.6	Transaktions- und Emissionskosten.....	191
8.7	Latente Steuern	191
8.8	Verwässerung ohne Berücksichtigung von ausstehenden Wandlungs- bzw. Optionsrechten 193	
8.9	Verwässerung unter Berücksichtigung ausstehender Wandlungs- bzw. Optionsrechte	195
9.	Dividendenpolitik; anteiliges Ergebnis je Aktie.....	197
10.	Kapitalisierung und Verschuldung	200
10.1	Kapitalisierung.....	200
10.2	Verschuldung.....	202
10.3	Eventualverbindlichkeiten	203
10.4	Veränderungen der Finanzlage nach dem 31. Juli 2015.....	204
10.5	Erklärung zum Geschäftskapital.....	206
11.	Ausgewählte Finanzangaben	207
11.1	Ausgewählte Finanzinformationen aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	208
11.2	Ausgewählte Finanzinformationen aus der Konzern-Bilanz	209
11.3	Ausgewählte Finanzinformationen aus der Konzern-Kapitalflussrechnung	209
11.4	Net Asset Value (EPRA)	209
12.	Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	211
12.1	Überblick über die Geschäftstätigkeit.....	212
12.2	Wesentliche die Ertragslage der DEMIRE beeinflussende Faktoren	216
12.3	Bilanzierungsgrundlagen	220
12.4	Sonstige Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze.....	221
12.5	Ermessensentscheidungen	224

12.6	Schätzungen und Annahmen	225
12.7	Konsolidierung	228
12.8	Eingeschränkte Vergleichbarkeit der Finanzinformationen der DEMIRE	237
12.9	Segmentberichterstattung	237
12.10	Erläuterung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	239
12.11	Erläuterung der Konzernbilanz.....	260
12.12	Erläuterung der Konzern-Kapitalflussrechnung	268
12.13	Liquiditätsquellen	272
12.14	Investitionen	276
12.15	Pensions- und Rentenzahlungen	285
12.16	Qualitative und quantitative Angaben zu Marktrisiken	285
12.17	Handelsrechtlicher Jahresabschluss für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr	290
13.	Ungeprüfte illustrative Konzern-Finanzinformationen.....	294
13.1	Einleitung.....	295
13.2	Historische Finanzinformationen.....	296
13.3	Ausweisanpassungen der historischen Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG	297
13.4	Grundsätze der Erstellung.....	298
13.5	Grundlagen der Erstellung.....	298
13.6	Ungeprüfte illustrative Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen für die Zeiträume vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014 und 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015 und Ungeprüfte illustrative Konzernbilanz zum 30. Juni 2015	301
14.	Markt und Wettbewerb	309
14.1	Wichtigste Märkte	309
14.2	Gesamtwirtschaftliche Entwicklung.....	309
14.3	Entwicklungen des Gewerbeimmobilienmarkts in Deutschland	310
14.4	Wettbewerb.....	313
15.	Geschäftstätigkeit	318
15.1	Überblick	318
15.2	Strategie.....	322
15.3	Wettbewerbsstärken.....	325
15.4	Geschäftsbereiche.....	326
15.5	Bestandsportfolio.....	327

15.6	Altportfolio	334
15.7	Gewerbliche Schutzrechte	336
15.8	Versicherungen	336
15.9	Rechtliche Rahmenbedingungen	336
15.10	Rechtstreitigkeiten	347
15.11	Forschung und Entwicklung	348
15.12	Sachanlagen	348
15.13	Wesentliche Verträge	348
15.14	Mitarbeiter	359
16.	Aktionärsstruktur	360
17.	Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit verbundenen oder nahestehenden Personen	362
18.	Allgemeine Angaben über die Gesellschaft	363
18.1	Gründung, Firma, Geschäftsjahr, Dauer der Gesellschaft; Sitz	363
18.2	Gegenstand des Unternehmens	363
18.3	Geschichte und Entwicklung der Gesellschaft	364
18.4	Beschreibung der Konzernstruktur der Gesellschaft	366
19.	Angaben über das Kapital der Gesellschaft	374
19.1	Bestehendes Grundkapital	374
19.2	Entwicklung des Grundkapitals	374
19.3	Beschluss über die Erhöhung des Grundkapitals zum Zwecke des Übernahmeangebots ...	375
19.4	Genehmigtes Kapital	376
19.5	Eigene Aktien	379
19.6	Ausgegebene Wandelanleihen	379
19.7	Bedingtes Kapital	380
19.8	Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien	382
19.9	Aktienoptionsprogramm	384
19.10	Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelanleihen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen	385
19.11	Allgemeine Bestimmungen zur Liquidation der Gesellschaft	389
19.12	Allgemeine Bestimmungen zu einer Veränderung des Grundkapitals	389
19.13	Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten	390
19.14	Ausschluss von Minderheitsaktionären	391

19.15	Melde- und Anzeigepflichten für Anteilsbesitz.....	392
19.16	Mitteilungspflichten beim Halten von Finanzinstrumenten und sonstigen Instrumenten ...	393
19.17	Mitteilungspflichten für Inhaber wesentlicher Beteiligungen	393
19.18	Veröffentlichung der Kontrollerlangung und Pflichtangebot	393
20.	Angaben über die Organe und das obere Management der Gesellschaft	394
20.1	Allgemeines	394
20.2	Vorstand.....	396
20.3	Aufsichtsrat.....	403
20.4	Interessenkonflikte/Familiäre Beziehungen	407
20.5	Hauptversammlung.....	408
20.6	Corporate Governance Kodex	410
21.	Besteuerung der Gesellschaft und ihrer Aktionäre	412
21.1	Besteuerung der Gesellschaft.....	412
21.2	Besteuerung der Aktionäre	414
21.3	Erbschafts- und Schenkungssteuer	421
21.4	Aktionsplan BEPS	422
21.5	Sonstige Steuern	422
22.	Jüngster Geschäftsgang und Ausblick	423
22.1	Überblick über wesentliche Finanzkennzahlen	423
22.2	Veränderungen des Bestandsportfolios zum 30. Juni 2015	424
22.3	Veränderungen des Bestandsportfolios nach dem 30. Juni 2015	424
22.4	Noch nicht abgeschlossene und schwebende Transaktionen im Hinblick auf das Bestandsportfolio.....	425
22.5	Kapitalveränderungen.....	426
22.6	Einflüsse auf die Finanzlage der DEMIRE nach dem 31. Juli 2015.....	428
22.7	Ausblick.....	430
	Glossar	G-1
	Finanzinformationen (F-Pages)	F-1
	Wertgutachten.....	W-1

1. Zusammenfassung des Prospekts

Die Zusammenfassung setzt sich aus einzelnen Offenlegungspflichten zusammen, die „Elemente“ genannt werden. Diese Elemente sind durchnummeriert und in Abschnitte A - E eingeteilt (A.1 - E.7). Diese Zusammenfassung enthält alle Elemente, die in einer Zusammenfassung für diesen Typ von Wertpapieren und Emittenten erforderlich sind. Da einige Elemente nicht genannt werden müssen, können Lücken in der Nummerierung auftreten. Es kann sein, dass trotz der Tatsache, dass ein Element für diesen Typ von Wertpapier und Emittent erforderlich ist, keine relevante Information in Bezug auf dieses Element genannt werden kann. In diesem Fall erfolgt eine kurze Beschreibung des Elements mit der Angabe „entfällt“.

Abschnitt A – Einleitung und Warnhinweise		
A.1	Warnhinweise	<p>Diese Zusammenfassung sollte als Einführung zu diesem Prospekt verstanden werden. Der Anleger sollte jede Entscheidung zur Anlage in Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, (im Folgenden auch als „Gesellschaft“ oder „Emittentin“ und zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften als „DEMIRE“ oder „DEMIRE-Gruppe“ oder „DEMIRE-Konzern“ bezeichnet) auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.</p> <p>Die Gesellschaft übernimmt nach § 5 Abs. 2b Nr. 4 WpPG die alleinige Verantwortung für den Inhalt dieser Zusammenfassung einschließlich etwaiger Übersetzungen. Diejenigen Personen, welche die Verantwortung für die Zusammenfassung, einschließlich etwaiger Übersetzungen, übernommen haben oder von denen der Erlass ausgeht (Veranlassung), können haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.</p>
A.2	Zustimmung zur Verwendung des Prospekts für die spätere Weiterveräußerung	Entfällt. Eine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts für eine spätere Weiterveräußerung oder Platzierung der Aktien ist nicht erteilt worden.

	oder endgültige Platzierung der Aktien durch Finanzintermediäre	
Abschnitt B – Emittent		
B.1	Juristische und kommerzielle Bezeichnung	Die juristische Bezeichnung der Gesellschaft lautet DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Im Markt tritt die Gesellschaft auch unter der verkürzten kommerziellen Bezeichnung „DEMIRE“ auf.
B.2	Sitz und Rechtsform des Emittenten, das für den Emittenten geltende Recht und Land der Gründung	Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland und ist eine nach dem Recht des Bundesrepublik Deutschland gegründete Aktiengesellschaft. Für die Gesellschaft gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Gesellschaft wurde in der Bundesrepublik Deutschland gegründet.
B.3	Art der derzeitigen Geschäftstätigkeit und Haupttätigkeiten des Emittenten und Hauptmärkte	<p>Die DEMIRE ist ein in Frankfurt am Main ansässiger Immobilienkonzern, der als Bestandhalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland tätig ist. Die wesentliche Geschäftstätigkeit besteht aus dem Erwerb, der Verwaltung und Vermietung von Gewerbeimmobilien, ihrer Weiterentwicklung z.B. durch Umbau, Modernisierung oder Erweiterung sowie der Realisierung von Wertsteigerungen durch aktives Property-, Asset- und Facility-Management.</p> <p><i>Strategische Neuausrichtung</i></p> <p>Im Juli 2013 erfolgte eine strategische Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auf Gewerbeimmobilien in Deutschland und die Gesellschaft wurde in DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG umfirmiert. Die DEMIRE legt bei Investitionen ihren Fokus auf Gewerbeimmobilien in den Bereichen Büro, Logistik und Einzelhandel ausschließlich in Deutschland. Hierbei konzentriert sich die DEMIRE auf Immobilien in aufstrebenden Randlagen von Ballungszentren („B-Lagen“) in den Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart („A-Städte“) und auf A-Lagen in sogenannten B-Städten, d.h. Großstädte von nationaler und regionaler Bedeutung, die nicht A-Städte sind (jeweils „Sekundärstandorte“). Das Zielfortfolio soll neben Logistik- und Einzelhandelsimmobilien mit einem klaren Schwerpunkt auf das Bürosegment mit sich ergänzenden Nutzungen ausgerichtet werden.</p>

Bestandsportfolio

Die als Finanzinvestitionen zum Zwecke einer nachhaltigen Bewirtschaftung gehaltenen Immobilien der DEMIRE (das „**Bestandsportfolio**“) befinden sich zum Datum des Prospekts ausschließlich in Deutschland. Der Schwerpunkt des Bestandsportfolios liegt in der Büronutzung. Das Bestandsportfolio verfügt zum Datum des Prospekts über eine Gesamtvermietungsfläche von etwa 646.000 m². Zudem hat die Gesellschaft Kaufverträge zum Erwerb eines Gewerbeimmobilienportfolios an sechs Standorten (das „**T6-Portfolio**“) mit einer Gesamtvermietungsfläche von ca. 144.000 m² und einer jährlichen Nettokaltmiete von ca. EUR 15,1 Mio. sowie der Kurfürsten-Galerie in Kassel mit einer Gesamtvermietungsfläche von insgesamt ca. 21.000 m² und einer jährlichen Nettokaltmiete von rund EUR 3,9 Mio. abgeschlossen. Der Vollzug dieser beiden Kaufverträge steht noch aus.

Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG

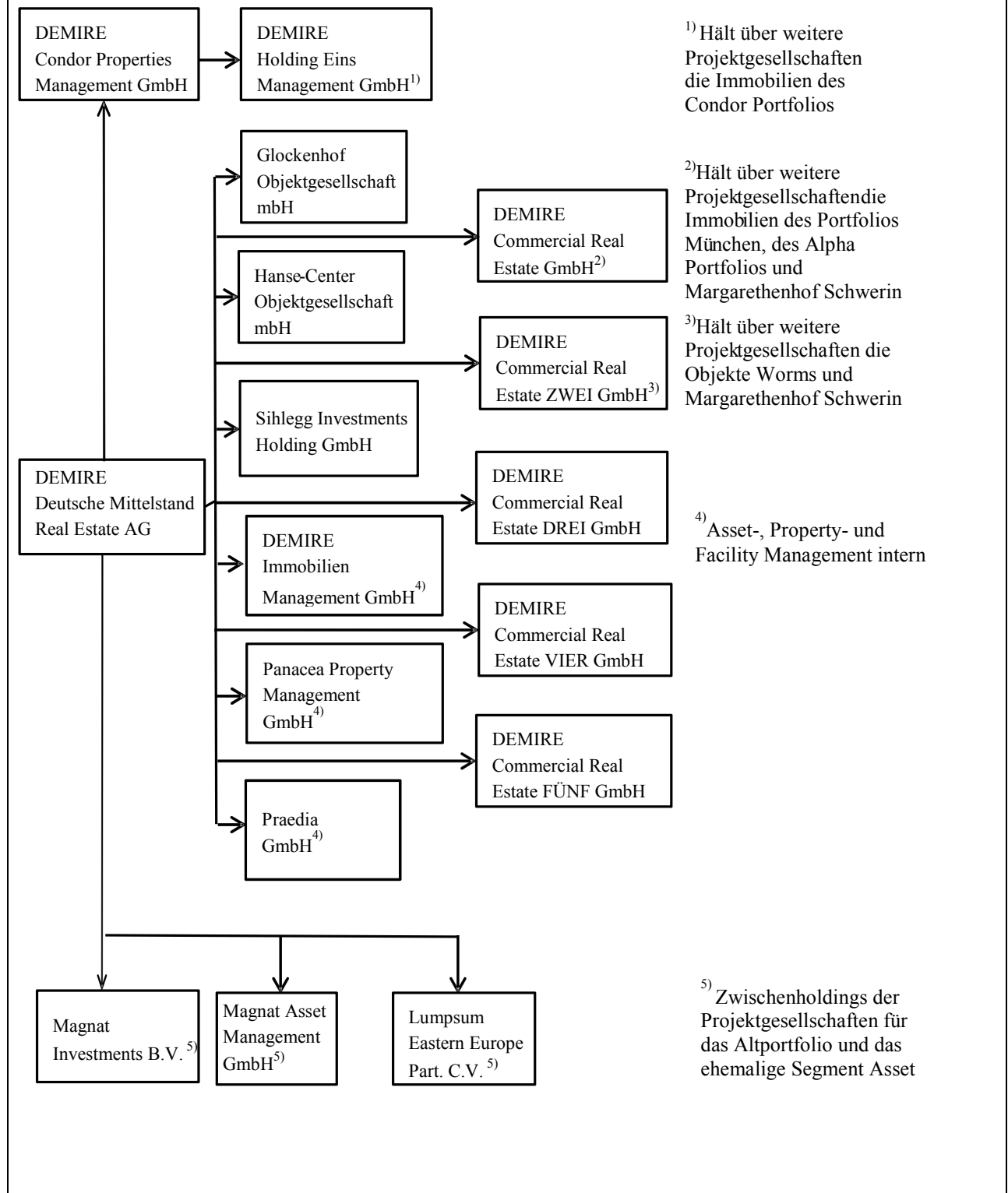
Am 31. Juli 2015 hat die Gesellschaft gemäß § 10 WpÜG ihre Absicht veröffentlicht, den Aktionären der Fair Value REIT-AG mit Sitz in München („**Fair Value REIT-AG**“ und mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften die „**Fair Value-Gruppe**“) ein öffentliches Übernahmeangebot (das „**Übernahmeangebot**“) zu unterbreiten. Der Wert des gemeinsamen Immobilienbestands würde auf der Basis der bis zum Datum dieses Prospekts von beiden Gesellschaften als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien rund EUR 765 Mio. betragen (unter der Annahme, dass sich der Immobilienbestand der Fair Value-Gruppe seit dem 30. Juni 2015 und die Bewertungen der Immobilienbestände beider Unternehmen nach dem 30. Juni 2015 nicht verändert haben). Unter der weiteren Annahme des Zugangs des T6-Portfolios sowie der Annahme, dass (i) sich der zum Zeitpunkt der Wertermittlung ermittelte Verkehrswert des T6-Portfolios nicht verändert hat, und (ii) der Kaufvertrag hinsichtlich der Kurfürsten-Galerie in Kassel vollzogen und der Wert dieser Immobilie dem Kaufpreis entspricht, würde der Marktwert des Immobilienbestands der Gesellschaft und der Fair Value REIT-AG zusammengenommen insgesamt rund EUR 1 Mrd. betragen.

Altportfolio

Neben dem Bestandsportfolio verfügt die DEMIRE noch über Immobilien und Beteiligungen aus der Zeit vor ihrer strategischen Neuausrichtung im Jahr 2013 (das „**Altportfolio**“). Der kumulierte Buchwert des Altportfolios betrug zum 30. Juni 2015 insgesamt TEUR 8.047 und damit rund 2 % des Buchwerts der Summe der Vermögenswerte der DEMIRE zum 30. Juni 2015. Das verbleibende Altportfolio soll alsbald vollständig abgebaut werden. Die Gesellschaft erwartet von dem Halten bzw. der Veräußerung der

		<p>verbleibenden Engagements im Zusammenhang mit dem Altportfolio keine wesentlichen Ergebnisbeiträge. Zum Altportfolio gehört gegenwärtig auch die Beteiligung der DEMIRE an der OXELTON Enterprises Ltd. (die „OXELTON“), die eine Immobilie in der Ukraine hält. Mit der Veräußerung der Anteile an der OXELTON, die voraussichtlich im November 2015 erfolgen soll, wird die Währungsrücklage der DEMIRE, die zum 30. Juni 2015 insgesamt TEUR -3.964 betrug, im Wesentlichen ergebniswirksam aufgelöst und das Periodenergebnis der DEMIRE entsprechend negativ belastet.</p> <p><i>Asset Management</i></p> <p>Die Verwaltung der Bestandsimmobilien der DEMIRE, das sogenannte Property-, Asset- und Facility-Management wird überwiegend von konzerneigenen Tochtergesellschaften durchgeführt.</p>
B.4a	Wichtigste jüngste Trends, die den Emittenten und die Märkte, auf denen er agiert, beeinflussen	<p>Die Geschäftstätigkeit der DEMIRE ist wesentlich von der allgemeinen Wirtschaftslage in Deutschland abhängig, die aufgrund der exportorientierten Wirtschaft in Deutschland wiederum maßgeblich von makroökonomischen Faktoren der Weltwirtschaft beeinflusst wird. Für die DEMIRE wesentliche Faktoren sind die längerfristige Entwicklung des Zinsniveaus, die Höhe der Inflation und die Situation der Kreditwirtschaft. Dies gilt in besonderem Maße für Entwicklungen des Gewerbeimmobilienmarktes in Deutschland, insbesondere in den Regionen, in denen die Immobilien der DEMIRE gelegen sind. Hier sind die Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraft der Bevölkerung, Attraktivität der betreffenden Standorte, Infrastruktur, Sozialstruktur sowie weitere wichtige Faktoren, die sich auf Angebot und Nachfrage nach Immobilien in den jeweiligen Lagen und Märkten auswirken, maßgeblich. Nach Ansicht der Emittentin wird die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in Deutschland aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus in Deutschland, steigender Nachfrage auch von ausländischen Investoren nach deutschen Gewerbeimmobilien und des relativ robusten Zustands der deutschen Wirtschaft im Jahr 2015 weiter steigen.</p>
B.5	Beschreibung der Gruppe und der Stellung des Emittenten innerhalb dieser Gruppe	<p>Die Gesellschaft ist das rechtliche Mutterunternehmen des DEMIRE-Konzerns und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. Für Zwecke des Konzernrechnungslegung nach den International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, („IFRS“) ist hingegen die MAGNAT Asset Management GmbH das wirtschaftliche Mutterunternehmen. Die Immobilien der DEMIRE werden ausschließlich von Tochter- und Enkelgesellschaften (über Zwischenholdings) der Gesellschaft gehalten. Daneben hält die Gesellschaft Beteiligungen an Gesellschaften, die die operative Betreuung der Bestandsimmobilien der DEMIRE</p>

(Property-, Asset- und Facility-Management) übernehmen. Das folgende Schaubild zeigt eine vereinfachte Übersicht der wesentlichen Tochtergesellschaften der Gesellschaft zum Datum des Prospekts:



B.6	Personen, die eine (meldepflichtige) direkte oder indirekte Beteiligung am Eigenkapital des Emittenten oder einen Teil der Stimmrechte halten	<p>Die folgende Tabelle gibt, basierend auf den Angaben, die der Gesellschaft von ihren Aktionären nach den Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) gemacht wurden, einen Überblick über die wesentlichen Aktionäre der Gesellschaft zum Datum des Prospekts.</p> <table border="1" data-bbox="560 434 1347 1234"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Aktionär</th> <th colspan="2">Anzahl der Aktien</th> <th rowspan="2">in % des Grundkapitals und der Stimmrechte</th> </tr> <tr> <th>mittelbar</th> <th>unmittelbar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Willem Rozendaal davon mittelbar über die Alpine Real Estate GmbH</td> <td>3.261.002</td> <td>3.261.002</td> <td>11,92</td> </tr> <tr> <td>DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH</td> <td></td> <td>4.100.000</td> <td>14,99</td> </tr> <tr> <td>Klaus Wecken davon mittelbar über die Wecken & Cie.</td> <td>3.000.000</td> <td>3.000.000</td> <td>10,97</td> </tr> <tr> <td>Günther Walcher davon mittelbar über die M1 Beteiligungs GmbH und LIP Beteiligungs GmbH</td> <td>2.541.149</td> <td>2.541.149</td> <td>9,29</td> </tr> <tr> <td>Norbert Ketterer davon mittelbar über die Ketom AG</td> <td>2.182.567</td> <td>2.182.567</td> <td>7,98</td> </tr> <tr> <td>MAGNAT Asset Management GmbH¹⁾ Streubesitz (Anteilsbesitz < 3 %)</td> <td></td> <td>5.000 12.261.686</td> <td>0,02 44,83</td> </tr> <tr> <td>Gesamtes Grundkapital</td> <td></td> <td>27.351.404</td> <td>100,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹⁾ Die MAGNAT Asset Management GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Gesellschaft. Ihre Aktien werden der Gesellschaft als eigene Aktien zugerechnet.</p>	Aktionär	Anzahl der Aktien		in % des Grundkapitals und der Stimmrechte	mittelbar	unmittelbar	Willem Rozendaal davon mittelbar über die Alpine Real Estate GmbH	3.261.002	3.261.002	11,92	DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH		4.100.000	14,99	Klaus Wecken davon mittelbar über die Wecken & Cie.	3.000.000	3.000.000	10,97	Günther Walcher davon mittelbar über die M1 Beteiligungs GmbH und LIP Beteiligungs GmbH	2.541.149	2.541.149	9,29	Norbert Ketterer davon mittelbar über die Ketom AG	2.182.567	2.182.567	7,98	MAGNAT Asset Management GmbH ¹⁾ Streubesitz (Anteilsbesitz < 3 %)		5.000 12.261.686	0,02 44,83	Gesamtes Grundkapital		27.351.404	100,00
Aktionär	Anzahl der Aktien			in % des Grundkapitals und der Stimmrechte																																
	mittelbar	unmittelbar																																		
Willem Rozendaal davon mittelbar über die Alpine Real Estate GmbH	3.261.002	3.261.002	11,92																																	
DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH		4.100.000	14,99																																	
Klaus Wecken davon mittelbar über die Wecken & Cie.	3.000.000	3.000.000	10,97																																	
Günther Walcher davon mittelbar über die M1 Beteiligungs GmbH und LIP Beteiligungs GmbH	2.541.149	2.541.149	9,29																																	
Norbert Ketterer davon mittelbar über die Ketom AG	2.182.567	2.182.567	7,98																																	
MAGNAT Asset Management GmbH ¹⁾ Streubesitz (Anteilsbesitz < 3 %)		5.000 12.261.686	0,02 44,83																																	
Gesamtes Grundkapital		27.351.404	100,00																																	
	Unterschiedliche Stimmrechte	Entfällt; unterschiedliche Stimmrechte einzelner Aktionäre bestehen nicht.																																		
	Unmittelbare oder mittelbare Beherrschung des Emittenten und Art der Beherrschung	Entfällt. Die Gesellschaft wird von keinem ihrer Aktionäre beherrscht.																																		
B.7	Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen des Emittenten, die für jedes Geschäftsjahr des von den histori-	<p><i>Die nachstehend zusammengefassten Finanzinformationen der DEMIRE-Gruppe sind den im Finanzteil abgedruckten, nach den International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, (die „IFRS“) und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Konzernabschlüssen der Gesellschaft für das zum 31. März 2014 endende Geschäftsjahr (Geschäftsjahr vom 1. April 2013 bis zum 31. März 2014, auch „Geschäfts-</i></p>																																		

<p>schen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraums vorgelegt werden; erhebliche Änderung der Finanzlage oder des Betriebsergebnisses in oder nach den abgedeckten Zeiträumen</p>	<p><i>jahr 2013/2014“) und das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr (Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014, auch „Rumpfgeschäftsjahr 2014“) (zusammen die „IFRS Konzernabschlüsse“), dem nach IFRS für Zwischenberichterstattung (IAS 34) aufgestellten ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum (der „IFRS Konzernzwischenabschluss“) entnommen oder daraus abgeleitet. Die Finanzinformationen für das neunmonatige Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014 sind mit den Finanzinformationen für das volle, zwölf Monate umfassende zum 31. März 2014 endende Geschäftsjahr auf Grund der Umstellung der Geschäftsjahrs auf das Kalenderjahr und der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft im Jahr 2013 nur sehr eingeschränkt vergleichbar; die strategische Neuausrichtung der Gesellschaft im Jahr 2013 wirkt sich ebenfalls auf die Vergleichbarkeit der Finanzinformationen für die zum 30. Juni 2014 und 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeiträume (auch jeweils das „erste Halbjahr 2014“ und das „erste Halbjahr 2015“) aus. Die in den nachfolgenden Tabellen als „geprüft“ gekennzeichneten Finanzinformationen sind den oben genannten, geprüften IFRS Konzernabschlüssen der Gesellschaft entnommen. Sofern Finanzinformationen als „ungeprüft“ gekennzeichnet sind, bedeutet dies, dass diese dem oben genannten ungeprüften IFRS Konzernzwischenabschluss entnommen oder daraus abgeleitet wurden oder auf Berechnungen von Finanzinformationen aus den oben genannten Quellen basieren.</i></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	01.01.2015 bis 30.06.2015 (ungeprüft)	01.01.2014 bis 30.06.2014 (ungeprüft)	01.04.2014 bis 31.12.2014 (geprüft)	01.04.2013 bis 31.03.2014 (geprüft)
Einnahmen aus der Vermietung	17.992	1.068	3.749	649
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-6.782	-152	-1.459	-189
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	11.210	916	2.290	460
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	1.766	0	4.782	403
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	-1.246	0	-4.713	-17
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	520	0	69	386
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	2.300	0	-	-
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-1.842	0	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	458	0	-	-
Erlöse aus dem Asset Management	-	-	0	82
Aufwendungen für das Asset Management	-	-	0	-44
Ergebnis aus dem Asset Management	-	-	0	38
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	1.824	6	199	23
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen	-63	-313	-126	-761
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen	1.469	-168	-1.087	-950
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.230	-475	-1.014	-1.688
Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	7.720	2.905	63.608	2.905
Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien	0	-285	307	-1.140
Wertminderungen von Forderungen/Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen	-563	-580	-693	-1.212
Sonstige betriebliche Erträge	821	1.226	429	1.518
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	7.978	3.265	63.651	2.071
Allgemeine Verwaltungskosten	-5.144	-1.860	-3.649	-4.656
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.184	-1.645	-2.914	-2.164
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	16.067	202	58.434	-5.552
Finanzerträge	2.014	731	6.955	1.135
Finanzaufwendungen	-16.303	-4.779	-9.893	-1.317
Finanzergebnis	-14.288	-4.048	-2.938	-182
Ergebnis vor Steuern	1.779	-3.846	55.496	-5.735
Ertragsteuern	-1.482	-1.024	-9.789	-251
Periodenergebnis	297	-4.870	45.707	-5.986
davon entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteilseigner	442	62	2.405	-51
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-144	-4.932	43.302	-5.935
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,01	-0,34	3,03	-0,43
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,01	-0,34	1,74	-0,43

Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Kapitalflussrechnung

in TEUR	01.01.2015 bis 30.06.2015 (ungeprüft)	01.01.2014 bis 30.06.2014 (ungeprüft)	01.04.2014 bis 31.12.2014 (geprüft)	01.04.2013 bis 31.03.2014 (geprüft)
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	5.787	-5.019	-3.986	-1.900
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.078	-15.132	-255.206	-18.715
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.560	15.708	259.634	22.239
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	5.305	-4.443	442	1.624
Veränderung aufgrund Währungsumrechnung	0	-2	0	-2
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	4.397	5.480	3.955	2.333
Zahlungsmittel am Ende der Periode	9.702	1.035	4.397	3.955

Ausgewählte Angaben aus der Konzernbilanz

Aktiva

in TEUR	30.06.2015 (ungeprüft)	31.12.2014 (geprüft)	31.03.2014 (geprüft)
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	1
Sachanlagen	87	11.330	210
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	399.082	333.070	20.526
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.143	2.613	4.694
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	29	14	695
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	0	2.857	2.490
Sonstige Ausleihungen	309	322	351
Latente Steueransprüche	676	720	928
Summe langfristige Vermögenswerte	403.326	350.926	29.895
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien/Vorratsimmobilien und sonstige Vorräte	3.508	7.355	7.784
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	8.369	9.287	1.744
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.128	921	1.149
Steuererstattungsansprüche	143	126	71
Zahlungsmittel	9.702	4.397	3.955
Summe kurzfristige Vermögenswerte	24.850	22.086	14.702
Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	1.500	0	3.803
Summe Vermögenswerte	429.677	373.012	48.400

Passiva

in TEUR	30.06.2015 (ungeprüft)	31.12.2014 (geprüft)	31.03.2014 (geprüft)
Eigenkapital und Schulden			
Gezeichnetes Kapital	22.336	14.306	13.895
Rücklagen	61.416	37.378	-6.061
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	83.752	51.684	7.834
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	3.993	2.945	-132
Summe Eigenkapital	87.745	54.629	7.702
Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden	11.167	10.032	1.211
Langfristige Finanzschulden	263.030	248.092	24.646

Summe langfristige Schulden	274.197	258.124	25.857
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	796	852	787
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	13.775	11.519	4.257
Steuerschulden	546	314	19
Kurzfristige Finanzschulden	52.617	47.573	9.779
Summe kurzfristige Schulden	67.735	60.259	14.841
Summe Schulden	341.932	318.383	40.698
Summe Schulden und Eigenkapital	429.677	373.012	48.400
EPRA-NAV			
<p>Nachfolgend ist der Net Asset Value (EPRA) (<i>European Public Real Estate Association</i>) (Netto-Vermögenswert) (der „EPRA-NAV“) dargestellt, den die Gesellschaft regelmäßig berichtet.</p> <p>EPRA-NAV ist eine Kennzahl, die auf Basis von nach IFRS bilanzierten Finanzinformationen ermittelt wird. Sie stellt insbesondere für Immobilienaktiengesellschaften eine Alternative zu anderen nach IFRS erstellten Finanzkennzahlen für die Bilanz bzw. Konzern-Bilanz dar. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass andere Unternehmen den EPRA-NAV anders berechnen und insoweit die Vergleichbarkeit dieser Kennzahl gegenüber anderen Unternehmen nur eingeschränkt gegeben ist. Die nachfolgende Tabelle zeigt ausgehend vom Buchwert des den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnenden Eigenkapitals (Eigenkapital ohne Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner) der DEMIRE die Ermittlung des Net Asset Values (EPRA) zum 30. Juni 2015, 31. Dezember 2014 sowie 31. März 2014.</p>			
Net Asset Value (EPRA)			
	30.06.2015 (ungeprüft)	31.12.2014 (ungeprüft, soweit nicht anders angegeben)	31.03.2014 (ungeprüft, soweit nicht anders ange- geben)
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital (NAV)	83.752	51.684 ¹⁾	7.833 ¹⁾
Unterschiedsbetrag beizulegender Zeitwert (Buchwert und Rückzahlungsbetrag (Nominalwert) Wandelschuldverschreibung)	0	-465	-407
Latente Steuern (latente Steuerschulden abzüglich latente Steueransprüche)	10.492	9.312	283
EPRA-NAV	94.244	60.531	7.709
Aktien in Mio.	22,34	14,31 ¹⁾	13,89 ¹⁾
EPRA-NAV in EUR je Aktie	4,23	4,26	0,56
¹⁾ geprüft			
Erhebliche Änderungen der Finanzlage und des Betriebsergebnisses in oder nach dem von den	<p>In 2013 hatte die Gesellschaft eine Neuausrichtung der Strategie der Gesellschaft beschlossen, wonach das bestehende Altportfolio abgebaut werden sollte und die Gesellschaft sich fortan auf den Auf-</p>		

wesentlichen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum

bau eines Gewerbeimmobilienportfolios in Deutschland konzentrierte. Die wesentlichen Veränderungen der Finanzinformationen in dem zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum, dem zum 31. Dezember 2014 endenden Rumpfgeschäftsjahr und dem zum 31. März 2014 endenden Geschäftsjahr sind vor allem durch diese Entwicklung der DEMIRE geprägt. Die Mietfläche des Bestandsportfolios stieg von rund 28.000 m² zum 31. März 2014 auf rund 350.000 m² zum 31. Dezember 2014 auf rund 422.000 m² zum 30. Juni 2015.

Konzernbilanz

Die Summe der Vermögenswerte der DEMIRE stieg von EUR 48,4 Mio. zum 31. März 2014 auf EUR 373,0 Mio. zum 31. Dezember 2014 und auf EUR 429,7 Mio. zum 30. Juni 2015. Dies beruhte im Wesentlichen auf dem weiteren Ausbau des in der Konzernbilanz unter den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ausgewiesenen Bestandsimmobilienportfolios, dessen Buchwert von EUR 20,5 Mio. zum 31. März 2014 auf EUR 333,1 Mio. zum 31. Dezember 2014 und auf EUR 399,1 Mio. zum 30. Juni 2015 angestiegen ist. Dabei stieg das Eigenkapital der DEMIRE von EUR 7,7 Mio. (ohne Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner EUR 7,8 Mio.) zum 31. März 2014 auf EUR 54,6 Mio. (ohne Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner EUR 51,7 Mio.) zum 31. Dezember 2014 und auf EUR 87,7 Mio. (ohne Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner EUR 83,8 Mio.) zum 30. Juni 2015. Die lang- und kurzfristigen Finanzschulden der DEMIRE stiegen von EUR 34,4 Mio. zum 31. März 2014 auf EUR 295,7 Mio. zum 31. Dezember 2014 und auf EUR 315,6 Mio. zum 30. Juni 2015.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis der DEMIRE betrug im ersten Halbjahr 2015 EUR 0,3 Mio. (ohne nicht beherrschende Anteilseigner EUR -0,1 Mio.) gegenüber EUR -4,9 Mio. (ohne nicht beherrschende Anteilseigner EUR -4,9 Mio.) im ersten Halbjahr 2014. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) der DEMIRE betrug im ersten Halbjahr 2015 EUR 16,1 Mio. gegenüber EUR 0,2 Mio. im ersten Halbjahr 2014. Das Periodenergebnis der DEMIRE war im ersten Halbjahr 2015 im Wesentlichen geprägt durch das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien, das deutlich von EUR 0,9 Mio. im ersten Halbjahr 2014 auf EUR 11,2 Mio. im ersten Halbjahr 2015 stieg. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Im-

mobiliengesellschaften betrug dabei EUR 1,0 Mio. im ersten Halbjahr 2015. Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte erhöhten sich im ersten Halbjahr 2015 deutlich auf EUR 8,0 Mio. gegenüber EUR 3,3 Mio. im ersten Halbjahr 2014. Hierzu beigetragen hat im Wesentlichen das Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Das Periodenergebnis der DEMIRE betrug im Rumpfgeschäftsjahr 2014 EUR 45,7 Mio. (ohne nicht beherrschende Anteilseigner EUR 43,3 Mio.) gegenüber EUR -6,0 Mio. (ohne nicht beherrschende Anteilseigner EUR -5,9 Mio.) im Geschäftsjahr 2013/2014. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) der DEMIRE betrug im Rumpfgeschäftsjahr 2014 EUR 58,4 Mio. gegenüber EUR -5,6 Mio. im Geschäftsjahr 2013/2014. Das Periodenergebnis und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) der DEMIRE waren im Rumpfgeschäftsjahr 2014 maßgeblich geprägt von dem Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien stieg von TEUR 2.905 im Geschäftsjahr 2013/2014 auf TEUR 63.608 im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Die Wertsteigerungen betreffen mit TEUR 61.134 insbesondere die im Laufe des Rumpfgeschäftsjahres 2014 erworbenen Immobilien. Die Wertsteigerungen gegenüber den Anschaffungskosten der vorgenannten Immobilien beruhten insbesondere auf günstigen Erwerbskonditionen.

Finanzergebnis

Bedingt durch die zunehmenden Finanzierungsaufwendungen für die erworbenen Immobilien betrug das Finanzergebnis der DEMIRE im ersten Halbjahr 2015 TEUR -14.288 gegenüber TEUR -4.048. im ersten Halbjahr 2014. Zudem wirkte sich im ersten Halbjahr 2015 die Ausbuchung von Forderungen gegenüber der OXELTON in Höhe von TEUR 3.060 negativ aus, während sich insbesondere die Bewertung des eingebetteten Derivats der Unternehmensanleihe 2014/2019 durch eine Rückkaufoption für die DEMIRE positiv in Höhe von TEUR 1.090 auswirkte.

Das negative Finanzergebnis erhöhte sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 von TEUR -182 im Geschäftsjahr 2013/2014 auf TEUR -2.938. Die Finanzerträge beliefen sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf TEUR 6.955 gegenüber TEUR 1.135 im Geschäftsjahr 2013/2014. Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 beinhalteten die Finanzer-

träge im Wesentlichen einen Ertrag aus einer Umklassifizierung der Wandelanleihe 2013/2018 in Höhe von TEUR 6.000.

Die Finanzaufwendungen der DEMIRE stiegen deutlich von TEUR 1.317 im Geschäftsjahr 2013/2014 auf TEUR 9.893 im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Der Anstieg war wesentlich geprägt von dem Anstieg des Marktwerts der Wandelanleihe 2013/2018 seit Beginn Rumpfgeschäftsjahres 2014 bis zum 30. September 2014 um TEUR 6.519. Damit führte die Änderung der Anleihebedingungen zu einem saldierten Finanzergebnis von TEUR -519. Der Anstieg der Finanzaufwendungen der DEMIRE resultierte zusätzlich aus den Finanzierungskosten im Zusammenhang mit den Finanzierungsvereinbarungen für die im September und November 2014 getätigten Akquisitionen. So stieg der Zinsaufwand gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern der Gesellschaft von TEUR 1.317 im Geschäftsjahr 2013/2014 auf TEUR 3.474 im Rumpfgeschäftsjahr 2014.

Cashflow

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit der DEMIRE war im ersten Halbjahr 2015 positiv mit TEUR 5.787, während er noch im ersten Halbjahr 2014 mit TEUR -5.019 negativ war. Auch im Rumpfgeschäftsjahr 2014 war der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit der DEMIRE mit TEUR -3.986 und im Geschäftsjahr 2013/2014 mit TEUR -1.900 jeweils negativ. Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit der DEMIRE ist seit dem Rumpfgeschäftsjahr 2014 wesentlich geprägt von den Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien und Verkaufserlösen von der Veräußerung von Immobilien sowie von den im Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit verbundenen Kosten.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit der DEMIRE betrug TEUR -18.715 im Geschäftsjahr 2013/2014, TEUR -255.206 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 und TEUR 1.078 im ersten Halbjahr 2015. Dies zeigt die gesteigerte Investitionstätigkeit der DEMIRE insbesondere im Rumpfgeschäftsjahr 2014, während die im ersten Halbjahr 2015 getätigten Investitionen im Wesentlichen durch die Ausgabe von neuen Aktien im Wege der Sacheinlage finanziert wurden und die Veräußerung zweier Immobiliengesellschaften des Altportfolios zu einem Mittenzufluss in Höhe von TEUR 1.766 führte.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit der DEMIRE belief

sich im ersten Halbjahr 2015 auf TEUR -1.560 und im ersten Halbjahr 2014 auf TEUR 15.708. Im ersten Halbjahr 2015 wurden Einzahlungen aus der Aufstockung der Unternehmensanleihe 2014/2019 in Höhe von TEUR 43.500 im Wesentlichen für den Rückkauf dieser Unternehmensanleihe in Höhe von TEUR 20.000, der Tilgung fälliger Finanzschulden in Höhe von TEUR 17.340 und der Zahlung von Zinsen auf Finanzschulden in Höhe von TEUR 9.128 verwendet. Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 betrug der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit TEUR 259.634, während er im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 22.239 betrug. Der Anstieg des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit um TEUR 237.395 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2013/2014 resultierte im Wesentlichen aus einem Schuldscheindarlehen, der Unternehmensanleihe 2014/2019 sowie diverser Darlehen von Kreditinstituten. Diese Mittel dienen insbesondere dem Erwerb der im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Immobilien. Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 waren Zinsen auf Finanzschulden in Höhe von TEUR 1.607 und im Geschäftsjahr 2013/2014 in Höhe von TEUR 349 zu zahlen.

Die Tilgungen von Finanzschulden betragen im ersten Halbjahr 2015 TEUR 17.340. Die gezahlten Zinsen auf Finanzschulden betragen im ersten Halbjahr 2015 TEUR 9.128. Damit reichte der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit der DEMIRE im ersten Halbjahr 2015 in Höhe von TEUR 5.787 weder aus, die fälligen Tilgungen noch die fälligen Zinszahlungen zu decken.

Wesentliche Veränderungen der Betriebsergebnisse nach dem 30. Juni 2015

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) der DEMIRE hat sich nach dem 30. Juni 2015 im Wesentlichen durch Fair Value Anpassungen der im Juli 2015 erworbenen Immobilien um einen geringen zweistelligen Millionenbetrag verbessert. In den ersten sieben Monaten des Geschäftsjahres 2015 betrug das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) der DEMIRE insgesamt EUR 30,1 Mio. Davon entfielen insgesamt EUR 20,5 Mio. auf das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2015 betrug das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) EUR 16,1 Mio., wovon EUR 7,7 Mio. auf das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entfielen). Ohne Berücksichtigung des Ergebnisses aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen

tionen gehaltenen Immobilien stieg das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) der DEMIRE im Juli 2015 um EUR 1,2 Mio. Damit gab es seit dem 30. Juni 2015 bis zum 31. Juli 2015 über die Fair Value Anpassungen hinaus keine wesentlichen Effekte auf das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) der DEMIRE.

Wesentliche Veränderungen der Finanzlage nach dem 30. Juni 2015

Im Juli 2015 wurden Stück 2.474.152 neue Aktien der Gesellschaft im Rahmen einer Privatplatzierung ausgegeben. Dies führte zu einem Mittelzufluss in Höhe von TEUR 11.158.

Zum 31. Juli 2015 beliefen sich die kurzfristigen Schulden der DEMIRE auf EUR 69,6 Mio., davon kurzfristige Finanzschulden in Höhe von EUR 53,0 Mio., und die kurzfristigen Vermögenswerte auf EUR 30,7 Mio., davon Zahlungsmittel von EUR 14,9 Mio. Die Differenz zwischen den kurzfristigen Schulden und den kurzfristigen Vermögenswerten der DEMIRE betrug mithin zum 31. Juli 2015 EUR 38,9 Mio.

Durch Tilgungen und Zinszahlungen der Unternehmensanleihe 2014/2019 wurden die kurzfristigen Finanzschulden um ca. EUR 6,5 Mio. verringert. Zudem wurden Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019 zu einem Platzierungspreis in Höhe von insgesamt netto EUR 14,6 Mio. platziert. Die Nachranganleihe „ALPHA“ der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH (WKN A14J01) (die „**HFS Nachranganleihe**“) im Nominalwert von EUR 27,8 Mio. wurde um ein weiteres Jahr bis zum 15. Dezember 2016 prolongiert. Im Ergebnis haben sich dadurch die kurzfristigen Finanzschulden um 29,4 Mio. verringert, während die kurzfristigen Vermögenswerte um insgesamt EUR 13,0 Mio. angestiegen sind, so dass sich daraus ein positiver Effekt von insgesamt EUR 42,4 Mio. ergibt. Zur Refinanzierung einer Kaufpreisstundung in Höhe von EUR 8,7 Mio. soll voraussichtlich noch im Oktober 2015 ein langfristiges Darlehen i.H.v. EUR 11,5 Mio. aufgenommen werden, für das ein Term Sheet vorliegt. Dadurch würden sich die kurzfristigen Finanzschulden um EUR 8,7 Mio. verringern und die Zahlungsmittel um EUR 2,8 Mio. erhöhen.

Der Kaufpreis das T6-Portfolio beläuft sich auf EUR 33,4 Mio., wovon bereits EUR 0,9 Mio. als Anzahlung geleistet wurden. Der verbleibende Kaufpreis in Höhe von EUR 32,5 Mio. soll finanziert werden durch die Verwendung der Barmittel der DEMIRE sowie

	<p>durch den Erlös aus der geplanten Umplatzierung von Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019, die noch im Laufe des Oktober 2015 abgeschlossen werden soll, in einer Größenordnung von bis zu etwa EUR 24 Mio. oder aus einem anderen Finanzierungsinstrument in vergleichbarer Größenordnung. Dem erwarteten Mittelabfluss zur Zahlung des Kaufpreises für das T6-Portfolio in Höhe von EUR 32,5 Mio. stünden dann durch die vorgenannten Maßnahmen (unter Annahme der Refinanzierung der vorgenannten Kaufpreisstundung) eine Reduzierung der kurzfristigen Finanzschulden in Höhe von insgesamt etwa EUR 38 Mio. gegenüber.</p> <p>Der Kaufpreis von TEUR 49,7 Mio. für den Erwerb der Kurfürstengalerie in Kassel ist noch nicht finanziert.</p> <p>Die Gesellschaft erwartet, dass der Cashflow aus den Mieterträgen im Geschäftsjahr 2015 voraussichtlich ausreichen wird, um die laufenden Zinsaufwendungen abzudecken. Unter Berücksichtigung der weiteren Positionen, insbesondere der Verwaltungskosten, wird der Cashflow aus den Mieterträgen der DEMIRE im Geschäftsjahr 2015 allerdings voraussichtlich weiterhin nicht ausreichen, die laufenden Zinszahlungen abzudecken. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Zahlungsmittel und aufgrund der Prolongation der HFS Nachranganleihe geht die Gesellschaft davon aus, dass sie in der Lage ist, ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2015 vollumfänglich nachzukommen. Die Gesellschaft erwägt zudem, zur weiteren Stärkung des Eigenkapitals auch in Zukunft weitere Kapitalmaßnahmen durchzuführen.</p>	
<p>B.8</p>	<p>Ausgewählte wesentliche Pro-Forma Finanzinformationen</p>	<p>Entfällt; es wurden keine Pro-Forma Finanzinformationen erstellt.</p> <p>Das freiwillige Übernahmeangebot der Gesellschaft an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG würde grundsätzlich die Pflicht der Gesellschaft zur Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen auslösen. Allerdings hat die Gesellschaft gegenwärtig keinen Zugang zu dem internen Rechnungswesen der Fair Value REIT-AG. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft anstelle von Pro-Forma-Finanzinformationen „Illustrative Finanzinformationen“ erstellt, die die wesentlichen Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE darstellen, die allerdings ausschließlich auf öffentlich verfügbaren Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG beruhen. Diese illustrativen Finanzinformationen erfüllen deshalb nicht die Anforder-</p>

	<p> rungen an Pro-Forma-Finanzinformationen gemäß IDW Rechnungslegungshinweis „Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW RH HFA 1.004), weil aufgrund des begrenzten Zugangs zu den Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG die Gesellschaft nicht abschließend beurteilen kann, in welchem Umfang die für die historischen Ausgangszahlen der Fair Value REIT-AG in den illustrativen Finanzinformationen angewandten Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden denen von DEMIRE in ihrem IFRS Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr bzw. ihrem ungeprüften IFRS Konzernzwischenabschluss für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum angewandten Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen. Folglich liegen auch nicht die Voraussetzungen für eine Prüfung dieser Finanzinformationen durch den Abschlussprüfer der DEMIRE sowie die Erteilung einer Bescheinigung gemäß IDW Prüfungshinweis „Prüfung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW PH 9.960.1) vor. Aus diesem Grund sind die illustrativen Finanzinformationen ungeprüft und auch nicht mit einer Bescheinigung des Abschlussprüfers der Gesellschaft versehen. </p> <p> <i>Vorgehensweise und Annahmen bei der Erstellung</i> </p> <p> Die illustrativen Konzern-Finanzinformationen wurden unter der Annahme erstellt, dass die Aktionäre der Fair Value REIT-AG für 94,9 % der zum 31. Juli 2015 ausstehenden Aktien der Fair Value REIT-AG (die „Fair Value-Aktien“) das Übernahmeangebot annehmen und der Erwerb dieser 94,9 % Fair Value-Aktien sowie die Durchführung der dafür erforderlichen Sachkapitalerhöhung der Gesellschaft bereits am 1. April 2014 (Illustrative Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen) bzw. bereits am 30. Juni 2015 (Illustrative Konzernbilanz) stattgefunden hätten. Bei der beabsichtigten Akquisition der Fair Value-Aktien durch die DEMIRE AG handelt es sich um einen Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3. Entsprechend IFRS 3.11 sind die Anschaffungskosten von DEMIRE für den Erwerb der Fair Value-Aktien zum Zeitpunkt des angenommenen Erwerbs dem im Rahmen der Kaufpreisallokation ermittelten anteiligen Nettovermögenszeitwert der Fair Value REIT-AG (basierend auf den Zeitwerten der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden) gegenüberzustellen. Eine aus der Verrechnung entstehende positive Differenz wird als Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) angesetzt. Eine aus der Verrechnung entstehende negative Differenz wird ertragswirksam </p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>realisiert. Für den Zeitraum zwischen dem 30. Juni 2015 und dem tatsächlichen Zeitpunkt des geplanten Erwerbs der 94,9 % der Fair Value-Aktien wird aus Vereinfachungsgründen angenommen, dass der Nettovermögenszeitwert unverändert bleibt.</p> <p>Die tatsächlichen Anschaffungskosten für die Fair Value-Aktien stehen aufgrund des erst in der Zukunft gegebenenfalls erfolgenden Erwerbs noch nicht fest. Die Anschaffungskosten von DEMIRE ergeben sich aus der übertragenen Gegenleistung am Erwerbsstichtag. Die übertragene Gegenleistung entspricht den für die Übernahme der Fair Value-Aktien ausgegebenen Eigenkapitalanteilen von DEMIRE, bewertet zum beizulegenden Zeitwert.</p> <p>Das Übernahmeangebot besteht für sämtliche der insgesamt 14.110.323 Fair Value-Aktien per 30. Juni 2015, wobei durch vereinbarte Rücktrittsverpflichtungen der Tender-Aktionäre (wie in E.3 definiert) sichergestellt ist, dass die Gesellschaft nicht mehr als 94,9% der Fair Value-Aktien erwerben wird. Die Gegenleistung besteht mithin aus maximal 26.781.394 neuer Aktien der Gesellschaft. Dies basiert auf einer Angebotsgegenleistung für die 13.390.697 zu erwerbenden Fair Value-Aktien von zwei DEMIRE-Angebotsaktien (wie in E 1. definiert) je einer eingereichten Fair Value-Aktie. Der zugrunde gelegte Kurs von EUR 5,41 je Aktie der Gesellschaft entspricht dem volumengewichteten Durchschnittskurs im Dreimonatszeitraum vor Ankündigung der Abgabe des Übernahmeangebotes am 31. Juli 2015. Für Zwecke der endgültigen Kaufpreisaufteilung sind die Anschaffungskosten aus dem Aktienkurs der Gesellschaft am Erwerbsstichtag abzuleiten.</p> <p>Da für die Schätzung der Zeitwerte der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden und somit des resultierenden Nettovermögens der Fair Value REIT-AG ausschließlich auf die von der Fair Value REIT-AG veröffentlichten Finanzinformationen zurückgegriffen werden konnte, wurden für diese illustrativen Konzern-Finanzinformationen nur für solche Vermögenswerte und Schulden Zeitwerte angesetzt, für die nach dem Verständnis der Gesellschaft auch die Fair Value REIT-AG eine Bewertung zum Zeitwert vorgenommen hat.</p> <p>Die Anteile von Minderheitsgesellschaftern der Fair Value REIT-AG sind zum sogenannten „Redemption Amount“ (Rückzahlungsbetrag), der dem Fair Value entspricht, zu bilanzieren. Mögliche Bewertungseffekte auf die Anteile von Minderheitsgesellschaftern bei</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>der illustrativen Erstkonsolidierung konnten aufgrund des begrenzten Zugangs zu den Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG nicht ermittelt werden und wurden daher nicht berücksichtigt.</p> <p>Eine im Falle des Erwerbs von 100 % der Anteile der Fair Value REIT-AG ggf. anfallende Grunderwerbsteuer ist in den illustrativen Konzern-Finanzinformationen nicht berücksichtigt. Die Gesellschaft hat durch den Abschluss von Rücktrittsverpflichtungen mit den Tender Aktionären (wie in E3. definiert) Vorkehrung getroffen, dass im Rahmen des Übernahmeangebots nicht mehr als 94,9 % der Fair Value-Aktien von der Gesellschaft erworben werden und somit sichergestellt ist, dass keine Grunderwerbsteuer anfallen wird.</p> <p>Weiterhin wurden mangels öffentlich zugänglicher Informationen beispielsweise keine Zeitwertanpassungen berücksichtigt, die sich aus vertraglichen Kündigungsklauseln z.B. für finanzielle Verbindlichkeiten im Rahmen eines Gesellschafterwechsel (<i>Change of Control</i>) ergeben könnten. Im Zusammenhang mit steuerlichen Sachverhalten wurde davon ausgegangen, dass sich auf Basis der geplanten Transaktionsstruktur keine Notwendigkeit zur Anpassung von Bilanzposten für steuerliche Sachverhalte ergibt.</p> <p>Aufgrund des eingeschränkten Zugangs zu Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG wurden Effekte aus der Wandlung von Teilschuldverschreibungen sowie von Aktienoptionen für Zwecke dieser illustrativen Konzern-Finanzinformationen nicht berücksichtigt.</p> <p>Insoweit weicht das im Rahmen der Kaufpreisallokation ermittelte Nettoeintragsvermögen infolge des begrenzten Zugangs zu den Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG von dem Nettoeintragsvermögen ab, das bei vollumfänglichem Zugang zu den Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG ermittelt werden könnte. Damit weichen auch insoweit die bei vollumfänglichem Zugang zu den Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG sich ergebenden illustrativen Anpassungen von jenen der hier dargestellten illustrativen Anpassungen ab.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ungeprüfte illustrative Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014

	Ausgangszahlen			Illustrative Erläuterungen	Illustrative Anpassungen	Illustrative Konzern-GuV
	Historische Finanzinformationen	Summe				
	Konzern-GuV DEMIRE AG	Konzern-GuV Fair Value REIT-AG				
	01.04.-31.12.2014	01.04.-31.12.2014	01.04.-31.12.2014			01.04.-31.12.2014
	TEUR	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
	(geprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)		(ungeprüft)	(ungeprüft)
Einnahmen aus der Vermietung	3.749	22.640	26.389			26.389
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-1.459	-9.795	-11.254			-11.254
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	2.290	12.845	15.135			15.135
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	4.783	0	4.783			4.783
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	-4.714	0	-4.714			-4.714
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	69	0	69			69
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	0	4.901	4.901			4.901
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	0	-5.491	-5.491			-5.491
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	-590	-590			-590
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	199	0	199			199
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen	-126	0	-126			-126
Unrealisierte Marktweränderungen in at equity bewerteten Unternehmen	-1.087	0	-1.087			-1.087
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-1.014	0	-1.014			-1.014
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	63.608	-7.538	56.070			56.070

Unrealisierte Marktwer- tänderungen von Vor- ratsimmobilien	307	0	307			307
Wertminderungen von Forderungen	-693	0	-693			-693
Sonstige betriebliche Erträge	429	716	1.145			1.145
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	63.651	-6.822	56.829			56.829
Allgemeine Verwal- tungskosten	-3.648	-2.241	-5.889			-5.889
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.914	-1.355	-4.269			-4.269
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	58.434	1.837	60.271			60.271
Finanzerträge	6.955	63	7.018			7.018
Finanzierungsaufwen- dungen	-9.893	-3.677	-13.570			-13.570
Finanzergebnis Ergebnis vor Minder- heitsanteilen	-2.938	-3.614	-6.552			-6.552
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaf- tern	0	560	560			560
Ergebnis vor Steuern	55.496	-1.217	54.279			54.279
Ertragsteuern	-9.789	0	-9.789			-9.789
Periodenergebnis	45.707	-1.217	44.490			44.490
Davon entfallen auf: Nicht beherrschende Anteilseigner	2.405	0	2.405	(5)	-62	2.343
Anteilseigner des Mut- terunternehmens	43.302	-1.217	42.085	(5)	62	42.147

Ungeprüfte illustrative Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015

	Ausgangszahlen			Illustrative Erläuterungen	Illustrative Anpassungen	Illustrative Konzern-GuV
	Historische Finanzinformationen		Summe			
	Konzern-GuV DEMIRE AG	Konzern-GuV Fair Value REIT-AG				
	01.01.-30.06.2015	01.01.-30.06.2015	01.01.-30.06.2015			
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)	
Einnahmen aus der Vermietung	17.991	13.610	31.601		31.601	
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-6.782	-5.297	-12.079		-12.079	
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	11.209	8.313	19.522		19.522	
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	1.766	0	1.766		1.766	
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	-1.246	0	-1.246		-1.246	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	520	0	520		520	
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	2.300	25.540	27.840		27.840	
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-1.842	-25.558	-27.400		-27.400	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	458	-18	440		440	
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	1.824	0	1.824		1.824	
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen	-63	0	-63		-63	
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen	1.469	0	1.469		1.469	
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.230	0	3.230		3.230	
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	7.720	590	8.310		8.310	
Wertminderungen von Forderungen	-563	0	-563		-563	
Sonstige betriebliche Erträge	821	3.840	4.661		4.661	
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	7.978	4.430	12.408		12.408	
Allgemeine Verwaltungskosten	-5.144	-1.828	-6.972		-6.972	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.184	-406	-2.590		-2.590	

Ergebnis vor Zinsen und Steuern	16.067	10.491	26.558		26.558
Finanzerträge	2.014	0	2.014		2.014
Finanzierungsaufwendungen	-16.302	-2.362	-18.664		-18.664
Finanzergebnis	-14.288	-2.362	-16.650		-16.650
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	1.779	8.129	9.908		9.908
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	0	-1.858	-1.858		-1.858
Ergebnis vor Steuern	1.779	6.271	8.050		8.050
Ertragsteuern	-1.482	0	-1.482		-1.482
Periodenergebnis	297	6.271	6.568		6.568
Davon entfallen auf:					
Nicht beherrschende Anteilseigner	442	0	442	(5)	320
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-145	6.271	6.126	(5)	-320
					5.806

Ungeprüfte illustrative Konzern-Bilanz zum 30. Juni 2015

	Ausgangszahlen			Illustrative Erläuterungen	Illustrative Anpassungen	Illustrative Konzernbilanz
	Historische Finanzinformationen		Summe			
	Konzernbilanz DEMIRE AG	Konzernbilanz Fair Value REIT-AG				
	30. Juni 2015	30. Juni 2015				30. Juni 2015
	TEUR	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)		(ungeprüft)	(ungeprüft)
VERMÖGENSWERTE						
Langfristige Vermögenswerte						
Immaterielle Vermögenswerte	0	58	58	(3)	33.856	33.914
Sachanlagen	87	31	118			118
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	399.082	305.563	704.645			704.645
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.143	0	3.143			3.143
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	29	0	29			29
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0	9.660	9.660			9.660
Sonstige Ausleihungen	309	0	309			309
Latente Steueransprüche	676	0	676			676
Summe langfristige Vermögenswerte	403.326	315.312	718.638		33.856	752.494
Kurzfristige Vermögenswerte						
Vorratsimmobilien und sonstige Vorräte	3.508	0	3.508			3.508
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	8.369	2.748	11.117			11.117
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.129	2.583	5.712			5.712
Steuererstattungsansprüche	143	5	148			148
Zahlungsmittel	9.702	28.567	38.269			38.269
Summe kurzfristige Vermögenswerte	24.851	33.903	58.754			58.754
Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	1.500	0	1.500			1.500
Summe Vermögenswerte	429.677	349.215	778.892		33.856	812.748

EIGENKAPITAL UND SCHULDEN						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	22.336	28.221	50.557	(1), (2)	-1.440	49.117
Rücklagen	61.416	88.777	150.193	(1), (2), (4)	27.329	177.522
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	83.752	116.998	200.750		25.889	226.639
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	3.993	0	3.993	(2)	5.967	9.960
Summe Eigenkapital	87.745	116.998	204.743		31.856	236.599
Schulden						
Langfristige Schulden						
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	0	64.279	64.279			64.279
Latente Steuerschulden	11.167	0	11.167			11.167
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0	632	632			632
Langfristige Finanzschulden	263.030	135.154	398.184			398.184
Summe langfristige Schulden	274.197	200.065	474.262			474.262
Kurzfristige Schulden						
Rückstellungen	796	669	1.465			1.465
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	13.776	4.859	18.635	(4)	2.000	20.635
Steuerschulden	546	0	546			546
Kurzfristige Finanzschulden	52.617	26.624	79.241			79.241
Summe kurzfristige Schulden	67.735	32.152	99.887		2.000	101.887
Summe Schulden	341.932	232.217	574.149		2.000	576.149
Summe Schulden und Eigenkapital	429.677	349.215	778.892		33.856	812.748

Erläuterungen der illustrativen Anpassungen zur illustrativen Konzernbilanz

- (1) Bei einem angenommenen Erwerb von 94,9% der gesamten Fair Value-Aktien, einem Umtauschverhältnis von 1:2 und dem zugrunde gelegten volumengewichteten Durchschnittskurs im Dreimonatszeitraum vor Ankündigung der Abgabe des Übernahmeangebotes am 31. Juli 2015 von EUR 5,41 pro Aktie der DEMIRE Mittelstand Real Estate AG nach Mitteilung der BaFin ergeben sich Anschaffungskosten von insgesamt TEUR 144.887, die mit TEUR 26.781 im gezeichneten Kapital und mit TEUR 118.106 in die Rücklagen (Kapitalrücklage) eingestellt wurde. Diese Annahme basiert auf dem Grundkapital der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015 in Höhe von TEUR 28.221 sowie der Ausgabe von 26.781.394 Aktien der Gesellschaft als Gegenleistung (im Verhältnis 1:2) zu einem Kurs von EUR 5,41 je Aktie der Gesellschaft. Das satzungsmäßige Grundkapital der Fair Value REIT-AG hatte sich seit dem 31. Dezember 2014 bis zum 30. Juni 2015 erhöht und kann sich in Folge der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen in neue Aktien der Fair Value REIT-AG weiter erhöhen. Für Zwecke der endgültigen Kaufpreisaufteilung sind die Anschaffungskosten der Gesellschaft am Erwerbstichtag, d.h. dem Vollzugsdatum, abzuleiten und werden von den hier angenommenen Werten zwangsläufig abweichen.
- (2) Im Rahmen der illustrativen Kapitalkonsolidierung wurde das anteilige Eigenkapital der Fair Value REIT-AG von TEUR 111.031 (94,9% von TEUR 116.998) durch Aufrechnung gegen die angenommenen Anschaffungskosten eliminiert und der auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallende Anteil am Eigenkapital der Fair Value REIT-AG von TEUR 5.967 (5,1% von TEUR 116.998) entsprechend umgegliedert.
- (3) In Höhe der Differenz zwischen den angenommenen Anschaffungskosten von TEUR 144.887 und dem anteiligen Nettoreinvermögen (94,9%) der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015 von TEUR 111.031 ergibt sich ein aktivischer Unterschiedsbetrag von TEUR 33.856 der als Firmen- oder Geschäftswert unter den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesen wurde. Dabei ist zu berücksichtigen,

<p>gen, dass sich im Zuge zukünftiger periodischer oder anlassbezogener Werthaltigkeitstests Anpassungen im Firmen- oder Geschäftswert ergeben können.</p> <p>(4) Die von der Gesellschaft erwarteten Transaktionskosten von TEUR 2.000 wurden zum einen in dem Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten und zum anderen in den Rücklagen (Kapitalrücklage) erfasst. Aus Vereinfachungsgründen wird dabei angenommen, dass die gesamten Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Ausgabe der DEMIRE-Angebotsaktien (Eigenkapitaltransaktion) zuzurechnen und damit als Abzug vom Eigenkapital zu bilanzieren sind.</p> <p>Erläuterungen der illustrativen Anpassungen zu den illustrativen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen</p> <p>(5) Für Zwecke der illustrativen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen wurden jeweils die auf nicht beherrschende Anteilseigner der Fair Value REIT-AG (5,1 % der Fair Value-Aktien) entfallenden Ergebnisanteile, die bei der Fair Value REIT-AG im auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Periodenergebnis enthalten sind, i.H.v. TEUR -62 für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014 (5,1 % des konsolidierten Periodenergebnisses der Fair Value REIT-AG in Höhe von TEUR -1.217) und i.H.v. TEUR 320 für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015 (5,1 % des konsolidierten Periodenergebnisses der Fair Value REIT-AG in Höhe von TEUR 6.271) dem auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallenden Periodenergebnis zugeordnet.</p>		
B.9	Gewinnprognosen und -schätzungen	Entfällt; es wurde keine Gewinnprognose abgegeben.
B.10	Art etwaiger Einschränkungen der Bestätigungsvermerke	Entfällt; die Bestätigungsvermerke zu den IFRS Konzernabschlüssen der Gesellschaft für das zum 31. März 2014 endende Geschäftsjahr und das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014 sowie zum HGB Jahresabschluss der Gesellschaft für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014 enthalten keine Einschränkungen.
B.11	Reicht das Geschäftskapital des Emittenten nicht aus, um die bestehenden Anforderungen zu erfüllen, sollte eine Erklärung beigefügt werden	Entfällt; die Gesellschaft ist der Auffassung, dass sie derzeit über ausreichendes Geschäftskapital (<i>working capital</i>) verfügt, um in den nächsten zwölf Monaten ab dem Datum dieses Prospekts sämtlichen fälligen Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können, und dass das Geschäftskapital der DEMIRE für die derzeitigen Bedürfnisse der DEMIRE während dieses Zeitraums ausreicht.
Abschnitt C – Wertpapiere		
C.1	Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere	Bei den Wertpapieren handelt es sich um auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2015 (die „ DEMIRE-Angebotsaktien “).
	Wertpapierkennung	Die Wertpapierkennziffern der DEMIRE-Angebotsaktien lauten: WKN A0XFSF und ISIN DE000A0XFSF0

C.2	Währung der Wertpapieremission	EUR/Euro
C.3	Zahl der ausgegebenen und voll eingezahlten Aktien und der ausgegeben, aber nicht voll eingezahlten Aktien	Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Datum des Prospekts EUR 27.351.404,00. Es ist in 27.351.404 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt. Die Aktien wurden voll eingezahlt. Des Weiteren hat die Gesellschaft bis zum 30. September 2015 Stück 13.125 neue Aktien aus dem bedingten Kapital infolge der Ausübung von Wandlungsrechten ausgegeben. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Datum des Prospekts daher EUR 27.364.529,00 eingeteilt in 27.364.529 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien.
	Nennwert pro Aktie bzw. Angabe, dass die Aktien keinen Nennwert haben	Jede Stückaktie hat einen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00.
C.4	Mit den Wertpapieren verbundene Rechte	Jede Aktie der Gesellschaft berechtigt zur Abgabe einer Stimme auf der Hauptversammlung der Gesellschaft. Die bestehenden Aktien der Gesellschaft sowie die DEMIRE-Angebotsaktien sind mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2015 ausgestattet.
C.5	Beschreibung aller etwaigen Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere	Entfällt; die Aktien der Gesellschaft sind in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen für auf den Inhaber lautende Stammaktien frei Übertragbar. Es bestehen keine Verkaufsbeschränkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Übertragbarkeit der Aktien der Gesellschaft.
C.6	Antrag auf Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt / Nennung der geregelten Märkte, auf denen die Wertpapiere gehandelt werden sollen	Die Zulassung sämtlicher DEMIRE-Angebotsaktien zum Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (<i>General Standard</i>) wird nach Ablauf der weiteren Annahmefrist voraussichtlich am 7. Dezember 2015 beantragt und voraussichtlich am oder um den 18. Dezember 2015 erfolgen. Die Einbeziehung der DEMIRE-Angebotsaktien in die bestehende Notierung für die Aktien der Gesellschaft (WKN: A0XFSF, ISIN: DE000A0XFSF0) soll voraussichtlich bis zum 23. Dezember 2015 erfolgen.
C.7	Dividendenpolitik	Dividendenzahlungen erfolgen typischerweise in Abhängigkeit von der Ertragslage, der finanziellen Lage, dem Barmittelbedarf, der allgemeinen Situation der Märkte, in denen die Gesellschaft tätig ist, sowie den rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Rahmenbedingungen. Aus den Anleihebedingungen der Unternehmensanleihe 2014/2019 ergibt sich eine Dividendenbeschran-

		<p>kung. Die Unternehmensanleihe 2014/2019 ist am 16. September 2019 zur Rückzahlung fällig. Zum 31. Dezember 2014 wies die Gesellschaft in ihrem handelsrechtlichen Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 einen kumulierten Bilanzverlust in Höhe von TEUR 107.178 aus. Erst wenn der kumulierte Bilanzverlust im handelsrechtlichen Jahresabschluss durch entsprechende künftige Bilanzgewinne bzw. durch anderweitige Restrukturierungsmaßnahmen ausgeglichen, ein positiver Bilanzgewinn ausgewiesen und ausreichend Liquidität vorhanden sein wird, wird die Gesellschaft in der Lage sein, Dividenden an ihre Aktionäre auszuschütten. Die Kapitalrücklage betrug zum 31. Dezember 2014 TEUR 102.830.</p>
<p>Abschnitt D – Risiken</p>		
	<p><i>Das Eintreten eines oder mehrerer der folgenden Risiken kann, einzeln oder zusammen mit dem Eintritt anderer Umstände, die Geschäftstätigkeit der DEMIRE sowie ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf den Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft haben. Die nachfolgend dargestellten Risiken können sich als unvollständig darstellen mit der Folge, dass die DEMIRE darüber hinausgehenden Risiken ausgesetzt ist. Die gewählte Reihenfolge der aufgelisteten Risiken spiegelt nicht die Wahrscheinlichkeit ihrer Realisierung, das Ausmaß oder die Bedeutung der einzelnen Risiken wider. Zusätzliche Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind, können ebenfalls erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der DEMIRE sowie ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Sollten sich diese Risiken verwirklichen, könnte sich dies negativ auf den Wert der Aktien der Gesellschaft auswirken. In diesem Fall könnten die Investoren alle oder Teile ihrer Investition verlieren.</i></p>	
<p>D.1</p>	<p>Zentrale Risiken, die dem Emittenten oder seiner Branche eigen sind</p>	<p>Branchen- und marktbezogene Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die wirtschaftliche Entwicklung der DEMIRE ist von allgemeinen wirtschaftlichen und konjunkturellen Rahmenbedingungen, insbesondere von der Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes, abhängig. Eine nachteilige Veränderung dieser Rahmenbedingungen könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken. • Im Falle einer negativen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung in Deutschland bzw. den jeweiligen Teilmärkten können die Abhängigkeit der DEMIRE von diesen makroökonomischen Faktoren bzw. mögliche Fehleinschätzungen in Bezug auf die jeweiligen Markttrends wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. • Sollte die DEMIRE nicht in der Lage sein, sich gegenüber ihren Wettbewerbern bei dem Erwerb weiterer Gewerbeimmobilien und der Vermietung ihrer Bestandsimmobilien erfolgreich zu

		<p>behaupten oder beabsichtigte Veräußerungen zu attraktiven Bedingungen durchzuführen, könnte dies wesentlich nachteilige Auswirkung auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Anstieg des Zinsniveaus könnte die zukünftige Entwicklung der DEMIRE aus unterschiedlichen Gründen erheblich beeinträchtigen und wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. Zu den negativen Auswirkungen zählen insbesondere die Reduzierung des beizulegenden Zeitwerts der Bestandsimmobilien der DEMIRE sowie erhöhte Finanzierungskosten.
		<p>Risiken im Zusammenhang mit dem jüngsten Wachstum des DEMIRE-Konzerns</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sollte es der DEMIRE nicht gelingen, die erworbenen bzw. künftig zu erwerbenden Immobilien erfolgreich zu integrieren und die Unternehmensstruktur in dem erforderlichen Maße anzupassen und auszubauen, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. • Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, ihre internen Organisations-, Informations-, Risikoüberwachungs- und Risikomanagementstrukturen angemessen weiterzuentwickeln und an das kürzlich eingetretene sowie das geplante Wachstum der DEMIRE oder ein möglicherweise sich änderndes Umfeld der betrieblichen Tätigkeit anzupassen, könnte es zu Fehlentwicklungen oder Fehlentscheidungen kommen, was wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftsfähigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben könnte.
		<p>Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die DEMIRE unterliegt den für Geschäftstätigkeiten im Bereich des Erwerbs, des Besitzes, der Verwaltung, der Instandhaltung und der Instandsetzung bzw. Sanierung von Immobilien typischen Risiken. • Beim Erwerb von Immobilien besteht das Risiko, dass die DEMIRE den Wert der Objekte nicht zutreffend einschätzt und einen zu hohen Kaufpreis bezahlt. Dementsprechend kann es auch zu Abschreibungen kommen, die das Ergebnis der DEMIRE entsprechend belasten. Sollten die erworbenen Gewerbeimmobilien nicht die erwarteten Ergebnisse erzielen, könnte dies wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

	<ul style="list-style-type: none"> • Die DEMIRE ist Risiken bei der Integration neuer Immobilien in die bestehenden Managementstrukturen ausgesetzt und der erwartete Erfolg bereits durchgeführter oder zukünftig möglicher Akquisitionen und Beteiligungen könnte möglicherweise nicht eintreten, was wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben könnte. • Die DEMIRE könnte die Attraktivität einer Immobilie für geeignete Mieter fehlerhaft einschätzen und infolgedessen geplante Mieterlöse unter Umständen nicht vereinnahmen, was wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben könnte. • Der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen, höhere Leerstandsquoten als geplant und die fehlende Möglichkeit, wirtschaftlich attraktive Mieten zu erzielen, könnten wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. • Der Erfolg der DEMIRE hängt von wenigen Personen ab. Die DEMIRE ist möglicherweise nicht in der Lage, Mitglieder des Vorstands sowie Personal in Schlüsselpositionen zu halten oder im Falle von Kündigungen adäquat zu ersetzen bzw. zusätzliches qualifiziertes Personal einzustellen. Dies könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE wesentlich nachteilig beeinflussen. • Die Rentabilität der DEMIRE könnte durch den Anstieg der Betriebsaufwendungen ihres Immobilienportfolios beeinträchtigt werden, soweit solche Kosten nicht auf Mieter umgelegt werden. Dies könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. • Die DEMIRE ist Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien ausgesetzt, unter anderem dem Risiko der Nichtdurchführung eines beabsichtigten Erwerbs sowie, im Falle bereits durchgeführter Erwerbe, unter anderem dem Risiko, dass sich etwaige Gewährleistungsansprüche gegen den Veräußerer nicht erfolgreich durchsetzen lassen. Dies könnte wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. • Die DEMIRE ist Risiken im Zusammenhang mit dem Zustand der Bausubstanz ihrer Immobilien sowie den Kosten für Instandhaltung und Reparaturen ausgesetzt. Die damit verbundenen Kosten könnten über die erwartete Höhe steigen und möglicherweise nicht durch Mietsteigerungen kompensiert werden, was sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken könnte.
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> • Der Verkauf von zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien könnte nicht, nicht zu den erwarteten Konditionen oder nicht in dem beabsichtigten Zeitraum durchführbar sein, was sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken könnte. • Rechtliche Auseinandersetzungen, Verpflichtungen zur Zahlung von Schadenersatz und sonstige Inanspruchnahmen der DEMIRE durch Dritte aus oder im Zusammenhang mit abgeschlossenen Kaufverträgen sowie mangelnde Regressmöglichkeiten könnten sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken. • Physische Beschädigungen oder Geschäftsunterbrechungen und daraus entstehende Mietausfälle sowie ein möglicher Reputationsverlust aufgrund von terroristischen Angriffen gegen die Immobilien der DEMIRE könnten zu Verlusten führen, die ganz oder teilweise nicht durch die Versicherungen der DEMIRE gedeckt sind, was wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben könnte. • Falls Schäden nicht durch Versicherer ausgeglichen werden, könnte sich dies wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken. • Störungen, Ausfälle und Manipulationen der IT-Systeme der DEMIRE sowie unautorisierte Zugriffe auf die Unternehmens-IT könnten die Geschäftsabläufe der DEMIRE erheblich beeinträchtigen und wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.
	<p>Bewertungsrisiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Korrektur von Bewertungsansätzen für die von der DEMIRE gehaltenen Bestandsimmobilien und eine damit verbundene Abwertung der zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value oder Marktwert) bilanzierten als Finanzinvestitionen gehaltenen Bestandsimmobilien könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. • Die Bewertungsgutachten für die Bestandsimmobilien der DEMIRE und/oder vorhandene oder künftige Finanzinformationen, die auf solchen Gutachten beruhen, könnten den Fair Value (Marktwert) der Immobilien der DEMIRE falsch wiedergeben. Negative Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Bestandsimmobilien der DEMIRE würden sich entsprechend nachteilig auf die Vermögens-,

	<p>Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.</p> <hr/> <p>Finanzielle Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gelingt es der DEMIRE nicht, weiteres Kapital in ausreichendem Umfang und zu angemessenen Konditionen aufzunehmen, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben und sogar zur Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz der Gesellschaft bzw. der DEMIRE führen. • Bei einem Verstoß gegen Verpflichtungen aus Kreditverträgen und Anleihen der DEMIRE könnten die Darlehen bzw. die Anleihen vorzeitig fällig gestellt oder gekündigt werden, was zur Insolvenz der Gesellschaft führen könnte. • Da die DEMIRE zur Finanzierung des Erwerbs, der Instandhaltung und der Sanierung ihrer Immobilien teilweise externe Fremdkapitalfinanzierungen mit variabler Verzinsung in Anspruch nimmt, ist sie entsprechenden Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. • Im Fall der Kündigung von Finanzierungsvereinbarungen könnte die DEMIRE gezwungen sein, Immobilien im Rahmen von Notverkäufen zu niedrigeren Preisen als ursprünglich erwartet bzw. unterhalb des Marktwerts veräußern zu müssen, und die Gläubiger der DEMIRE könnten Immobilien als Sicherheiten verwerten, was jeweils erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben und den Fortbestand der Gesellschaft bzw. der DEMIRE gefährden könnte. • Die Germavest Real Estate S.à r.l. (die „Germavest“), die das T6-Portfolio hält, hat zur Finanzierung eine Anleihe begeben, die mit den Immobilien des T6-Portfolios besichert ist. Die Anleihegläubiger haben das Recht, die Anleihe unter bestimmten Voraussetzungen vorzeitig zu kündigen. Wenn es der Germavest bzw. der Gesellschaft nicht gelingen sollte, die Anleihe im Falle einer vorzeitigen Kündigung zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen zu refinanzieren, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. Insbesondere könnten dadurch die mit dem beabsichtigten Erwerb des T6-Portfolios erwarteten positiven Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der DEMIRE ausbleiben und der Erwerb des T6-Portfolios könnte im Ergebnis auch zu erheblichen Belastungen für die DEMIRE führen. Dies hätte auch entsprechend nachteilige Auswirkungen auf die Attraktivität des Übernahmeangebots. • Abweichungen zwischen der Unternehmensplanung und der
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>tatsächlich eintretenden Geschäftsentwicklung der DEMIRE könnten die Liquiditätslage und die weitere Entwicklung der Gesellschaft bzw. der DEMIRE erheblich negativ beeinflussen und den Fortbestand der Gesellschaft bzw. der DEMIRE gefährden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sollte die DEMIRE nicht in der Lage sein, Zins und Tilgung bei Fälligkeit zu zahlen, können die Finanzierungen vorzeitig fällig gestellt werden. Wenn es der Gesellschaft also nicht gelingen sollte, dass der laufende operative Cashflow ausreicht, die laufenden fälligen Zahlungen für die Finanzschulden der DEMIRE abzudecken, kann nicht ausgeschlossen werden, dass dies zur Zahlungsunfähigkeit und damit zur Insolvenz der Gesellschaft führt. Im ersten Halbjahr 2015 war der operative Cashflow weder ausreichend, um fällige Zinszahlungen noch fällige Tilgungen abzudecken. • Die DEMIRE könnte möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Zahlungsverpflichtungen aus den bei dem Erwerb von Immobilien vereinbarten Verkäuferdarlehen einzuhalten, was sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken könnte. • Die DEMIRE ist aufgrund des Altportfolios in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion Währungsrisiken ausgesetzt. Die gegenwärtige Währungsrücklage wurde zu einem großen Teil im Zusammenhang mit der OXELTON gebildet. Diese Anteile werden voraussichtlich am 30. November 2015 veräußert werden. Mit der Veräußerung der Anteile an der OXELTON wird die Währungsrücklage der DEMIRE, die zum 30. Juni 2015 insgesamt TEUR -3.964 betrug, im Wesentlichen ergebniswirksam aufgelöst und das Periodenergebnis der DEMIRE im laufenden Geschäftsjahr 2015 entsprechend negativ belastet.
	<p>Rechtliche Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sollten Änderungen der rechtlichen oder steuerrechtlichen Rahmenbedingungen einzeln oder gemeinsam eintreten oder sich weitere, die Geschäftstätigkeit der DEMIRE negativ beeinflussende Änderungen der rechtlichen oder steuerrechtlichen Rahmenbedingungen ergeben, könnte sich dies wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken. • Gerichte können bestimmte Klauseln der Mietverträge der DEMIRE für unwirksam erklären. Solche Entscheidungen könnten wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. • Die DEMIRE ist Risiken bei der Verwendung von standardisier-

	<p>ten Verträgen ausgesetzt, welche sich auf eine Vielzahl von Vertragsverhältnissen auswirken könnten. Der Eintritt dieser Risiken könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die allgemeine Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren ergangenen Rechtsprechung zur Formunwirksamkeit von Mietverträgen besteht das Risiko, dass Mietverträge, die ursprünglich schriftformkonform waren, den aktuell geltenden Anforderungen nicht mehr genügen und ungeachtet der vereinbarten Festlaufzeit kurzfristig gekündigt werden können, was sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken könnte. • Jede Inanspruchnahme aufgrund von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen oder auch der bloße Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen sowie jede Nichteinhaltung bestehender oder neu eingeführter Bau- oder Umweltvorschriften könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. • Sollte die Geschäftsleitung der DEMIRE es versäumen, die Richtlinien und Verfahren der DEMIRE zu dokumentieren und zu stärken oder sollten Mitarbeiter strafbare, ungesetzliche oder unredliche Handlungen begehen (einschließlich Bestechung), könnte dies wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. • Die DEMIRE muss möglicherweise zusätzliche Steuern nach Abschluss von Betriebsprüfungen zahlen, was sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken könnte. • Die später festgestellte Verpflichtung der DEMIRE zur Zahlung von Grunderwerbssteuern würde erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. • Sollte die DEMIRE – deren Zinsaufwendungen zum 30. Juni 2015 die Zinsschranke nicht berühren – zukünftig verstärkt von der Anwendung dieser Regelungen betroffen sein, würde dies in der Folge zu einer höheren Steuerbelastung führen und sich damit wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken. • Der DEMIRE könnten im Rahmen von Rechtsstreitigkeiten finanzielle Aufwendungen entstehen, die nicht oder nicht im vollen Umfang durch Rückstellungen gedeckt sind. Dies könnte sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> • Die DEMIRE könnte Restitutionsansprüchen aus dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen ausgesetzt sein. Dadurch entstehende Begrenzungen in der Verfügbarkeit über das Eigentum an den betreffenden Immobilien oder Zwangsverkäufe von Immobilien könnten wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. • Die DEMIRE könnte Risiken aus Schadensersatzansprüchen in Verbindung mit Verstößen gegen das Datenschutzgesetz ausgesetzt sein. Dies könnte wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.
	<p>Risiken im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Vorfeld des Übernahmeangebots hat die Gesellschaft keine Due Diligence-Prüfung durchgeführt, sondern sich bei der Beurteilung der Fair Value REIT-AG ausschließlich auf öffentlich verfügbare Informationen gestützt. Sofern sich nicht erkannte wirtschaftliche oder rechtliche Risiken der Fair Value REIT-AG realisieren, könnte die Übernahme der Fair Value REIT-AG durch die Gesellschaft erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. • Die Fair Value REIT-AG ist eine Immobiliengesellschaft, die einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt ist, die mit den Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der DEMIRE nach Einschätzung der Gesellschaft vergleichbar sind. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Fair Value-Gruppe weitergehenden bislang unerkannten Risiken unterliegt, deren Verwirklichung ebenfalls erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben können. • Die Finanzierungsvereinbarungen der Fair Value-Gruppe könnten Regelungen enthalten, die dem Kreditgeber bei Eintritt eines Kontrollwechsels ein Kündigungsrecht einräumen. Infolgedessen könnten Kreditgeber bzw. Anleihegläubiger der Fair Value-Gruppe gewährte Finanzierungen vorzeitig fällig stellen, was eine Verteuerung der Übernahme der Fair Value-Gruppe durch DEMIRE bedeuten könnte. • Im Falle eines erfolglosen Übernahmeangebots sind der Gesellschaft Kosten im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Übernahmeangebots entstanden, was entsprechend nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE hätte. • Die Gesellschaft könnte gezwungen sein, das Übernahmeange-

	<p>bot trotz nachträglichen Unterschreitens der Mindestannahmequote durchzuführen, und könnte dadurch bis auf Weiteres die mit dem Übernahmeangebot verfolgten wirtschaftlichen Ziele nicht erreichen. In diesem Fall hätte die Gesellschaft die Kosten im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung des Übernahmeangebots zu tragen ohne in den Genuss der damit verfolgten wirtschaftlichen Vorteile zu kommen. Dies könnte wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktionäre der Fair Value REIT-AG, die insgesamt rund 23,218 % der Aktien der Fair Value REIT-AG halten, haben sich verpflichtet, das Übernahmeangebot der Gesellschaft anzunehmen. Diese Verpflichtung steht insbesondere unter dem Vorbehalt des Vollzugs des Erwerbs des T6-Portfolios. Sollten diese Aktionäre ihren Verpflichtungen nicht nachkommen oder der Erwerb des T6-Portfolios nicht vollzogen werden, ist der Erfolg des Übernahmeangebots gefährdet. Für den Fall, dass das Übernahmeangebot nicht erfolgreich vollzogen würde, würden die damit von der Gesellschaft erwarteten positiven Auswirkungen nicht eintreten, während die mit der Vorbereitung des Übernahmeangebots verbundenen Kosten – ohne gegenläufige positive Effekte im Fall des erfolgreichen Vollzugs des Übernahmeangebots – die Ertragslage der DEMIRE entsprechend belasten würden. • Das Umtauschverhältnis könnte sich als unattraktiv herausstellen. In diesem Fall könnte dies entsprechend nachteilige Auswirkungen entweder für die Aktionäre der Fair Value REIT-AG oder der Gesellschaft haben. • Die Integration der Fair Value-Gruppe in die DEMIRE könnte nicht wie geplant verlaufen und insbesondere wirtschaftlich nicht erfolgreich sein. Die Integration könnte auch mit höheren Kosten als erwartet verbunden sein und geplante Synergieeffekte könnten nicht, nicht zum beabsichtigten Zeitpunkt oder nicht in dem erwarteten Umfang eintreten. Der Eintritt jedes dieser Risiken könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von DEMIRE haben. • Die Konsolidierung der Fair Value REIT-AG im Konzernabschluss der Gesellschaft voraussichtlich zum 31. Dezember 2015 infolge des erfolgreichen Vollzugs der Übernahme könnte, insbesondere durch möglicherweise notwendige Abschreibungen auf einen sich ergebenden Geschäfts- oder Firmenwert, erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. • Das feste Umtauschverhältnis zwischen den DEMIRE-Angebotsaktien und den Fair Value-Aktien reflektiert keine Marktveränderungen bis zum Abschluss des Übernahmeangebots. Aktionäre der Fair Value REIT-AG, die ihre Fair Value-
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Aktien im Rahmen des Übernahmeangebots einreichen, könnten daher, insbesondere auch im Falle eines erfolgreichen Übernahmeangebots, finanzielle Einbußen erleiden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ohne den Zugang des T6-Portfolios und die damit verbundenen erwarteten positiven Effekte auf das Eigenkapital der DEMIRE erhalten die Fair Value-Aktionäre auf Basis der Buchwerte des Eigenkapitals der DEMIRE und der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015 sowie auf Basis des EPRA-NAV (angepasst und verwässert) keine Prämie für ihre eingereichten Fair Value-Aktien. Auch bestünde in diesem Fall keine Verpflichtung von Aktionären, die zusammen insgesamt rund 23,218 % der Aktien und der Stimmrechte der Fair Value REIT-AG halten, das Übernahmeangebot anzunehmen. Ein Ausbleiben des Zugangs des T6-Portfolios könnte daher die Erfolgsaussichten des Übernahmeangebots erheblich beeinträchtigen und unter Umständen auch zu Ansprüchen gegenüber der Gesellschaft führen. • Die DEMIRE könnte aufgrund von außerbörslichen Nacherwerben zur Nachbesserung des ursprünglichen Übernahmeangebots verpflichtet sein. Nachbesserungszahlungen könnten wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. • Bei einer erfolgreichen Übernahme der Fair Value REIT-AG wäre die wirtschaftliche Entwicklung der DEMIRE auch abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere von der Werthaltigkeit des Immobilienportfolios, der Fair Value-Gruppe. Eine solche nachteilige Entwicklung bzw. jeglicher Rückgang der beizulegenden Zeitwerte (Fair Value oder Marktwerte) des Immobilienportfolios der Fair Value REIT-AG könnte daher erheblich nachteilige Auswirkungen auf die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von DEMIRE haben. • Sollten sich grunderwerbsteuerlichen Risiken realisieren, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. • Ein Erwerb von Aktien der Fair Value REIT-AG durch die DEMIRE könnte zu einem Verlust sämtlicher steuerlicher Verlust- und Zinsvorträge der Fair Value-Gruppe führen. Dies könnte die Rentabilität der Fair Value REIT-AG entsprechend nachteilig beeinflussen.
	<p>Risiken im Zusammenhang mit dem REIT-Status der Fair Value REIT-AG</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Verlust der Steuerbefreiung und des REIT-Status könnte nicht nur die Reputation der Fair Value REIT-AG beeinträchtigen, sondern könnte auch erheblich nachteilige Auswirkungen

	<p>auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fair Value REIT-AG und nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots auch der DEMIRE haben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Fair Value REIT-AG könnte (Straf-)Zahlungen bei Nichteinhaltung der Voraussetzungen des deutschen REIT-Gesetzes ausgesetzt sein, was die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fair Value REIT-AG und damit nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots mittelbar auch der DEMIRE erheblich nachteilig beeinflussen könnte. • Die Fair Value REIT-AG könnte beim Verlust des REIT-Status Ansprüchen der Aktionäre ausgesetzt sein, von denen die Gesellschaft die Fair Value REIT-AG gegebenenfalls freistellen müsste. Die Geltendmachung entsprechender Ansprüche gegen die Fair Value REIT-AG hätte daher auch entsprechend nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE. • Aufgrund der Beschränkungen durch das REITG ist es möglich, dass die Fair Value-Gruppe gewisse Chancen und Möglichkeiten auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt nicht oder nur zu einem gewissen Grad wahrnehmen kann. Dies könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fair Value REIT-AG und nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots auch auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. • Die Gesellschaft kann nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots zu einer Übertragung ihrer Fair Value-Aktien verpflichtet sein oder ihre Fair Value-Aktien können eingezogen werden, wenn die unmittelbare Beteiligung der Gesellschaft an der Fair Value REIT-AG bestimmte gesetzliche Schwellenwerte übersteigt. Im Falle eines Verstoßes gegen die Höchstbeteiligungsgrenze könnte die Fair Value REIT-AG ferner Zwangsmaßnahmen gegen die DEMIRE ergreifen. Ergreift die Fair Value REIT-AG derartige Zwangsmaßnahmen, würde die DEMIRE eines Teils ihrer erworbenen Fair Value-Aktien gegebenenfalls sogar kompensationslos verlustig gehen. • Die Fair Value REIT-AG ist möglicherweise nicht in der Lage, REIT-spezifische Vorschriften in ihrer Satzung umzusetzen. Daraus können sich nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots gegebenenfalls mittelbar auch Nachteile für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE ergeben. • Kommt die Fair Value REIT-AG ihren Ausschüttungsverpflichtungen gegenüber ihren Aktionären nicht nach, würde nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots auch die DEMIRE weniger Ausschüttungen von der Fair Value REIT-AG erhalten. Dies hätte entsprechend nachteilige Auswirkungen auf
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE. Die Festsetzung von Strafzahlungen gegen die Fair Value REIT-AG und der Verlust ihres REIT-Status könnten nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots ebenfalls entsprechend nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.</p>
<p>D.3</p>	<p>Zentrale Risiken, die den Wertpapieren eigen sind</p>	<p>Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur und den Aktien der Gesellschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft könnte sich aufgrund des Übernahmeangebots stark verändern; dies kann möglicherweise zu nachteiligen Änderungen für die Gesellschaft oder für ihre Aktionäre führen, wenn einzelne Aktionäre andere Interessen verfolgen als die Gesellschaft oder die übrigen Aktionäre. • Bereits beschlossene und zukünftige Kapitalmaßnahmen könnten eine erhebliche Verwässerung der Anteile der bestehenden Aktionäre der Gesellschaft zur Folge haben. • Zukünftige Kapitalerhöhungen oder sonstige Finanzierungen über den Kapitalmarkt können sich bei einem ungünstigen Kapitalmarktumfeld oder wegen einer geringeren Attraktivität der Gesellschaft als Emittentin von Wertpapieren schwierig gestalten. • Die Gesellschaft weist in ihrem handelsrechtlichen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 einen kumulierten Bilanzverlust in Höhe von TEUR 107.178 aus und wird daher voraussichtlich auf absehbare Zeit nicht in der Lage sein, Dividenden an ihre Aktionäre auszuschütten. Die Gesellschaft unterscheidet sich insofern auch von einem REIT, als dass sie zur Ausschüttung von Dividenden gesetzlich auch dann nicht verpflichtet ist, wenn es ihr möglich ist, Dividenden auszuschütten. • Der Kurs der Aktien der Gesellschaft war in der Vergangenheit volatil und wird möglicherweise auch in Zukunft volatil sein. So könnte es zu Kursverlusten kommen, ohne dass hierfür ein Grund im Geschäft oder in den Ertragsaussichten der DEMIRE vorliegen muss. • Bei einem Verkauf einer größeren Anzahl von Aktien von Aktionären der Gesellschaft kann ein Abgabedruck entstehen, der erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft haben kann. • Der Verkauf oder die Übertragung von Aktien der Gesellschaft könnte zukünftig Gegenstand einer Finanztransaktionssteuer sein.

Abschnitt E – Angebot		
E.1	Gesamtnettoerlöse und geschätzte Gesamtkosten der Emission/des Angebots, einschließlich der geschätzten Kosten, die dem Anleger vom Emittenten oder Anbieter in Rechnung gestellt werden	<p>Aus der am 14. September 2015 beschlossenen Sachkapitalerhöhung in Höhe von bis zu 30.761.646 DEMIRE-Angebotsaktien (die „Angebotskapitalerhöhung“) fließen der Gesellschaft keine Barerlöse zu, jedoch werden die Fair Value-Aktien gegen Ausgabe der DEMIRE-Angebotsaktien als Sacheinlage eingebracht. Die im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot erwarteten Kosten belaufen sich auf insgesamt etwa EUR 2,0 Mio. Hierin enthalten ist eine fixe Vergütung für die als Abwicklungsstelle bzw. Umtauschtreuhänderin tätig werdende ODDO SEYDLER Bank AG, Schillerstraße 27-29, 60313 Frankfurt am Main („ODDO SEYDLER“) für die Abwicklung des Angebots in Höhe von TEUR 500. Die tatsächlichen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot entstandenen Kosten werden erst nach Abschluss des Übernahmeangebots feststehen. Die Annahme des Übernahmeangebots ist für die Aktionäre der Fair Value REIT-AG (die „Fair Value-Aktionäre“), die ihre Fair Value-Aktien auf inländischen Depots halten, frei von Kosten und Gebühren der Depotbanken (bis auf die Kosten für die Übermittlung der Annahmeerklärung an die jeweilige Depotbank). Zu diesem Zweck gewährt die Gesellschaft den Depotbanken eine Ausgleichszahlung, die diesen gesondert mitgeteilt wird und eine marktübliche Depotbankenprovision umfasst. Etwaige zusätzliche Kosten und Gebühren, die von den Depotbanken oder ausländischen Wertpapierdienstleistungsunternehmen erhoben werden (sowie ggf. außerhalb der Bundesrepublik Deutschland anfallende Aufwendungen einschließlich ausländischer Steuern) sind jedoch von den betreffenden Fair Value-Aktionären selbst zu tragen.</p>
E.2a	Gründe für das Angebot	<p>Das Angebot dient dem Erwerb sämtlicher bzw. infolge des mit den Tender Aktionären (wie in E.3 definiert) vereinbarten Rücktritts effektiv bis zu 94,9% der Aktien der Fair Value REIT-AG. Nach Auffassung der Gesellschaft ergeben sich aus der Übernahme der Fair Value REIT-AG und der geplanten Integration in die DEMIRE zahlreiche Vorteile für die Gesellschaft und ihre Aktionäre, insbesondere das Synergiepotential, die Diversifizierung des Portfolios, die Stärkung des Kapitalmarktprofils und die Reduzierung der Fremdkapitalkosten.</p> <p>Am 31. Juli 2015 haben die Gesellschaft und die Fair Value REIT-AG ein sogenanntes Business Combination Agreement (das „BCA“) geschlossen, in dem die beiden Gesellschaften ihr derzeitiges Verständnis im Hinblick auf die Durchführung des Übernahmeangebots</p>

		<p>und dessen Eckpunkte, dessen grundsätzliche Unterstützung durch den Vorstand und den Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG sowie die Grundzüge der künftigen Zusammenarbeit beziehungsweise der Integration der beiden Unternehmen festgelegt haben. Vorstand und Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG verpflichten sich, soweit rechtlich zu diesem Zeitpunkt möglich, zu erklären, dass sie die angebotene Gegenleistung für angemessen halten, das Übernahmeangebot unterstützen sowie die Annahme des Übernahmeangebots empfehlen. Die Gesellschaft und die Fair Value REIT-AG haben in dem BCA ebenfalls ihre Absicht erklärt, dass die Gesellschaft künftig in einem Umfang im Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG vertreten sein soll, der ihre Beteiligung an der Fair Value REIT-AG widerspiegelt.</p>
	Zweckbestimmung der Erlöse, geschätzte Nettoerlöse	<p>Der Gesellschaft werden aus der beschlossenen Sachkapitalerhöhung in Höhe von bis zu 30.761.646 DEMIRE-Angebotsaktien keine Barerlöse zufließen, da die Aktien der Fair Value REIT-AG in die DEMIRE gegen Ausgabe der DEMIRE-Angebotsaktien als Sacheinlage eingebracht werden sollen</p>
E.3	Beschreibung der Angebotskonditionen	<p>Gegenstand des Übernahmeangebots ist das Angebot der Gesellschaft an alle Fair Value-Aktionäre, die von ihnen gehaltenen Fair Value-Aktien, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 2,00 je Aktie und einschließlich Gewinnanteilberechtigung sowie sämtlicher Nebenrechte zum Zeitpunkt der Abwicklung des Übernahmeangebots nach Maßgabe der Bestimmungen des Übernahmeangebots zu tauschen. Sofern Fair Value-Aktien durch Wandlung der von der Fair Value REIT-AG begebenen Wandelanleihe 2015/2020 (die „Fair Value Wandelanleihe 2015/2020“) bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist (wie nachstehend definiert) entstehen, bezieht sich das auf den Erwerb sämtlicher Fair Value-Aktien gerichtete Angebot der Gesellschaft unabhängig vom Wandlungspreis auch auf die durch Wandlung entstandenen Fair Value-Aktien. Die Gesellschaft bietet zwei (2) DEMIRE-Angebotsaktien gegen eine (1) Fair Value-Aktie. Die DEMIRE-Angebotsaktien werden im Wege der Angebotskapitalerhöhung geschaffen.</p> <p>Annahmefrist</p> <p>Die Frist für die Annahme des Angebots beginnt mit der Veröffentlichung der Angebotsunterlage am 14. Oktober 2015. Sie endet am 16. November 2015, 24:00 Uhr (MEZ). Im Einklang mit den Bestimmungen des WpÜG kann es zu einer Verlängerung dieser Frist</p>

		<p>kommen.</p> <p>Weitere Annahmefrist</p> <p>Sofern sämtliche der Vollzugsbedingungen mit Ausnahme der Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung zum Ende der Annahmefrist eingetreten sind oder zuvor wirksam auf diese verzichtet wurde, folgt auf die Ergebnisbekanntmachung nach Ablauf der Annahmefrist die weitere Annahmefrist gemäß § 16 Abs. 2 WpÜG (die „Weitere Annahmefrist“). Die Möglichkeit der Annahme des Angebots während der Weiteren Annahmefrist besteht allerdings insbesondere nur dann, wenn bis zum Ablauf der Annahmefrist die Vollzugsbedingung des Erreichens der Mindestannahmequote von 50,1 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Fair Value REIT-AG erfüllt wird, soweit nicht auf diese verzichtet wurde. Die Mindestannahmequote kann auch verringert werden. Bei einer voraussichtlichen Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots am 19. November 2015 beginnt die Weitere Annahmefrist am 20. November 2015 und endet am 3. Dezember 2015, 24:00 Uhr (MEZ).</p> <p>Vollzugsbedingungen</p> <p>Der Vollzug des Angebots und der durch die Annahme des Angebots zustande kommenden Verträge werden nur dann erfolgen, wenn die folgenden Vollzugsbedingungen erfüllt sind oder die Gesellschaft vor Ausfall der jeweiligen Vollzugsbedingung (soweit möglich) wirksam auf deren Eintritt verzichtet hat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bis spätestens zum 31. Januar 2016 (einschließlich) ist die Durchführung der Angebotskapitalerhöhung in dem zur Durchführung dieses Umtauschangebots erforderlichen Umfang in das Handelsregister der Gesellschaft beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingetragen worden. • Bis zum Ablauf der Annahmefrist <ul style="list-style-type: none"> – ist eine Mindestannahmequote von 50,1 % bezogen auf die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ausstehenden Fair Value-Aktien (ggf. erhöht um die aufgrund einer Wandlung der Fair Value-Wandelanleihe 2015/2020 ausgegebenen Fair Value-Aktien) erreicht; – ist das Grundkapital der Fair Value REIT-AG nicht um mehr als 10 % erhöht worden; bei der Berechnung dieser 10 %-
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Schwelle bleibt eine mögliche Erhöhung des Grundkapitals der Fair Value REIT-AG unberücksichtigt, die aus der Ausübung der Wandlungsrechte der Fair Value-Wandelanleihe 2015/2020 resultiert;</p> <ul style="list-style-type: none"> – ist (i) kein Ereignis eingetreten, welches zu einer wesentlichen Verschlechterung wichtiger Finanzkennzahlen der Fair Value REIT-AG geführt hat oder führen könnte, und (ii) kein wesentlicher Compliance-Verstoß bei der Fair Value-REIT AG bekannt geworden; – ist von der Fair Value REIT-AG keine Mitteilung gemäß § 15 WpHG veröffentlicht worden, wonach (i) ein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals nach § 92 Abs. 1 AktG bei der Fair Value REIT-AG eingetreten ist oder (ii) ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Fair Value REIT-AG beantragt oder eröffnet wurde. <p>Treten diese Bedingungen nicht ein und verzichtet die Gesellschaft auch nicht auf den Eintritt dieser Bedingungen, wird das Übernahmeangebot nicht durchgeführt und die Fair Value-Aktionäre, die bereits ihre Fair Value-Aktien zum Tausch eingereicht haben, erhalten diese umgehend zurück. Entsprechend wird die Abwicklungsstelle unverzüglich, spätestens innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Bekanntgabe des Erlöschens des Angebots, die Rückbuchung der eingereichten Fair Value-Aktien in die ISIN DE000A0MW975 veranlassen. Die Rückabwicklung ist vorbehaltlich der genannten Einschränkungen ebenfalls frei von Kosten und Gebühren.</p> <p>Verzicht auf Vollzugsbedingungen</p> <p>Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, bis zu einem Werktag vor Ablauf der Annahmefrist auf eine, mehrere oder alle Vollzugsbedingungen mit Ausnahme der Vollzugsbedingung betreffend die Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung vorab zu verzichten. Im Falle eines Verzichts auf Vollzugsbedingungen innerhalb der letzten zwei Wochen vor Ablauf der Annahmefrist verlängert sich diese um zwei Wochen, also voraussichtlich bis zum 30. November 2015, 24:00 Uhr (MEZ).</p> <p>Veröffentlichungen zu Vollzugsbedingungen</p> <p>Die Gesellschaft gibt unverzüglich im Internet auf der Internetseite http://www.demire.ag unter der unter der Rubrik „Investor Relations</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>– Übernahmeangebot“ (http://www.demire.ag/investor-relations/uebernahmeangebot) und im Bundesanzeiger bekannt, falls (i) eine Vollzugsbedingung eingetreten ist, (ii) sie auf eine Vollzugsbedingung verzichtet hat, (iii) sämtliche Vollzugsbedingungen eingetreten sind, soweit auf sie nicht verzichtet wurde, oder (iv) das Angebot nicht vollzogen wird.</p> <p>Tender Aktionäre</p> <p>Die Gesellschaft hat am 31. Juli 2015 mit insgesamt vier Aktionären der Fair Value REIT-AG (zusammen die „Tender Aktionäre“) vereinbart, dass diese für die von ihnen gehaltenen insgesamt Stück 3.276.070 Fair Value-Aktien (rund 23,218 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Fair Value REIT-AG) das Übernahmeangebot annehmen. Die Tender Aktionäre werden auch nicht von der Annahme zurücktreten, es sei denn, die Anzahl von im Rahmen des Übernahmeangebots eingereichten Fair Value-Aktien würde zum Ablauf der weiteren Annahmefrist zu einem Anteil der Gesellschaft am Grundkapital der Fair Value REIT-AG von über 94,9 % führen. In diesem Fall würden die Tender Aktionäre insoweit von der Annahme des Übernahmeangebots zurücktreten, als dies erforderlich ist, damit die Gesellschaft nicht mehr als 94,9% der Fair Value-Aktien hält. Im Falle eines solchen Rücktritts wären die von den Tender Aktionären jeweils gehaltenen Fair Value-Aktien anteilig zu berücksichtigen. Die Verpflichtungen der Tender Aktionäre stehen unter dem Vorbehalt, dass der Erwerb des T6-Portfolios durch die Gesellschaft vollzogen ist, und erlöschen spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2015, es sei denn, die Vollziehung des Übernahmeangebots erfolgte zu diesem Zeitpunkt nur deswegen nicht, weil eine oder mehrere erforderliche Bedingungen des Übernahmeangebots noch nicht eingetreten sind.</p> <p>Umtauschverhältnis</p> <p>Das Umtauschverhältnis wurde von der Gesellschaft auf der Grundlage eines angepassten und verwässerten EPRA-NAV festgelegt. Ausgangspunkt war das Konzern-Eigenkapital beider Gesellschaften wie es in den jeweiligen Zwischenberichten zum 31. März 2015 ausgewiesen war, angepasst um verschiedene Sachverhalte, die nach dem 31. März 2015 eingetreten waren, sowie um die Eigenkapitaleffekte, die im Falle des Vollzugs des Erwerbs der T6-Portfolios erwartet werden. Zudem wurde das EPRA-NAV angepasst um die erwarteten Effekte unter der Annahme, dass sämtliche Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft und der Fair Value REIT-AG</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>zum 30. Juni 2015 ausgeübt gewesen wären und bei der Fair Value REIT-AG der verringerte Wandlungspreis aufgrund eines Kontrollwechsels Anwendung gefunden hätte. Zum 5. Oktober 2015 hat die Gesellschaft diese Berechnung aktualisiert unter Einbeziehung der zu diesem Zeitpunkt verfügbaren aktualisierten Erkenntnisse. Danach beinhaltet das Umtauschverhältnis auf der Basis des angepassten und verwässerten EPRA-NAV zum 5. Oktober 2015 unter der Annahme, dass auch das T6-Portfolio zum 30. Juni 2015 bei der DEMIRE als Bestandsimmobilie zugegangen gewesen wäre, eine Prämie von 11,71 %. Ohne die aus dem Zugang des T6-Portfolios erwarteten positiven Auswirkungen auf das Eigenkapital der DEMIRE beinhaltet das Umtauschverhältnis auf der Basis des auf diese Weise angepassten und verwässerten EPRA-NAV eine negative Prämie von - 13,79 %. Die Gesellschaft geht davon aus, dass der Erwerb des T6-Portfolios noch vor Ablauf der Angebotsfrist, voraussichtlich im Oktober 2015, vollzogen wird.</p> <p>Abwicklung des Angebots</p> <p>Die Annahme des Übernahmeangebots ist schriftlich gegenüber der jeweiligen Depotbank bis zum Ablauf der Annahmefrist bzw. der Weiteren Annahmefrist zu erklären. Die Abwicklungsstelle wird veranlassen, dass die DEMIRE-Angebotsaktien auf die Wertpapierdepots der das Angebot annehmenden Fair Value-Aktionäre übertragen werden. Die Übertragung und Einbuchung der DEMIRE-Angebotsaktien bei den jeweiligen depotführenden Banken erfolgt unverzüglich nach Zulassung der DEMIRE-Angebotsaktien zum Börsenhandel, voraussichtlich nicht später als zwölf Bankarbeitstage nach Veröffentlichung der Ergebnisbekanntmachung nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist (die „Weitere Ergebnisbekanntmachung“).</p> <p>Angenommen die Veröffentlichung der Weiteren Ergebnisbekanntmachung erfolgt am 7. Dezember 2015, würde eine Übertragung der DEMIRE-Angebotsaktien zum 23. Dezember 2015, spätestens jedoch am 31. Januar 2016 erfolgen, wenn bis dahin auch die letzte Vollzugsbedingung, namentlich die Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung in dem zur Durchführung dieses Umtauschangebots erforderlichen Umfang in das Handelsregister, erfüllt ist.</p> <p>Börsenhandel</p> <p>Die Gesellschaft wird sicherstellen, dass die Fair Value-Aktien, für die das Angebot während der Annahmefrist oder der Weiteren An-</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>nahmefrist angenommen worden ist, ab dem dritten Börsenhandelstag nach Beginn der Annahmefrist bis maximal drei Börsenhandelstage vor dem geplanten Tag der Anmeldung zur Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung in das Handelsregister der Gesellschaft im Regulierten Markt (<i>Prime Standard</i>) der Frankfurter Wertpapierbörse unter der ISIN DE000A1612W2 gehandelt werden können.</p> <p>Rücktrittsrechte von Fair Value-Aktionären, die das Übernahmeangebot annehmen</p> <p><i>Rücktrittsrechte nach dem WpÜG</i></p> <p>Fair Value-Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, können von den durch die Annahme des Angebots geschlossenen Verträgen bis zum Ablauf der Annahmefrist zurücktreten: (1) Im Falle einer Änderung des Angebots, wenn und soweit sie das Angebot vor Veröffentlichung der Angebotsänderung angenommen haben. (2) Im Falle eines konkurrierenden Angebots (das „Konkurrierende Angebot“), wenn und soweit sie das Angebot vor Veröffentlichung der Angebotsunterlage des Konkurrierenden Angebots angenommen haben.</p> <p>Fair Value-Aktionäre können ihr Rücktrittsrecht nur dadurch ausüben, dass sie vor Ablauf der Annahmefrist den Rücktritt für eine Anzahl von zum Umtausch eingereichten Fair Value-Aktien schriftlich gegenüber ihrer depotführenden Bank erklären und diese anweisen, die Rückbuchung dieser Fair Value-Aktien in die ISIN DE000A0MW975 bei der Clearstream Banking AG vorzunehmen. Nach der Rückbuchung können die Fair Value-Aktionäre wieder unmittelbar über die betreffenden Fair Value-Aktien verfügen und diese wieder gehandelt werden.</p> <p><i>Freiwilliges Rücktrittsrecht</i></p> <p>Die Gesellschaft gewährt den Fair Value-Aktionären über das gesetzliche Rücktrittsrecht hinaus das Recht, von der Annahme des Angebots bis spätestens 18:00 Uhr (MEZ) am fünften Bankarbeitstag nach Veröffentlichung der Weiteren Ergebnisbekanntmachung (die „Freiwillige Rücktrittsfrist“) zurückzutreten (das „Freiwillige Rücktrittsrecht“), wenn zum Zeitpunkt des Ablaufs der Weiteren Annahmefrist die Gesamtzahl der eingereichten oder von der Gesellschaft oder einem Unternehmen der DEMIRE-Gruppe unmittelbar gehalten oder nach § 30 WpÜG zuzurechnenden Fair Value-Aktien, oder deren Übereignung die Gesellschaft oder ein Unternehmen der DE-</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>MIRE-Gruppe verlangen kann, mehr als 94,9 % der zu diesem Zeitpunkt insgesamt ausstehenden Fair Value-Aktien unter Abzug der von der Fair Value REIT-AG gehaltenen Stück 81.310 (eigenen) Fair Value-Aktien beträgt. Fair Value-Aktionäre können das Freiwillige Rücktrittsrechte nur dadurch ausüben, dass sie vor Ablauf der Freiwilligen Rücktrittsfrist den Rücktritt für eine Anzahl von zum Umtausch eingereichten Fair Value-Aktien schriftlich gegenüber ihrer depotführenden Bank erklären und diese anweisen, die Rückbuchung dieser Fair Value-Aktien in die ISIN DE000A0MW975 bei der Clearstream Banking AG vorzunehmen. Nach der Rückbuchung können die Fair Value-Aktionäre wieder unmittelbar über die betreffenden Fair Value-Aktien verfügen und diese wieder gehandelt werden. Eine erneute Annahme des Übernahmeangebots ist aufgrund des Ablaufs der Weiteren Annahmefrist nicht mehr möglich. Die Gesellschaft wird bis spätestens 18:00 Uhr (MEZ) am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Freiwilligen Rücktrittsfrist im Internet unter http://www.demire.ag unter der Rubrik „Investor Relations - Übernahmeangebot“ (http://www.demire.ag/investor-relations/uebernahmeangebot) sowie im Bundesanzeiger die Anzahl sämtlicher Fair Value-Aktien, für die das Freiwillige Rücktrittsrecht wirksam ausgeübt worden ist und das sich hieraus ergebende Ergebnis des Übernahmeangebots veröffentlichen.</p>
E.4	<p>Beschreibung aller für die Emission/das Angebot wesentlichen, auch möglicherweise kollidierenden Interessen</p>	<p>Die Gesellschaft hat ein Interesse an einer erfolgreichen Durchführung des Übernahmeangebots, da sich nach Auffassung der Gesellschaft aus der Übernahme der Fair Value REIT-AG und deren Integration in die DEMIRE zahlreiche Vorteile ergeben (siehe Element E.2a). ODDO SEYDLER steht im Zusammenhang mit der Durchführung des Übernahmeangebots in einem vertraglichen Verhältnis mit der Gesellschaft. In diesem Zusammenhang wird ODDO SEYDLER insbesondere auch gemeinsam mit der Gesellschaft den Antrag auf Zulassung der DEMIRE-Angebotsaktien zum Handel im Regulierten Markt (<i>General Standard</i>) an der Frankfurter Wertpapierbörse stellen. Sie erhält für ihre Tätigkeit eine marktübliche fixe Vergütung. Darüber hinaus kann ODDO SEYDLER von Zeit zu Zeit mit der Gesellschaft in weitere geschäftliche Verbindung treten. ODDO SEYDLER hat die Gesellschaft bereits mehrfach bei Kapitalmaßnahmen und Wertpapieremissionen begleitet. Zudem ist beabsichtigt, dass bereits bestehende, aber noch nicht zum Börsenhandel zugelassene Aktien der Gesellschaft zum Börsenhandel zugelassen werden sollen. Auch zur Unterstützung bei der Zulassung dieser Aktien ist die ODDO SEYDLER von der Gesellschaft beauftragt. Zudem haben</p>

		<p>die Fair Value REIT-AG und die Gesellschaft im Rahmen des BCA die Absicht bekundet, dass Herr Frank Schaich, Vorstand der Fair Value REIT-AG, im Falle einer erfolgreichen Durchführung des Übernahmeangebots ein zusätzliches Mitglied des Vorstands der Gesellschaft werden soll. Insofern hat Herr Schaich ein mögliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots. Des Weiteren bestehen keine Interessen von an dem Angebot beteiligten Personen, die für das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind. Es bestehen auch keine Interessenkonflikte mit an dem Angebot beteiligten Personen, die für das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind.</p>
E.5	<p>Name der Person/des Unternehmens, die/das das Wertpapier zum Verkauf anbietet.</p>	<p>Entfällt; dieser Prospekt bezieht sich nicht auf ein öffentliches Angebot von Aktien zur Erzielung von Emissionserlösen.</p>
	<p>Bei Lock-up-Vereinbarungen die beteiligten Parteien und die Lock-up-Frist</p>	<p>Entfällt; es bestehen keine Lock-up-Vereinbarungen.</p>
E.6	<p>Betrag und Prozentsatz der aus dem Angebot resultierenden unmittelbaren Verwässerung. Im Falle eines Zeichnungsangebots an die existierenden Anteilseigner Betrag und Prozentsatz der unmittelbaren Verwässerung, für den Fall, dass sie das neue Angebot nicht zeichnen</p>	<p>Der Begriff Verwässerung bezieht sich erstens auf die Verwässerung der Beteiligung und zweitens auf die wertmäßige Verwässerung. Unter Verwässerung der Beteiligung ist die Auswirkung zu verstehen, die die Ausgabe der DEMIRE-Angebotsaktien auf den jeweiligen prozentualen Anteil der Beteiligung der bestehenden Aktionäre der Gesellschaft hat. Die wertmäßige Verwässerung meint die Auswirkung, die die Ausgabe der Angebotsaktien auf den Nettobuchwert des Eigenkapitals der Gesellschaft je Aktie zu einem bestimmten Zeitpunkt hat. Der „Nettobuchwert des Eigenkapitals“ entspricht der Position „Summe Eigenkapital“ der Konzernbilanz des ungeprüften Konzernzwischenabschlusses der DEMIRE bzw. der Position „Eigenkapital, gesamt“ des Konzernzwischenabschlusses der Fair Value REIT-AG jeweils zum 30. Juni 2015 (IFRS). Dabei wird für Zwecke der Darstellung der wertmäßigen Verwässerung ausschließlich das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare Eigenkapital berücksichtigt. Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner bleiben dabei dementsprechend unberücksichtigt. Der Buchwert des Eigenkapitals der Fair Value REIT-AG wurde dem Halbjahresbericht der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015 entnommen. Der Nettobuchwert des Eigenkapitals wurde angepasst um die erwarteten Eigenkapitaleffekte aufgrund nach dem 30. Juni 2015 zugegangener Immobilien bei der DEMIRE sowie aufgrund der im Juli 2015 durchgeführten Bar-Kapitalerhöhung sowie um die erwarteten Eigenkapital-</p>

		taleffekte aus dem erwarteten Zugang des T6-Portfolios bei der DEMIRE sowie des Weiteren um Eigenkapital- und Verwässerungseffekte im Falle der Ausübung bestehender Wandlungs- bzw. Optionsrechte.		
Verwässerung ohne Berücksichtigung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten				
	Fair Value REIT-AG	DEMIRE	DEMIRE angepasst um Ereignisse bis zum 31. Juli 2015 ¹⁾	DEMIRE weiter angepasst um Effekte aus dem Zugang des T6-Portfolios ²⁾
Vor dem Umtauschangebot				
Buchwert des Eigenkapitals (Nettobuchwert) nach IFRS zum 30. Juni 2015 (in TEUR)	116.998 ³⁾	87.745 ⁴⁾	119.080	153.784
Nach Abzug der Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner zum 30. Juni 2015 (in TEUR)	116.998 ³⁾	83.752 ⁴⁾	115.087	149.791
Anzahl ausgegebener Aktien	14.110.323	22.336.103 ⁴⁾	27.351.404	27.351.404
Anteiliger Buchwert des Eigenkapitals (Nettobuchwert) je Aktie (in EUR)	8,29	3,75	4,21	5,48
Nach Vollzug des Umtauschangebots (Annahmequote 94,9 %)				
Erhöhung des Buchwerts des Eigenkapitals (Nettobuchwert) der DEMIRE infolge der ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen (in TEUR) ³⁾		111.031	111.031	111.031
Buchwert des Eigenkapitals der DEMIRE (Nettobuchwert) (in TEUR) (ohne nicht beherrschende Anteilseigner) erhöht um 94,9% des Eigenkapitals der Fair Value REIT-AG		194.783	226.118	260.822
Berechnung der Anzahl auszugebender Angebotsaktien der DEMIRE (Annahmequote 94,9 %)				
Anzahl der DEMIRE-Angebotsaktien (je zwei DEMIRE-Aktien für eine Fair Value-Aktie)		26.781.394	26.781.394	26.781.394
Anzahl der ausgegebenen DEMIRE-Aktien nach Vollzug des Umtauschangebots		49.117.497	54.132.798	54.132.798
Anteiliger Buchwert des Eigenkapitals von DEMIRE je DEMIRE-Aktie nach Vollzug des Umtauschangebots (bei einer Annahmequote von 94,9 %)				
Auf je eine DEMIRE-Aktie entfallender anteiliger Buchwert des Eigenkapitals (Nettobuchwert) nach Vollzug des Umtauschangebots (in EUR)		3,97	4,18	4,82
Veränderung des anteiligen Buchwerts des Eigenkapitals (Nettobuchwert) je DEMIRE-Aktie (in EUR)		0,22	-0,03	-0,66
Veränderung des anteiligen Buchwerts des Eigenkapitals (Nettobuchwert) je DEMIRE-Aktie in Prozent		5,76%	-0,73%	-12,02%
Anteiliger Buchwert des Anteils der Fair Value-Aktionäre, die das Umtauschangebot annehmen (Nettobuchwert) je Aktie nach Vollzug des Umtauschangebots (Annahmequote von 94,9 %)				
Auf je eine angebotene DEMIRE-Aktie entfallender Buchwert (Nettobuchwert) der Fair Value REIT-AG vor dem Tausch (in EUR)	4,15			
Auf je eine angebotene DEMIRE-Aktie entfallender Buchwert (Nettobuchwert) der DEMIRE nach dem Tausch (in EUR)		3,97	4,18	4,82
Veränderung des anteiligen Buchwerts (Nettobuchwert) der Fair Value-Aktionäre, die das Umtauschangebot annehmen, je DEMIRE-Aktie (in EUR)		-0,18	0,03	0,67
Veränderung des anteiligen Buchwerts (Nettobuchwert) der Fair Value-Aktionäre, die das Umtauschangebot annehmen, je DEMIRE-Aktie in Prozent		-4,33%	0,77%	16,24%

Beteiligungsquote der Fair Value-Aktionäre in Prozent		54,53%	49,47%	49,47%
Verwässerung unter Berücksichtigung von Wandlungs- und Optionsrechten				
	Fair Value REIT-AG	DEMIRE	DEMIRE angepasst um Ereignisse bis zum 31. Juli 2015 ¹⁾	DEMIRE weiter angepasst um Effekte aus dem Zugang des T6-Portfolios ²⁾
Vor dem Umtauschangebot				
Buchwert des Eigenkapitals (Nettobuchwert) nach IFRS zum 30. Juni 2015 (in TEUR)	116.998 ³⁾	87.745	119.080	153.784
Nach Abzug der Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner zum 30. Juni 2015 (in TEUR)	116.998 ³⁾	83.752	115.087	149.791
Anteiliger Buchwert des Eigenkapitals (Nettobuchwert) je Aktie (in EUR)	8,29	3,75	4,21	5,48
Anpassung der Buchwerte des Eigenkapitals bei Ausübung der Optionsrechte (in TEUR) ⁵⁾	8.283	15.023	15.023	15.023
Angepasste Buchwerte nach Ausübung der Optionsrechte ⁵⁾ (ohne Anteile Dritter) (in TEUR)	125.281	98.775	130.110	164.814
Anteiliger Buchwert des Eigenkapitals (Nettobuchwert) je Aktie nach Ausübung aller Optionsrechte (in EUR)	8,15	2,67	3,10	3,93
Nach Vollzug des Umtauschangebots (Annahmequote 94,9 %)				
Erhöhung des Buchwerts des Eigenkapitals (Nettobuchwert) der DEMIRE infolge der ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen (in TEUR) (abzüglich nicht beherrschende Anteilseigner)		118.892	118.892	118.892
Buchwert des Eigenkapitals der DEMIRE (Nettobuchwert) (in TEUR) (ohne nicht beherrschende Anteilseigner) nach Anpassungen bei Ausübung aller Wandlungs- und Optionsrechte		217.667	249.002	283.706
Berechnung der Anzahl auszugebender Angebotsaktien der DEMIRE				
Anzahl der ausgegebenen Aktien	14.110.323	22.336.103	27.351.404	27.351.404
Erhöhung der Anzahl der Aktien nach Ausübung der Optionsrechte ⁶⁾	1.260.039	14.634.825	14.634.825	14.634.825
Gesamtanzahl nach Ausübung der Optionsrechte	15.370.362	36.970.928	41.986.229	41.986.229
Anzahl der DEMIRE-Angebotsaktien (je 2 DEMIRE-Aktien für eine Fair Value-Aktie bei einer Annahmequote von 94,9%) unter der Annahme, dass die Wandlungsrechte der Wandelanleihe 2015/2020 vollständig ausgeübt wurden		29.172.948	29.172.948	29.172.948
Anzahl der ausgegebenen DEMIRE-Aktien nach Vollzug des Umtauschangebots bei einer Annahmequote von 94,9 % und bei Ausübung aller Optionsrechte		66.143.876	71.159.177	71.159.177
Anteiliger Buchwert des Eigenkapitals von DEMIRE je DEMIRE-Aktie nach Vollzug des Umtauschangebots (Annahmequote 94,9 %)				
Auf je eine DEMIRE-Aktie entfallender anteiliger Buchwert des Eigenkapitals (Nettobuchwert) (in EUR)		3,29	3,50	3,99
Veränderung des anteiligen Buchwerts des Eigenkapitals (Nettobuchwert) je DEMIRE-Aktie (in EUR)		0,62	,040	0,06
Veränderung des anteiligen Buchwerts des Eigenkapitals (Nettobuchwert) je DEMIRE-Aktie in Prozent		23,67%	11,77%	0,02%
Verwässerung der Beteiligungsquote von DEMIRE-Aktionären in Prozent		44,11%	41,00%	41,00%
Anteiliger Buchwert des Anteils der Fair Value-Aktionäre, die das Umtauschangebot annehmen (Nettobuchwert) je Aktie nach Vollzug des Umtauschangebots (Annahmequote 94,9 %)				
Auf je eine angebotene DEMIRE-Aktie entfallender Buchwert	4,07			

(Nettobuchwert) der Fair Value REIT-AG vor Tausch (in EUR)				
Veränderung des anteiligen Buchwerts (Nettobuchwert) der Fair Value-Aktionäre, die das Umtauschangebot annehmen, je DEMIRE-Aktie (in EUR)		-0,78	-0,57	-0,08
Veränderung des anteiligen Buchwerts (Nettobuchwert) der Fair Value-Aktionäre, die das Umtauschangebot annehmen, je DEMIRE-Aktie in Prozent		-19,14%	-14,02%	-2,04%
Beteiligungsquote der Fair Value-Aktionäre in Prozent		42%	39%	39%

- 1) Angepasst unter der Annahme, dass
- der Erwerb der Immobilien Logistikpark Leipzig und Schwerin, Margarethenhof 22-24, bereits zum 30. Juni 2015 wie vorstehend beschrieben vollzogen worden wäre mit einer angenommenen Erhöhung des Eigenkapitals in Höhe von TEUR 20.186 und
 - folgende Eigenkapitalmaßnahmen zum 30. Juni 2015 vollzogen gewesen wären:
 - Erhöhung des Grundkapitals durch Sachkapitalerhöhung im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie Logistikpark um EUR 2.541.149,00 gegen Ausgabe von 2.541.149 neuer Aktien
 - Erhöhung des Grundkapitals gegen Bareinlagen um EUR 2.474.152,00 gegen Ausgabe von 2.474.152 neuer Aktien mit einer angenommenen Erhöhung des Eigenkapitals in Höhe von insgesamt TEUR 11.148.
- 2) Angepasst um die die Erhöhung des Nettobuchwerts des Eigenkapitals unter der Annahme, dass das T6-Portfolio bereits zum 30. Juni 2015 vollzogen gewesen wäre mit einer angenommenen Erhöhung des Eigenkapitals in Höhe von insgesamt TEUR 34.704.
- 3) Dieser Betrag beruht auf dem öffentlich zugänglichen Halbjahresbericht der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015.
- 4) Dieser Betrag beruht auf dem IFRS Konzernzwischenabschluss der DEMIRE zum 30. Juni 2015.
- 5) Diese Beträge beruhen auf folgenden Angaben:
- der im Falle der Ausübung der Wandlungsrechte auszubuchende Restwert der Wandelanleihe 2015/2020 der Fair Value REIT-AG wurde im Halbjahresbericht der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015 mit TEUR 8.283 ausgewiesen;
 - der im Falle der Ausübung der Wandlungsrechte auszubuchende Restwert der Wandelanleihe 2013/2018 der DEMIRE wurde im IFRS Konzernzwischenabschluss der DEMIRE zum 30. Juni 2015 mit TEUR 10.943 ausgewiesen;
 - der Eigenkapitaleffekt aus der Ausübung der Optionen aus dem Aktienoptionsprogramm bei der DEMIRE wurde mit TEUR 4.080 berücksichtigt.
- Daraus ergibt sich für die DEMIRE eine Erhöhung des Buchwerts des Eigenkapitals in Höhe von insgesamt TEUR 15.023 für den Fall, dass sämtliche Wandlungs- und Optionsrechte zum 30. Juni 2015 ausgeübt gewesen wären.
- 6) Erhöhung der Aktienanzahl um Stück 1.260.039 aus der Wandelanleihe 2015/2020 der Fair Value REIT-AG, Erhöhung der Aktienanzahl um Stück 10.674.825 Wandelanleihe 2013/2018 der DEMIRE, Erhöhung der Aktienanzahl um Stück 3.000.000 der Pflichtwandelanleihe 2015/2020 der DEMIRE, Erhöhung der Aktienanzahl um Stück 960.000 aus dem Aktienoptionsprogramm bei der DEMIRE – daraus ergibt sich für die DEMIRE eine Erhöhung der Aktienanzahl um insgesamt Stück 14.634.825.

E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger vom Emittenten oder Anbieter in Rechnung gestellt werden	Entfällt; Anlegern werden weder von der Gesellschaft noch von OD-DO SEYDLER Ausgaben in Rechnung gestellt. Anleger müssen jedoch solche Gebühren selbst tragen, die ihnen ihre eigene Depotführende Bank für den Kauf und das Halten von Wertpapieren in Rechnung stellt.
------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. Risikofaktoren

Anleger sollten vor der Entscheidung über die Anlage in Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (die „Gesellschaft“ oder die „Emittentin“ und zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften die „DEMIRE“ oder „DEMIRE-Gruppe“ oder „DEMIRE-Konzern“) die nachfolgend beschriebenen wesentlichen Risiken und die übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und berücksichtigen. Der Eintritt dieser wesentlichen Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit der DEMIRE wesentlich beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. Die gewählte Reihenfolge bedeutet weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Schwere bzw. die Bedeutung der einzelnen Risiken. Der Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft könnte auf Grund des Eintritts jedes dieser Risiken fallen und Anleger könnten ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

2.1 Branchen- und marktbezogene Risiken

Die wirtschaftliche Entwicklung der DEMIRE ist von allgemeinen wirtschaftlichen und konjunkturellen Rahmenbedingungen, insbesondere von der Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes abhängig. Eine nachteilige Veränderung dieser Rahmenbedingungen könnte sich erheblich nachteilig insbesondere auf die Bewertung der Immobilien der DEMIRE und die Mieteinnahmen und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Das gewerbliche Immobiliengeschäft der DEMIRE ist von der allgemeinen Wirtschaftslage in Deutschland abhängig, die aufgrund der exportorientierten Wirtschaft in Deutschland wiederum von makroökonomischen Faktoren der Weltwirtschaft beeinflusst wird. Die aktuellen Krisen in der Ukraine und im Mittleren Osten, die Wirtschaftssanktionen von und gegen Russland, ein nachhaltiger Abschwung der Wirtschaft in China und ein mögliches Wiederaufleben der Eurokrise können die deutsche Wirtschaftslage daher nachteilig beeinflussen. Dies könnte nachteilige Folgen für das Bruttoinlandsprodukt haben und insbesondere zu einer Verschlechterung der Arbeitsmarktsituation in Deutschland und damit zu einem geringeren Konsum von Verbrauchern führen. Weitere für die DEMIRE wesentliche Faktoren sind die längerfristige Entwicklung des Zinsniveaus, die Höhe der Inflation und die Situation der Kreditwirtschaft. Schließlich ist das Geschäft der DEMIRE auch von demografischen Entwicklungen, insbesondere dem Bevölkerungswachstum in bestimmten Regionen, abhängig.

In Abhängigkeit von den vorgenannten Faktoren unterliegt der Markt für Gewerbeimmobilien Schwankungen. Geringe Transaktionsvolumina mit hohen Leerstandsquoten folgen auf hohe Transaktionsvolumina mit hoher Nachfrage nach Gewerbeimmobilien sowohl auf Mieter- als auch auf Käuferseite mit entsprechend steigenden Kaufpreisen und einer damit verbundenen höheren Bewertung von Immobilien. Beeinflusst werden die Schwankungen insbesondere von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von Mietern und Investoren, der Verfügbarkeit von Finanzierungen und deren Zinshöhe, der generellen Aktivität von Investoren, dem Fehlen von Investitionsalternativen, den politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen sowie allgemein von der Attraktivität von Deutschland als Investitionsstandort im Vergleich zu anderen Ländern. Keinen dieser Faktoren kann die DEMIRE

beeinflussen. Da die DEMIRE sich auf den deutschen Markt konzentriert, kann ein Risikoausgleich mit Immobilienmärkten in anderen Ländern nicht stattfinden. Ein wirtschaftlicher Abschwung in Deutschland aufgrund der vorgenannten Faktoren kann daher zu einem Nachfragerückgang bei potenziellen Mietern und Käufern von Gewerbeimmobilien mit negativen Folgen für den Verkehrswert von Immobilien und deren Vermietbarkeit zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen führen.

Wirtschaftliche und konjunkturelle Rahmenbedingungen könnten somit die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der DEMIRE erheblich beeinträchtigen und damit wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die Wertentwicklung des Immobilienportfolios der DEMIRE hängt von der allgemeinen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung in Deutschland sowie auch maßgeblich von den regionalen Gewerbeimmobilienmärkten ab, in denen sich die Bestandsimmobilien der DEMIRE befinden. Im Falle einer negativen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung in Deutschland bzw. den jeweiligen Teilmärkten können die Abhängigkeit der DEMIRE von diesen makroökonomischen Faktoren bzw. mögliche Fehleinschätzungen in Bezug auf die jeweiligen Markttrends wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Deutschland verfügt über verschiedene Teilmärkte mit deutlich unterschiedlichen wirtschaftlichen und demografischen Bedingungen. Die Wertentwicklung des Immobilienportfolios der DEMIRE hängt daher nicht nur von der allgemeinen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung in Deutschland ab, sondern sie ist auch maßgeblich von den regionalen Gewerbeimmobilienmärkten beeinflusst, in denen sich die Bestandsimmobilien der DEMIRE befinden.

Zu den wesentlichen regionalen Faktoren zählen unter anderem Nachfrage und Bonität der Mieter, Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraft der Bevölkerung, Attraktivität der betreffenden Standorte, Infrastruktur, Sozialstruktur sowie weitere Faktoren, die sich auf Angebot und Nachfrage bei Gewerbeimmobilien in den jeweiligen Lagen und Märkten auswirken. Während in bestimmten Regionen, insbesondere in der Nähe von Ballungszentren, die Bevölkerung zunimmt, ist in großen Teilen Ostdeutschlands sowie in bestimmten Regionen der nördlichen Bundesländer und Nordrhein-Westfalen eher mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen. Solche demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungen können die Fähigkeit der DEMIRE, ihre Gewerbeeinheiten in diesen Regionen zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen zu vermieten, beeinflussen.

Es kann nicht garantiert werden, dass es der DEMIRE zukünftig gelingen wird, die richtigen Entscheidungen bezüglich der mit dem wirtschaftlichen und demografischen Wandel einhergehenden Herausforderungen zu treffen. Sollte die DEMIRE zukünftige Trends hinsichtlich der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung sowie hinsichtlich der Attraktivität einer Immobilienlage und ihrer beabsichtigten Nutzung falsch einschätzen, könnte dies die Fähigkeit der DEMIRE erheblich erschweren, ihre Gewerbeimmobilien zu dem erwarteten Mietniveau zu vermieten bzw. Leerstände zu reduzieren und letztlich zur Folge haben könnte, dass die Verkehrswerte ihrer Immobilien sinken.

Im Falle einer negativen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung in Deutschland und den jeweiligen Teilmärkten können die Abhängigkeit der DEMIRE von diesen makroökonomischen Fak-

toren bzw. mögliche Fehleinschätzungen in Bezug auf die Markttrends wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Das Geschäftsmodell der DEMIRE basiert auf ihrer Fähigkeit, Immobilienportfolios zu attraktiven finanziellen Konditionen zu erwerben, zu vermieten oder im Einzelfall ggf. auch zu veräußern. Sollte die DEMIRE nicht in der Lage sein, sich gegenüber ihren Wettbewerbern bei dem Erwerb weiterer Gewerbeimmobilien und der Vermietung ihrer Bestandsimmobilien erfolgreich zu behaupten oder beabsichtigte Veräußerungen zu attraktiven Bedingungen durchzuführen, könnte dies wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Das Geschäftsmodell der DEMIRE basiert auf ihrer Fähigkeit, Immobilienportfolios zu attraktiven finanziellen Konditionen zu erwerben, zu vermieten oder im Einzelfall ggf. auch zu veräußern. Die DEMIRE ist sowohl im Hinblick auf den Erwerb weiterer Gewerbeimmobilien als auch die Vermietung ihrer Bestandsimmobilien dem Wettbewerb sowohl lokal als auch international agierender Investoren in allen Märkten ausgesetzt, in denen sie tätig ist. Die DEMIRE steht mit anderen Immobilienunternehmen, Investmentfonds, institutionellen Anlegern oder Bauunternehmern, Haltern von Gewerbeimmobilien, wie z.B. Gewerbeimmobilien im Hinblick auf die Gewinnung und das Halten geeigneter Mieter zu attraktiven Konditionen im Wettbewerb. Die Gesellschaft steht auch im Hinblick auf den Erwerb attraktiver Immobilien mit anderen Investoren in Wettbewerb, darunter internationale Immobilienfonds, deutsche offene und geschlossene Fonds, deutsche REIT-Aktiengesellschaften und andere börsennotierte europäische Unternehmen, die unter Umständen über größere Ressourcen oder besseren Zugang zu Finanzierungen verfügen als die DEMIRE. Darüber hinaus könnten potenzielle Änderungen von steuerlichen oder anderen Rechtsvorschriften ein rechtliches Umfeld schaffen, in dem potenzielle Immobilienverkäufer Vorteile aus dem Verkauf ihrer Immobilien an Rechtsträger mit einem anderen Rechtsstatus als dem von der DEMIRE erlangen. Der Markt für Immobilien ist jedenfalls allgemein von intensivem Wettbewerb geprägt, und dies könnte sich in der Zukunft noch verstärken.

Sollte die DEMIRE nicht in der Lage sein, sich gegenüber ihren Wettbewerbern bei dem Erwerb weiterer Gewerbeimmobilien und der Vermietung ihrer Bestandsimmobilien erfolgreich zu behaupten, könnte dies wesentlich nachteilige Auswirkung auf ihre Geschäftstätigkeit sowie ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Ein Anstieg des Zinsniveaus könnte die zukünftige Entwicklung der DEMIRE aus unterschiedlichen Gründen erheblich beeinträchtigen und wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. Zu den negativen Auswirkungen zählen insbesondere die Reduzierung des beizulegenden Zeitwerts der Bestandsimmobilien der DEMIRE sowie erhöhte Finanzierungskosten.

In Folge der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise haben die Zentralbanken der betroffenen Länder den Leitzins gesenkt, so dass sich das Zinsniveau auf einem historisch niedrigen Stand befindet. Sollte das Zinsniveau steigen, könnte dies wesentlich nachteilige Folgen für die Geschäftstätigkeit der DEMIRE haben.

Die DEMIRE bewertet die von ihr im Konzernabschluss als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (das „**Bestandsportfolio**“) zu den jeweiligen Bewertungsstichtagen jeweils zum beizulegenden Zeitwert nach IAS 40. Liegt der beizulegende Zeitwert einer Immobilie unterhalb des Buchwerts, wird diese Wertminderung in Höhe des Differenzbetrags zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert in der Konzern-Bilanz erfasst. Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn zu den Bewertungsstichtagen festgestellt wird, dass der beizulegende Zeitwert über dem Buchwert liegt. Diese Ab- und Zuschreibungen werden über die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der DEMIRE ergebniswirksam gebucht und können somit zu einer positiven oder negativen Auswirkung auf die Ertragslage der DEMIRE führen. Die jeweils beizulegenden Zeitwerte (Fair Value oder Markt- oder Verkehrswerte) werden nach dem Ertragswertverfahren gemäß Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und Wertermittlungsrichtlinie (WertR) ermittelt. Diese erfolgt grundsätzlich auf Basis einer nachhaltigen Bewirtschaftung. Grundlage sind die vermietbaren Flächen unter Berücksichtigung der am lokalen Markt zu erzielenden Mieten ohne Betriebskosten unter Berücksichtigung des nachhaltigen Vermietungsstandes/Leerstandes, der wesentlich beeinflusst wird durch Angebot und Nachfrage am lokalen Markt. Diesen erzielbaren Mieterträgen werden die Bewirtschaftungskosten gegenübergestellt, die notwendig sind, um die Immobilien in einem vermietbaren Zustand zu erhalten. Die dazu notwendigen Investitionen orientieren sich am aktuellen Bauzustand und der gutachterlichen Einschätzung zukünftiger Investitionen unter Berücksichtigung der tatsächlich notwendigen Maßnahmen der Vergangenheit, der üblichen empfohlenen Instandhaltungskosten der Fachliteratur und der Einschätzung der Gutachter. Dieser Nettoertragswert wird mit dem Vervielfältiger multipliziert, der sich aus dem Liegenschaftszins und der Restnutzungsdauer der Liegenschaft ergibt. Der Liegenschaftszins wird von den lokalen/regionalen Gutachterausschüssen der Gemeinden ermittelt. Zu diesem Ertragswert wird der Bodenwert (Grundstücksfläche x Bodenwert/m²) addiert. Die Summe aus Ertragswert und Bodenwert entspricht dem Verkehrswert. Allen gutachterlichen Einschätzungen liegt eine Besichtigung der Immobilien zu Grunde. Der Liegenschaftszinssatz wird ausgehend von einem durchschnittlichen marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Makro- und Mikrolage, Konkurrenzobjekten, Mieterbonität, Leerstand und Restmietvertragslaufzeit ermittelt. Steigende Zinssätze haben nach dieser Berechnungsmethode prinzipiell negative Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert von Immobilien. Eine Verringerung des beizulegenden Zeitwerts der von der DEMIRE als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien hat wiederum negative Auswirkungen auf die Konzern-Bilanz und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und damit auf die Vermögens- und Ertragslage der DEMIRE.

Steigende Zinssätze könnten zudem die Bereitschaft potentieller Käufer zum Kauf von Immobilien negativ beeinflussen. Da Käufer von Immobilien auch durch steigende Finanzierungskosten belastet würden, könnte ein steigendes Zinsniveau zu einem Nachfragerückgang auf der Erwerberseite führen. Für den Fall, dass die DEMIRE einen Verkauf tätigen möchte, könnte dies dann möglicherweise nur zu ungünstigeren Konditionen möglich sein. Ein allgemeiner Preisrückgang auf dem Immobilienmarkt wäre wiederum bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes zu berücksichtigen und würde unter sonst gleichen Umständen zu einer niedrigeren Bewertung des Bestandsportfolios führen. Die würde dann ebenfalls aufwandswirksam das Ergebnis der DEMIRE entsprechend belasten.

Ein Anstieg des Zinsniveaus könnte somit die zukünftige Entwicklung der DEMIRE erheblich beeinträchtigen und wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

2.2 Risiken im Zusammenhang mit dem jüngsten Wachstum des DEMIRE-Konzerns

DEMIRE könnte nicht in der Lage sein, die Unternehmensstruktur in dem erforderlichen Maße anzupassen und auszubauen, um die jüngst erworbenen Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften und -portfolios und solche, die in der Zukunft erworben werden, erfolgreich zu integrieren und zu verwalten. Sollte es der DEMIRE nicht gelingen, die erworbenen und künftig zu erwerbenden Immobilienportfolios erfolgreich zu integrieren und die Unternehmensstruktur in dem erforderlichen Maße anzupassen und auszubauen, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die DEMIRE ist nach der strategischen Neuausrichtung im Jahr 2013 aufgrund mehrerer Transaktionen seit 2014 sehr schnell gewachsen. Durch den Erwerb von drei Gesellschaften im Jahr 2015 hat die DEMIRE begonnen, verschiedene bisher durch externe Dienstleister abgedeckte Tätigkeiten der Wertschöpfungskette im Bereich Hausverwaltung (*Property-Management*), Vermögensverwaltung (*Asset Management*) und Hausbewirtschaftung (*Facility-Management*) zu internalisieren. Die Gesellschaft übernimmt insofern zunehmend Schnittstellenüberwachungsaufgaben. Im Zuge der künftigen Expansion des Geschäfts der DEMIRE wird es darauf ankommen, zusätzliche qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen und Strukturen in den Bereichen Asset-, Property- und Facility-Management, Rechnungswesen, internes Berichtswesen und Controlling, Compliance, Risikomanagement, interne Revision und Konzern-IT an die erheblich gestiegenen Anforderungen infolge des Wachstums der DEMIRE anzupassen. Auch der Zugewinn von externen Dienstleistern mit den notwendigen Kenntnissen des deutschen Marktes ist von hoher Bedeutung, um das gegenwärtige Geschäftsmodell der Gesellschaft nachhaltig und erfolgreich umzusetzen. Sollte die DEMIRE nicht in der Lage sein, ihr internes und externes Wachstum effektiv zu steuern und die erforderlichen Strukturen an die durch das schnelle Wachstum deutlich gestiegenen Anforderungen anzupassen bzw. die hierfür notwendigen Ressourcen und Mitarbeiter zu erlangen, könnte dies insbesondere zu Informationslücken bzw. Fehlinformationen (intern und extern) bzw. Verzögerungen und damit auch zu Fehleinschätzungen führen mit der Folge, dass falsche Maßnahmen getroffen oder richtige Maßnahmen unterlassen werden könnten und sich damit verbundene Risiken realisieren.

Durch künftige Erwerbe können sich auch die geographischen Schwerpunkte von DEMIRE ändern, so dass neue Unternehmensstrukturen zur Verbesserung der regionalen Aufsicht und des Risikomanagements geschaffen oder integriert werden müssten. Dieser Wachstumsprozess könnte sich als schwieriger bzw. zeitaufwendiger und erheblich kostenintensiver erweisen als von der Gesellschaft erwartet. Sollte es DEMIRE nicht gelingen, die erworbenen und künftig zu erwerbenden Immobilienportfolios erfolgreich zu integrieren bzw. den durch das erhebliche jüngste sowie weiterhin geplante Wachstum gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von DEMIRE haben.

Die Kontrollsysteme der DEMIRE könnten möglicherweise nicht ausreichend sein oder sich nicht oder nicht ausreichend im Verhältnis mit dem kürzlich eingetretenen bzw. geplanten Wachstum der Gesellschaft weiterentwickeln. Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, ihre internen Organisations-, Informations-, Risikoüberwachungs- und Risikomanagementstrukturen angemessen weiterzuentwickeln und an das kürzlich eingetretene sowie das geplante Wachstum der DEMIRE oder ein möglicherweise sich änderndes Umfeld der betrieblichen Tätigkeit anzupassen, um möglichst frühzeitig potentielle Risiken erkennen zu können, könnte es zu unternehmerischen oder administrativen Fehlentwicklungen oder Fehlentscheidungen kommen. Dies könnte dazu führen, dass sich damit verbundene Risiken realisieren, was wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftsfähigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben könnte.

Die DEMIRE hat ein Risikomanagementsystem, Risikomanagement-Strategien und Prozesse entwickelt, um Markt-, Liquiditäts- und Finanzrisiken sowie operationelle Risiken zu überwachen. Das Risikomanagementsystem ist nach Auffassung der Gesellschaft für die bestehenden Strukturen und Anforderungen angemessen. Die Gesellschaft kann aber nicht ausschließen, dass die DEMIRE in der Zukunft mit unterschätzten Risiken oder bisher nicht erkannten Risiken konfrontiert wird. Trotz des bestehenden Risikomanagementsystems könnte es dazu kommen, dass Verstöße gegen Gesetze und Vorschriften unerkannt bleiben. Solche Verstöße könnten zu staatlichen Ermittlungen oder Ansprüchen Dritter gegen die DEMIRE führen. Dies könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die DEMIRE verfügt ferner über ein internes Kontrollsystem, das darauf abzielt, die potentiell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage der DEMIRE zu minimieren. Das Überwachungssystem ist eingerichtet, um den Fortbestand der die DEMIRE gefährdenden Entwicklungen früh zu erkennen und sodann angemessen reagieren zu können. Aufgrund des starken Wachstums in der jüngeren Vergangenheit steht die DEMIRE vor der Aufgabe, das bestehende interne Kontrollsystem so zu optimieren, dass es dem Wachstum und den zukünftigen Anforderungen an die Organisation entspricht. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass hierbei Lücken in der Steuerung und Überwachung von Risiken auftreten bzw. die bestehenden Systeme sich als unzureichend herausstellen. Aufgrund der relativ geringen Anzahl von Mitarbeitern in Zentralfunktionen könnte die DEMIRE im Fall von personellen Veränderungen oder dem zeitweisen Ausfall von Mitarbeitern nicht in der Lage sein, rechtzeitig und angemessen auf Störungen der Geschäftsabläufe zu reagieren bzw. den Anforderungen gerecht zu werden.

Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, ihre internen Organisations-, Informations-, Risikoüberwachungs- und Risikomanagementstrukturen angemessen weiterzuentwickeln und an das kürzlich eingetretene sowie das geplante Wachstum der DEMIRE oder ein möglicherweise sich änderndes Umfeld der betrieblichen Tätigkeit anzupassen, um möglichst frühzeitig potentielle Risiken erkennen zu können, könnte es zu unternehmerischen oder administrativen Fehlentwicklungen oder Fehlentscheidungen kommen, die dazu führen, dass sich damit verbundene Risiken realisieren, deren Eintritt wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der DEMIRE haben könnten.

Der Eintritt eines der vorbenannten Risiken könnte damit wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftsfähigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von DEMIRE haben.

2.3 Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft

Die DEMIRE unterliegt den für Geschäftstätigkeiten im Bereich des Erwerbs, des Besitzes, der Verwaltung, der Instandhaltung und der Instandsetzung bzw. Sanierung von Immobilien typischen Risiken, die nachfolgend näher dargestellt werden.

Die DEMIRE unterliegt den für Geschäftstätigkeiten im Bereich des Erwerbs, des Besitzes, der Verwaltung, der Instandhaltung und Instandsetzung/Sanierung von Immobilien typischen Risiken. Diese Risiken umfassen unter anderem die folgenden:

- nachteilige Entwicklungen der Weltwirtschaft, der deutschen Wirtschaft und der lokalen Wirtschaft an den Standorten der derzeitigen und zukünftigen Immobilien der DEMIRE, darunter wachsende Arbeitslosenquote, ein negatives Geschäftsklima, hohe Inflation oder Deflationsdruck;
- negative Entwicklungen des Gewerbeimmobilienmarkts im allgemeinen;
- Änderungen der Nachfrage, z.B. aufgrund eines Verkaufsdrucks seitens Kreditgebern oder anderen Immobilieneigentümern;
- die Anlagetätigkeit anderer Immobilienunternehmen und die allgemeine Kaufkraft, welche sich auf DEMIREs Anlagechancen in den Immobilienmärkten auswirken können;
- zyklische Schwankungen im allgemeinen Immobilienmarkt und in den lokalen Märkten, welche sich auf die Marktwerte von Immobilien, die Verfügbarkeit attraktiver Immobilienportfolios oder die Möglichkeiten von DEMIRE auswirken, Immobilien zu für sie attraktiven Konditionen zu vermieten, zu erwerben oder zu veräußern;
- die relative Attraktivität des lokalen Gewerbeimmobilienmarkts für multinationale oder nationale Unternehmen;
- die Verfügbarkeit geeigneter Mieter unter Berücksichtigung ihrer Bonität und Solvenz sowie der Nichteintritt unvorhersehbarer Entwicklungen in deren Vermögensverhältnissen;
- die Nichtverfügbarkeit von Finanzierungen zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen bspw. infolge eines allgemeinen wirtschaftlichen Abschwungs;
- Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken, welche sich auf die Finanzierung der Gesellschaft nachteilig auswirken können;
- Risiken im Zusammenhang mit fehlerhaften Immobilienbewertungen;

- Verzögerungen und Budgetüberschreitungen im Zusammenhang mit Bau- oder Sanierungsmaßnahmen;
- Schwankungen bzw. Steigerungen bei Instandhaltungs- und Energiekosten;
- Altlasten auf Grund und Boden und/oder in Gebäuden und sonstige Umwelthaftung;
- Naturkatastrophen mit Auswirkungen auf Immobilien; und
- Änderungen von Steuergesetzen und -vorschriften sowie anderer Gesetzesvorschriften.

Der Eintritt der vorstehend beschriebenen Risiken könnte sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Beim Erwerb von Immobilien, Immobilienportfolios bzw. von Immobiliengesellschaften besteht das Risiko, dass die DEMIRE den Wert der Objekte nicht zutreffend einschätzt und einen zu hohen Kaufpreis bezahlt. So besteht insbesondere das Risiko, dass erworbene Immobilien eine geringere als die ursprünglich erwartete Rendite erzielen. Ferner könnte es nach Ablauf von bestehenden Mietverträgen nicht möglich sein, die Immobilie zu attraktiven Konditionen neu oder überhaupt zu vermieten. Dadurch könnte es zu erhöhten Leerständen und Mietausfällen kommen. Dementsprechend kann es auch zu Abschreibungen kommen, die das Ergebnis der DEMIRE entsprechend belasten. Sollten die erworbenen Gewerbeimmobilien nicht die erwarteten Ergebnisse erzielen, könnte dies wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Vor jedem Erwerb führt die DEMIRE eine eingehende Untersuchung und Bewertung derjenigen Immobilien durch, die erworben werden sollen. Das Ergebnis der gutachterlichen Bewertung einer Immobilie ist von den in die Bewertung einfließenden Faktoren sowie der verwendeten Bewertungsmethode abhängig.

Neben den erwarteten Mieteinnahmen in Bezug auf eine bestimmte Immobilie, dem Zustand der Immobilie sowie ihrer historischen Leerstandsdaten, kann ein Immobiliengutachter weitere Faktoren wie die auf Immobilien erhobenen Steuersätze, Betriebskosten, potenzielle Umwelthaftungsansprüche sowie die mit bestimmten Baumaterialien verbundenen Risiken heranziehen. Die Annahmen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Immobilienportfolios insbesondere im Hinblick auf Umsatz und Ertrag, wie beispielsweise Mieteinnahmen und Wertsteigerungspotentiale der Immobilien, die Erreichbarkeit einer Reduzierung der Leerstände, die Instandhaltungsaufwendungen, die Integrationskosten, mögliche Erlöse aus Blockverkäufen, Skaleneffekte und Kosteneinsparungen sowie Transaktionskosten getroffen werden, könnten sich jedoch im Nachhinein vollständig oder teilweise als unzutreffend herausstellen. Darüber hinaus können sich die zu berücksichtigenden Faktoren nachträglich ändern, was zu erheblich abweichenden Bewertungsergebnissen führen kann. Auch könnten sich die internen Bewertungsmethoden der DEMIRE im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien im Nachhinein als ungeeignet herausstellen. Es besteht daher keine Gewähr, dass die Bewertungen der Immobilien der DEMIRE den tatsächlichen Marktwerten entsprechen oder dass die geschätzte bzw.

erwartete Mietrendite und die erwarteten annualisierten Mieteinnahmen einer Immobilie tatsächlich erzielt werden. Dies gilt insbesondere in transaktionsschwachen Phasen auf dem Immobilienmarkt im Allgemeinen oder in bestimmten Immobilienmarktsegmenten, in denen sich die Bewertung der Marktpreise für Immobilien als besonders schwierig erweist. Ferner können Neubewertungen von Immobilien zu Veränderungen der Buchwerte der Immobilien führen und sich damit auch nachteilig auf das Ergebnis in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der DEMIRE auswirken.

Dementsprechend besteht das Risiko, dass erworbene Immobilien eine geringere als die ursprünglich erwartete Rendite erzielen, d.h. niedrigere Erträge aus den Investitionen beispielsweise wegen unzutreffender Planungen und Annahmen oder beispielsweise höheren Instandhaltungs- und Modernisierungskosten als ursprünglich erwartet. Ferner könnte es nach Ablauf von bestehenden Mietverträgen nicht möglich sein, die Immobilie zu attraktiven Konditionen neu oder überhaupt zu vermieten. Dadurch könnte es zu erhöhten Leerständen und Mietausfällen kommen. Dementsprechend kann es auch zu Abschreibungen kommen, die das Ergebnis der DEMIRE entsprechend belasten.

Sollte der Erwerb von Gewerbeimmobilien nicht die erwarteten Ergebnisse erzielen, könnte dies wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die DEMIRE ist Risiken bei der Integration neuer Immobilien in die bestehenden Managementstrukturen ausgesetzt und der erwartete Erfolg bereits durchgeführter oder zukünftig möglicher Akquisitionen und Beteiligungen könnten möglicherweise nicht eintreten. Diese Risiken bestehen insbesondere bei dem Erwerb größerer Portfolios. Erwartete Synergien, Skaleneffekte und Kosteneinsparungen könnten aus diesem Grund möglicherweise nicht oder nicht vollständig oder erst zu einem späteren Zeitpunkt als erwartet eintreten. Daraus könnten sich insbesondere höhere Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten als erwartet ergeben, was wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben könnte.

Nach dem Erwerb eines Immobilienportfolios müssen die Objekte in die bestehenden Managementstrukturen der DEMIRE integriert werden, um die mit dem Erwerb verfolgten Ergebnisse und Synergien erzielen zu können. Neben den Risiken aus den Immobilien selbst werden durch eine Akquisition und deren Integration auch Managementressourcen gebunden, die entsprechend nicht anderweitig im Unternehmen eingesetzt werden können.

Die Integration von neu erworbenen Immobilien in die internen Abläufe der DEMIRE könnte länger als erwartet dauern oder teurer werden als geplant. Darüber hinaus könnte die Gesellschaft nicht, nicht vollständig oder erst verspätet in der Lage sein, die Integration durch die notwendigen Managementressourcen zu erreichen. Diese Risiken bestehen insbesondere bei dem Erwerb größerer Immobilienportfolios. Erwartete Synergien, Skaleneffekte und Kosteneinsparungen könnten aus diesem Grund möglicherweise nicht oder nicht vollständig oder erst zu einem späteren Zeitpunkt als erwartet eintreten. Daraus könnten sich insbesondere höhere Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten als erwartet ergeben, was wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben könnte.

Die DEMIRE könnte die Attraktivität einer Immobilie für geeignete Mieter fehlerhaft einschätzen und infolgedessen geplante Mieterlöse unter Umständen nicht vereinnahmen. Sollten erwartete Mieterlöse nicht wie geplant vereinnahmt werden können, könnte dies wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die DEMIRE plant die Mieterlöse, die sie aus den von ihr erworbenen Immobilien zu vereinnahmen erwartet, weitgehend auf Basis der Lage, der tatsächlichen oder geplanten Nutzung, des technischen Zustands und des Grundrisses der Immobilie sowie erwarteter makro- und mikroökonomischer wirtschaftlicher Entwicklung. Sollte die Geschäftsleitung der DEMIRE einer Fehleinschätzung hinsichtlich der Attraktivität oder künftigen Attraktivität einer Immobilie oder ihres Standorts, ihrer Eigenschaften, der allgemeinen und lokalen Entwicklungen des Mietflächenbedarfs oder der Nachfrage nach entsprechendem Mietraum unterliegen, könnte es sich als schwierig erweisen, geeignete Mieter zu finden, die bereit sind, Flächen zu den von DEMIRE geplanten Mieten zu zahlen. Aus diesem Grund könnte die DEMIRE gezwungen sein, die Immobilien über einen längeren Zeitraum ganz oder teilweise leer stehen zu lassen, bis ein geeigneter Mieter gefunden ist, oder den Mietzins für Immobilien zu senken oder erhebliche Anreize (z.B. mietfreie Zeiten) gewähren zu müssen, um Mieter zu gewinnen. Aufgrund der vorgenannten Faktoren könnte der Marktwert der betroffenen Immobilien wesentlich sinken, was sich entsprechend nachteilig auf die Umsatzerlöse und Vermögenswerte und damit auch die Ergebnisse der DEMIRE auswirken würde. Sollten geschätzte oder erwartete Mieterlöse in der Folge nicht wie geplant vereinnahmt werden können, könnte dies wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen, höhere Leerstandsquoten als geplant und die fehlende Möglichkeit, wirtschaftlich attraktive Mieten zu erzielen, könnten sich nachteilig auf die Umsatzerlöse und Erträge der DEMIRE auswirken und damit wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Der wirtschaftliche Erfolg der DEMIRE hängt wesentlich davon ab, dass es gelingt, die bestehenden Einnahmen aus der Vermietung der Gewerbeimmobilien des Bestandsportfolios auf dem gegenwärtigen Niveau zu erhalten bzw. zu erhöhen.

Die Höhe der von der DEMIRE erzielbaren Vertragsmieten und die Möglichkeit, die Vertragsmieten zu erhöhen, sind von zahlreichen Faktoren abhängig, darunter die Solvenz derzeitiger und künftiger Mieter sowie die Fähigkeit, geeignete Mieter zu finden oder zu halten, die bereit sind, langfristige Mietverträge zu für die DEMIRE attraktiven Konditionen abzuschließen. Die Fähigkeit, Immobilien zu attraktiven Konditionen zu vermieten, ist insbesondere vom Marktumfeld abhängig, d.h. die allgemeine Nachfrage nach Gewerbemietraum, die ortsübliche Marktmiete, der Entwicklung der Infrastruktur und den lokalen Bedingungen sowie von Zustand und Lage des Mietobjekts.

Sollten Mieter die von ihnen eingegangenen Mietzahlungsverpflichtungen (z.B. aufgrund einer Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse) nicht oder nicht vollständig erfüllen oder ihre Mietverhältnisse vermehrt durch Kündigungen beenden, ohne dass die betreffenden Mietobjekte im unmittelbaren Anschluss zu zumindest vergleichbaren wirtschaftlichen Bedingungen neu vermietet werden können, würde dies zu Mietausfällen führen und sich entsprechend nachteilig auf die Finanz- und Er-

tragslage der DEMIRE auswirken. Es kann darüber hinaus zu Ausfällen von Mieteinnahmen, Mietpreisminderungen und erhöhten Leerständen kommen, etwa weil sich die Immobilien an einem (z.B. aufgrund sozialer oder wirtschaftlicher Gegebenheiten) schwierigen Standort befinden oder aufgrund der jeweiligen Marktsituation nur eine geringe Nachfrage nach gewerblichen Vermietungen besteht. Eine geringere Nachfrage nach Gewerbemieträumen kann sich generell oder an bestimmten Standorten aufgrund der dort lokal vorherrschenden konjunkturellen, sozialen oder sonstigen Gegebenheiten ergeben. Eine geringere Nachfrage nach Gewerbemieträumen kann sich darin niederschlagen, dass sich die Mietobjekte nur an solche Mieter vermieten lassen, bei denen tendenziell ein höheres Risiko für Mietausfälle aufgrund schlechterer Bonität besteht. Soweit es zu Neuvermietungen kommt, besteht das Risiko, dass diese nicht mehr zu den ursprünglichen Konditionen abgeschlossen werden können oder nur nach zusätzlichen Investitionen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der Attraktivität des Mietobjektes möglich sind. In diesen Fällen kann nicht ausgeschlossen werden, dass der beizulegende Zeitwert der Immobilien sinkt mit entsprechenden Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage der DEMIRE.

Die vorgenannten Faktoren können sich einzeln oder zusammen erheblich nachteilig auf die Umsatz- und Ergebnissituation der DEMIRE auswirken und damit wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Der Erfolg der DEMIRE hängt von wenigen Personen ab. Die DEMIRE ist möglicherweise nicht in der Lage, Mitglieder des Vorstands sowie Personal in Schlüsselpositionen zu halten oder im Falle von Kündigungen adäquat zu ersetzen bzw. zusätzliches qualifiziertes Personal einzustellen. Dies könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE wesentlich nachteilig beeinflussen.

Der Erfolg des Geschäftsmodells der DEMIRE ist von ihrer Fähigkeit abhängig, Objekte mit einem niedrigeren Risikoprofil im Hinblick auf die Mietrendite und hoher Eigenkapitalrentabilität zu erwerben. Dabei stützt sich die DEMIRE insbesondere auf ihre Fähigkeit, geeignete Immobilien durch einen privilegierten Zugang zu potenziellen Verkäufern zu erwerben. Bei der Identifizierung von geeigneten Immobilien ist die DEMIRE von ihrem Beschaffungsnetzwerk und persönlichen Kontakten der Schlüsselpersonen der DEMIRE zu potenziellen Verkäufer mit geeigneten Immobilien abhängig. Der Erfolg der DEMIRE hängt daher maßgeblich von den Leistungen ihrer Führungskräfte und qualifizierten Mitarbeiter in Schlüsselpositionen ab, vor allem von den Vorstandsmitgliedern Herrn Hon.-Prof. Andreas Steyer und Herrn Dipl.-Kfm. Markus Drews sowie weiteren Führungskräften mit umfassenden Fach- und Branchenkenntnissen. Im Zuge der geplanten weiteren Expansion der Geschäftstätigkeit der DEMIRE wird es aus Sicht der Gesellschaft notwendig sein, zusätzliche qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen, um das geplante weitere Wachstum wirtschaftlich erfolgreich umsetzen zu können.

Der Verlust eines oder beider Vorstandsmitglieder oder anderer qualifizierter Mitarbeiter in Schlüsselpositionen könnte das Wachstum sowie die Aufrechterhaltung der Konzernsteuerungsfunktionen der DEMIRE wesentlich beeinträchtigen, wenn es nicht gelingt, neue und entsprechend qualifizierte Führungskräfte bzw. geeignete externe Dienstleister zu gewinnen. Denn es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die DEMIRE bei einem Verlust ihrer aktuellen Vorstände bzw. bestimmten weiteren Führungskräfte auch ihr Beschaffungsnetzwerk und deren persönliche Kontakte verlieren könnte. In

der Folge könnte es für die DEMIRE schwieriger werden, geeignete Immobilien zu attraktiven Preisen zu finden. Dies würde die weitere Umsetzung der geplanten Wachstumsstrategie der DEMIRE unter Umständen erheblich beeinträchtigen. Zudem könnte die Gesellschaft infolge eines Mangels an qualifiziertem Personal auch nicht in der Lage sein, rechtzeitig und angemessen auf kurzfristig anstehende Projekte oder Störungen des Geschäftsbetriebes zu reagieren.

Sollten sich die beschriebenen Risiken einzeln oder gemeinsam verwirklichen, könnte dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE wesentlich nachteilig beeinflussen.

Die Rentabilität der DEMIRE könnte durch den Anstieg der Betriebsaufwendungen ihres Immobilienportfolios beeinträchtigt werden, soweit solche Kosten nicht auf den bzw. die Mieter umgelegt werden. Dies könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Im Rahmen der Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien fallen in verschiedener Hinsicht Kosten an. Der Großteil der Betriebsaufwendungen einer Immobilie wird nach den Bestimmungen des zugrunde liegenden Mietvertrags üblicherweise auf den Mieter umgelegt. Umlagefähige Kosten sind grundsätzlich solche, die nach den jeweiligen mietvertraglich vereinbarten Regelungen mit dem Mieter nach dem Abrechnungsjahr abgerechnet werden. Hierzu können beispielsweise Grundsteuer, Versicherungen, Wasser oder Wartungskosten gehören. Nicht umlagefähige Aufwendungen sind etwa Instandhaltungskosten, soweit ihre Übernahme durch den Mieter nicht im jeweiligen Mietvertrag vereinbart ist. Im Falle, dass bestimmte Betriebskosten entweder versehentlich nicht nach den Bestimmungen der Mietverträge der DEMIRE auf den Mieter umgelegt wurden oder erst nach Abschluss des Mietvertrages entstehen, z.B. von den Immobilieneigentümern zu tragende neue öffentliche Lasten, ist der Mieter nicht verpflichtet, diese Kosten zu tragen oder zu erstatten.

Vor diesem Hintergrund unterliegt die DEMIRE dem Risiko, dass nicht umlagefähige Betriebs-, Energie- und sonstige Kosten der Immobilien steigen. Dies kann insbesondere durch eine Erhöhung der Grundsteuern und sonstiger gesetzlicher Abgaben, die Änderung von Gesetzen, Verordnungen oder staatlichen Maßnahmen (einschließlich solcher zur Gesundheit und Sicherheit sowie zum Umweltschutz), oder den Anstieg der Inflationsrate, der Energiepreise, der Versicherungsprämien oder der Instandhaltungskosten ausgelöst werden.

Höhere Betriebskosten können sich für die DEMIRE auch aus der Neuverhandlung bestehender oder auslaufender Mietverträge ergeben, insbesondere wenn Mieter aufgrund der allgemeinen Marktsituation in einer verhältnismäßig starken Verhandlungsposition sind. Derzeitige oder künftige Mieter können verlangen, dass die DEMIRE als Vermieter einen höheren Anteil an den Instandhaltungs- und Betriebskosten übernimmt als in der Vergangenheit. Infolgedessen könnten sich die Betriebskosten der DEMIRE erhöhen. Ohne eine gleichzeitige Erhöhung der Mieteinnahmen oder Kostenerstattungen von Betriebs- und Nebenkosten durch die Mieter oder aufgrund ausgereizter Nettomietpotentiale könnte dies zu einer Verringerung der Rentabilität von DEMIRE führen.

Dies könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die DEMIRE ist Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien ausgesetzt, unter anderem dem Risiko der Nichtdurchführung eines beabsichtigten Erwerbs sowie, im Falle bereits durchgeführter Erwerbe, unter anderem dem Risiko, dass sich etwaige Gewährleistungsansprüche gegen den Veräußerer nicht erfolgreich durchsetzen lassen. Dies könnte wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die DEMIRE erwirbt Immobilien üblicherweise mittelbar über den Erwerb einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft, die Eigentümerin der Immobilie ist. Jeder Erwerb von Immobilien, ob mittelbar oder unmittelbar, ist mit bestimmten Unsicherheiten und Risiken verbunden. Dies schließt das Risiko ein, dass der Erwerb trotz erheblichen zeitlichen Aufwands und der Aufwendung beträchtlicher finanzieller Ressourcen und Kapazitäten der Geschäftsleitung der DEMIRE nicht zum Abschluss gebracht wird. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die entsprechenden Kaufverträge regelmäßig Vollzugsbedingungen vorsehen. Diese Bedingungen umfassen beispielsweise die Zustimmung Dritter, bspw. Kreditgeber bestehender Finanzierungen, die beibehalten werden sollen, wenn deren Verträge Regelungen zu Kontrollwechseln (sogenannter *change of control* oder „CoC“) beinhalten und infolge der Immobilienverkaufs ihre Verträge auf dieser Grundlage kündigen könnten oder den Nachweis über die Kaufpreiszahlung. Wenn eine oder mehrere dieser Vollzugsbedingungen nicht oder nicht rechtzeitig eintreten, kommt es grundsätzlich nicht zum Erwerb der betreffenden Immobilie(n) durch die DEMIRE. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass Immobilien, über die die DEMIRE bereits einen Kaufvertrag geschlossen hat, letztlich nicht auf die DEMIRE übertragen werden und der Kaufvertrag nicht vollzogen wird. Dies führt zu Aufwendungen, denen kein Ertrag gegenübersteht. Sofern die Ankündigung des Erwerbs nach Abschluss des Kaufvertrags bereits Auswirkungen auf die Bewertung der Gesellschaft bzw. ihren Aktienkurs gehabt haben sollte, könnte sich ein Scheitern des Vollzugs des Immobilienerwerbs zudem nachteilig auf die Bewertung bzw. den Börsenkurs der Gesellschaft auswirken. Darüber hinaus ist die DEMIRE ggf. im Einzelfall zur Zahlung von Vertragsstrafen verpflichtet, wenn ihr die Umstände für das Ausbleiben von Vollzugsbedingungen zuzurechnen sind. Sämtliche der vorstehend beschriebenen Faktoren könnten wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der von der DEMIRE durchgeführten Due Diligence-Prüfungen die mit den zu erwerbenden Immobilien verbundenen Risiken nicht vollständig oder vollumfänglich erkannt werden. Obwohl die DEMIRE von den Verkäufern von Immobilien in der Regel Gewährleistungen in Bezug auf bestimmte rechtliche und sachliche Aspekte vereinbart, decken diese Gewährleistungen unter Umständen nicht sämtliche Risiken ab oder entschädigen die DEMIRE im Falle des Eintritts von Gewährleistungsfällen nicht vollständig für den damit verbundenen Wertverlust der Immobilie(n). Desgleichen kann es aus verschiedenen Gründen, einschließlich der Zahlungsfähigkeit des Verkäufers oder des Fristenablaufs von Gewährleistungen, schwierig oder unmöglich sein oder werden, Gewährleistungsansprüche gegen den Verkäufer durchzusetzen. Sämtliche der vorstehend beschriebenen Faktoren könnten wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die DEMIRE ist Risiken im Zusammenhang mit dem Zustand der Bausubstanz ihrer Immobilien sowie den Kosten für Instandhaltung und Reparaturen ausgesetzt. Die mit Reparaturen oder einer

Modernisierung verbundenen Kosten könnten durch Änderungen der gesetzlichen Vorgaben, Verzögerungen der beabsichtigten Maßnahmen oder durch allgemeine Preiserhöhungen über die erwartete Höhe steigen und möglicherweise nicht durch Mietsteigerungen kompensiert werden. Dies könnte sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Mietflächen müssen in geeignetem Zustand instandgehalten werden, um Einrichtungsgegenstände in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten, die Bestimmungen der zugrunde liegenden Mietverträge zu erfüllen und kontinuierlich attraktive Erträge erwirtschaften zu können. Nicht alle der damit verbundenen Kosten können auf den jeweiligen Mieter umgelegt werden, da solche Kosten in der Regel vorrangig vom Eigentümer der Immobilie zu tragen sind.

Um die Nachfrage nach Mietobjekten zu erhalten und um angemessene Mieteinnahmen zu erzielen, muss der Zustand der Immobilien dem am Markt nachgefragten Standard entsprechen. Die für eine Vermarktung von Immobilien erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen können die Renovierung von Fassaden und Treppenhäusern sowie den Bau von Außenanlagen oder sogar die komplette Sanierung der Immobilie im Ganzen umfassen. Die Verpflichtung zur Instandhaltung und Modernisierung der Immobilie folgt zudem aus gesetzlichen Bestimmungen zum Feuer-, Gesundheits- und Umweltschutz, sicherheitstechnischen Erwägungen oder anderen sich wandelnden rechtlichen Anforderungen (zum Beispiel durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung).

Sind Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturen oder Modernisierungen erforderlich, hat der Immobilieneigentümer unter Umständen erhebliche Kosten zu tragen. Dabei ist nicht auszuschließen, dass die Kosten ggf. die im Rahmen der Value-Added-Strategie der Gesellschaft bei der Festlegung des Kaufpreises geplanten Kosten übersteigen. Dies kann Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturen oder Modernisierungen insbesondere dann erfordern, wenn bei der Immobilie ein unerkannter Investitionsstau besteht.

Aufwendungen im Zusammenhang mit Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturen oder Modernisierungen können lediglich unter bestimmten Bedingungen durch Mietsteigerungen kompensiert werden. In Deutschland kann die im Rahmen eines bestehenden Vertrags zahlbare jährliche Miete nur um bis zu 11 % der in Verbindung mit Modernisierungen angefallenen Kosten erhöht werden. In wettbewerbsintensiven Regionen kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund vorherrschender Marktbedingungen die Miete auch nicht im gesetzlich zulässigen Umfang erhöht werden kann.

Die veranlagten Kosten solcher Maßnahmen beruhen auch auf der Annahme, dass erforderliche Genehmigungen rechtzeitig und im Einklang mit den Zeitplänen der DEMIRE erteilt werden. Es ist jedoch möglich, dass erforderliche Genehmigungen nicht innerhalb des erwarteten Zeitraums erteilt werden. Wenn erforderliche Genehmigungen nicht rechtzeitig erteilt werden oder nur unter Auflagen, kann dies zu erheblichen Verzögerungen bei der Umsetzung der Maßnahmen führen und mit höheren als erwarteten Kosten einhergehen, die nicht durch entsprechende Mietsteigerungen kompensiert werden können. Des Weiteren könnten aufgrund unterlassener Instandhaltungsarbeiten Ansprüche der Mieter auf Aussetzung oder Minderung der Miete oder Kündigung des Mietvertrags ausgelöst werden. Auch können unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken, wie Verzögerungen bei der Umset-

zung von Instandhaltungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit erworbenen Immobilienportfolios auftreten, die nicht vollständig an die Mieter weitergegeben werden können. Weiterhin können sich erhöhte Kosten bei Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturen oder Modernisierungen aus höheren Roh- und Baustoffpreisen, einer Steigerung der Arbeitskosten oder Erhöhung der Energiekosten ergeben. Dadurch könnten geplante Vermietungen oder Mieterhöhungen nicht zu den geplanten Konditionen bzw. zum geplanten Zeitpunkt abgeschlossen werden.

Der Eintritt der vorstehenden Risiken könnte sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Der Verkauf von zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien könnte nicht, nicht zu den erwarteten Konditionen oder nicht in dem beabsichtigten Zeitraum durchführbar sein. Dies kann zu erhöhten Kosten für die DEMIRE führen und sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Auch wenn die Strategie der DEMIRE im Wesentlichen auf das langfristige Halten von Immobilien in ihrem Bestandsportfolio ausgerichtet ist, kommt es vereinzelt – insbesondere im Zusammenhang mit einer Portfoliobereinigung – auch zu einem Verkauf von Gewerbeimmobilien bzw. von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, die die zu veräußernden Gewerbeimmobilien halten. Zudem beabsichtigt die Gesellschaft das Altportfolio zu veräußern bzw. abzuwickeln. Die DEMIRE kann nicht sicherstellen, dass zur Veräußerung vorgesehene Immobilien in dem jeweils geplanten Umfang, Zeitraum oder zu attraktiven Konditionen veräußert werden können. Zu den Faktoren, die einen möglichen Verkauf unter anderem beeinflussen können, gehören die allgemeine Marktlage, die Nachfrage nach Immobilien, die Bonität der Käufer, die Zahl der Wettbewerber oder öffentlich-rechtliche Aspekte wie die Erteilung von Baugenehmigungen.

Sollte es der DEMIRE in der Zukunft nicht gelingen, geplante Veräußerungen von Immobilien durchzuführen, könnten die damit zu erwartenden Kostenreduzierungen bei der Verwaltung nicht wie geplant erzielt werden und es wären interne Ressourcen weiter gebunden. Ferner könnten Instandhaltungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, die die DEMIRE aufgrund der geplanten Veräußerung nicht eingeplant hatte. Unterlassene Instandhaltungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen können zudem zu einem Wertverlust und damit niedrigeren Verkaufspreisen der betroffenen Immobilien führen.

Solche Entwicklungen könnten sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Es besteht die Gefahr, dass die DEMIRE Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien ausgesetzt ist und sie entsprechende Regressansprüche gegen Veräußerer nicht erfolgreich durchsetzen kann. Rechtliche Auseinandersetzungen, Verpflichtungen zur Zahlung von Schadenersatz und sonstige Inanspruchnahmen der DEMIRE durch Dritte aus oder im Zusammenhang mit abgeschlossenen Kaufverträgen sowie mangelnde Regressmöglichkeiten könnten sich somit wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Beim Verkauf von Immobilien bzw. von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, die die zu verkaufenden Gewerbeimmobilien halten, übernimmt die DEMIRE gegenüber den Erwerbern Zusicherungen und Gewährleistungen hinsichtlich bestimmter Eigenschaften der Immobilien bzw. der die Immobilien haltenden Immobiliengesellschaften. Die DEMIRE unterliegt daher dem Risiko, dass sie aufgrund von Mängeln an veräußerten Immobilien bzw. Teilen davon für den jeweils vereinbarte Zeitraum, regelmäßig von bis zu fünf Jahren, aufgrund von Gewährleistungen auf Schadenersatz in Anspruch genommen werden kann.

Dies könnte auch zu rechtlichen Auseinandersetzungen oder Rechtsstreitigkeiten mit den jeweiligen Erwerbern führen, was zu weiteren Kosten führen kann.

Gegebenenfalls kann bei Vorliegen eines Mangels die DEMIRE im Fall einer Haftung gegenüber Erwerbern grundsätzlich Rückgriff gegenüber den jeweiligen Verkäufern nehmen, sofern der Mangel bereits beim Ankauf durch die DEMIRE vorlag. Insoweit trägt die DEMIRE dann jedoch das Ausfallrisiko für den Fall, dass die jeweiligen vorhergehenden Verkäufer – etwa aufgrund von Insolvenz – nicht in der Lage sind, ihren Zahlungsverpflichtungen (insbesondere Schadenersatzpflichten) nachzukommen. Denkbar ist auch, dass die DEMIRE zwar gegenüber den Erwerbern haftet, ein Rückgriff auf den jeweiligen vorhergehenden Verkäufer wegen des Ablaufs der Gewährleistungsfrist oder aus anderen Gründen, z.B. abweichender Gewährleistungsregelungen, nicht möglich ist.

Rechtliche Auseinandersetzungen, Verpflichtungen zur Zahlung von Schadenersatz und sonstige Inanspruchnahmen der DEMIRE durch Dritte aus oder im Zusammenhang mit abgeschlossenen Kaufverträgen sowie mangelnde Regressmöglichkeiten könnten sich somit wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Die von der DEMIRE gehaltenen Immobilien könnten Ziel von terroristischen Angriffen sein. Physische Beschädigungen oder Geschäftsunterbrechungen und daraus entstehende Mietausfälle sowie ein möglicher Reputationsverlust aufgrund von terroristischen Angriffen gegen die Immobilien der DEMIRE könnten zu Verlusten führen, die ganz oder teilweise nicht durch die Versicherungen der DEMIRE gedeckt sind. Solche Verluste könnten wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Bestimmte Immobilien im Bestand der DEMIRE sind überdurchschnittlich gefährdet, Ziel eines terroristischen Angriffs zu werden. Werden Immobilien aufgrund von terroristischen Angriffen zerstört oder beschädigt, können Mieter für die Dauer der daraus resultierenden Auswirkungen auf die Immobilie die Zahlung des vereinbarten Mietzinses ganz oder teilweise aussetzen oder ihre Mietverträge kündigen. Physische Beschädigungen oder Geschäftsunterbrechungen und daraus entstehende Miet-

ausfälle sowie ein möglicher Reputationsverlust aufgrund von terroristischen Angriffen gegen die Immobilien der DEMIRE könnten zu Verlusten führen, die ganz oder teilweise nicht durch die Versicherungen der DEMIRE gedeckt sind. Solche Verluste könnten wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Falls Schäden nicht durch Versicherer ausgeglichen werden, könnte sich dies wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Die Immobilien der DEMIRE sind grundsätzlich z.B. gegen Schäden durch Brand oder Naturkatastrophen im nach Auffassung der Gesellschaft branchenüblichen Maß versichert. Allerdings unterliegen diese Versicherungen teilweise Haftungsausschlüssen und -beschränkungen, beispielsweise in Überschwemmungsgebieten, oder Risiken sind teilweise nicht oder nicht zu wirtschaftlich akzeptablen Kosten versicherbar. Es ist daher möglich, dass Schäden eintreten, die über die jeweilige Versicherungsdeckung hinausgehen. Auch eine Insolvenz der Versicherungsgesellschaft, bei der die jeweilige Versicherung abgeschlossen wurde, ist möglich, so dass etwaige Entschädigungsansprüche nicht durchsetzbar wären. Die DEMIRE hat keine Rückstellungen dafür gebildet, dass Verluste oder Ansprüche Dritter aus solchen Ereignissen nicht abgedeckt sind. Sollte ein nicht versicherter Verlust oder ein über die Versicherungssumme hinausgehender Verlust eintreten, könnte die DEMIRE das in die betroffenen Immobilien investierte Kapital sowie die erwarteten Erträge und mögliche Wertzuwächse verlieren. Darüber hinaus könnten der DEMIRE weitere Kosten aus der Reparatur von nicht durch Versicherungen abgedeckten Schäden entstehen.

Falls Schäden nicht durch Versicherer ausgeglichen werden, könnte sich dies wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Störungen, Ausfälle und Manipulationen der IT-Systeme der DEMIRE sowie unautorisierte Zugriffe auf die Unternehmens-IT könnten die Geschäftsabläufe der DEMIRE erheblich beeinträchtigen und wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der von der DEMIRE genutzten IT-Systeme können zu Störungen des Geschäftsbetriebs und in der Folge zu erhöhten Kosten führen. Mit der Wartung und der Weiterentwicklung der IT-Infrastruktur sowie der Sicherung der IT-gestützten Geschäftsprozesse inklusive des Datenbestands ist ein externes Dienstleistungsunternehmen beauftragt. Dieses überwacht die Funktionsfähigkeit der IT-Systeme, stellt die Aktualität der eingesetzten Programme zur Abwehr von Schadsoftware sicher und führt in vertraglich fest vereinbarten Intervallen sowie bei Bedarf auch darüber hinaus die Sicherung der geschäftlichen Daten durch.

Sollte trotz dieser Vorkehrungen ein Datenverlust oder ein längerer Ausfall der IT-Systeme nicht verhindert werden können, könnte dies wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

2.4 Bewertungsrisiken

Eine Korrektur von Bewertungsansätzen für die von der DEMIRE gehaltenen Bestandsimmobilien und eine damit verbundene Abwertung der zum beizulegenden Zeitwert (Marktwert) bilanzierten als Finanzinvestitionen gehaltenen Bestandsimmobilien könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die DEMIRE bilanziert die erworbenen und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ihres Bestandsportfolios in ihren Konzernabschlüssen nach IFRS zu den jeweiligen Bilanzstichtagen jeweils zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value). Im Zugangszeitpunkt werden die Immobilien mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. Zu den jeweils nachfolgenden Bilanzstichtagen werden diese Immobilien mit ihrem jeweils beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Für den beizulegenden Zeitwert sind insbesondere die Entwicklung des Immobilienmarktes einschließlich regionaler Marktentwicklungen wie Mietniveau und Leerstände, die allgemeine konjunkturelle Lage und das Zinsniveau sowie qualitative Faktoren wie Lage und der Zustand des Objekts maßgeblich. So sinkt z.B. bei steigenden Zinssätzen der beizulegende Zeitwert (Fair Value) des zu bewertenden Portfolios und umgekehrt. Es besteht daher das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes in den Regionen, in denen die Immobilien belegen sind, oder der allgemeinen konjunkturellen Lage sowie bei einer Erhöhung des Zinsniveaus die von der DEMIRE vorgenommenen Wertansätze ihrer Bestandsimmobilien in der Konzernbilanz der DEMIRE nach unten korrigiert werden müssen.

Jede Veränderung des beizulegenden Zeitwerts ist als Gewinn bzw. Verlust aus der Fair-Value Anpassung erfolgswirksam in der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung der DEMIRE zu berücksichtigen. Negative Fair-Value Anpassungen haben deshalb entsprechende negative Auswirkungen auch auf die für den Erfolg der DEMIRE wichtigen Kennzahlen wie den Substanzwert (*Net Asset Value*, „NAV“) oder das Verhältnis des Vermögens zu den Schulden (*Loan-to-Value-Ratio*, „LTV-Ratio“) sowie das Konzernergebnis. Negative Veränderungen des NAV, der LTV-Ratio oder des Konzernergebnisses wirken sich regelmäßig auch nachteilig auf den Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft aus. Diese Kennzahlen sind zudem häufig Grundlage für Verpflichtungen (*Financial Covenants*) in Darlehensverträgen oder Anleihebedingungen, so dass deren Nichteinhaltung in Folge einer Neubewertung der Immobilien zur Kündigung dieser Darlehensverträge bzw. Anleihen berechtigen kann.

Eine Abwertung einzelner oder sämtlicher Immobilien des Bestandsportfolios der DEMIRE könnte daher erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die Bewertungsgutachten für die Bestandsimmobilien der DEMIRE und/oder vorhandene oder künftige Finanzinformationen, die auf solchen Gutachten beruhen, könnten den Fair Value (Marktwert) der Immobilien der DEMIRE falsch wiedergeben. Negative Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Bestandsimmobilien der DEMIRE würden sich entsprechend nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Die in diesem Prospekt enthaltenen und auf den Seiten W-1 ff. abgedruckten Bewertungsgutachten (die „**Wertgutachten**“) sind erstellt worden zur Ermittlung des Marktwerts (Fair Value)

- (i) des Bestandportfolios der DEMIRE zum 30. Juni 2015 sowie
- (ii) der im Juli 2015 erworbenen Immobilien Schwerin, Margarethenhof 22-24, und den Logistikpark Leipzig sowie
- (iii) für den Kauf eines Gewerbeimmobilienportfolios an sechs Standorten mit einer Gesamtvermietungsfläche von etwa 144.000 m² und einer jährlichen Nettokaltmiete von rund EUR 15,1 Mio., dessen Übergang jedoch noch nicht vollzogen ist (das „**T6-Portfolio**“).

Die Wertgutachten basieren auf standardisierten Bewertungsansätzen und stellen die Ansicht des unabhängigen Gutachters dar, der die Gutachten erstellt hat. Die Wertgutachten basieren auf Annahmen, die, wie bei solchen Bewertungen üblich, lediglich durch Stichproben überprüft wurden. Die Bewertung von Immobilien beruht darüber hinaus neben bestimmten Annahmen auch auf einer Vielzahl von Einschätzungen. Zu diesen Einschätzungen zählen z.B. das allgemeine Marktumfeld, der Risikoaufschlag bei der Berechnung des Liegenschaftszinses, die Bonität der Mieter, die Vermietungssituation, die Entwicklung des Standorts und die im Gutachten angewandten Besteuerungssätze auf die Immobilien. Es kann dabei nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Annahmen und Einschätzungen, welche den Bewertungen der Immobilien zugrunde gelegt wurden oder künftig zugrunde gelegt werden, im Nachhinein als unzutreffend erweisen. Darüber hinaus können sich derzeit anerkannte Bewertungsverfahren, die bei der Erstellung des Wertgutachtens verwendet wurden, nachträglich als ungeeignet herausstellen. Die in den Wertgutachten vorgenommene Bewertung von Immobilien ist daher mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet. Der Bewertungsstichtag des Wertgutachtens für das Bestandsportfolio der DEMIRE sowie für die im Juli 2015 zugegangene Immobilie in Schwerin war jeweils der 30. Juni 2015. Der Bewertungsstichtag für den Logistikpark Leipzig war der 1. April 2015 für das T6-Portfolio der 31. März 2015. Grundsätzlich gilt, je weiter der Bewertungsstichtag eines Wertgutachtens zurückliegt, desto größer ist das Risiko, dass sich die darin festgestellten Werte aufgrund unterschiedlichster Faktoren geändert haben können. So hat der Vorstand der Gesellschaft im Rahmen der fortlaufenden Überprüfung der Wertansätze für das Umtauschverhältnis im Rahmen des Übernahmeangebots (wie nachfolgend definiert) das Wertgutachten für das T6 Portfolio vom 31. März 2015 nochmals plausibilisiert und aufgrund geänderter Marktverhältnisse und der daraus resultierenden zukünftig erzielbaren Mieten, insbesondere bei einem der Objekte des T6-Portfolios, aus Vorsichtsgründen die nachhaltige erzielbare Miete nach unten korrigiert. Aus dieser Korrektur ergibt sich ein Abschlag in Höhe von EUR 4,0 Mio. auf das T6-Portfolio im Vergleich zum Gutachtenwert vom 31. März 2015 in Höhe von EUR 185,32 Mio. auf nunmehr TEUR 181,32.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Fair Value Ansätze im Rahmen der Abschlussprüfung nochmals kritisch hinterfragt werden. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Abschlussprüfung auch Korrekturen zu den Ergebnissen der Wertgutachten (Fair Value) vorgenommen werden. Dies gilt insbesondere auch für diejenigen Immobilien, die bislang von der DEMIRE noch nicht bilanziell erfasst worden sind, namentlich der Immobilie Schwerin, Margarethenhof 22-24, und Logistikpark Leipzig und das T6-Portfolio. So werden die Immobilien Schwerin, Margarethenhof 22-24, und Logistikpark Leipzig erstmals bei der DEMIRE im Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2015 erfasst werden. Das T6-Portfolio wird, sofern dessen Erwerb wie von der Gesellschaft beabsichtigt noch im Oktober 2015 – anderenfalls jedenfalls noch im vierten Quartal 2015 - vollzogen wird, erstmals in dem IFRS Konzernabschluss der DEMIRE für das zum 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr erfasst werden.

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die in den Wertgutachten ausgewiesenen Fair Values (Marktwerte) tatsächlich nicht in dieser Höhe in der Konzern-Bilanz der DEMIRE berücksichtigt werden. Sollten in der Konzern-Bilanz der DEMIRE niedrigere Fair Value-Werte als die in den Wertgutachten bestimmten Fair Value-Werte zum Ansatz kommen, dann würde der Ergebnisbeitrag aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entsprechend geringer ausfallen. Dabei wird darauf hingewiesen, dass das Umtauschverhältnis im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot auf der Grundlage bestimmter Eigenkapitaleffekte aufgrund des Erwerbs der Immobilien Logistikpark Leipzig, Schwerin und derjenigen des T6-Portfolios ermittelt wurde. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass diese angenommenen Effekte auf das Eigenkapital nicht bzw. nicht in dieser Höhe eintreten werden, was die Attraktivität des Übernahmeangebots im Nachhinein nachteilig beeinflussen kann.

Die in den Wertgutachten und/oder in den bereits veröffentlichten oder zu veröffentlichenden Finanzinformationen (IFRS Konzernabschlüsse und Konzernzwischenabschlüsse) der DEMIRE für die bewerteten Immobilien angesetzten Fair Values (Marktwerte) können den tatsächlichen Erlös übersteigen, den die Gesellschaft aus einer Veräußerung der bewerteten Objekte erzielen kann. Dies kann auch für Veräußerungen gelten, die am oder kurz nach dem jeweiligen Bewertungsstichtag erfolgen. Die Wertgutachten stellen daher weder den künftigen noch den derzeit tatsächlich erzielbaren Verkaufspreis der einzelnen Immobilien oder des gesamten Immobilienportfolios der DEMIRE dar.

Eine Änderung der Einschätzungen oder Annahmen, die der Bewertung der Immobilie zugrunde liegen, könnte zudem dazu führen, dass der für den jeweiligen Bewertungsstichtag ermittelte beizulegende Zeitwert (Fair Value) den Buchwert einer Immobilie unterschreitet, was entsprechende Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts in der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung sowie eine Reduzierung der Vermögenswerte in der Konzern Bilanz zur Folge hätte.

Negative Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien der DEMIRE würden sich unmittelbar nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

2.5 Finanzielle Risiken

Das zukünftige Wachstum der DEMIRE erfordert die Aufnahme von weiteren Finanzierungsmitteln. Gelingt es der DEMIRE nicht, weiteres Kapital in ausreichendem Umfang und zu angemessenen Konditionen aufzunehmen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben und sogar zur Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz der Gesellschaft bzw. der DEMIRE führen.

Die weitere Geschäftsentwicklung der DEMIRE ist davon abhängig, rechtzeitig zusätzliche Finanzierungsmittel zu angemessenen Konditionen zu erhalten und bestehende Finanzierungsmittel bei deren Fälligkeit zu refinanzieren. Die DEMIRE hat in erheblichem Umfang Fremdkapital in Form von Darlehen, Wandelanleihen und Anleihen aufgenommen. Zum 30. Juni 2015 betragen die langfristigen und kurzfristigen Finanzschulden der DEMIRE zusammen rund EUR 316 Mio. Die gesamten langfristigen und kurzfristigen Finanzschulden entsprachen im Verhältnis zur Summe Schulden und Eigenkapital auf Basis des IFRS Konzernzwischenabschlusses der Gesellschaft zum 30. Juni 2015 einer Verschuldungsquote von 73,5 % (davon 78 % besichert). Für das geplante Wachstum der DEMIRE wird die Aufnahme zusätzlicher Fremd- und Eigenkapitalmittel auch in Zukunft erforderlich sein.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es der DEMIRE nicht gelingt, im ausreichenden Umfang und zu angemessenen Konditionen weiteres Fremdkapital aufzunehmen bzw. bestehendes Fremdkapital zu refinanzieren. Dabei kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass der derzeit relativ hohe Verschuldungsgrad die Fähigkeit von DEMIRE, finanzielle Verpflichtungen durch die Aufnahme neuer oder die Verlängerung bestehender Verbindlichkeiten zu refinanzieren, erschwert. Darüber hinaus hat die DEMIRE bereits bestehenden Darlehensgebern in großem Umfang Sicherheiten zum Zwecke der Besicherung ihrer Verbindlichkeiten gewährt. Daher stehen die Vermögenswerte der DEMIRE nur in beschränktem Umfang für Sicherungszwecke zur Aufnahme von weiterem Fremdkapital zur Verfügung, was die Beschaffung weiterer Finanzmittel und die Refinanzierung bestehender Finanzierungen durch die Gesellschaft entsprechend erschweren könnte.

Banken könnten der DEMIRE daher keine neuen Darlehen oder solche nur zu wirtschaftlich ungünstigen Konditionen zur Verfügung stellen und bestehende Kreditlinien nicht oder nur zu wirtschaftlich ungünstigen Konditionen verlängern. Es ist auch nicht sichergestellt, dass sich DEMIRE weiterhin über den Kapitalmarkt in Form von Anleihen oder neuen Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung finanzieren kann. Die Gesellschaft hat sich in den Bedingungen der von ihr begebenen Anleihen verpflichtet, keine weiteren Sicherheiten für Kapitalmarktverbindlichkeiten zu bestellen, es sei denn, die Gläubiger der bereits ausgegebenen Anleihen erhalten gleichwertige Sicherheiten. Dies kann beispielsweise die Begebung einer besicherten Anleihe verhindern, wenn nicht insgesamt ausreichend freie Sicherheiten zur Verfügung stehen.

Der Großteil der gegenwärtigen Finanzschulden der DEMIRE, bestehend aus der im September 2014/März 2015 begebenen Unternehmensanleihe 2014/2019 mit einem zum 30. Juni 2015 bestehenden Gesamtnennbetrag von ausstehenden Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 58,5 Mio. (die „**Unternehmensanleihe 2014/2019**“) und dem Schuldscheindarlehen der Deutschen Bank vom 27. November 2014 im Nominalbetrag in Höhe von EUR 148 Mio. (das „**Schuldscheindarle-**

hen“), wird im Geschäftsjahr 2019 fällig. Sollten die Marktbedingungen oder die wirtschaftlichen Bedingungen der DEMIRE zu diesem Zeitpunkt ungünstig und die Unternehmensanleihe 2014/2019 und das Schuldscheindarlehen bis zu diesem Zeitpunkt nicht anderweitig refinanziert sein, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die DEMIRE sich in erheblichem Umfang zu wesentlich schlechteren Konditionen refinanzieren muss. Dies würde den Finanzaufwand und damit das Finanzergebnis und das Periodenergebnis der DEMIRE sowie den künftigen Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten entsprechend belasten.

Wenn die DEMIRE nicht in der Lage ist, die notwendigen Mittel für weitere Akquisitionen in Form von zusätzlichen Finanzmitteln zu akzeptablen Bedingungen zu erhalten, kann dies die Fähigkeit der DEMIRE, weitere Akquisitionen zu tätigen, unter Umständen erheblich daran hindern, ihre Wachstumsstrategie fortzusetzen.

Gelingt es der DEMIRE nicht, weiteres Kapital in ausreichendem Umfang und zu angemessenen Konditionen aufzunehmen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben und sogar zur Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz der Gesellschaft bzw. der DEMIRE führen.

Bei einem Verstoß gegen Verpflichtungen aus Kreditverträgen und Anleihen der DEMIRE könnten die Darlehen bzw. die Anleihen vorzeitig fällig gestellt oder gekündigt werden, was zur Insolvenz der Gesellschaft führen könnte.

Die Kreditvereinbarungen zwischen den Kreditgebern und der DEMIRE sehen ebenso wie die Anleihebedingungen der von der DEMIRE begebenen Anleihen in der Regel bestimmte Verpflichtungen vor, z.B. die Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen, wie NAV oder LTV-Ratio, oder Wohlverhaltenspflichten, bei deren Nichteinhaltung der Kreditgeber berechtigt ist, die betroffenen Kreditverträge bzw. Anleihen zu kündigen. Wenn ein Kreditvertrag oder eine Anleihe aufgrund der Nichteinhaltung von wesentlichen Verpflichtungen gekündigt wird, werden die ausstehenden Beträge sofort fällig und zahlbar. Gelingt es der DEMIRE nicht, die fälligen Beträge rechtzeitig zu zahlen, kann es infolge von in den verschiedenen Finanzierungsverträgen enthaltenen Drittverzugs Klauseln (*Cross Default*) dazu kommen, dass weitere zunächst nicht betroffene Kreditverträge oder Anleihen ebenfalls kündbar wären. Es ist nicht sichergestellt, dass die fällig werdenden Kredite bzw. Anleihen der DEMIRE im ausreichenden Umfang und rechtzeitig refinanziert werden können. Sollte eine Refinanzierung der fälligen Verbindlichkeiten gelingen, kann dies häufig nur zu wesentlich schlechteren Konditionen erfolgen, was die Finanzierungskosten der DEMIRE wesentlich erhöhen würde. Sollte die Refinanzierung nicht gelingen, würde dies zur Insolvenz der DEMIRE führen.

Da die DEMIRE zur Finanzierung des Erwerbs, der Instandhaltung und der Sanierung ihrer Immobilien teilweise externe Fremdkapitalfinanzierungen mit variabler Verzinsung in Anspruch nimmt, ist sie entsprechenden Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Ein bedeutender Anstieg der Zinsaufwendungen könnte damit entsprechend nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus könnte zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten der DEMIRE führen. Die DEMIRE setzt bei dem Erwerb deutscher Gewerbeimmobilien in großem Umfang Fremdkapital ein. Hierbei handelt es sich überwiegend um Darlehen mit fixer Verzinsung (zum 30. Juni 2015: rund EUR 295 Mio.) und zu einem geringeren Teil mit variabler Verzinsung (zum 30. Juni 2015: rund EUR 21 Mio.). Von den Darlehen mit variabler Verzinsung ist lediglich ein Darlehen in Höhe von etwa EUR 4 Mio. (Stand: 30. Juni 2015) über seine Laufzeit bis Ende 2016 zinsgesichert. Ohne entsprechende Absicherung würde ein Anstieg des Zinsniveaus bei einer variablen Verzinsung zu einer höheren finanziellen Belastung der DEMIRE führen. Auch wenn derzeit der Anteil an Darlehen mit variabler Verzinsung vergleichsweise gering ist, kann die Gesellschaft nicht ausschließen, in der Zukunft verstärkt Darlehen mit variabler Verzinsung aufzunehmen.

Die bestehenden Finanzierungen zum Aufbau des Bestandsportfolios erfordern mittelfristig eine Refinanzierung. Zudem benötigt die DEMIRE zur Umsetzung ihrer Wachstumsstrategie umfassende weitere finanzielle Ressourcen für die Finanzierung potenziell zu erwerbender Immobilienportfolios. Der Abschluss von neuen Finanzierungsvereinbarungen bzw. die Verlängerung bestehender Vereinbarungen zu attraktiven Konditionen ist daher für den weiteren Geschäftserfolg von wesentlicher Bedeutung. Dabei ist die DEMIRE von ihrer Fähigkeit abhängig, Fremdfinanzierungen zu angemessenen Bedingungen zu erhalten. Steigende Marktzinsen könnten in der Zukunft zu höheren Finanzierungskosten sowohl für Refinanzierungen als auch für fremdkapitalfinanzierte Neuakquisitionen und damit zu einem Rückgang der erwarteten Rendite für die Immobilieninvestitionen führen. Sofern Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ebenfalls fremdfinanziert werden, würde ein steigendes Zinsniveau auch solche Maßnahmen verteuern.

Ein bedeutender Anstieg der Zinsaufwendungen könnte damit entsprechend nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Im Fall der Kündigung von Finanzierungsvereinbarungen könnte die DEMIRE gezwungen sein, Immobilien im Rahmen von Notverkäufen zu niedrigeren Preisen als ursprünglich erwartet bzw. unterhalb des Marktwerts veräußern zu müssen, und die Gläubiger der DEMIRE könnten Immobilien als Sicherheiten verwerten, was jeweils zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die DEMIRE führen könnte. Sowohl ein Notverkauf durch die DEMIRE als auch die Verwertung von Immobilien als Sicherheiten könnte damit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben und den Fortbestand der Gesellschaft bzw. der DEMIRE gefährden.

Im Fall einer Kündigung von Finanzierungsvereinbarungen könnte die DEMIRE gezwungen sein, Immobilien auch kurzfristig zu veräußern, um die für die Bedienung der fälligen Verbindlichkeiten erforderliche Liquidität zu schaffen. Der Verkauf von Immobilien unter Zeitdruck kann insbesondere

bei schwierigen Marktverhältnissen zu hohen Preisabschlägen und damit zu entsprechenden Vermögensnachteilen bei der DEMIRE führen.

Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten der DEMIRE wurden umfangreiche Sicherheiten bestellt, bestehend unter anderem aus Geschäftsanteilen an verschiedenen Konzerngesellschaften sowie Ansprüchen aus Miet- und Pachtverträgen, Kaufverträgen über Immobilien, Versicherungspolicen und Kontoguthaben.

Insbesondere werden die Darlehensverbindlichkeiten in der Regel durch erstrangige Grundschuldbestellungen zugunsten der kreditgebenden Banken abgesichert. Wenn es der DEMIRE nicht gelingen sollte, ihre Verpflichtungen aus den Darlehen zu erfüllen, könnte dies zur Verwertung der Sicherheiten führen. Weite Sicherungszweckvereinbarungen können darüber hinaus dazu führen, dass auch solche Sicherheiten, insbesondere Immobiliensicherheiten, betroffen wären, die nicht durch das besicherte Darlehen finanziert wurden. Diese Verwertung von Sicherheiten, insbesondere von Beteiligungen, Portfolios oder einzelnen Grundstücken kann ohne Mitwirkung der DEMIRE im Wege der Zwangsversteigerung erfolgen, in der die DEMIRE keinen Einfluss auf den erzielten Erlös hat.

Sowohl ein Notverkauf durch die DEMIRE als auch die Verwertung von Sicherheiten könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben und den Fortbestand der Gesellschaft bzw. der DEMIRE gefährden.

Die Germavest Real Estate S.à r.l. (die „Germavest“), die das T6-Portfolio hält, hat zur Finanzierung eine Anleihe begeben, die noch mit rund EUR 101 Mio. valutiert. Wenn die Anleihegläubiger die Anleihe vorzeitig kündigen und es der Germavest bzw. der Gesellschaft nicht gelingen sollte, die Anleihe im Falle einer vorzeitigen Kündigung zu refinanzieren bzw. zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen zu refinanzieren, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. Insbesondere könnten dadurch die mit dem beabsichtigten Erwerb des T6-Portfolios erwarteten positiven Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der DEMIRE ausbleiben und der Erwerb des T6-Portfolios könnte im Ergebnis auch zu erheblichen Belastungen für die DEMIRE führen. Dies hätte auch entsprechend nachteilige Auswirkungen auf die Attraktivität des Übernahmeangebots.

Die DEMIRE beabsichtigt im Rahmen des geplanten Erwerbs des T6-Portfolios 94 % der Anteile an der Germavest Real Estate S.à r.l. (die „Germavest“) zu übernehmen. Die Germavest ist eine nach luxemburgischem Recht gegründete Gesellschaft mit Sitz in Luxemburg. Als die Germavest das T6-Portfolio erworben hatte, wurde der Erwerb durch die Begebung von Anleihen (sogenannte *Notes*) (die „**T6-Anleihe**“) finanziert, die derzeit noch mit rund EUR 101 Mio. valutieren (ohne aufgelaufene Zinsen). Die Immobilien des T6-Portfolios dienen als Sicherheit für die Ansprüche der Gläubiger unter der T6-Anleihe.

Die Bedingungen der T6-Anleihe sehen unter bestimmten Voraussetzungen ein sofortiges vorzeitiges Kündigungsrecht zugunsten der Anleihegläubiger vor. Die Anleihebedingungen sehen insbesondere vor, dass der „Mittelpunkt der hauptsächlichen Interessen“ („*Center of Main Interest*“) der Germavest bzw. der Niederlassung („*Establishment*“) der Germavest für insolvenzrechtliche Zwecke der sat-

zungsmäßige Sitz, mithin Luxemburg, ist. Die überwiegende Geschäftstätigkeit der Germavest findet aber in Deutschland statt, da hier alle Immobilien des T6-Portfolios belegen sind, die Immobilien des T6-Portfolios im Auftrag der Germavest von einer deutschen Gesellschaft verwaltet werden und die Mietzahlungen im Hinblick auf die Immobilien des T6-Portfolios auf ein deutsches Konto fließen. Aufgrund dieser Umstände kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Mittelpunkt der hauptsächlichen Interessen („*Center of Main Interest*“) bzw. der Niederlassung („*Establishment*“) der Germavest tatsächlich nicht in Luxemburg liegt. Insofern kann nicht ausgeschlossen, dass die Anleihegläubiger die T6-Anleihe – neben anderen möglichen Gründen – unter Berufung auf diese Regelung in den Anleihebedingungen außerordentlich kündigen. In diesem Fall würde die gesamte T6-Anleihe bzw. Teile der T6-Anleihe zuzüglich Zinsen sofort fällig gestellt werden und im Falle des Verzugs wären die Anleihegläubiger berechtigt, die bestellten Sicherheiten zu verwerten. Damit müsste die Germavest, bzw. die DEMIRE, die zur Erfüllung der Ansprüche der Anleihegläubiger notwendigen Mittel aufbringen, um eine Verwertung der Immobilien aus dem T6-Portfolio zu vermeiden. Wenn es der Gesellschaft nicht gelingen sollte, im Fall der Kündigung der Anleihegläubiger die T6-Anleihe zu refinanzieren bzw. zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen zu refinanzieren, könnten die Immobilien des T6-Portfolios verwertet werden. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass der dabei erzielte Erlös unterhalb des Fair Values (Marktwert) der Immobilien durchgeführt würde, was erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben würde. Insbesondere würden die mit dem beabsichtigten Erwerb des T6-Portfolios erwarteten positiven Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der DEMIRE ausbleiben und der Erwerb des T6-Portfolios könnte im Ergebnis auch zu erheblichen Belastungen für die DEMIRE führen. Dies hätte auch entsprechend nachteilige Auswirkungen auf die Attraktivität des Übernahmeangebots.

Abweichungen zwischen der Unternehmensplanung und der tatsächlich eintretenden Geschäftsentwicklung der DEMIRE könnten die Liquiditätslage und die weitere Entwicklung der Gesellschaft bzw. der DEMIRE erheblich negativ beeinflussen und den Fortbestand der Gesellschaft bzw. der DEMIRE gefährden.

Die der Unternehmensplanung von DEMIRE zugrunde gelegten Daten, insbesondere Mieteinnahmen, Aufwendungen und Erträge, basieren überwiegend auf in die Zukunft gerichteten Prognosen, Annahmen und Schätzungen unter Berücksichtigung aller bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Unternehmensplanung gewonnenen Erkenntnisse, den Erfahrungswerten der Vergangenheit sowie den Erwartungen der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung der Unternehmensplanung. Ob die in der Planung getroffenen Prognosen, Annahmen und Schätzungen jedoch tatsächlich eintreten, ist ungewiss und es besteht das Risiko, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE aufgrund von negativen Abweichungen von in die Planung eingegangenen Erwartungen nicht wie erwartet entwickelt. Damit besteht insbesondere das Risiko, dass die Liquiditätslage der DEMIRE aufgrund von Planabweichungen die im Rahmen verschiedener Finanzierungsvereinbarungen fälligen Zins- und Kapitalrückzahlungen zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt nur teilweise oder gar nicht zulässt. Dies könnte wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der DEMIRE haben und den Fortbestand der Gesellschaft gefährden. Auch können Abweichungen von der Unternehmensplanung dazu führen, dass geplante Projekte wie Neuakquisitionen oder Modernisierungs- und Instandhal-

tungsmaßnahmen nicht wie geplant durchgeführt werden können, was ebenfalls erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben könnte.

Die DEMIRE ist darauf angewiesen, aus ihrer Geschäftstätigkeit ausreichend Liquidität zu generieren, um die mit den bestehenden Finanzierungen verbundenen Aufwendungen für Zins und Tilgung aufzubringen. Sollte sie nicht in der Lage sein, Zins und Tilgung bei Fälligkeit zu zahlen, können die Finanzierungen vorzeitig fällig gestellt werden. Wenn es der Gesellschaft also nicht gelingen sollte, dass der laufende operative Cashflow ausreicht, die laufenden fälligen Zahlungen für die Finanzschulden der DEMIRE abzudecken, kann nicht ausgeschlossen werden, dass dies zur Zahlungsunfähigkeit und damit zur Insolvenz der Gesellschaft führt. Im ersten Halbjahr 2015 war der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit weder ausreichend, um fällige Zinszahlungen noch fällige Tilgungen abzudecken.

Zur Erbringung des Schuldendienstes (Zinsen und Tilgung) aus Fremdkapitalfinanzierungen ist die DEMIRE auf die Erzielung von positiven Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit und der Investitionstätigkeit angewiesen. Diese werden im Wesentlichen aus Einnahmen aus der Vermietung der Bestandsimmobilien sowie in geringerem Umfang durch Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften und Immobilien erzielt. Sollte es der DEMIRE in Zukunft nicht gelingen, einen ausreichenden positiven Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit bzw. ihrer Investitionstätigkeit zu generieren, könnte sie gezwungen sein, Objektverkäufe ungeachtet der Marktsituation und zu für sie möglicherweise ungünstigen Konditionen vorzunehmen oder Fremdmittel zu wirtschaftlich unattraktiven Konditionen aufzunehmen. Dies könnte sich insgesamt erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit war im ersten Halbjahr 2015 positiv mit EUR 5,8 Mio., während er noch im ersten Halbjahr 2014 mit EUR -5,0 Mio., wie zuvor auch im Rumpfgeschäftsjahr 2014 mit EUR -4,0 Mio., negativ war. Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ist wesentlich geprägt von den Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien und Verkaufserlösen sowie von den im Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit und der Bestandspflege verbundenen Kosten. Allerdings standen dem Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit im ersten Halbjahr 2015 auch gezahlte Zinsen auf Finanzschulden in Höhe von EUR 9,1 Mio. gegenüber. Zudem wurden Tilgungen von Finanzschulden in Höhe von EUR 17,3 Mio. vorgenommen. Damit reichte der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit nicht aus, die laufenden Finanzierungskosten der DEMIRE zu decken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im ersten Halbjahr 2015 zahlungswirksame Aufwendungen insbesondere auch durch Einmaleffekte begründet waren, insbesondere durch Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien und Maßnahmen zur Finanzierung der DEMIRE im ersten Halbjahr 2015. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die DEMIRE auch Finanzierungsvereinbarungen abgeschlossen hat, deren Konditionen aus heutiger Sicht der Gesellschaft wirtschaftlich als wenig attraktiv anzusehen sind. Die Gesellschaft erwartet, bestehende Finanzierungen in Zukunft zumindest teilweise durch neue Finanzierungen zu für die DEMIRE günstigeren Konditionen ersetzen zu können. Dadurch sollen die künftigen laufenden Finanzierungsaufwendungen reduziert werden. Wenn es der Gesellschaft aber nicht gelingen sollte, dass der laufende Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ausreicht, die laufenden fälligen Zahlungen (Zinsen und Tilgung) für die Finanzschulden der

DEMIRE abzudecken, kann nicht ausgeschlossen werden, dass dies zur Zahlungsunfähigkeit und damit zur Insolvenz der Gesellschaft führt.

Die DEMIRE könnte möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Zahlungsverpflichtungen aus den bei dem Erwerb von Immobilien vereinbarten Verkäuferdarlehen einzuhalten. Dies könnte sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken und den Fortbestand der Gesellschaft bzw. der DEMIRE gefährden.

Bei der Finanzierung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften werden häufig Verkäuferdarlehen eingesetzt. Dabei wird der gesamte Kaufpreis oder ein verbleibender Restbetrag des Kaufpreises für die Immobilien als Verkäuferdarlehen gestundet und zu einem festgelegten Zeitpunkt zur Zahlung fällig. Die DEMIRE hat teilweise bei dem Erwerb von Immobilien als Kreditnehmer Verkäuferdarlehen abgeschlossen. Sollte die DEMIRE nicht in der Lage sein, mit den Erträgen aus den erworbenen Immobilien oder aus anderen finanziellen Mitteln den verbleibenden Restbetrag des Kaufpreises und die Zinsen für die Verkäuferdarlehen bei Fälligkeit zu begleichen, würden die erworbenen Immobilien an den Verkäufer zurückfallen. Im Zusammenhang mit dem Rückfall der Immobilien an den Verkäufer in einem solchen Fall würde der DEMIRE zusätzliche Kosten entstehen und künftig erwartete Einnahmen aus der Vermietung der betreffenden Immobilien entfallen. Dies könnte sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Die DEMIRE ist aufgrund des Altportfolios in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion Währungsrisiken ausgesetzt. Die gegenwärtige Währungsrücklage wurde zu einem großen Teil im Zusammenhang mit der OXELTON, einer Beteiligungsgesellschaft der DEMIRE, die eine Immobilie in der Ukraine hält, gebildet. Diese Anteile werden voraussichtlich am 30. November 2015 veräußert werden. Mit der Veräußerung der Anteile an der OXELTON wird die Währungsrücklage der DEMIRE, die zum 30. Juni 2015 insgesamt TEUR -3.964 betrug, im Wesentlichen aufgelöst und das Periodenergebnis der DEMIRE im laufenden Geschäftsjahr 2015 entsprechend negativ belastet.

Die DEMIRE hat konzerninterne Darlehen in ausländischen Währungen vergeben. Auf Grund des relativen Verfalls der Währungen dieser Länder könnten Darlehen drohen, notleidend zu werden. Eine Absicherung des verbleibenden Wechselkursrisikos erfolgt aufgrund der damit verbundenen Kosten nicht. Wechselkursschwankungen könnten sich somit nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Die Abschlüsse der in die DEMIRE einbezogenen Tochtergesellschaften, die außerhalb der Eurozone ansässig sind, werden teilweise in Fremdwährung aufgestellt. Währungsschwankungen zwischen dem Euro und den betreffenden lokalen Währungen können dazu führen, dass bei der Umrechnung von nicht auf Euro lautenden Positionen der Einzelabschlüsse für die Konsolidierung dieser Tochtergesellschaften im Konzernabschluss der DEMIRE andere Währungskurse verwendet werden. Diese Umrechnungsdifferenzen werden in der Rücklage aus Währungsumrechnung im Eigenkapital der DEMIRE berücksichtigt. Zum 30. Juni 2015 war die Währungsrücklage der DEMIRE mit TEUR -3.964 dotiert.

Die Währungsrücklage wurde zu einem großen Teil im Zusammenhang mit der OXELTON Enterprises Ltd. (die „OXELTON“), einer Beteiligungsgesellschaft der DEMIRE, die eine Immobilie in der Ukraine hält, gebildet. Zur Finanzierung des Erwerbs der von der OXELTON gehaltenen Immobilie in der Ukraine hatte die DEMIRE im Jahr 2008 ein Mezzanine-Darlehen aufgenommen, das zum 31. März 2015 mit TEUR 5.108 valutierte. Im April 2015 wurde mit dem Gläubiger des Darlehens ein Schuldenerlass in Höhe von TEUR 1.231 vereinbart. Zudem wurde vereinbart, dass die Anteile an der OXELTON im Wert von TEUR 1.500 an den Gläubiger gegen Verrechnung mit der Darlehensforderung in gleicher Höhe verkauft werden. In diesem Zusammenhang wurden die Ausleihungen an die OXELTON bei der DEMIRE bereits in voller Höhe mit einem Betrag von TEUR 3.060 abgeschrieben. Diese Abschreibung wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der DEMIRE für das erste Halbjahr 2015 unter der Position Finanzierungsaufwendungen erfasst. Die Anteile an der OXELTON werden voraussichtlich am 30. November 2015 veräußert werden. Mit der Veräußerung der Anteile an der OXELTON wird die Währungsrücklage der DEMIRE, die zum 30. Juni 2015 insgesamt TEUR -3.964 betrug, im Wesentlichen aufgelöst und das Periodenergebnis der DEMIRE im laufenden Geschäftsjahr 2015 entsprechend negativ belastet.

2.6 Rechtliche Risiken

Sollten Änderungen der rechtlichen oder steuerrechtlichen Rahmenbedingungen einzeln oder gemeinsam eintreten oder sich weitere, die Geschäftstätigkeit der DEMIRE negativ beeinflussende Änderungen der rechtlichen oder steuerrechtlichen Rahmenbedingungen ergeben, könnte sich dies wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Die Geschäftstätigkeit der DEMIRE ist von den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen für Gewerbeimmobilien abhängig. Dazu zählen insbesondere das deutsche Mietrecht sowie Sonderregelungen in anderen Gesetzen, insbesondere das Baurecht, das Umweltrecht, das Denkmalschutzrecht sowie das Steuerrecht.

So könnten Kündigungen durch entsprechende Änderungen der gesetzlichen Regelungen zum mietrechtlichen Kündigungsschutz erschwert werden und sich Änderungen bei den Vorschriften zur Umliegbarkeit von Nebenkosten oder Modernisierungsinvestitionen auf die Mieter nachteilig auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Trotz sorgfältiger Prüfung beim Erwerb der einzelnen Immobilien besteht die Gefahr, dass baurechtliche Vorschriften nicht eingehalten worden sind oder werden. Es ist auch möglich, dass die Verpflichtungen von Vermietern in den Bereichen des Brandschutzes oder des Umweltschutzes weiter ausgedehnt werden, was möglicherweise mit zusätzlichen Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden sein kann. Darüber hinaus könnten Vorschriften zur Energieeinsparung die Kosten der DEMIRE im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung ihres Immobilienbestandes erhöhen.

Auch Verschärfungen umweltrechtlicher Bestimmungen könnten zu einem erhöhten Aufwand der DEMIRE führen, wenn beispielsweise die Regelungen zum Umgang mit Asbest oder anderen

Bauschadstoffen verschärft würden und dadurch für die DEMIRE neue Verpflichtungen entstünden. Sollte sich während einer Sanierung oder Modernisierung herausstellen, dass ein Gebäude der DEMIRE dem Denkmalschutz unterliegt, könnte die dann erforderliche Berücksichtigung der jeweiligen denkmalschutzrechtlichen Vorgaben zu erheblichen Verzögerungen im Ablauf der Sanierung oder Modernisierung, zur Nichtdurchführbarkeit einzelner Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen und auch zu deutlich höheren Kosten des betroffenen Projekts führen. Diese Faktoren könnten z.B. im Fall einer Veräußerung einer solchen Immobilie an einen Erwerber zur Folge haben, dass vertragliche Vereinbarungen mit dem Erwerber nicht eingehalten werden können und Kaufpreisraten nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt fällig werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Änderungen in der steuerlichen Gesetzgebung, Verwaltungspraxis oder Rechtsprechung, welche jederzeit kurzfristig möglich sind, zu steuerlichen Nachteilen für die DEMIRE führen. So könnten insbesondere eine Erhöhung der immobilienbezogenen Steuern, wie Grunderwerbsteuer und Grundsteuer, oder Änderungen bei der Körperschaftsteuer beschlossen werden. Auch könnten z.B. die Abschreibungsmöglichkeiten für Immobilieneigentum eingeschränkt werden. Dies könnte sich erheblich nachteilig auf die Attraktivität von Immobilien und damit auch nachteilig auf die Nachfrage im Fall eines geplanten Verkaufs auswirken. Trotz eines grundsätzlich bestehenden Rückwirkungsverbots können sich Änderungen der geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien auch rückwirkend auswirken.

Sollten die dargestellten Änderungen der rechtlichen oder steuerrechtlichen Rahmenbedingungen einzeln oder gemeinsam eintreten oder sich weitere, die Geschäftstätigkeit der DEMIRE negativ beeinflussende Änderungen der rechtlichen oder steuerrechtlichen Rahmenbedingungen ergeben, könnte sich dies wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Gerichte können bestimmte Klauseln der Mietverträge der DEMIRE für unwirksam erklären. Solche Entscheidungen könnten wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Der DEMIRE könnten unerwartete Aufwendungen entstehen, falls die Gerichte, die nach den Erfahrungen der Gesellschaft häufig im Interesse der Mieter entscheiden, bestimmte Klauseln in den Mietverträgen der DEMIRE für unwirksam erklären, wie beispielsweise Bestimmungen betreffend Verpflichtungen bei Ablauf des Mietverhältnisses oder die Umlage von Renovierungskosten am Ende des Mietverhältnisses oder die Nebenkostenvereinbarungen. Solche Entscheidungen könnten wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die DEMIRE ist Risiken bei der Verwendung von standardisierten Verträgen ausgesetzt, welche sich auf eine Vielzahl von Vertragsverhältnissen auswirken könnten. Der Eintritt dieser Risiken könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die allgemeine Geschäftstätigkeit und auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die DEMIRE unterhält im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Vertragsbeziehungen zu einer Vielzahl von Vertragspartnern, insbesondere zu Mietern. Sie bedient sich dabei standardisierter Dokumente und Mietverträge. Unklarheiten sowie etwaige Fehler in diesen Vertragsmustern können sich daher auf

eine Vielzahl von Vertragsverhältnissen auswirken. Darüber hinaus können sich auch Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, die eine Auswirkung auf bestehende Verträge haben, auf eine Vielzahl von Vertragsverhältnissen auswirken. Zudem könnten vermeintlich als Einzelvereinbarungen abgeschlossene Verträge als Allgemeine Geschäftsbedingungen gewertet werden und im Rahmen etwaiger Verstöße gegen die darauf anzuwendenden Vorschriften unwirksam oder kündbar sein. Solche Entwicklungen könnten unter anderem zur Folge haben, dass die DEMIRE Kosten selbst tragen müsste, die für umlagefähig erachtet wurden oder zu erheblichen Forderungen gegen die DEMIRE oder Forderungsausfällen führen.

Der Eintritt dieser Risiken könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die allgemeine Geschäftstätigkeit und wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die DEMIRE ist Risiken bei einem Verstoß gegen die nach deutschem Recht für Mietverträge geltenden Schriftformerfordernisse ausgesetzt. Vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren ergangenen Rechtsprechung zur Formunwirksamkeit von Mietverträgen besteht das Risiko, dass Mietverträge, die ursprünglich schriftformkonform waren, den aktuell geltenden Anforderungen nicht mehr genügen und ungeachtet der vereinbarten Festlaufzeit kurzfristig gekündigt werden können. Sollte es aufgrund dieser Faktoren zu vorzeitigen Kündigungen von Mietverträgen kommen, könnte sich dies wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Nach dem deutschen Mietrecht müssen Mietverträge, die eine Laufzeit von mehr als einem Jahr vorsehen, in schriftlicher Form abgeschlossen werden. Die Anforderungen zur Einhaltung dieses Schriftformerfordernisses sind durch eine umfangreiche Rechtsprechung zu diesem Thema spezifiziert worden. Eine Mietvertragsurkunde muss etwa schriftlich abgefasst sein, den wesentlichen Vertragsinhalt umfassen und von beiden Vertragsparteien unterschrieben sein (womit ein Briefwechsel den Anforderungen an die Schriftform nicht genügt). Die Bezugnahme auf Anlagen ist zwar zulässig, nur muss der Verweis beispielsweise so akkurat sein, dass dadurch die Zusammengehörigkeit von Mietvertrag und Anlage zweifelsfrei feststeht. Entsprechendes gilt für zum Mietvertrag getroffene Nachträge. In Ansehung des Inhaltes können etwa die unklare oder unrichtige Bezeichnung der Vertragsparteien, die unpräzise Bestimmung des Mietobjektes oder unklare Regelungen zur Laufzeit Verstöße gegen das Schriftformerfordernis begründen. Sollte die DEMIRE das Schriftformerfordernis nicht einhalten, ist der betreffende Mietvertrag nicht unwirksam, sondern gilt beispielsweise als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Dies hat zur Folge, dass der Mietvertrag frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mietsache unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden kann. Die gesetzliche Kündigungsfrist für Gewerbeimmobilien beträgt sechs Monate zum Ende des Quartals abzüglich drei Tage.

Vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren ergangenen Rechtsprechung zur Formunwirksamkeit von Mietverträgen besteht das Risiko, dass Mietverträge, die ursprünglich schriftformkonform waren, den aktuell geltenden Anforderungen nicht mehr genügen und ungeachtet der vereinbarten Festlaufzeit kurzfristig gekündigt werden können. Sollte es aufgrund dieser Faktoren zu vorzeitigen

Kündigungen von Mietverträgen kommen, könnte sich dies wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Die DEMIRE könnte aufgrund von Altlasten oder anderen Bodenrisiken in Anspruch genommen werden. Jede Inanspruchnahme aufgrund von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen oder auch der bloße Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen sowie jede Nichteinhaltung bestehender oder neu eingeführter Bau- oder Umweltvorschriften könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die DEMIRE trägt generell das Risiko, dass erworbene oder im Eigentum bzw. im Besitz befindliche Grundstücke mit Altlasten oder anderen schädlichen Bodenveränderungen belastet sind und dass Behörden oder private Dritte eine Inanspruchnahme wegen dieser Altlasten oder schädlicher Bodenveränderungen geltend machen.

Für die ausländischen Immobilien des Altportfolios fand keine umfassende Überprüfung oder Untersuchung auf das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen statt. Infolgedessen könnten bei den ausländischen Immobilien des Altportfolios wesentliche Umweltbeeinträchtigungen, wie beispielsweise die Verwendung von asbesthaltigen Baumaterialien, nicht erkannt worden sein. Gegebenenfalls erforderliche Beseitigungsmaßnahmen würden zu entsprechenden finanziellen Belastungen der DEMIRE führen.

Auch im Rahmen des Erwerbs von Immobilien durch die DEMIRE in Deutschland kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundstücke mit Bodenbelastungen, Schadstoffen, sonstigen Altlasten oder Kampfmitteln – einschließlich möglicherweise nicht explodierter Geschosse – belastet sind. Darüber hinaus können sich in der Bausubstanz gefährliche gesundheitsgefährdende Schadstoffe, wie z.B. Polychlorierte Biphenyle (PCB) oder Asbest, befinden oder die Immobilien mit sonstigen Umweltverunreinigungen behaftet sein.

Gesetze zum Schutz der Umwelt, wie z.B. das Bundesbodenschutzgesetz, verpflichten u.a. den Eigentümer der Immobilien zu Abhilfemaßnahmen in Bezug auf Altlasten und kontaminierte Gebäude oder zu Kompensationen durch die Verpflichtung zu Schadensersatzzahlungen. Die zuständigen Behörden können gemäß dem Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) nach eigenem Ermessen verlangen, Risikoprüfungen, Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen und andere notwendige Maßnahmen zum Schutz gegen Umweltkontamination vorzunehmen. Nach dem BBodSchG kann die zuständige Behörde unter bestimmten Umständen auch den früheren Eigentümer eines Grundstücks zur Sanierung auf eigene Kosten verpflichten. Selbst für den Fall dass in Grundstückskaufverträgen geregelt wird, dass der Erwerber die DEMIRE von der Inanspruchnahme nach dem BBodSchG freizustellen hat sowie der gesetzliche Ausgleichsanspruch abbedungen wird, kann das Risiko der Inanspruchnahme nicht vollständig ausgeschlossen werden. So liefe etwa im Falle der Insolvenz des jeweiligen Käufers ein schuldrechtlicher Freistellungsanspruch leer.

Des Weiteren kann sich die Inanspruchnahme der DEMIRE durch private Dritte auf die Durchführung von gutachterlichen Untersuchungen, auf Sicherungsmaßnahmen, Beseitigung und Entsorgung von

schädlich veränderten Böden, Gebäudeteilen oder sonstigen Gegenständen, Sanierung von dadurch verunreinigtem Grundwasser sowie auf Ersatz der durch die Sicherung oder Sanierung von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen verursachten Kosten und Schäden richten. Der Ausschluss der Haftung für Altlasten ist nur sehr eingeschränkt möglich. Zudem werden durch Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen oder auch nur durch den bloßen Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung der Wert sowie die Verwertungs- und vor allem Verkaufsmöglichkeiten der jeweiligen Immobilie erheblich nachteilig beeinflusst.

Eventuelle Kosten aufgrund von Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit Altlasten und Bodenverunreinigungen können erheblich sein und es könnte der DEMIRE aus einer Reihe von Gründen nicht möglich sein, auf den Verursacher der Altlasten oder Bodenverunreinigungen Rückgriff zu nehmen, z.B. wenn der ehemalige Verkäufer oder Verursacher nicht ermittelt werden kann, es ihn nicht mehr gibt oder er zahlungsunfähig geworden ist.

Die laufende Änderung von Gesetzen und Vorschriften kann dazu führen, dass eine Haftung für die Freisetzung weiterer bestimmter Stoffe eingeführt wird. Dies könnte die Grundlage für die Haftung gegenüber Dritten für Personenschäden sowie sonstigen Schäden bilden. Darüber hinaus könnte die DEMIRE zivil- oder strafrechtlichen Folgen ausgesetzt sein, wenn Mitarbeiter der DEMIRE Umweltschutzgesetze verletzt oder gegen sie verstoßen haben. Die DEMIRE könnte in der Folge dazu gezwungen sein, zusätzliche Rückstellungen für potenzielle Verpflichtungen zu bilden bzw. Zahlungen zu leisten, um gefährliche und giftige Substanzen zu entfernen und zu entsorgen.

Jede Inanspruchnahme aufgrund von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen oder auch der bloße Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen sowie jede Nichteinhaltung bestehender oder neu eingeführter Bau- und Umweltvorschriften könnten erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die DEMIRE ist von der Einhaltung der Compliance-Standards durch sämtliche Mitarbeiter und die Geschäftsleitung abhängig. Sollte die Geschäftsleitung der DEMIRE es versäumen, die Richtlinien und Verfahren der DEMIRE zu dokumentieren und zu stärken oder sollten Mitarbeiter strafbare, ungesetzliche oder unredliche Handlungen begehen (einschließlich Bestechung), könnte dies wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Auf Grundlage der dokumentierten Richtlinien und Verfahren sowie der geltenden Rechtsvorschriften ist das Geschäft der DEMIRE davon abhängig, dass ihre Mitarbeiter und die Mitglieder der Geschäftsleitung diese Rechtsvorschriften, Richtlinien und Verfahren befolgen. Sollte die Geschäftsleitung der DEMIRE es versäumen, die Richtlinien und Verfahren der Gesellschaft zu dokumentieren und zu stärken oder sollten Mitarbeiter strafbare, ungesetzliche oder unredliche Handlungen begehen (einschließlich Bestechung), könnte dies wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die DEMIRE muss möglicherweise zusätzliche Steuern nach Abschluss von Betriebsprüfungen zahlen. Die nachträgliche Zahlung zusätzlicher Steuern könnte sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Die geschäftlichen Vorgänge der DEMIRE werden auf Basis der aktuellen Steuergesetzgebung und unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung steuerlich beurteilt. Die DEMIRE ist unter anderem den folgenden Risiken bezüglich des deutschen Steuerrechts ausgesetzt:

- Nach dem deutschen Steuerrecht hat die DEMIRE innerhalb der gesetzlichen Fristen Steuererklärungen für ihre deutschen Tochtergesellschaften einzureichen. Ein großer Anteil der deutschen Immobiliengesellschaften der DEMIRE hat Steuererklärungen für die Jahre bis 2013, teilweise bis 2014 eingereicht. Die gesetzliche Frist für die Einreichung der Steuererklärungen für die deutschen Tochtergesellschaften der DEMIRE für das Jahr 2014 endete am 31. August 2015. Alle Steuerbescheide, die von den Erklärungen der Tochtergesellschaften der DEMIRE in den eingereichten Steuererklärungen abweichen, könnten zu einer Erhöhung der Steuerpflichten der DEMIRE führen.
- Die deutschen Tochtergesellschaften der DEMIRE unterliegen grundsätzlich einer Betriebsprüfung durch die zuständigen Steuerbehörden. Da einige deutsche Konzerngesellschaften erst in den letzten drei Jahren gegründet wurden, wurde bei ihnen noch keine Betriebsprüfung vollzogen. Die bereits durchgeführten Steuerprüfungen haben bislang zu keinen von den Steuererklärungen wesentlich abweichenden Ergebnissen geführt. Betriebsprüfungen durch die zuständigen Steuerbehörden könnten aber in der Zukunft zu zusätzlichen Steuerabgaben führen. So könnten beispielsweise höhere Grunderwerbsteuer- und Gewerbesteuerpflichtungen festgesetzt werden.
- Bei einer georgischen Tochtergesellschaft, an der die DEMIRE zu 50 % beteiligt ist, kam es nach einer Steuerprüfung zu einer Forderung von Steuernachzahlungen in Höhe von zuletzt insgesamt rund EUR 0,4 Mio. einschließlich Zinsen und Säumniszuschlägen. Hiergegen hat die betroffene Tochtergesellschaft der DEMIRE Rechtsmittel eingelegt. Rückstellungen hierfür wurden bei der DEMIRE nicht gebildet. Nach mündlich erteilter Auskunft wurde das Rechtsmittelverfahren ohne Nachzahlungen zu Gunsten der DEMIRE entschieden, ein schriftlicher Bescheid der zuständigen Behörde liegt noch nicht vor.

Für das Jahr 2014 wird derzeit eine Umsatzsteuersonderprüfung in Deutschland durchgeführt. Für steuerliche Risiken, die im Verlauf oder bis zur Durchführung von Betriebsprüfungen erkennbar werden, wird seitens der DEMIRE eine nach Ansicht der DEMIRE angemessene Risikovorsorge getroffen. In Folge vorgenannter oder künftiger Betriebsprüfungen oder sonst abweichender Beurteilungen durch die Steuer- und Sozialversicherungsbehörden könnte die DEMIRE zu Steuernachzahlungen verpflichtet werden, welche die hierfür gebildeten Rückstellungen wesentlich übersteigen könnten.

Änderungen der Auffassung der Finanzverwaltung, der steuerlichen Gesetzgebung oder der Steuerrechtsprechung sind jederzeit möglich und könnten kurzfristig nachteilige steuerliche Folgen für die DEMIRE mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der

DEMIRE haben. Zum Beispiel könnten die Sätze der Grunderwerbsteuer, Grundsteuer oder Kapitalertragsteuer erhöht werden. Dies könnte sich negativ auf die Attraktivität der Gewerbeimmobilien auswirken. Trotz des grundsätzlichen Verbots einer rückwirkenden Anwendung können Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verordnungen und Vorschriften auch rückwirkend eintreten. Zusätzlich könnten Steuerbehörden oder Gerichte die Steuergesetze künftig anders als in der Vergangenheit auslegen.

Der Eintritt dieser steuerlichen Risiken könnte sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Erhöhte steuerrechtliche Risiken im Rahmen des Erwerbs von Immobilienportfolios könnten sich ergeben, wenn direkt oder indirekt mindestens 95 % der Anteile an Immobiliengesellschaften erworben werden. In diesem Falle fällt Grunderwerbsteuer für die mit den Gesellschaften erworbenen Immobilien an. Die später festgestellte Verpflichtung der DEMIRE zur Zahlung von Grunderwerbsteuern würde erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Nach dem derzeitigen Steuerrecht unterliegt der Erwerb einer Beteiligung von mindestens 95 % an einer Gesellschaft mit Grundbesitz in Deutschland der Grunderwerbsteuer. Vor dem 6. Juni 2013 konnte die Steuer vermieden werden, wenn die grundbesitzende Gesellschaft durch eine Anteilsübertragung veräußert wurde, bei der bis zu 94,9 % der Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft und bis zu 94,9 % einer zwischengeschalteten Zweckgesellschaft, die die verbleibenden 5,1 % hält, erworben werden. Ein Erwerber konnte dadurch fast alle Anteile einer grundbesitzenden Gesellschaft halten, ohne der Grunderwerbsteuer zu unterliegen.

Nach der gesetzlichen Neuregelung vom 6. Juni 2013 fällt auch dann Grunderwerbsteuer an, wenn ein Erwerb oder eine Transaktion zu einer wirtschaftlichen Beteiligung von mindestens 95 % an einer Gesellschaft, zu deren Vermögen ein inländisches Grundstück gehört, führt, wobei unerheblich ist, ob diese Beteiligung (teils) unmittelbar oder (teils) mittelbar gehalten wird. Die wirtschaftliche Beteiligung ergibt sich aus der Summe der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen am Kapital oder am Vermögen der betreffenden Gesellschaft. Für die Ermittlung der Beteiligungen sind die Prozentsätze am Kapital oder am Vermögen der Gesellschaften zu multiplizieren („**Look-Through-Ansatz**“). Nach der gesetzlichen Neuregelung kommt es somit zur Entstehung von Grunderwerbsteuer, wenn das gesamte effektive Eigentum unter Berücksichtigung der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligung (wirtschaftliche Beteiligung) mindestens 95 % beträgt, wobei die Summe auf den nach einem Look-Through-Ansatz berechneten wirtschaftlichen Anteilen basiert.

Nach der aktuellen Gesetzeslage wird Grunderwerbsteuer generell nur dann nicht ausgelöst, wenn die direkten und indirekten Anteile der Gesellschaft an der neu erworbenen Immobilienholding insgesamt unter 95 % liegen. Um Immobilien-Holdingeinheiten steuerneutral zu erwerben, muss sich die Gesellschaft somit gegebenenfalls mit einem oder mehreren von der Gesellschaft unabhängigen Dritten abstimmen, der oder die mehr als 5 % an der Einheit erwirbt oder erwerben. Die Komplexität der Transaktion kann hierdurch erhöht werden und stärkere Minderheitenrechte der Partner können die Folge sein. Die Kosten der Transaktion und der zukünftige Verwaltungsaufwand für die neu erworbene Einheit werden als Folge ebenfalls regelmäßig ansteigen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die

Gesellschaft dieses Vorgehen in der Vergangenheit verschiedentlich gewählt hat, um die Auslösung der Grunderwerbsteuerpflicht zu vermeiden, kommt hinzu, dass es soweit ersichtlich noch keine Rechtsprechung zu der rechtlichen Zulässigkeit des soeben dargestellten Modells der Einschaltung eines unabhängigen Dritten gibt. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass für vergangene oder künftige Transaktionen der Gesellschaft Grunderwerbsteuer anfällt. Die später festgestellte Verpflichtung der DEMIRE zur Zahlung von Grunderwerbssteuern könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die DEMIRE könnte nicht in der Lage sein, ihre Zinsaufwendungen steuerlich abzusetzen, was zu einer höheren Steuerlast führen würde. Sollte die DEMIRE – deren Zinsaufwendungen zum 30. Juni 2015 die Zinsschranke nicht berühren – zukünftig verstärkt von der Anwendung dieser Regelungen betroffen sein, würde dies in der Folge zu einer höheren Steuerbelastung führen und sich damit wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Die DEMIRE hat im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit zahlreiche Finanzierungen mit Dritten abgeschlossen, insbesondere für den Erwerb von Immobilienportfolios. Für diese Fremdfinanzierungen fallen Zins- und Tilgungszahlungen an. Die steuerliche Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen kann durch § 4h EStG in Verbindung mit § 8a KStG beschränkt sein (die „**Zinsschranke**“). Aufgrund der Zinsschranke ist die Abzugsfähigkeit der Nettozinsaufwendungen eines Betriebs grundsätzlich auf 30 % des steuerlichen EBITDA (um Zinsaufwand und bestimmte Abschreibungen bereinigtes steuerbares Einkommen) begrenzt, es sei denn, dass bestimmte Ausnahmetatbestände greifen. Jeder nicht abzugsfähige Betrag kann nur in zukünftige Perioden vorgetragen werden und ist unter bestimmten Voraussetzungen in künftigen Jahren abzugsfähig.

Sollte die DEMIRE – deren Zinsaufwendungen zum 30. Juni 2015 die Zinsschranke nicht berühren – zukünftig verstärkt von der Anwendung dieser Regelungen betroffen sein, würde dies in der Folge zu einer höheren Steuerbelastung führen und sich damit wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Der DEMIRE könnten im Rahmen von Rechtsstreitigkeiten finanzielle Aufwendungen entstehen, die nicht oder nicht im vollen Umfang durch Rückstellungen gedeckt sind. Dies könnte sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Einzelne Gesellschaften der DEMIRE könnten in der Zukunft im Zusammenhang mit der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von Verwaltungs- und Gerichtsverfahren betroffen sein. Solche Verfahren könnten sich auf ausstehende Mietzahlungen oder die Beendigung von Mietverträgen beziehen. Weitere Rechtsstreitigkeiten können aus Kaufverträgen insbesondere bezüglich der Verletzung von Zusicherungen oder aus Gewährleistungsrechten sowie aus Verwaltungsverfahren (Baugenehmigung, Nutzungsuntersagung, etc.) resultieren. Die Ergebnisse anhängiger Rechtsstreitigkeiten sowie von etwaigen künftigen Rechtsstreitigkeiten können nicht mit Sicherheit vorausgesagt werden. Folglich können aufgrund von gerichtlichen oder behördlichen Entscheidungen Aufwendungen entstehen, die nicht oder nicht in vollem Umfang durch hierfür gebildete Rückstellungen gedeckt sind. Zudem ist selbst

bei einem Obsiegen in gerichtlichen Verfahren nicht immer sichergestellt, dass die Verfahrenskosten, die von der Gegenseite zu tragen sind, auch eingebracht werden können.

Diese Faktoren könnten sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auswirken.

Die DEMIRE könnte Restitutionsansprüchen aus dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen ausgesetzt sein. Dadurch entstehende Begrenzungen in der Verfügbarkeit über das Eigentum an den betreffenden Immobilien oder Zwangsverkäufe von Immobilien könnten wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen können Personen, deren Eigentum in der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik enteignet wurde, unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf Rückerstattung oder Entschädigung haben, insbesondere wenn das Eigentum der DDR-Bürger ohne Zahlung einer Entschädigung oder aufgrund von zu gering gezahlter Entschädigungen beschlagnahmt wurde. Das Gesetz über offene Vermögensfragen gilt auch für Personen, deren Eigentum aufgrund rassistischer, politischer, religiöser oder weltanschaulicher Gründe während 1933 und 1945 enteignet wurde oder zwischen 1945 und 1949 unwiderruflich verloren gegangen ist und noch keine Rückerstattung nach dem Gesetz über die Regelung offener Vermögensfragen gewährt wurde.

Anträge auf Rückübereignung von Grundbesitz hätten in der Regel bis zum 31. Dezember 1992 eingereicht werden müssen. Aufgrund der Schwierigkeiten bezüglich der Bezifferung einzelner Ansprüche vor dem 31. Dezember 1992 hat die Jewish Claims Conference einen allgemeinen Anspruch im Jahr 1992 eingereicht. Dieser allgemeine Anspruch listet zahlreiche ehemalige Eigentümer von Immobilien und deren Erben auf. Es ist unklar, wie viel Grundbesitz durch diesen Anspruch beeinträchtigt werden könnte. Wenn bestimmte Ansprüche durchgesetzt werden, verlangt das Gesetz, dass die tatsächlichen Eigentümer dieser Immobilien Einschränkungen bezüglich wesentlicher Änderungen und der Übertragung der Immobilien unterliegen. Die Bearbeitung der Anträge kann mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Obwohl die Anzeigefrist nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen am Ende des Jahres 1992 abgelaufen ist, können die oben genannten Wiedergutmachungs- und Schadenersatzansprüche zukünftig nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Wenn solche Ansprüche gegenüber der DEMIRE geltend gemacht werden, würde dies die DEMIRE in ihrer Fähigkeit stark einschränken, ihr Immobilienportfolio zu verwalten und sie könnte sogar gezwungen sein, Immobilien an die Anspruchsgläubiger ohne Zahlung einer angemessenen Entschädigung zu übertragen.

Derartige Begrenzungen in der Verfügbarkeit über das Eigentum an den betreffenden Immobilien oder Zwangsverkäufe von Immobilien könnten wesentlich nachteilige Auswirkungen auf das Geschäft sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die DEMIRE könnte Risiken aus Schadensersatzansprüchen in Verbindung mit Verstößen gegen das Datenschutzgesetz ausgesetzt sein. Dies könnte wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die DEMIRE erhebt, speichert und verwendet personenbezogene Daten, beispielsweise im Hinblick auf die Mieter von Gewerbeimmobilien. Die DEMIRE unterliegt dabei den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes sowie entsprechenden weiteren Regelungen. Wenn Dritte, ohne dazu berechtigt zu sein, Zugang zu den von der DEMIRE verarbeiteten Daten erhalten und so gegen Datenschutzgesetze verstoßen, kann dies zu Ansprüchen und Schäden führen und der Reputation der DEMIRE schaden. Dies könnte wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

2.7 Risiken im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot

Im Vorfeld des Übernahmeangebots hat die Gesellschaft keine Due Diligence-Prüfung durchgeführt, sondern sich bei der Beurteilung der Fair Value REIT-AG ausschließlich auf öffentlich verfügbare Informationen gestützt. Sofern sich nicht erkannte wirtschaftliche oder rechtliche Risiken der Fair Value REIT-AG realisieren, könnte die Übernahme der Fair Value REIT-AG durch die Gesellschaft zu finanziell nachteiligen Folgen für die DEMIRE führen und damit erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Mit Mitteilung vom 31. Juli 2015 veröffentlichte die Gesellschaft ihre Absicht, den Aktionären der Fair Value REIT-AG, München, ein öffentliches Übernahmeangebot in der Form eines Umtauschangebots in Höhe von bis zu 30.761.646 neuen Aktien aus einer Sachkapitalerhöhung zu unterbreiten (das „**Übernahmeangebot**“). Bis zum Datum des Prospekts war die DEMIRE auf öffentlich verfügbare Informationen über die Fair Value REIT-AG sowie ihr Wissen über die Branche im Allgemeinen angewiesen. Sie hat insbesondere keine Einsicht in wichtige und für eine gründliche und umfängliche Due-Diligence-Prüfung maßgebliche Dokumente und Unterlagen der Fair Value REIT-AG und ihren Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen (zusammen die „**Fair Value-Gruppe**“) nehmen können. Es ist mithin nicht ausgeschlossen, dass auch wesentliche für die Bewertung der Fair Value-Gruppe wichtige Umstände nicht öffentlich bekannt sind. Entsprechende unbekanntete Umstände konnten daher nicht bei der Bewertung der Fair Value-Gruppe sowie bei der Feststellung der Höhe der Gegenleistung des Übernahmeangebots bzw. bei der Ermittlung des Umtauschverhältnisses Berücksichtigung finden. Auch nach erfolgreichem Vollzug der Übernahme könnten Umstände zutage treten, die den Wert der Fair Value-Gruppe beeinträchtigen.

Aus den vorgenannten Gründen könnte die Gesellschaft infolge der Übernahme weiteren nicht in diesem Abschnitt erörterten Risiken ausgesetzt sein, die wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben könnten. Sollten für die Bewertung der Fair Value-Gruppe wesentliche Umstände nicht berücksichtigt worden sein, die erst später erkannt werden, könnten diese Umstände erheblich nachteilige wirtschaftliche Folgen sowie erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die Fair Value REIT-AG ist eine Immobiliengesellschaft, die einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt ist, die mit den Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der DEMIRE nach Einschätzung der Gesellschaft vergleichbar sind. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Fair Value-Gruppe weitergehenden, bislang unerkannten Risiken unterliegt, deren Verwirklichung ebenfalls erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben können.

Die Geschäftsmodelle der Gesellschaft einerseits und der Fair Value REIT-AG andererseits sind in vielen Aspekten und Bereichen vergleichbar. Daher hat die Gesellschaft Grund zur Annahme, dass die Fair Value REIT-AG konsequenterweise im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit und die Branche sehr ähnlichen Risiken unterliegt wie die Gesellschaft selbst. Es besteht somit die Gefahr, dass sich nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots die entsprechenden Risiken potenzieren und sich negative Konsequenzen in höherem Maße auf die DEMIRE auswirken könnten.

Darüber hinaus werden Risiken, die sich bei der Fair Value REIT-AG verwirklichen, nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots mittelbar auch entsprechend nachteilige Auswirkungen auf die DEMIRE haben. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Fair Value-Gruppe weitergehenden, bislang unerkannten Risiken unterliegt, deren Verwirklichung ebenfalls erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben können.

Die Finanzierungsvereinbarungen der Fair Value-Gruppe könnten Regelungen enthalten, die dem Kreditgeber bei Eintritt eines Kontrollwechsels ein Kündigungsrecht einräumen. Auch andere Vereinbarungen der Fair Value-Gruppe könnten ähnliche Regelungen enthalten. Infolgedessen könnten Kreditgeber bzw. Anleihegläubiger der Fair Value-Gruppe gewährte Finanzierungen vorzeitig fällig stellen, was eine Verteuerung der Übernahme der Fair Value-Gruppe durch DEMIRE bedeuten könnte, sofern die Fair Value-Gruppe bzw. die DEMIRE alternative Finanzierungsmittel nicht zu mindestens gleichen Konditionen zur Verfügung stehen. Dies könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fair Value-Gruppe und nach erfolgreicher Übernahme auch auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die Gesellschaft konnte nur eine eingeschränkte wirtschaftliche und rechtliche Prüfung der Fair Value-Gruppe vor der Veröffentlichung ihrer Entscheidung zur Abgabe eines Übernahmeangebots durchführen. Kreditlinien oder sonstige Finanzierungsvereinbarungen der Fair Value REIT-AG könnten sogenannte *Change of Control*-Klauseln vorsehen, die dem Kreditgeber bei Eintritt eines Kontrollwechsels ein Kündigungsrecht einräumen und zur vorzeitigen Fälligestellung dieser Finanzverbindlichkeiten berechtigen. Das Gleiche gilt für die Anleihegläubiger der durch die Fair Value REIT-AG ausgegebenen Wandelanleihe (die „**Fair Value Wandelanleihe 2015/2020**“), deren Anleihebedingungen für den Fall des Kontrollwechsels bei der Fair Value REIT-AG ein Kündigungsrecht der Anleihegläubiger vorsehen. Im Falle der Ausübung solcher CoC-Klauseln durch Kreditgeber bzw. Anleihegläubiger der Fair Value-Gruppe könnte die vorzeitige Fälligestellung von Finanzverbindlichkeiten zu einem kurzfristigen Refinanzierungsbedarf bei DEMIRE führen, was mit zusätzlichen Aufwendungen für die DEMIRE verbunden wäre, sofern die DEMIRE alternative Finanzierungsmittel nicht zu mindestens den gleichen Konditionen wie die fällig gestellte Finanzverbindlichkeit zur Verfügung stehen.

Sollten Kreditgeber bzw. Anleihegläubiger der Fair Value-Gruppe daher in einem wesentlichen Umfang der Fair Value-Gruppe gewährte Anleihen oder Finanzierungen vorzeitig fällig stellen und würde der daraus resultierende Refinanzierungsbedarf nicht kurzfristig und zu angemessenen Konditionen gedeckt werden können, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Fair Value REIT-AG und nach einer erfolgreichen Durchführung des Übernahmeangebots auch auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Das Übernahmeangebot unterliegt bestimmten Bedingungen. Insofern kann das Übernahmeangebot auch scheitern. Im Falle eines erfolglosen Übernahmeangebots trägt die Gesellschaft demnach die Kosten im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Übernahmeangebots, was entsprechend nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE hätte.

Das Übernahmeangebot der Gesellschaft an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG unterliegt bestimmten Bedingungen einschließlich der Erfüllung einer Mindestannahmequote von 50,1 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Fair Value REIT-AG und der Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen für die in Aktien bestehende Gegenleistung im Handelsregister der Gesellschaft. Sollten eine oder mehrere dieser Bedingungen nicht erfüllt werden, würde die geplante Übernahme der Fair Value REIT-AG nicht durchgeführt werden und damit nicht erfolgreich sein.

Im Falle einer Nichtdurchführung des Übernahmeangebots hätte die Gesellschaft erhebliche Kosten im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Übernahmeangebots zu tragen, ohne in den Genuss der mit dem Übernahmeangebot verfolgten wirtschaftlichen Vorteile zu kommen. Hierzu zählen insbesondere Beraterkosten. In diesem Fall hätte die Gesellschaft einen Aufwand zu verzeichnen, der wiederum wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von DEMIRE hätte.

Die Gesellschaft könnte gezwungen sein, das Übernahmeangebot trotz nachträglichen Unterschreitens der Mindestannahmequote durchzuführen, und könnte dadurch bis auf Weiteres die mit dem Übernahmeangebot verfolgten wirtschaftlichen Ziele nicht erreichen. Im diesem Fall hätte die Gesellschaft die Kosten im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung des Übernahmeangebots zu tragen ohne in den Genuss der damit verfolgten wirtschaftlichen Vorteile zu kommen. Dies könnte wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die Gesellschaft hat den Fair Value-Aktionären über die gesetzlichen Rücktrittsrechte bspw. im Fall eines konkurrierenden Angebots oder einer Angebotsänderung hinaus ein zusätzliches freiwilliges Rücktrittsrecht gewährt. Danach können die Fair Value-Aktionäre von der Annahme des Übernahmeangebots für die von ihnen zum Umtausch eingereichten Fair Value-Aktien bis spätestens 18:00 Uhr (MEZ) am fünften Bankarbeitstag nach Veröffentlichung der Ergebnisbekanntmachung nach Ablauf der weiteren Annahmefrist gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 WpÜG zurücktreten, wenn zum Zeitpunkt des Ablaufs der weiteren Annahmefrist die Gesamtzahl der eingereichten oder von der Gesellschaft gehaltenen oder ihr zuzurechnenden Fair Value-Aktien mehr als 94,9 % der zu diesem Zeitpunkt insgesamt ausstehenden Fair Value-Aktien beträgt. Dies kann dazu führen, dass Fair Value-Aktionäre,

die das Übernahmeangebot bereits angenommen haben, bspw. wegen Veränderungen der Marktumstände von ihrer Annahme des Übernahmeangebots wieder zurücktreten und die von der Gesellschaft gesetzte Mindestannahmequote nachträglich wieder unterschritten wird. Da nach dem WpÜG der Eintritt oder der Ausfall einer Bedingung bis zum Ende der Annahmefrist feststehen muss, müsste das Übernahmeangebot in diesem Fall gleichwohl durchgeführt werden, da die Bedingung zum Ende der Annahmefrist eingetreten war. Die Gesellschaft wäre in diesem Fall gezwungen, an dem Angebot festzuhalten, obwohl sie möglicherweise die mit einer Übernahme von 50,1 % der ausstehenden Fair Value-Aktien bezweckte Kontrolle über die und Vollkonsolidierung der Fair Value REIT-AG und damit möglicherweise auch die mit dem Übernahmeangebot verfolgten wirtschaftlichen Ziele nicht erreicht werden können.

In diesem Fall hätte die Gesellschaft die Kosten im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung des Übernahmeangebots zu tragen, ohne in den Genuss der damit verfolgten wirtschaftlichen Vorteile zu kommen. Dies könnte wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Aktionäre der Fair Value REIT-AG, die insgesamt rund 23,218 % der Aktien der Fair Value REIT-AG halten, haben sich verpflichtet, das Übernahmeangebot der Gesellschaft anzunehmen. Diese Verpflichtung steht unter dem Vorbehalt des Vollzugs des Erwerbs des T6-Portfolios. Sollten diese Aktionäre ihren Verpflichtungen nicht nachkommen oder der Erwerb des T6-Portfolios nicht vollzogen werden, ist der Erfolg des Übernahmeangebots gefährdet. Für den Fall, dass das Übernahmeangebot nicht erfolgreich vollzogen würde, würden die damit von der Gesellschaft erwarteten positiven Auswirkungen nicht eintreten, während die mit der Vorbereitung des Übernahmeangebots verbundenen Kosten – ohne gegenläufige positive Effekte im Fall des erfolgreichen Vollzugs des Tauschangebots – die Ertragslage der DEMIRE entsprechend belasten würden.

Aktionäre der Fair Value REIT-AG, die insgesamt rund 23,218 % der Aktien der Fair Value REIT-AG halten, haben sich verpflichtet, das Übernahmeangebot der Gesellschaft anzunehmen. Diese Verpflichtung steht unter dem Vorbehalt des Vollzugs des Erwerbs des T6-Portfolios durch die DEMIRE. Der Erwerb des T6-Portfolios ist zum Datum dieses Prospekts noch nicht vollzogen. Sollten diese Aktionäre ihren Verpflichtungen nicht nachkommen oder sollte der Erwerb des T6-Portfolios nicht vollzogen werden und die Verpflichtung der Annahme des Übernahmeangebots aus diesem Grund nicht bestehen, ist der Erfolg des Übernahmeangebots gefährdet. Für den Fall, dass das Übernahmeangebot nicht erfolgreich vollzogen würde, würden die damit von der Gesellschaft erwarteten positiven Auswirkungen nicht eintreten, während die mit der Vorbereitung des Übernahmeangebots verbundenen Kosten – ohne gegenläufige positive Effekte im Fall des erfolgreichen Vollzugs des Übernahmeangebots – die Ertragslage der DEMIRE entsprechend belasten würden.

Das Umtauschverhältnis könnte sich als unattraktiv herausstellen. In diesem Fall könnte dies entsprechend nachteilige Auswirkungen entweder für die Aktionäre der Fair Value REIT-AG oder der Gesellschaft haben.

Die Festlegung des Umtauschverhältnisses im Rahmen des Übernahmeangebots erfolgte unter Zugrundelegung verschiedener Annahmen, die sich als unzutreffend herausstellen könnten. Die Berech-

nung erfolgte auf Grundlage der Buchwerte des Eigenkapitals der beiden Gesellschaften sowie gewisser Eigenkapitaleffekte aufgrund des Vollzugs von bereits gekauften Immobilien (T6-Portfolio). Der Erwerb des T6-Portfolios ist zum Datum dieses Prospekts noch nicht vollzogen.

Zudem wurde im Rahmen der Verwässerung die Ausübung bestimmter Optionsrechte unterstellt. Sollten sich die Buchwerte des Eigenkapitals als unzutreffend herausstellen, die unterstellten Eigenkapitaleffekte nicht wie erwartet eintreten, die Effekte hinsichtlich von Optionsrechten sich anders als unterstellt herausstellen bzw. weitere Annahmen und Schätzungen sich als unzutreffend herausstellen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Umtauschverhältnis sich als nicht angemessen herausstellt.

Die Berechnung des Umtauschverhältnisses wurde unter anderem unter der Annahme erstellt, dass die Fair Value REIT-AG ihren derzeitigen (steuerlichen) Status als REIT bis auf weiteres nicht verändert. Daher blieben eventuelle Konsequenzen aus einer Änderung des REIT Status unberücksichtigt. Das bezieht sich sowohl auf die den Aktionären zuzurechnenden Ansprüche aus ihrem Aktionärsstatus als auch auf eventuelle steuerliche Konsequenzen auf Ebene der Fair Value REIT-AG. Etwaige Effekte auf das Eigenkapital (Entschädigungszahlungen an Aktionäre der Fair Value gemäß § 34 der Satzung der Fair Value REIT-AG, Kapitalerhöhungen und/oder weitere Immobilienkäufe mit nachteiligen Finanzierungen bei der Fair Value REIT-AG) könnten Auswirkungen auf das Umtauschverhältnis haben, konnten aber nicht quantifiziert und beurteilt werden. Etwaige Effekte hieraus sind daher nicht berücksichtigt worden.

Schließlich steht die Beurteilung der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses unter der Annahme, dass die Ausübung der Wandlungsrechte der Fair Value Wandelanleihe 2015/2020 mit Kontrollwechsel stattfindet und insoweit der Übernahme nicht nachgelagert ist.

Sollte sich herausstellen, dass das Umtauschverhältnis finanziell nicht angemessen ist, könnte dies entsprechend nachteilige Auswirkungen entweder für die Aktionäre der Fair Value REIT-AG oder der Gesellschaft haben.

Die Integration der Fair Value-Gruppe in die DEMIRE könnte nicht wie geplant verlaufen und insbesondere wirtschaftlich nicht erfolgreich sein. Die Integration könnte auch mit höheren Kosten als erwartet verbunden sein und geplante Synergieeffekte könnten nicht, nicht zum beabsichtigten Zeitpunkt oder nicht in dem erwarteten Umfang eintreten. Der Eintritt jedes dieser Risiken könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von DEMIRE haben.

Die Gesellschaft erwartet, dass die vollständige Integration der Fair Value-Gruppe voraussichtlich einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen wird und zugleich sowohl wesentliche personelle Ressourcen als auch finanzielle Mittel in Anspruch nehmen wird. Für eine erfolgreiche Integration wird es zudem wesentlich sein, die jeweiligen Mitarbeiterstämme zusammenzuführen, unterschiedliche Unternehmenskulturen zu verbinden, IT-Systeme zu harmonisieren und gemeinsame Prozesse für den integrierten Konzern aufzusetzen. Sollten im Rahmen der Integration unerwartete Schwierigkeiten auftreten und/oder die Integration mit höheren Kosten als erwartet verbunden sein, könnte dies insbesondere

in wirtschaftlicher Hinsicht wesentliche negative Auswirkungen auf die DEMIRE haben. Infolge der Übernahme könnten sich für beide an der Übernahme beteiligten Konzerne auch negative Auswirkungen in vertraglicher und rechtlicher Hinsicht ergeben. Insbesondere könnten Vertragspartner aus verschiedenen Gründen Verträge kündigen oder nicht verlängern.

Die DEMIRE erwartet zudem, dass sich durch die Übernahme der Fair Value REIT-AG vielfältige Synergie- und Skaleneffekte erzielen lassen. Es lässt sich allerdings nicht ausschließen, dass die erwarteten Synergie- und Skaleneffekte nicht oder nur in einem geringeren Ausmaß als ursprünglich geplant eintreten. Auch könnten die mit der Erzielung von Synergien verbundenen Kosten insbesondere der mit Integration der Fair Value REIT-AG verbundene Aufwand hinsichtlich dessen der Vorstand der Gesellschaft noch kein klares Bild hat, höher als erwartet ausfallen. Im Zusammenhang mit diesen angenommenen Synergiepotenzialen steht auch ein eventuell erworbener Geschäfts- oder Firmenwert. Ein bei DEMIRE tatsächlich zu bilanzierender Geschäfts- oder Firmenwert hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, beispielsweise von der tatsächlichen Höhe des Nettoreinvermögens der Fair Value-Gruppe. Der eventuell erworbene Geschäfts- oder Firmenwert unterliegt periodischen oder anlassbezogenen Werthaltigkeitsüberprüfungen und könnte, sollten die Synergieeffekte geringer als erwartet ausfallen, signifikanten Wertminderungen unterliegen, die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der DEMIRE ergebniswirksam zu erfassen wären. Einen Einfluss auf den Unternehmenswert der DEMIRE könnte auch der Umstand haben, dass die Annahmquote des Übernahmeangebots nicht erreicht wird. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Fair Value REIT-AG in Folge des Übernahmeangebots ihren Status als REIT verliert.

Der Eintritt jedes dieser Risiken könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von DEMIRE haben.

Die Konsolidierung der Fair Value REIT-AG im Konzernabschluss der Gesellschaft voraussichtlich zum 31. Dezember 2015 infolge des erfolgreichen Vollzugs der Übernahme könnte, insbesondere durch möglicherweise notwendige Abschreibungen auf einen sich ergebenden Geschäfts- oder Firmenwert, erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die Auswirkungen der Konsolidierung der Fair Value REIT-AG im Konzernabschluss der Gesellschaft voraussichtlich erstmalig zum 31. Dezember 2015 infolge des erfolgreichen Vollzugs der Übernahme stehen aus unterschiedlichen Gründen noch nicht fest. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Erst- und Folgekonsolidierung der Fair Value REIT-AG erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz und Ertragslage der DEMIRE haben kann.

Die Gesellschaft hat bei der Fair Value REIT-AG keine Due Diligence durchgeführt, sondern sich ausschließlich auf öffentlich verfügbare Informationen über die Fair Value REIT-AG verlassen. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Fair Value REIT-AG Risiken bestehen, die der Gesellschaft erst bei Zugang zu den internen und nicht-öffentlich bekannten Informationen der Fair Value REIT-AG nach erfolgreichem Abschluss der Übernahme bekannt werden und dann dementsprechend auch im Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 berücksichtigt werden müssen.

Der Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 müsste im Falle einer erfolgreichen Übernahme auch die Entwicklungen der Fair Value REIT-AG bis zum Ende des Geschäftsjahrs 2015 berücksichtigen. Für den Fall, dass sich die Geschäftstätigkeit bzw. die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fair Value REIT-AG bis zum Ende des Geschäftsjahrs 2015 nachteilig entwickeln würde, müsste die DEMIRE derartige nachteilige Entwicklungen bei der Fair Value REIT-AG in ihrem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2015 entsprechend berücksichtigen.

Das Umtauschverhältnis von zwei (2) DEMIRE-Aktien für eine (1) Fair Value-Aktie wurde auf der Grundlage des EPRA-NAV der DEMIRE und des EPRA-NAV der Fair Value REIT-AG jeweils zum 31. März 2015 von der Gesellschaft festgesetzt. Im Umtauschverhältnis ist derzeit implizit eine Prämie für die Aktionäre der Fair Value REIT-AG enthalten unter der Voraussetzung, dass der Erwerb des T6-Portfolios vollzogen wird. Im Falle des erfolgreichen Vollzugs des Übernahmeangebots ergeben sich die Anschaffungskosten für die Fair Value-Aktien im Rahmen der Erstkonsolidierung nach IFRS auf der Grundlage des aktuellen Börsenkurses der DEMIRE-Aktien zum Zeitpunkt des Vollzugs des Übernahmeangebots (dem Erwerbszeitpunkt), also bei Eintragung der in der außerordentlichen Hauptversammlung am 14. September 2015 von den Aktionären der Gesellschaft beschlossenen Erhöhung des Grundkapitals um bis zu EUR 30.761.646,00 durch Ausgabe von bis zu 30.761.646 auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (die „**Angebotskapitalerhöhung**“) in das Handelsregister voraussichtlich im Dezember 2015.

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der Fair Value REIT-AG ist wahrscheinlich mit einem aktivischen Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung zu rechnen. Dieser Unterschiedsbetrag ist im Rahmen der Kaufpreisallokation auf die übernommenen Vermögenswerte und Schulden der Fair Value REIT-AG zu allokalieren. Die Residualgröße des nicht verteilbaren Unterschiedsbetrages ist bei Zugang zunächst als Geschäfts- oder Firmenwert im Konzernabschluss der DEMIRE auszuweisen, der unter anderem auch Anteile der gezahlten Prämie enthält sowie die künftigen erwarteten Synergien aus dem Zusammenschluss. Im Rahmen der Folgebewertung in nachfolgenden Berichtsperioden ist der Geschäfts- oder Firmenwert einer periodischen oder anlassbezogenen Werthaltigkeitsbetrachtung zu unterziehen, die möglicherweise auch zu erheblichen Abschreibungen auf den in der Konzernbilanz der DEMIRE ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwert führen kann, die aufwandswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der DEMIRE zu erfassen wären, und damit entsprechend nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage der DEMIRE hätten.

Aus den vorgenannten Gründen kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Konsolidierung der Fair Value REIT-AG im Konzernabschluss der Gesellschaft voraussichtlich erstmalig zum 31. Dezember 2015 infolge des erfolgreichen Vollzugs der Übernahme erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der DEMIRE haben könnte.

Das feste Umtauschverhältnis zwischen den DEMIRE-Angebotsaktien und den Fair Value-Aktien reflektiert keine Marktveränderungen bis zum Abschluss des Übernahmeangebots. Aktionäre der Fair Value REIT-AG, die ihre Fair Value-Aktien im Rahmen des Übernahmeangebots einreichen, könnten daher, insbesondere auch im Falle eines erfolgreichen Übernahmeangebots, finanzielle Einbußen erleiden.

Den Aktionären der Fair Value REIT-AG werden als Gegenleistung im Rahmen des Übernahmeangebots zwei (2) Aktien der DEMIRE für je eine (1) zur Annahme eingereichte Fair Value-Aktie angeboten und nicht Aktien der DEMIRE mit einem festen Marktwert. Der Marktwert der Aktien der DEMIRE einerseits und der Fair Value-Aktien andererseits kann zum Zeitpunkt des Vollzugs des Übernahmeangebots deutlich von ihrem Wert zum Zeitpunkt dieses Prospekts oder dem Zeitpunkt, an dem die Aktionäre der Fair Value REIT-AG ihre Aktien einreichen, abweichen.

Wenn eine der Bedingungen für den Vollzug des Übernahmeangebots nicht rechtzeitig erfüllt wird oder wenn nicht vor deren Ausfall auf sie verzichtet worden ist, also bestimmte Umstände zum maßgeblichen Zeitpunkt nicht gegeben sind, erlischt das Übernahmeangebot und die durch Annahme des Übernahmeangebots zustande gekommenen Verträge werden nicht vollzogen und entfallen. Die Depotbanken haben dafür zu sorgen, dass unverzüglich, spätestens aber innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Bekanntgabe des Erlöschens des Übernahmeangebots die eingereichten und die angedienten Fair Value-Aktien auf die jeweilige Depotbank zurückübertragen und von dieser zurückgebucht werden. In diesem Fall kann sich der Wert der Fair Value-Aktien in dem Zeitraum zwischen ihrer Einreichung bzw. Andienung im Rahmen des Übernahmeangebots und ihrer Zurückbuchung an die betreffenden Aktionäre der Fair Value REIT-AG verringern. Die Gesellschaft wird die Aktionäre der Fair Value REIT-AG für derartige Wertminderungen der Aktien nicht entschädigen.

Vor diesem Hintergrund kann nicht ausgeschlossen werden, dass Aktionäre der Fair Value REIT-AG, insbesondere im Falle eines erfolglosen Übernahmeangebots, finanzielle Einbußen hinnehmen müssen.

Ohne den Zugang des T6-Portfolios und die damit verbundenen erwarteten positiven Effekte auf das des Eigenkapitals der DEMIRE erhalten die Fair Value-Aktionäre auf Basis der Buchwerte des Eigenkapitals der DEMIRE und der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015 sowie auf Basis des EPRA-NAV (unverwässert) keine Prämie für ihre eingereichten Fair Value-Aktien. Auch bestünde in diesem Fall keine Verpflichtung von Aktionären, die zusammen insgesamt rund 23,218 % der Aktien und der Stimmrechte der Fair Value REIT-AG halten, das Übernahmeangebot anzunehmen. Ein Ausbleiben des Zugangs des T6-Portfolios könnte daher die Erfolgsaussichten des Übernahmeangebots erheblich beeinträchtigen und unter Umständen zu Ansprüchen gegenüber der Gesellschaft führen.

Das Umtauschverhältnis für das Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG ist von der Gesellschaft unter anderem auch auf der Grundlage der Annahme festgelegt worden, dass der Kauf des T6-Portfolios erfolgreich vollzogen wird und die Fair Value-Anpassungen des T6-Portfolios zu einer Erhöhung des Buchwerts des Eigenkapitals bei der DEMIRE in Höhe von TEUR 34.704 führen. Darin sind latente Steuern in Höhe von TEUR 8.837 enthalten, die bei der Berechnung des EPRA-

NAV erhöhend berücksichtigt werden. Somit wurde bei der Berechnung des EPRA-NAV durch den Zugang des T6-Portfolios ein positiver Effekt in Höhe von TEUR 43.541 angenommen.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass der Kauf des T6-Portfolios noch vor Ablauf des Übernahmeangebots, voraussichtlich bis Ende Oktober 2015, vollzogen sein wird. Allerdings steht der Vollzug des Kaufvertrags für das T6-Portfolio noch unter dem Vorbehalt des Eintritts verschiedener Bedingungen. Zudem können sich die Einschätzungen hinsichtlich der Auswirkungen des Zugangs des T6-Portfolios auf das Eigenkapital der DEMIRE gegenüber den Einschätzungen zum Zeitpunkt der Wertermittlung ändern, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die erwarteten positiven Auswirkungen des Zugangs des T6-Portfolios auf das Eigenkapital der DEMIRE nicht oder nicht in der erwarteten Höhe eintreten werden. So hat der Vorstand der Gesellschaft im Rahmen der fortlaufenden Überprüfung der Wertansätze für das Umtauschverhältnis im Rahmen des Übernahmeangebots das Wertermittlungsgutachten für das T6-Portfolio vom 31. März 2015 nochmals plausibilisiert und aufgrund geänderter Marktverhältnisse und der daraus resultierenden zukünftig erzielbaren Mieten, insbesondere bei einem der Objekte des T6-Portfolios, aus Vorsichtsgründen die nachhaltige erzielbare Miete nach unten korrigiert. Aus dieser Korrektur ergibt sich ein Abschlag in Höhe von EUR 4,0 Mio. auf das T6-Portfolio im Vergleich zum Gutachtenwert vom 31. März 2015 in Höhe von EUR 185,32 Mio. auf nunmehr EUR 181,32 Mio.

Zudem ist auch zu berücksichtigen, dass die Fair Value Ansätze im Rahmen der Abschlussprüfung nochmals kritisch hinterfragt werden. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Abschlussprüfung auch Korrekturen zu den Ergebnissen der zugrunde liegenden Wertgutachten vorgenommen werden.

Anleger sollten deshalb nicht darauf vertrauen, dass die in dem für das T6-Portfolio erstellten Wertgutachten ausgewiesenen Zeitwerte (Marktwerte oder Fair Value) tatsächlich in dieser Höhe in der Konzern-Bilanz der DEMIRE berücksichtigt werden. Sollten in der Konzern-Bilanz der DEMIRE niedrigere Zeitwerte (Marktwerte oder Fair Value) als die in den Wertgutachten bestimmten Fair Value Werte zum Ansatz kommen, dann würden der aufgrund der Fair Value-Anpassungen erwartete positive Eigenkapitaleffekt und der damit verbundene positive Effekt auf das Konzernergebnis der DEMIRE im Zusammenhang mit dem Zugang des T6-Portfolios entsprechend geringer ausfallen.

Nur mit dem Zugang des T6-Portfolios in das Bestandsportfolio der DEMIRE und aufgrund der damit verbundenen positiven Effekte auf das Eigenkapital der DEMIRE erhalten die Fair Value-Aktionäre, die das Angebot annehmen, eine Prämie auf den anteiligen Buchwert des Eigenkapitals bzw. auf den EPRA-NAV (angepasst und verwässert) ihrer Fair Value-Aktien. Sollte der Kauf des T6-Portfolios nicht wirksam vollzogen werden bzw. sollte der Zugang des T6-Portfolios nicht zu der erwarteten Erhöhung des Eigenkapitals der DEMIRE führen, würden die Aktionäre der Fair Value REIT-AG, die das Angebot annehmen, im Hinblick auf den in der Aktie verkörperten anteiligen Buchwert des Eigenkapitals sowie im Hinblick auf den EPRA-NAV (angepasst und verwässert), anders als von der Gesellschaft beabsichtigt, wertmäßig verwässert bzw. es würde sich die Prämie verringern, wenn im Falle des Zugangs des T6-Portfolios der erwartete Eigenkapitaleffekt unterhalb der Erwartungen der Gesellschaft bliebe. Damit wäre das Übernahmeangebot für die Aktionäre der Fair Value REIT-AG weniger attraktiv und der Buchwert der Beteiligung sowie der EPRA-NAV der Aktionäre der Fair

Value REIT-AG, die das Angebot angenommen haben, könnte unter dem Buchwert der Beteiligung bzw. dem EPRA-NAV der Aktionäre der Fair Value REIT-AG, die das Angebot nicht angenommen haben, liegen. Dies kann dazu führen, dass das Übernahmeangebot scheitert oder sich im Nachhinein als unattraktiv herausstellt.

Im Falle eines erfolgreichen Übernahmeangebots kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass Aktionäre der Fair Value REIT-AG, die das Angebot angenommen haben, Ansprüche gegen die Gesellschaft geltend machen, weil sie der Ansicht sind, dass sie über die Grundlagen der Ermittlung des Umtauschverhältnisses und die damit verbundenen Risiken bzw. die der Ermittlung zugrunde gelegten Annahmen und Einschätzungen nicht ausreichend informiert worden sind. Wenn in einem solchen Fall Aktionäre der Fair Value REIT-AG, die das Angebot angenommen haben, Ansprüche gegen die Gesellschaft erfolgreich geltend machen sollten, könnte dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE entsprechend nachteilig beeinflussen.

Die DEMIRE könnte aufgrund von außerbörslichen Nacherwerben zur Nachbesserung des ursprünglichen Übernahmeangebots verpflichtet sein. Nachbesserungszahlungen könnten wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Sollte die DEMIRE, eine mit ihr gemeinsam handelnde Person oder deren Tochterunternehmen innerhalb eines Jahres nach der Veröffentlichung der Gesamtzahl der Angebotsannahmen außerhalb der Börse weitere Aktien der Fair Value REIT-AG erwerben und hierfür eine wertmäßig höhere als die im Angebot festgesetzte Gegenleistung gewähren, ist die DEMIRE verpflichtet, die Gegenleistung der das Übernahmeangebot annehmenden Fair Value-Aktionäre in Höhe des Unterschiedsbetrages zu ergänzen, vgl. § 31 Abs. 5 WpÜG. Die Jahresfrist beginnt mit Ablauf des Tages, an dem der Bieter die Gesamtzahl der Angebotsannahmen unmittelbar nach Ablauf der Annahmefrist veröffentlicht (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG). Die Aktien sind als erworben anzusehen, wenn die DEMIRE, mit ihr gemeinsam handelnde Personen oder deren Tochterunternehmen Eigentümer der nacherworbenen Aktien der Fair Value REIT-AG geworden sind. Erfolgt der Erwerb auf Grund einer schuldrechtlichen Vereinbarung, so kommt es auf deren Abschluss an, nicht hingegen auf die Fälligkeit des Aktienübertragungsanspruchs. Es kann nicht vorhergesehen werden, wie viele Fair Value-Aktionäre diesen Anspruch geltend machen würden und wie hoch der Unterschiedsbetrag wäre. Die Geltendmachung dieses Nachbesserungsanspruchs durch die Aktionäre der Fair Value REIT-AG kann zudem nicht vertraglich ausgeschlossen werden.

Nachbesserungszahlungen könnten wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Bei einer erfolgreichen Übernahme der Fair Value REIT-AG wäre die wirtschaftliche Entwicklung der DEMIRE auch abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere von der Werthaltigkeit des Immobilienportfolios, der Fair Value-Gruppe. Eine solche nachteilige Entwicklung bzw. jeglicher Rückgang der beizulegenden Zeitwerte (Fair Value oder Marktwerte) des Immobilienportfolios der Fair Value REIT-AG könnte daher erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von DEMIRE haben.

Die DEMIRE ist infolge der Übernahme nachfolgenden Integration der Fair Value REIT-AG in die DEMIRE auch von der weiteren Entwicklung und Werthaltigkeit des derzeitigen Immobilienbestands der Fair Value-Gruppe abhängig. Aufgrund der Größe der Fair Value-Gruppe ist die wirtschaftliche Entwicklung von DEMIRE in einem wesentlichen Umfang insbesondere auch von der Entwicklung der diesbezüglichen Vertragsmieten, Leerstands und Immobilienpreise abhängig. Dabei lässt sich jedoch nicht ausschließen, dass eine negative Entwicklung des Immobilienportfolios der Fair Value-Gruppe insbesondere in Bezug auf seine Entwicklung und Werthaltigkeit eintritt. Eine solche negative Entwicklung des Immobilienportfolios der Fair Value REIT-AG könnte daher erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von DEMIRE haben.

Sollte die Gesellschaft infolge eines erfolgreichen Übernahmeangebots 95 % oder mehr der Aktien der Fair Value REIT-AG erwerben, könnte sie zur Zahlung von Grunderwerbsteuer verpflichtet sein. Sollten sich solche grunderwerbsteuerlichen Risiken realisieren, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Nach § 1 Abs. 3a Grunderwerbsteuergesetz unterliegen Rechtsvorgänge der Grunderwerbsteuer, wenn unter anderem ein Rechtsträger oder dessen verbundenes Unternehmen unmittelbar oder mittelbar eine wirtschaftliche Beteiligung in Höhe von mindestens 95 % der Aktien an einer Gesellschaft, zu deren Vermögen ein inländisches Grundstück gehört, oder aufgrund der Vereinbarung eines solchen Rechtsgeschäfts innehat. Gehört ein inländisches Grundstück zum Vermögen einer Personengesellschaft, wird ebenfalls die Grunderwerbsteuer ausgelöst, wenn sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand dergestalt ändert, dass mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen unmittelbar oder mittelbar, rechtlich oder wirtschaftlich auf neue Gesellschafter übergehen. Die Grunderwerbsteuerschuld bemisst sich im Allgemeinen nach dem Bedarfswert, der mit dem anwendbaren Steuersatz multipliziert wird. Der Grunderwerbsteuersatz liegt abhängig vom jeweiligen Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 %. Nach § 146 Bewertungsgesetz ist der Bedarfswert eines bebauten Grundstücks das 12,5-fache der im Besteuerungszeitpunkt vereinbarten Jahresmiete, vermindert um die Wertminderung wegen des Alters des Gebäudes. Der für ein bebautes Grundstück anzusetzende Wert darf jedoch nicht geringer sein als der Wert, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre. Jahresmiete ist das Gesamtentgelt, das die Mieter (Pächter) für die Nutzung der bebauten Grundstücke aufgrund vertraglicher Vereinbarungen für den Zeitraum von zwölf Monaten zu zahlen haben. Betriebskosten sind nicht einzubeziehen. Nach Angabe des Geschäftsberichts der Fair Value REIT-AG für das Geschäftsjahr 2014 beläuft sich die Jahresmiete für das Gesamtportfolio auf rund EUR 23,9 Mio. (wobei diese Zahl von der im Bewertungsgesetz definierten Jahresmiete abweichen kann).

Die Gesellschaft hat am 31. Juli 2015 mit Aktionären der Fair Value REIT-AG, die zusammen insgesamt rund 23,218 % der Aktien und der Stimmrechte der Fair Value REIT-AG halten (die „**Tender Aktionäre**“), Vereinbarungen über die von den Tender Aktionären jeweils gehaltenen Fair Value-Aktien geschlossen (die „**Tender Agreements**“). Darin verpflichten sich die Tender Aktionäre, für die von ihnen jeweils gehaltenen Fair Value-Aktien das Übernahmeangebot anzunehmen. Zugleich haben die Tender Aktionäre schon bei Abschluss der Tender Agreements ihren Rücktritt von einer gemäß den Tender Agreements erfolgten Annahme des Übernahmeangebots erklärt, wenn und soweit die

Anzahl von im Rahmen des Übernahmeangebots eingereichten Fair Value-Aktien zu einem Anteil der Gesellschaft am Grundkapital und den Stimmrechten der Fair Value REIT-AG von über 94,9 % führen würde (die „**Rücktrittserklärung**“).

Die Gesellschaft kann jedoch trotz der Rücktrittserklärung nicht ausschließen, dass dennoch 95 % oder mehr der Fair Value-Aktien im Wege der Übernahme übertragen werden. Sofern dieser Fall eintritt, geht die DEMIRE davon aus, dass es sich bei der zu entrichtenden Grunderwerbsteuer um einen erheblichen Betrag handeln könnte. Der Eintritt des Risikos der Grunderwerbsteuerschuld könnte demnach erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Neben den oben beschriebenen Grunderwerbsteuerlichen Risiken könnten durch den Erwerb von Aktien der Fair Value REIT-AG im Rahmen des Übernahmeangebots zusätzliche erhebliche Grunderwerbsteuerpflichten auf der Ebene der Fair Value REIT-AG ausgelöst werden. Die DEMIRE kann etwaige zusätzliche Risiken einer Grunderwerbsteuerpflicht gegenwärtig nicht oder nur unzureichend einschätzen, da die hierfür erforderlichen Informationen nicht öffentlich zugänglich sowie die Auswirkungen jüngster Rechtsprechung noch nicht absehbar sind. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Zusammenhang mit oder als Folge des Übernahmeangebots eine wesentliche Grunderwerbsteuerpflichtung auf Ebene der Fair Value REIT-AG ausgelöst wird, die über die in dem vorherigen Abschnitt beschriebenen Beträge signifikant hinausgeht. Sollten sich solche Grunderwerbsteuerlichen Risiken realisieren, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Ein Erwerb von Aktien der Fair Value REIT-AG durch die DEMIRE könnte zu einem Verlust sämtlicher steuerlicher Verlust- und Zinsvorträge der Fair Value-Gruppe führen. Dies könnte die Rentabilität der Fair Value REIT-AG entsprechend nachteilig beeinflussen.

Zum 31. Dezember 2014 wiesen die Gesellschaften der Fair Value-Gruppe Verlustvorträge in Höhe von TEUR 14.512 aus (zum 30. Juni 2014: TEUR 10.571). Falls innerhalb von fünf Jahren mehr als 50 % des gezeichneten Kapitals, der Mitgliedschaftsrechte, Beteiligungsrechte oder der Stimmrechte der Fair Value REIT-AG unmittelbar oder mittelbar auf einen Erwerber übertragen werden (schädlicher Beteiligungserwerb), und soweit nicht bestimmte Ausnahmetatbestände eingreifen, gehen diese Verlustvorträge vollständig - und im Falle eines schädlichen Beteiligungserwerbs zwischen 25 % und 50 % teilweise - unter.

Da das Übernahmeangebot unter anderem unter der Bedingung einer Mindestannahmequote von 50,1 % der ausstehenden Fair Value-Aktien steht, kann sie nicht ausschließen, dass es in Folge des Übernahmeangebots an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG zu einem vollständigen – bzw. aufgrund des Eingreifens bestimmter Ausnahmetatbestände weit überwiegendem – Untergang der Verlustvorträge in der Fair Value-Gruppe kommt. Dies könnte die Rentabilität der Fair Value REIT-AG entsprechend nachteilig beeinflussen.

2.8 Risiken im Zusammenhang mit dem REIT-Status der Fair Value REIT-AG

Die FAIR Value REIT-AG könnte ihre Steuerbefreiung verlieren, sollte sie nicht den rechtlichen Anforderungen des deutschen REIT-Gesetzes genügen. Der Verlust der Steuerbefreiung und des REIT-Status könnte nicht nur die Reputation der Fair Value REIT-AG beeinträchtigen, sondern könnte auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fair Value REIT-AG haben. Nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots könnte dies auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die Fair Value REIT-AG ist eine Real Estate Investment Trust-Aktiengesellschaft nach dem Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG). In ihrer Eigenschaft als deutscher REIT muss die Fair Value REIT-AG bestimmte gesetzliche Anforderungen erfüllen, um ihren REIT-Status aufrechterhalten zu können und insbesondere weiterhin von den für REITs geltenden Steuerbefreiungen profitieren zu können. Der steuerliche Status als REIT-AG ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft, auf deren Vorliegen oder Wegfall die Fair Value REIT-AG zum Teil keinen oder nur einen begrenzten Einfluss hat, wie insbesondere:

- Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt;
- Beschränkung des Immobilienhandels sowie der Erbringung entgeltlicher nicht immobiliennaher Dienstleistungen;
- Einhaltung einer Streubesitzquote von mindestens 15 %;
- Beachtung der Höchstbeteiligungsgrenze von weniger als 10 % der Aktien oder Stimmrechte;
- Mindesteigenkapital von 45 % des Wertes des unbeweglichen Vermögens;
- Anteil des unbeweglichen Vermögens von mindestens 75 % der Aktiva;
- mindestens 75 % der Bruttoerträge müssen aus unbeweglichem Vermögen stammen;
- Ausschüttung von mindestens 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres.

Als REIT-AG ist die Fair Value REIT-AG von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Sollte die Fair Value REIT-AG diese Anforderungen nicht erfüllen, drohen ihr der Verlust der Steuerbefreiung und der Entzug ihres Status als deutscher REIT.

Insbesondere für den Fall, dass die Fair Value REIT-AG in ihrer Eigenschaft als deutscher REIT es versäumt, bestimmte Anforderungen nach näherer Maßgabe des REIT-Gesetzes zu erfüllen, würde die Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer jeweils zu den folgenden Zeitpunkten enden:

- zum Ende des Wirtschaftsjahres, das dem Verlust der Zulassung zum Handel an einem organisierten Markt vorausgeht;
- zum Ende des Wirtschaftsjahres, das dem Wirtschaftsjahr vorausgeht, in dem die Grenze für den Handel mit ihrem unbeweglichen Vermögen überschritten wurde;
- wenn während dreier aufeinander folgender Wirtschaftsjahre die Anforderung an die Streubesitzquote der Aktien nicht erfüllt wird, mit Ablauf des dritten Wirtschaftsjahrs;
- wenn während dreier aufeinander folgender Wirtschaftsjahre die Anforderung an das Mindesteigenkapital nicht erfüllt wird, mit Ablauf des dritten Wirtschaftsjahrs;
- wenn während dreier aufeinander folgender Wirtschaftsjahre gegen die Anforderung an die Höchstbeteiligung verstoßen wurde, mit Ablauf des dritten Wirtschaftsjahrs;
- wenn während dreier aufeinander folgender Wirtschaftsjahre die Anforderung an die Zusammensetzung der Aktiva, die Anforderung an die Herkunft der Erträge oder die Anforderung an die Mindestausschüttung nicht erfüllt wurden oder gegen das Verbot der Erbringung von entgeltlichen Nebentätigkeiten für Dritte durch den deutschen REIT selbst verstoßen wurde, sofern in diesem Zeitraum jeweils gegen dieselbe Anforderung verstoßen wurde, mit Ablauf des dritten Wirtschaftsjahrs; oder
- wenn der deutsche REIT während fünf aufeinanderfolgender Wirtschaftsjahre entweder gegen die Anforderung an die Zusammensetzung der Aktiva, die Anforderung an die Herkunft der Erträge oder die Anforderung an die Mindestausschüttung bzw. gegen das Verbot der Erbringung von entgeltlichen Nebentätigkeiten für Dritte verstoßen hat, unabhängig davon, ob in diesem Zeitraum mehrmals gegen eine oder mehrere dieser Anforderungen verstoßen wurde, mit Ablauf des fünften Wirtschaftsjahrs.

Der Verlust der Steuerbefreiung kann verschiedene wesentliche nachteilige steuerliche Auswirkungen für die Fair Value REIT-AG auslösen, insbesondere die Folgenden:

- die Fair Value REIT-AG müsste Körperschaft- und möglicherweise Gewerbesteuer auf ihre steuerpflichtigen Erträge zahlen;
- die Fair Value REIT-AG kann den steuerbefreiten Status erst nach Ablauf eines Zeitraums von vier Jahren nach dem Verlust der Steuerbefreiung wiedererlangen;
- die während des Zeitraums der Steuerbefreiung erzielten, aber nicht ausgeschütteten Erträge der Fair Value REIT-AG würden auf Ebene der Gesellschaft im ersten Jahr des Verlusts der Steuerbefreiung der Besteuerung unterfallen.

Der Verlust der Steuerbefreiung und des REIT-Status würde nicht nur die Reputation der Fair Value REIT-AG beeinträchtigen, sondern könnte auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fair Value REIT-AG haben. Nach erfolgreicher Durchführung des

Übernahmeangebots hätte dies gegebenenfalls dann auch entsprechend nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE.

Die Fair Value REIT-AG könnte (Straf-)Zahlungen bei Nichteinhaltung der Voraussetzungen des deutschen REIT-Gesetzes ausgesetzt sein, was die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fair Value REIT-AG und damit nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots auch der DEMIRE erheblich nachteilig beeinflussen könnte.

Erfüllt die Fair Value REIT-AG nicht die Anforderungen des REITG, kann die zuständige Finanzbehörde, schon bevor als Rechtsfolge der Verlust der Steuerbefreiung eintritt, (Straf-)Zahlungen gegen die Fair Value REIT-AG festsetzen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Anteil des unbeweglichen Vermögens an den Aktiva der Fair Value REIT-AG bzw. der Anteil der Bruttoerträge aus Immobilien die Mindestquote von 75 % unterschreitet. Gleiches gilt bei Nichterreichen einer Mindestausschüttungsquote von 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses in einem Geschäftsjahr. Sollte die zuständige Finanzbehörde entsprechende (Straf-)Zahlungen gegen die Fair Value REIT-AG festsetzen, könnte dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fair Value REIT-AG und damit nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots mittelbar auch der DEMIRE erheblich nachteilig beeinflussen.

Die Fair Value REIT-AG könnte beim Verlust des REIT-Status Ansprüchen der Aktionäre ausgesetzt sein, von denen die Gesellschaft die Fair Value REIT-AG gegebenenfalls freistellen müsste. Die Geltendmachung entsprechender Ansprüche gegen die Fair Value REIT-AG hätte daher auch entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE.

Nach § 34 der Satzung der Fair Value REIT-AG können Minderheitsaktionäre, die weniger als 3 % der Stimmrechte halten, im Falle eines Verlusts der Steuerbefreiung wegen eines qualifizierten Verstoßes gegen die Erhaltung der Streubesitzquote von mindestens 15 % und/oder die Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze von weniger als 10 % der Aktien oder Stimmrechte in drei aufeinander folgenden Jahren Schadensersatz gegen die Fair Value REIT-AG geltend machen. Hieraus könnten sich erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fair Value REIT-AG ergeben. Nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots hätte dies mittelbar gegebenenfalls auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE.

Darüber hinaus hat sich die Gesellschaft in der zwischen der Gesellschaft und der Fair Value REIT-AG am 31. Juli 2015 abgeschlossenen Grundsatzvereinbarung über den Unternehmenszusammenschluss (das „**Business Combination Agreement**“ oder „**BCA**“) verpflichtet, die Fair Value REIT-AG von Ansprüchen Dritter, die diese gemäß § 34 der Satzung der Fair Value REIT-AG geltend machen, freizustellen, wenn diese Ansprüche darauf beruhen, dass die Steuerprivilegierung der Fair Value REIT-AG aufgrund eines Verschuldens der Gesellschaft wegfällt. Die Geltendmachung entsprechender Ansprüche gegen die Fair Value REIT-AG hätte daher auch entsprechende negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE.

Die Fair Value-Gruppe ist gewissen Beschränkungen bei Investitions- und Geschäftsaktivitäten aufgrund des deutschen REIT-Gesetzes (REITG) und damit auch gewissen in diesem Zusammenhang stehenden Risiken ausgesetzt. Aufgrund der Beschränkungen durch das REITG ist es möglich, dass die Fair Value REIT-AG und/oder Gesellschaften der Fair Value-Gruppe gewisse Chancen und Möglichkeiten auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt nicht oder nur zu einem gewissen Grad wahrnehmen können. Dies und die mögliche Beschränkung von Fremdfinanzierungen, sowie die weiteren Einschränkungen in Investment- und Geschäftsaktivitäten aufgrund des REITG können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fair Value REIT-AG haben. Nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots hätten diese Einschränkungen und Vorgaben durch das REITG mittelbar auch entsprechend nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE.

Die Fair Value REIT-AG unterliegt bei dem Erwerb von Immobilien Beschränkungen aus dem REIT-Gesetz. So sind der Investitionsgegenstand, das Investitionsvolumen sowie die Geschäftstätigkeit insbesondere durch folgende Regelungen eingeschränkt oder beeinflusst:

- Ausschluss des Erwerbs von inländischen Bestandsmietwohnimmobilien, d.h. von Immobilien, die überwiegend Wohnzwecken dienen und vor dem 1. Januar 2007 erbaut worden sind;
- Ausschluss des Erwerbs von Anteilen an Immobilien-Kapitalgesellschaften, sofern diese nicht mindestens 90 % ihres Gesamtvermögens in Immobilien investiert haben und die von der Gesellschaft gehaltenen Immobilien ausschließlich im Ausland belegen sind und dort auch von einem REIT gehalten werden dürfen;
- Begrenzung der Rücklagenbildung;
- geringe Liquiditätsbildung auf Grund der Mindestausschüttungsverpflichtung von 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses und mindestens 75 % der Aktiva müssen aus Immobilien bestehen;
- Begrenzung der immobiliennahen Nebentätigkeiten für Dritte;
- Begrenzung des Immobilienhandels;
- Mindesteigenkapital von 45 % des Wertes des unbeweglichen Vermögens.

Die Höhe des Mindesteigenkapitals von 45 % des unbeweglichen Vermögens und die Anforderungen an die Vermögens- und Einkommensstruktur gemäß § 12 REIT-Gesetz können unter Umständen dazu führen, dass interessante Kaufangebote für Immobilien auf Grund fehlender Liquidität und der Begrenzung der Fremdkapitalaufnahme nicht wahrgenommen werden können. Eine weitere Zuführung von Eigenkapital durch eine Barkapitalerhöhung auf Grundlage eines Hauptversammlungsbeschlusses oder durch Ausnutzung des genehmigten Kapitals bedarf einer gewissen Zeit, die unter Umständen für die zeitnahe Annahme von günstigen Immobilienangeboten nicht möglich ist, so dass Wettbewerber den Zuschlag erhalten.

Abhängig von der Zinssituation am Kapitalmarkt könnte eine Neubewertung von durch die Fair Value REIT-AG genutzten derivativen Finanzinstrumenten negative oder positive Auswirkungen auf das Eigenkapital der Fair Value REIT-AG haben. Dies könnte zu einer Verschiebung des Verhältnisses von Eigenkapital zum bilanzierten Immobilienvermögen führen, welches gemäß § 15 REITG mindestens in Höhe von 45 % gegeben sein muss. Dies kann die Investitionsaktivitäten der Fair Value REIT-AG beschränken oder sogar beenden. Ein Absinken des Verhältnisses von Eigenkapital zum bilanzierten Immobilienvermögen auf unter 45 % für drei oder mehr aufeinander folgende Jahre könnte Zahlungsverpflichtungen (z.B. eine Verpflichtung zu Schadensersatzzahlungen an die Aktionäre) nach sich ziehen oder sogar den Verlust des REIT-Status zur Folge haben, was zum Wegfall der steuerlichen Vergünstigung führen würde.

Die Anforderungen des deutschen REIT-Gesetzes an die Mindestausschüttung sehen vor, dass ein deutscher REIT grundsätzlich mindestens 90 % des nach den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) festgestellten Jahresüberschusses am Ende des nachfolgenden Geschäftsjahres an die Aktionäre ausschütten muss. Um dieser Verpflichtung nachzukommen, kann die Fair Value REIT-AG – sofern sie nicht über ausreichend Liquidität verfügt bzw. nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen Fremdkapital beschaffen kann – gezwungen sein, kurzfristig Immobilien zu unattraktiven, unter dem Buchwert liegenden Preisen zu verkaufen. Eine weitere Folge dieser Ausschüttungsanforderung ist, dass die wesentliche Erhöhung der Eigenkapitalposition der Fair Value REIT-AG nur durch die Erhöhung des Grundkapitals durch eine weitere Mittelzuführung, z.B. durch die Ausgabe weiterer Aktien, möglich ist.

Um ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, muss die Fair Value REIT-AG ein entsprechendes Liquiditätsmanagementsystem einrichten und ausreichende Liquiditätsreserven vorhalten. Sollte dies nicht oder nicht in ausreichendem Maße möglich sein, könnte die Fair Value REIT-AG ihren Zahlungen nicht nachkommen und Schadensersatzklagen ausgesetzt sein.

Aufgrund der Beschränkungen durch das REITG ist es möglich, dass die Fair Value REIT-AG und/oder Gesellschaften der Fair Value-Gruppe gewisse Chancen und Möglichkeiten auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt nicht oder nur zu einem gewissen Grad wahrnehmen können. Dies und die mögliche Beschränkung von Fremdfinanzierungen, sowie die weiteren Einschränkungen in Investment- und Geschäftsaktivitäten aufgrund des REITG können erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fair Value REIT-AG haben. Nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots könnten diese Einschränkungen und Vorgaben durch das REITG mittelbar auch erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

Die Gesellschaft kann nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots zu einer Übertragung ihrer Fair Value-Aktien verpflichtet sein oder ihre Fair Value-Aktien können eingezogen werden, wenn die unmittelbare Beteiligung der Gesellschaft an der Fair Value REIT-AG bestimmte gesetzliche Schwellenwerte übersteigt. Im Falle eines Verstoßes gegen die Höchstbeteiligungsgrenze könnte die Fair Value REIT-AG ferner Zwangsmaßnahmen gegen die DEMIRE ergreifen. Ergreift die Fair Value REIT-AG derartige Zwangsmaßnahmen, um den REIT-Status aufrechtzuerhalten,

würde die DEMIRE eines Teils ihrer erworbenen Fair Value-Aktien gegebenenfalls sogar kompensationslos verlustig gehen.

Gemäß § 11 Abs. 4 des deutschen REIT-Gesetzes dürfen Anleger nicht direkt 10 % oder mehr der Aktien in einem solchen Umfang halten, dass sie über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügen (die „**Höchstbeteiligungsgrenze**“). Auch die Satzung der Fair Value enthält in § 7 Abs. 2 eine entsprechende Regelung. Nach § 11 Abs. 1 des deutschen REIT-Gesetzes müssen sich mindestens 15 % der Aktien im Streubesitz befinden, d.h. von Aktionären, deren Beteiligung jeweils weniger als 3 % der Stimmrechte beträgt, gehalten werden (der „**Minimumstreubesitz**“). Die Satzung der Fair Value REIT-AG sieht in § 7 Abs. 1 eine entsprechende Regelung vor. Wird während dreier aufeinander folgender Geschäftsjahre gegen die Vorschrift über die Höchstbeteiligungsgrenze oder den Minimumstreubesitz verstoßen, endet gem. § 18 Abs. 3 des deutschen REIT-Gesetzes die Steuerbefreiung mit Ende des dritten Geschäftsjahres.

Auf Grund dieser von einer REIT-AG selbst nur schwer kontrollierbaren Höchstbeteiligungsgrenze ist in § 28 Abs. 1 und Abs. 3 der Satzung der Fair Value REIT-AG vorgesehen, dass der jeweilige Aktionär unverzüglich dafür zu sorgen hat, dass die ihm zuzurechnende Beteiligung die Höchstbeteiligungsgrenze nicht überschreitet. Wenn der Aktionär nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Zugang der Aufforderung, die ihm zuzurechnende Aktienbeteiligung auf die Höchstbeteiligungsgrenze beschränkt und einen Nachweis über die Einhaltung der Grenze erbringt, kann der Vorstand der Fair Value REIT-AG von dem Aktionär die kompensationslose Übertragung der Aktien verlangen, die die Höchstbeteiligungsgrenze überschreiten. Gemäß § 29 Abs. 1, 4 und § 28 Abs. 1 der Satzung kann der Vorstand auch die zwangsweise Einziehung von Aktien eines Aktionärs zum Zwecke der Wiederherstellung der Höchstbeteiligungsgrenze in dem Umfang anordnen, in dem die Fair Value-Aktien des betreffenden Aktionärs die Höchstbeteiligungsgrenze überschreiten. Der Vorstand kann des Weiteren verlangen, dass die Hauptversammlung über die Zwangseinziehung Beschluss fasst, vgl. § 29 Abs. 3 der Satzung. Die Zwangseinziehung der Aktien erfolgt auf Grund des Verstoßes gegen die Höchstbeteiligungsgrenze und der daraus möglicherweise resultierenden rechtlichen Konsequenzen für die Gesellschaft gem. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 3 des deutschen REIT-Gesetzes unentgeltlich ohne Leistung einer Einziehungsvergütung oder Entschädigung (sämtliche Maßnahmen nach §§ 28, 29 der Satzung der Fair Value REIT-AG als die „**Zwangsmaßnahmen**“). Anstelle einer zwangsweisen Einziehung kann die Fair Value REIT-AG auch die Aktien selbst gem. § 71 AktG erwerben, oder die Hauptversammlung – soweit rechtlich zulässig – kann verlangen, dass die gegenständlichen Aktien auf die Fair Value REIT-AG, einen Aktionär oder einen Treuhänder, der von der Hauptversammlung bestimmt wird, ohne Entschädigung übertragen oder abgetreten werden.

Um die Einhaltung der Höchstbeteiligungsgrenze zu gewährleisten, ist daher vorgesehen, dass die Gesellschaft im Falle eines erfolgreichen Übernahmeangebots die im Rahmen des Übernahmeangebots erworbenen Aktien zeitnah auf mehrere von der Gesellschaft kontrollierte Tochtergesellschaften überträgt, die jeweils weniger als 10 % der Fair Value-Aktien halten sollen. Diese Konstruktion ist rechtlich anerkannt. Um die Einhaltung des Mindeststreubesitzes zu gewährleisten, kann die Gesellschaft die entsprechenden Fair Value-Aktien in Paketen von bis zu 2,99 % der Stimmrechte der Fair Value REIT-AG entweder im Rahmen einer Wertpapierleihe an Dritte übertragen oder – gegebenenfalls auch im Rahmen einer Umplatzierung am Kapitalmarkt – veräußern.

Sollte es die DEMIRE versäumen, für eine der Höchstbeteiligungsgrenze entsprechende Verteilung der von Gesellschaften der DEMIRE-Gruppe gehaltenen Fair Value-Aktien zu sorgen, oder sollte es der DEMIRE nicht gelingen, Fair Value-Aktien in einem Umfang wieder zu veräußern, der die Einhaltung des Mindeststreubesitzerfordernisses wieder gewährleistet, kann der REIT-Status der Fair Value REIT-AG untergehen. Ein Verlust des REIT-Status und der damit verbundenen steuerlichen Privilegierung hätte nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots mittelbar gegebenenfalls auch erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE und könnte gegebenenfalls auch zu unmittelbaren Zahlungsverpflichtungen der DEMIRE führen.

Im Falle eines Verstoßes gegen die Höchstbeteiligungsgrenze könnte der Vorstand der Fair Value REIT-AG ferner Zwangsmaßnahmen gegen die DEMIRE ergreifen. Ergreift der Vorstand der Fair Value REIT-AG Zwangsmaßnahmen, um den REIT-Status aufrechtzuerhalten, würde die DEMIRE eines Teils ihrer erworbenen Fair Value-Aktien gegebenenfalls sogar kompensationslos verlustig gehen.

Die Fair Value REIT-AG ist möglicherweise nicht in der Lage, REIT-spezifische Vorschriften in ihrer Satzung umzusetzen. Daraus können sich nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots gegebenenfalls mittelbar auch Nachteile für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE ergeben.

Die Fair Value REIT-AG hat in ihrer Satzung eine Reihe von Regelungen aufgenommen, um die Vorgaben des REITG sicherzustellen. Diese beziehen sich unter anderem auf den von dem REITG geforderten Mindeststreubesitz, die Höchstbeteiligungsgrenze einzelner Aktionäre, Nicht-Zurechnung für auf Rechnung Dritter gehaltener Aktien, die Verpflichtung zur Übertragung von Aktien im Falle des Überschreitens der Höchstbeteiligungsgrenze eines Aktionärs oder des Unterschreitens des Mindeststreubesitzes und die Verpflichtung gegenüber der Fair Value REIT-AG, alle Schäden im Zusammenhang mit der Nichtbeachtung dieser Regelungen zu ersetzen sowie der Anspruch der Aktionäre, denen weniger als 3 % der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen, im Falle der Beendigung der Steuerbefreiung nach § 18 Abs. 2 REITG auf Einziehung der Aktien gegen Einziehungsentgelt. Da es in der Praxis bisher kaum Erfahrungen mit der Umsetzung gesellschaftsrechtlicher Vorgaben des REITG und deren Auslegung durch Behörden und Gerichte gibt, ist nicht auszuschließen, dass einzelne dieser Regelungen und Verfahren nicht in Übereinstimmung mit dem Aktienrecht oder anderen Rechtsvorschriften stehen und deshalb ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchsetzbar sind. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch diese Regelungen bzw. durch deren Anwendung der beabsichtigte Erfolg, insbesondere die Aufrechterhaltung des REIT-Status für die Fair Value REIT-AG, nicht erreicht werden kann. Daraus können sich nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots gegebenenfalls mittelbar auch Nachteile für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE ergeben.

Die Fair Value REIT-AG ist möglicherweise nicht in der Lage, die nach dem deutschen REITG vorgeschriebenen Mindestausschüttungen an ihre Aktionäre vorzunehmen. Kommt die Fair Value REIT-AG ihren Ausschüttungsverpflichtungen gegenüber ihren Aktionären nicht nach, würde nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots auch die DEMIRE weniger Ausschüttungen von der Fair Value REIT-AG erhalten. Dies hätte entsprechend nachteilige Auswirkungen

auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE. Die Festsetzung von Strafzahlungen gegen die Fair Value REIT-AG und der Verlust ihres REIT-Status hätten nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots auch entsprechend nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE.

Die Fair Value REIT-AG ist aufgrund ihres REIT-Status verpflichtet, 90 % ihres ausschüttungsfähigen handelsrechtlichen Jahresüberschusses an ihre Aktionäre auszuschütten. Für die Ausschüttung einer Dividende benötigt die Fair Value REIT-AG nach den Vorgaben der gesetzlichen Vorschriften, insbesondere des Aktienrechts und des Handelsrechts, einen ausschüttungsfähigen Bilanzgewinn sowie eine ausreichende Liquidität. Die Fair Value REIT-AG kann nicht garantieren, dass ein entsprechend ausschüttungsfähiger Bilanzgewinn vorliegt, der zu einer Ausschüttung von 90 % des Jahresüberschusses führen kann, oder sie kann aus anderen Gründen daran gehindert sein, die gesetzlich vorgegebene Mindestausschüttung zu bedienen. Kann die Ausschüttungsquote von 90 % des Jahresüberschusses über einen Zeitraum von drei Jahren nicht eingehalten werden, so kann die Fair Value REIT-AG zudem den REIT-Status verlieren. Auch bei einem bereits einmaligen Verstoß können (Straf-) Zahlungen gegen die Fair Value REIT-AG festgesetzt werden. Dies könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fair Value REIT-AG haben.

Kommt die Fair Value REIT-AG ihren Ausschüttungsverpflichtungen gegenüber ihren Aktionären nicht nach, würde nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots auch die DEMIRE weniger Ausschüttungen von der Fair Value REIT-AG erhalten. Dies könnte unmittelbar nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben. Die Festsetzung von Strafzahlungen gegen die Fair Value REIT-AG und der Verlust ihres REIT-Status könnten nach erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots auch weitere mittelbar nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE haben.

2.9 Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur und den Aktien der Gesellschaft

Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft könnte sich aufgrund des Übernahmeangebots stark verändern; dies kann möglicherweise zu nachteiligen Änderungen für die Gesellschaft oder für ihre Aktionäre führen, wenn einzelne Aktionäre andere Interessen verfolgen als die Gesellschaft oder die übrigen Aktionäre.

Das Grundkapital der DEMIRE beträgt zum Datum des Prospekts EUR 27.364.529,00, und ist eingeteilt in 27.364.529 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Im Rahmen des Übernahmeangebots werden bis zu 30.761.646 neue auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien als Gegenleistung für die eingereichten Fair Value-Aktien angeboten. Je nach Höhe der Annahmquote kann sich die Aktionärsstruktur der DEMIRE somit aufgrund des Angebots ganz erheblich verändern.

Jeder Aktionär oder jede Gruppe von Aktionären, der oder die mehr als 50 % des in einer Hauptversammlung vertretenen, stimmberechtigten Grundkapitals kontrolliert, ist in der Lage, wesentlichen Einfluss auf die Beschlussfassung der Hauptversammlung zu nehmen, unter anderem auf die Beschlussfassung über die Wahl von Mitgliedern des Aufsichtsrats. Die Satzung der Gesellschaft sieht

mit einer einfachen Kapitalmehrheit, also mehr Ja-Stimmen als Nein-Stimmen, eine Erleichterung zum Erfordernis einer Dreiviertel-Mehrheit für bestimmte andere Beschlussfassungen vor, insbesondere für Satzungsänderungen.

Mit einer entsprechenden Mehrheit der Stimmrechte könnten diese Aktionäre auch aktiv bestimmte Hauptversammlungsbeschlüsse, die einer einfachen Mehrheit der Stimmrechte der Aktionäre bedürfen, blockieren, indem sie gegen die Beschlüsse stimmen.

Je nach Präsenz auf den Hauptversammlungen kann es sein, dass diese Aktionäre auch über eine Mehrheit von Dreiviertel des auf einer Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals verfügen. Auf diese Weise könnten diese Aktionäre auch strukturändernde Maßnahmen herbeiführen.

Als unmittelbare Folge eines erfolgreichen Vollzugs des Übernahmeangebots wird sich der Aktionärskreis der Gesellschaft aufgrund der Ausgabe neuer Aktien der Gesellschaft an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG als Gegenleistung für zum Umtausch eingereichte Fair Value-Aktien verbreitern und bestehende Aktionäre der Gesellschaft würden in ihren Stimmrechten verwässert. Die Gesellschaft kann nicht ausschließen, dass in der Zukunft einzelne oder mehrere der neuen Aktionäre eine so erhebliche Beteiligung an der DEMIRE erwerben, dass sie alleine oder gemeinsam mit anderen Aktionären zusammen die Fähigkeit besitzen, je nach Präsenz auf einer Hauptversammlung der Gesellschaft Hauptversammlungsbeschlüsse, die einer Dreiviertel-Mehrheit des in der Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals bedürfen, zu blockieren, oder Hauptversammlungsbeschlüsse, die einer einfachen oder Dreiviertel-Mehrheit des in der Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals bedürfen, herbeizuführen. Ein solches Verhalten könnte zu Beschlüssen auf der Hauptversammlung der Gesellschaft führen, die nicht im Einklang mit den Interessen der Gesellschaft oder den Interessen der anderen Aktionäre der Gesellschaft stehen.

Bereits beschlossene und zukünftige Kapitalmaßnahmen könnten eine erhebliche Verwässerung der Anteile der bestehenden Aktionäre der Gesellschaft zur Folge haben.

Die Gesellschaft wird zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit und ihres Wachstums, zum Beispiel durch Erwerbe von größeren Portfolios oder zur Rückführung von Verbindlichkeiten, in Zukunft weiteres Kapital benötigen. Sowohl die Beschaffung weiteren Eigenkapitals durch die Ausgabe neuer Aktien als auch die mögliche Ausübung von Wandel- und Optionsrechten durch die Inhaber bereits ausgegebener und möglicherweise noch auszugebender Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen können zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen, insbesondere dann, wenn die Emission unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre erfolgt. Auch wenn das gesetzliche Bezugsrecht gewährt würde, müsste ein Aktionär an der Kapitalmaßnahme teilnehmen und Aktien bzw. Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beziehen, um eine Verwässerung zu vermeiden.

Die Ausgabe neuer Aktien der Gesellschaft im Zusammenhang mit einem Erwerb anderer Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung sowie die Ausübung von Aktienoptionen durch Mitarbeiter der Gesellschaft im Rahmen von künftigen Aktienoptionsplä-

nen oder die Ausgabe von Aktien an Mitarbeiter im Rahmen von künftigen Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen führt in jedem Fall zu einer Verwässerung der Beteiligung.

Im Dezember 2013 und Januar 2014 hat die Gesellschaft eine Wandelanleihe begeben (die „**Wandelanleihe 2013/2018**“), auf deren Basis zum 30. Juni 2015 noch Stück 10.674.825 neue Aktien der Gesellschaft gegen Zahlung eines Wandlungspreises von EUR 1,00 je Aktie bezogen werden können.

Im Mai 2015 hat die Gesellschaft eine Pflichtwandelanleihe im Volumen von EUR 15 Mio. unter Ausschluss des Bezugsrechts gegen Einbringung einer Sacheinlage begeben (die „**Pflichtwandelanleihe 2015/2018**“). Zum 30. Juni 2015 können aufgrund der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 noch Stück 3.000.000 neue Aktien der Gesellschaft gegen Zahlung eines Wandlungspreises von EUR 5,00 je Aktie vorbehaltlich einer Anpassung des Wandlungspreises bezogen werden. Da die Pflichtwandelanleihe 2015/2018 mit einer Wandlungspflicht versehen ist, wird die Gesellschaft spätestens zum Ende der Laufzeit am 22. Mai 2018 sämtliche ausstehende Ansprüche (außer aufgelaufenen Zinsen) in Aktien wandeln und diese an die Gläubiger liefern.

Aus dem bei der Gesellschaft im Gesamtumfang von 1.000.000 Aktienoptionen bestehenden Aktienoptionsprogramm wurden den beiden Vorstandsmitgliedern jeweils 400.000 Aktienoptionen und ausgewählten Mitarbeitern insgesamt 160.000 Aktienoptionen eingeräumt. Jede Aktienoption gewährt dabei das Recht zum Bezug von einer Aktie der Gesellschaft gegen Zahlung des Ausübungspreises von EUR 4,258.

Allein durch Ausübung der bisher beschlossenen und ausgegebenen Aktienoptionen oder von Wandlungsrechten aus bereits ausgegebenen Wandelanleihen kann daher die Beteiligungshöhe der anderen Aktionäre zukünftig weiter verwässert werden.

Zukünftige Kapitalerhöhungen oder sonstige Finanzierungen über den Kapitalmarkt können sich bei einem ungünstigen Kapitalmarktumfeld oder wegen einer geringeren Attraktivität der Gesellschaft als Emittentin von Wertpapieren schwierig gestalten. Eine verringerte Attraktivität der DEMIRE oder ein negatives Marktumfeld würde ihre Fähigkeit zur Ausgabe von Aktien, Schuldverschreibungen, Wandelanleihen oder sonstigen Finanzinstrumenten zur Finanzierung ihres Geschäftsbetriebes begrenzen und könnte nicht nur die Fähigkeit der DEMIRE zur Nutzung des Kapitalmarkts als Quelle für ihren zukünftigen Finanzierungsbedarf einschränken, sondern ihr den Zugang zum Kapitalmarkt sogar gänzlich versperren.

In den vergangenen Jahren hat die Gesellschaft u.a. eine Anleihe, eine Wandelanleihe sowie eine Pflichtwandelanleihe begeben und mehrere Kapitalerhöhungen durchgeführt. Die Gesellschaft muss sich unter Umständen in Zukunft erneut Zugang zum Kapitalmarkt verschaffen, um bestehende Verbindlichkeiten zu refinanzieren oder ihr weiteres Wachstum zu finanzieren. Ein feindliches Kapitalmarktumfeld oder eine geringere Attraktivität der Aktien der Gesellschaft für Anleger könnten die Mittelaufnahme erschweren oder sogar unmöglich machen. Dies kann insbesondere deshalb der Fall sein, da der Börsenkurs der DEMIRE-Aktien Schwankungen unterliegt. Diese Kursschwankungen lassen sich teilweise auf die hohe Kursvolatilität der Aktien von börsennotierten Gesellschaften im Allgemeinen und von Immobiliengesellschaften im Besonderen, aber auch auf konkrete Entwicklun-

gen bei der DEMIRE zurückführen. Insbesondere die folgenden Faktoren können neben anderen Faktoren den Börsenkurs der DEMIRE-Aktien beeinflussen: Gewinnprognosen; Markterwartungen hinsichtlich der Bewertung; der Wertentwicklung und der angemessenen Kapitalausstattung von Immobiliengesellschaften im Allgemeinen; die Bewertung anderer Immobiliengesellschaften; die Bonität der DEMIRE etc. Darüber hinaus können veränderte Geschäftsergebnisse entweder der Gesellschaft oder mit ihr vergleichbarer Unternehmen sowie Veränderungen der allgemeinen Lage auf dem Immobiliensektor oder des wirtschaftlichen Umfelds im Allgemeinen sowie auf den Finanzmärkten erhebliche Kursschwankungen der DEMIRE-Aktien bewirken. In der Vergangenheit waren Wertpapiermärkte bei Kursen und Handelsvolumina allgemein erheblichen Schwankungen ausgesetzt. Unabhängig vom Geschäftsverlauf sowie der Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft hätten solche Schwankungen unter Umständen wesentlich nachteilige Auswirkungen auf den Kurs der DEMIRE-Aktien. Eine verringerte Attraktivität der DEMIRE würde auch ihre Fähigkeit zur Ausgabe von Aktien, Schuldverschreibungen, Wandelanleihen oder sonstigen Finanzinstrumenten zur Finanzierung ihres Geschäftsbetriebes begrenzen und könnte nicht nur die Fähigkeit der DEMIRE zur Nutzung des Kapitalmarkts als Quelle für ihren zukünftigen Finanzierungsbedarf einschränken, sondern ihr den Zugang zum Kapitalmarkt sogar gänzlich versperren.

Die Gesellschaft weist in ihrem handelsrechtlichen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 einen kumulierten Bilanzverlust in Höhe von TEUR 107.178 aus und wird daher voraussichtlich auf absehbare Zeit nicht in der Lage sein, Dividenden an ihre Aktionäre auszuschütten. Die Gesellschaft unterscheidet sich insofern auch von einem REIT, als dass sie zur Ausschüttung von Dividenden gesetzlich auch dann nicht verpflichtet ist, wenn es ihr möglich ist, Dividenden auszuschütten.

Die Ausschüttung von Dividenden setzt den Ausweis eines Bilanzgewinns im handelsrechtlichen Jahresabschluss der Gesellschaft voraus. Zum 31. Dezember 2014 wies die Gesellschaft in ihrem handelsrechtlichen Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 einen kumulierten Bilanzverlust in Höhe von TEUR 107.178 und einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 1.131 aus. Erst wenn der kumulierte Bilanzverlust im handelsrechtlichen Jahresabschluss durch entsprechende künftige Bilanzgewinne, die entsprechende künftige Jahresüberschüsse voraussetzen, bzw. durch anderweitige Restrukturierungsmaßnahmen ausgeglichen sein und die Gesellschaft einen positiven Bilanzgewinn aufweisen und über ausreichend liquide Mittel verfügen wird, wird die Gesellschaft in der Lage sein, Dividenden an ihre Aktionäre auszuschütten. Die Gesellschaft kann allerdings keine Aussagen zur Höhe künftiger Jahresüberschüsse, künftiger Bilanzgewinne oder möglichen künftigen Restrukturierungsmaßnahmen treffen. Aufgrund der Höhe des bestehenden kumulierten Bilanzverlustes der Gesellschaft in ihren handelsrechtlichen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und der Größenordnung von künftig erwartbaren Jahresergebnissen wird die Gesellschaft voraussichtlich auf absehbare Zeit nicht in der Lage sein, Dividenden an ihre Aktionäre auszuschütten.

Die Gesellschaft unterscheidet sich insofern auch von einem REIT, als dass sie zur Ausschüttung von Dividenden gesetzlich auch dann nicht verpflichtet ist, wenn es ihr möglich ist, Dividenden auszuschütten.

Der Kurs der Aktien der Gesellschaft war in der Vergangenheit volatil und wird möglicherweise auch in Zukunft volatil sein. So könnte es zu Kursverlusten kommen, ohne dass hierfür ein Grund im Geschäft oder in den Ertragsaussichten der DEMIRE vorliegen muss.

Der Aktienkurs der Gesellschaft war in der Vergangenheit und kann auch in Zukunft volatil und von schwankenden Handelsvolumina geprägt sein. Auch die Wertpapiermärkte, einschließlich Immobilienaktien, waren in der Vergangenheit einer erheblichen Volatilität ausgesetzt. Der Aktienkurs der Gesellschaft kann auch in der Zukunft insbesondere aufgrund von Veränderungen der Ertragslage der Gesellschaft oder seiner Konkurrenten, des Nichterfolgs der in diesem Prospekt beschriebenen Strategie, Änderungen der allgemeinen Wirtschaftsbedingungen, Änderungen der Aktionärszusammensetzung sowie durch weitere Faktoren erheblichen Schwankungen ausgesetzt sein. Auch können generelle Schwankungen der Kurse, insbesondere der Aktien von Unternehmen aus der gleichen Branche, zu einem Preisdruck auf die Aktien der Gesellschaft führen, ohne dass dafür notwendigerweise ein Grund im Geschäft oder in den Ertragsaussichten der DEMIRE gegeben wäre. Im Ergebnis können daher trotz positiver Geschäftsentwicklung der DEMIRE deutliche Kursverluste eintreten

Bei einem Verkauf einer größeren Anzahl von Aktien von Aktionären der Gesellschaft kann ein Abgabedruck entstehen, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft haben kann.

Sollten sich an der Gesellschaft beteiligte Aktionäre entscheiden, in bedeutendem Umfang Aktien der Gesellschaft über die Börse zu veräußern, oder sollten sie dazu gezwungen sein, oder sollte sich am Markt die Überzeugung bilden, dass es zu solchen Verkäufen kommen könnte, so besteht die Möglichkeit, dass der Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft fällt. Dieses Risiko besteht bei der Gesellschaft insbesondere, weil die Gesellschaft mehrfach Immobilienportfolios gegen Sacheinlagen erworben hat und das Risiko besteht, dass die Sacheinleger die Aktien veräußern wollen, oder gezwungen sind, dies zu tun, um dadurch Barmittel zu erhalten. Auch die Inhaber der Wandelanleihe 2013/2018, bei der der Wandlungspreis EUR 1,00 je Aktie beträgt, haben aufgrund des zum Datum des Prospekts den Wandlungspreis wesentlich übersteigenden Börsenkurses einen hohen Anreiz, nach einer Wandlung die Aktien zu veräußern, da der Wandlungspreis wesentlich niedriger ist als der aktuelle Börsenkurs. Es lässt sich nicht vorhersagen, welche Auswirkungen zukünftige Aktienverkäufe in bedeutendem Umfang auf den Börsenkurs der Gesellschaft haben werden.

Der Verkauf oder die Übertragung von Aktien der Gesellschaft könnte zukünftig Gegenstand einer Finanztransaktionssteuer sein.

Im Januar 2013 haben die EU-Finanzminister von elf EU-Staaten, darunter Deutschland, grundsätzlich gestattet, im Rahmen einer verstärkten Zusammenarbeit eine gemeinsame Finanztransaktionssteuer einzuführen. Die konkrete Ausgestaltung der Steuer sowie der Termin ihrer Einführung sind zum Datum des Prospekts noch nicht beschlossen. Die vorliegenden Vorschläge der Europäischen Kommission zu der Einführung einer Finanztransaktionssteuer in den teilnehmenden Mitgliedstaaten der Europäischen Union sind jedoch sehr weit gefasst und könnten sowohl Transaktionen von Aktien und Übertragungen von Aktien betreffen. Dies hätte für die Aktionäre eine entsprechende Erhöhung der Kosten für die Durchführung der besteuerten Transaktionen mit den Aktien der Gesellschaft zur Folge.

3. Allgemeine Informationen

3.1 Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Lyoner Straße 32, 60528 Frankfurt am Main, (die „**Gesellschaft**“ oder die „**Emittentin**“ und zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften als die „**DEMIRE**“ oder die „**DEMIRE-Gruppe**“ oder „**DEMIRE-Konzern**“) übernimmt die alleinige Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Sie erklärt ferner, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen oder wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind, die die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern können.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

3.2 Gegenstand des Prospekts

Gegenstand dieses Dokuments ist das Angebot von 30.761.646 auf den Inhaber lautenden nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 1,00 je Aktie und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2015 (das „**Übernahmeangebot**“), die den Inhabern von Aktien an der Fair Value REIT-AG, München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 168882 (ISIN DE000A0MW975) (die „**Fair Value-Aktien**“) als Angebotsgegenleistung im Rahmen des von der Gesellschaft unterbreiteten Übernahmeangebots angeboten werden (die „**DEMIRE-Angebotsaktien**“).

Die DEMIRE-Angebotsaktien stammen aus der von der außerordentlichen Hauptversammlung vom 14. September 2015 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre um bis zu EUR 30.761.646,00 durch Ausgabe von bis zu 30.761.646 nennwertlosen, auf den Inhaber lautenden nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 1,00 je Aktie und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2015.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in Höhe von EUR 20.836.976,00 zum Handel im Regulierten Markt (*General Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse unter der ISIN DE000A0XFSF0 zugelassen. Die DEMIRE-Angebotsaktien sollen ebenfalls zum Handel im Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse auf Basis eines separaten Wertpapierprospektes zugelassen werden. Die Gesellschaft und die Fair Value REIT-AG haben sich in einer am 31. Juli 2015 abgeschlossenen Grundsatzevereinbarung über den Unternehmenszusammenschluss (das „**Business Combination Agree-**

ment“ oder das „BCA“) darauf verständigt, dass sich die Gesellschaft nach Vollzug des Angebots nach besten Kräften darum bemühen wird, die Voraussetzungen zu schaffen, damit die Aktien der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 zum Börsenhandel im Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) der Deutsche Börse AG an der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen werden.

Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen satzungsgemäß im Bundesanzeiger, soweit nicht das Gesetz zwingend etwas anderes bestimmt.

3.3 Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält bestimmte, in die Zukunft gerichtete Aussagen, insbesondere dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE sowie Schätzungen, Prognosen und Erwartungen, insbesondere im Hinblick auf Wachstum und Profitabilität sowie wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Bezug auf das Geschäft der DEMIRE enthält. Dies schließt insbesondere auch Erwartungen im Hinblick auf die Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots für die Fair Value-Aktien sowie des Zugangs von Immobilien (Schwerin und Logistikpark Leipzig) sowie des erwarteten Zugangs von Immobilien (T6-Portfolio und Kurfürsten Galerie Kassel), die zum 30. Juni 2015 bilanziell noch nicht erfasst waren, mit ein. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen und nach bestem Wissen der Gesellschaft vorgenommenen Einschätzungen, Annahmen und Prognosen und beinhalten verschiedene bekannte wie auch unbekanntes Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse bzw. die tatsächliche künftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Entwicklung der DEMIRE wesentlich von den in diesen zukunftsgerichteten Aussagen, in die Zukunft gerichteten Annahmen und Prognosen, Einschätzungen oder Erwartungen abweichen.

Die Gesellschaft könnte aus diesem Grund auch gehindert sein, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen.

Die Gesellschaft übernimmt keine Verpflichtung, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren, es sei denn, sie ist gesetzlich hierzu verpflichtet. Deshalb sollten unbedingt insbesondere die Abschnitte 2. „*Risikofaktoren*“, 15.1 „*Geschäftstätigkeit – Überblick*“ sowie 22. „*Jüngster Geschäftsgang und Ausblick*“ gelesen werden, die eine ausführliche Darstellung von Faktoren enthalten, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft bzw. der DEMIRE nehmen können.

3.4 Informationen von Seiten Dritter

Dieser Prospekt enthält Informationen von Seiten Dritter, insbesondere in Form von Branchen- und Marktdaten sowie Statistiken, die aus Branchenberichten und -studien, öffentlich erhältlichen Informationen und kommerziellen Veröffentlichungen entnommen sind. Soweit Informationen von Seiten Dritter übernommen wurden, wurden diese unter Angabe der jeweiligen Quelle korrekt wiedergege-

ben. Ferner wurden – soweit es der Gesellschaft bekannt ist und sie aus den von diesen Dritten veröffentlichten Informationen ableiten konnte – keine Tatsachen unterschlagen, welche die wiedergegebenen Informationen falsch oder irreführend gestalten würde.

Kommerzielle Veröffentlichungen geben im Allgemeinen an, dass die Informationen, die sie enthalten, aus Quellen stammen, von denen man annimmt, dass sie verlässlich sind, dass jedoch die Genauigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen nicht garantiert wird und die darin enthaltenen Berechnungen auf einer Reihe von Annahmen beruhen. Solche Daten und Berechnungen wurden durch die Gesellschaft weder unabhängig auf ihre Richtigkeit überprüft noch wurde die Angemessenheit solcher Annahmen hinterfragt. Marktstudien basieren häufig auf Informationen und Annahmen, die möglicherweise weder exakt noch sachgerecht sind. Ihre Methodik ist von Natur aus vorausschauend und spekulativ. Es sollte berücksichtigt werden, dass Einschätzungen der Gesellschaft auch auf solchen Marktstudien Dritter beruhen. Die Gesellschaft hat die Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Informationen, die Dritte ihren Studien zu Grunde gelegt haben, nicht überprüft und übernimmt daher keine Verantwortung oder Garantie für die Richtigkeit der in diesem Prospekt enthaltenen Angaben aus Studien Dritter.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die in diesem Prospekt enthaltenen Marktinformationen, etwa über Marktgrößen, Marktwachstum und Marktanteile - soweit nicht ausdrücklich anders angegeben - nicht ausschließlich auf Marktstudien unabhängiger Institute, sondern zum Teil auch auf Einschätzungen der Gesellschaft beruhen, die wiederum auf Annahmen und Einschätzungen Dritter basieren.

3.5 Hinweis zur Angabe von Finanzinformationen

Die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzinformationen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das zum 31. März 2014 endende Geschäftsjahr (Geschäftsjahr vom 1. April 2013 bis zum 31. März 2014, auch das „**Geschäftsjahr 2013/2014**“) (der „**IFRS Konzernabschluss 2013/2014**“), dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr (Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014, auch das „**Rumpfgeschäftsjahr 2014**“) (der „**IFRS Konzernabschluss 2014**“ und gemeinsam mit dem IFRS Konzernabschluss 2013/2014 die „**IFRS Konzernabschlüsse**“), dem ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum (der „**IFRS Konzernzwischenabschluss**“), dem geprüften Jahresabschluss der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr (der „**HGB Jahresabschluss 2014**“) sowie dem Finanz- und Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen oder daraus abgeleitet.

Die IFRS Konzernabschlüsse wurden gemäß Artikel 4 der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards nach den International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, („**IFRS**“) und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Der IFRS Konzernzwischenabschluss wurde nach IFRS für Zwischenberichterstattung (IAS 34) erstellt. Der HGB Jahresabschluss 2014 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften („**HGB**“) erstellt.

Die Finanzinformationen für das neunmonatige Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014 sind mit den Finanzinformationen für das zwölf Monate umfassende Geschäftsjahr vom 1. April 2013 bis zum 31. März 2014 auf Grund der Umstellung des Geschäftsjahrs auf das Kalenderjahr und der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft im Jahr 2013 nur sehr eingeschränkt vergleichbar; die strategische Neuausrichtung der Gesellschaft im Jahr 2013 und der damit verbundene Aufbau des Bestandsportfolios der DEMIRE seit 2014, einschließlich dessen Finanzierung, wirken sich ebenfalls auf die Vergleichbarkeit der Finanzinformationen für die zum 30. Juni 2014 und 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeiträume (jeweils auch „**erstes Halbjahr 2014**“ und „**erstes Halbjahr 2015**“) aus.

Sofern Finanzinformationen in diesem Prospekt als „geprüft“ gekennzeichnet wurden, bedeutet dies, dass diese Finanzinformationen den geprüften IFRS Konzernabschlüssen bzw. dem HGB Jahresabschluss 2014 der Gesellschaft entnommen wurden. Nicht aus den oben genannten Abschlüssen, sondern aus dem ungeprüften IFRS Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft, dem Finanz- und Rechnungswesen, oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft entnommene oder abgeleitete oder auf Berechnungen aus den oben genannten Quellen basierende Finanzinformationen werden in diesem Prospekt als „ungeprüft“ gekennzeichnet.

Bei den in diesem Prospekt dargestellten Finanzinformationen bedeutet ein Strich („-“), dass die relevante Zahl nicht verfügbar ist und eine Null („0“), dass die relevante Zahl verfügbar ist, aber auf Null gerundet wurde.

3.6 Abschlussprüfer

Die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Niederlassung Eschborn/Frankfurt am Main, Mergenthalerallee 3-5, 65760 Eschborn, wurde auf Vorschlag des Aufsichtsrats von der ordentlichen Hauptversammlung am 23. Oktober 2013 für das zum 31. März 2014 endende Geschäftsjahr und auf der Hauptversammlung von 15. Oktober 2014 für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr jeweils zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer bestellt.

Die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat die IFRS Konzernabschlüsse für das Geschäftsjahr 2013/2014 und das Rumpfgeschäftsjahr 2014 sowie den HGB Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer („IDW“) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung geprüft und jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Körperschaft des öffentlichen Rechts (WPK) mit Sitz in Berlin.

3.7 Sachverständige

In diesem Prospekt sind auf den Seiten W-1 ff. nach IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwertes – erstellte Verkehrswertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) des Bestandsportfolios der DEMIRE (einschließlich der im Juli 2015 zugegangenen Immobilien Schwerin und Logistikpark Leipzig, die zum 30. Juni 2015 noch nicht Teil des Bestandsportfolios der DEMIRE waren) sowie des T6-Portfolios, dessen Erwerb noch nicht vollzogen ist, aufgenommen. Die Verkehrswertgutachten wurden von der Winters & Hirsch Real Estate Advisory GmbH & Co. KG, Potsdamer Platz 9, 10117 Berlin (im Folgenden „**Winters & Hirsch**“), auf Ersuchen der Gesellschaft zum Zweck der Werteinschätzung im Hinblick auf die Bilanzierung der einzelnen Objekte des Bestandsportfolios zum 30. Juni 2015 bzw. im Zusammenhang mit dem Ankauf der Immobilie in Schwerin und des Logistikparks Leipzig sowie des T6-Portfolios erstellt. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass sich seit dem 30. Juni 2015 bzw. dem jeweiligen Bewertungsstichtag bis zum Datum des Prospekts keine wesentlichen Änderungen im Hinblick auf die ermittelten Verkehrswerte des Bestandsportfolios sowie der Immobilien in Schwerin und dem Logistikpark Leipzig ergeben haben. Im Zusammenhang mit dem T6-Portfolio hat die Gesellschaft den Verkehrswert zwischenzeitlich um EUR 4,0 Mio. nach unten korrigiert von EUR 185,32 Mio. auf nunmehr EUR 181,32 Mio.

Die Sachverständigen von Winters & Hirsch sind in ihrer Tätigkeit unabhängig und haben mit Erstellung der Verkehrswertgutachten erklärt, dass Winters & Hirsch weder ein wirtschaftliches Interesse an dem Portfolio hat oder verfolgt, sich mit dem Auftraggeber oder sonstigen Dritten in keinen Interessen- oder Abhängigkeitsverhältnissen befindet, die geeignet sind eine sorgfältige, ordnungsgemäße und unvoreingenommene Begutachtung zu beeinflussen. Winters & Hirsch hat der Aufnahme des Verkehrswertgutachtens in diesen Prospekt zugestimmt.

Winters & Hirsch sind zertifizierte Sachverständige nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch IQ-Zert Bonn.

3.8 Einsehbare Dokumente

Für die Gültigkeitsdauer dieses Prospekts können die folgenden Dokumente (oder Kopien davon) während der üblichen Geschäftszeiten in den Räumen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Lyoner Straße 32, 60528 Frankfurt am Main, Deutschland, eingesehen werden und sind für die Gültigkeitsdauer dieses Prospekts auch auf der Internetseite der Emittentin unter <http://www.demire.ag> unter der Rubrik „Investor Relations“ (<http://www.demire.ag/investor-relations/uebernahmangebot>) verfügbar:

- dieser Prospekt
- die Satzung der Gesellschaft
- der IFRS Konzernabschluss 2013/2014
- der IFRS Konzernabschluss 2014

- der HGB Jahresabschluss 2014
- der ungeprüfte IFRS Konzernzwischenabschluss
- die auf den Seiten W-1 ff. enthaltenen Bewertungsgutachten des Immobilienportfolios

Zukünftige Geschäftsberichte, Halbjahresfinanzberichte und Zwischenmitteilungen der Gesellschaft werden ebenfalls bei der Gesellschaft und in elektronischer Form auf der vorgenannten Webseite erhältlich sein.

3.9 Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre

Eine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts für eine spätere Weiterveräußerung oder Platzierung von Aktien der Gesellschaft ist nicht erteilt worden.

4. Das Angebot

4.1 Gegenstand des Übernahmeangebots

Gegenstand des Übernahmeangebots ist das Angebot der Gesellschaft an alle Fair Value-Aktionäre, die von ihnen gehaltenen auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der Fair Value REIT-AG (ISIN DE000A0MW975), jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 2,00 je Aktie und einschließlich der Dividendenberechtigung sowie sämtlicher Nebenrechte zum Zeitpunkt der Abwicklung des Übernahmeangebots (die „**Fair Value-Aktien**“) nach Maßgabe der Bestimmungen der Angebotsunterlage zu tauschen (das „**Übernahmeangebot**“).

Sofern Fair Value-Aktien durch Wandlung der von der Fair Value REIT-AG begebenen Wandelanleihe 2015/2020 (die „**Fair Value Wandelanleihe 2015/2020**“) bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist entstehen, bezieht sich das auf den Erwerb sämtlicher Fair Value-Aktien gerichtete Angebot der Gesellschaft unabhängig vom Wandlungspreis auch auf die durch Wandlung entstandenen Fair Value-Aktien.

Die Gesellschaft bietet zwei (2) auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und mit einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2015 (die „**DEMIRE-Angebotsaktien**“) im Tausch gegen eine (1) Fair Value-Aktie. Zulassung der DEMIRE-Angebotsaktien ist nicht Gegenstand dieses Prospekts.

Die Aktionäre der Gesellschaft haben hierzu in der außerordentlichen Hauptversammlung am 14. September 2015 eine Erhöhung des Grundkapitals um bis zu EUR 30.761.646,00 durch Ausgabe von bis zu 30.761.646 auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie gegen Übertragung der Fair Value-Aktien beschlossen (die „**Angebotskapitalerhöhung**“). Das Bezugsrecht der Aktionäre der Gesellschaft wurde ausgeschlossen. Der Beschluss über die Angebotskapitalerhöhung wird ungültig, wenn deren Durchführung nicht bis zum 13. März 2016, 24:00 Uhr (MEZ), im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen ist.

4.2 Wichtiger Hinweis

Das Übernahmeangebot unterliegt bestimmten Bedingungen, welche im nachfolgenden Abschnitt 4.3 „Vollzugsbedingungen“ sowie in Ziffer 12 der Angebotsunterlage näher beschrieben sind. Treten diese Bedingungen nicht ein und verzichtet die Gesellschaft auch nicht auf den Eintritt dieser Bedingungen, wird das Angebot nicht durchgeführt. In diesem Fall erhalten die Fair Value-Aktionäre, die bereits ihre Fair Value-Aktien zum Umtausch bei der Umtauschtreuhänderin eingereicht haben, diese zurück.

4.3 Vollzugsbedingungen

Das Übernahmeangebot und die durch seine Annahme mit den Fair Value-Aktionären zustande kommenden Verträge stehen unter den folgenden aufschiebenden Bedingungen (die „**Vollzugsbedingungen**“) und werden nur dann vollzogen, wenn diese erfüllt sind oder wirksam auf sie verzichtet wurde.

Bis zum Eintritt der Vollzugsbedingungen sind die mit der Annahme des Übernahmeangebots durch die Fair Value-Aktionäre zustande kommenden Verträge schwebend unwirksam.

Kapitalerhöhung

Bis spätestens zum 31. Januar 2016 (einschließlich) ist die Durchführung der Angebotskapitalerhöhung in dem zur Durchführung dieses Umtauschangebots erforderlichen Umfang in das Handelsregister der Gesellschaft beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingetragen worden.

Mindestannahmequote

Zum Zeitpunkt des Ablaufs der Annahmefrist entspricht die Gesamtzahl

- (1) der eingereichten Fair Value-Aktien, für die das gesetzliche Rücktrittsrecht, soweit anwendbar, nicht wirksam nach Maßgabe der Angebotsunterlage ausgeübt wurde,
- (2) der Fair Value-Aktien, die von der Gesellschaft oder einem Unternehmen der DEMIRE-Gruppe unmittelbar gehalten werden,
- (3) der Fair Value-Aktien, die der Gesellschaft oder einem Unternehmen der DEMIRE-Gruppe nach § 30 WpÜG zugerechnet werden, und
- (4) der Fair Value-Aktien, im Hinblick auf die die Gesellschaft oder ein Unternehmen der DEMIRE-Gruppe einen Vertrag außerhalb dieses Übernahmeangebots abgeschlossen haben, der ihnen das Recht einräumt, die Übertragung des Eigentums an diesen Fair Value-Aktien zu verlangen,

mindestens 50,1 % der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ausstehenden Fair Value-Aktien, das heißt mindestens 7.069.272 Fair Value-Aktien, es sei denn, dass vor Ablauf der Annahmefrist neue Fair Value-Aktien aufgrund einer Wandlung der Fair Value Wandelanleihe 2015/2020 ausgegeben werden, in welchem Fall sich die vorstehende Anzahl von 7.069.272 Fair Value-Aktien um 50,1 % der aufgrund einer Wandlung neu ausgegebenen Fair Value-Aktien erhöht (die „**Mindestannahmequote**“). Fair Value-Aktien, die mehreren der unter (1) bis (4) aufgeführten Kriterien unterfallen, zählen nur einmal.

Keine Erhöhung des Grundkapitals um mehr als 10 %

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist ist das Grundkapital der Fair Value REIT-AG nicht um mehr als 10 % erhöht worden; bei der Berechnung dieser 10 %-Schwelle bleibt eine mögliche Erhöhung des Grundkapitals der Fair Value REIT-AG unberücksichtigt, die aus der Ausübung der Wandlungsrechte der Fair Value Wandelanleihe 2015/2020 resultiert.

Keine wesentliche Verschlechterung

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist

- (1) wurden weder seitens der Fair Value REIT-AG neue Umstände im Sinne von § 15 WpHG bekannt gegeben noch
- (2) sind Umstände aufgetreten, die von der Fair Value REIT-AG gemäß § 15 WpHG hätten veröffentlicht

werden müssen, die – einzeln oder zusammen betrachtet – zu einer

- (a) Belastung des Konzern-EBIT (Konzernüberschuss zuzüglich der Ergebnisanteile von Minderheiten und Nettozinsaufwand) der Fair Value REIT-AG in Höhe von mindestens EUR 2,7 Mio. oder
- (b) Verringerung des Konzern-FFO (Konzernüberschuss bereinigt um Erwerbs-, Verkaufs- und Bewertungseffekte sowie die Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten) der Fair Value REIT-AG in Höhe von mindestens EUR 1,0 Mio.

im Geschäftsjahr 2015 führen oder von denen berechtigterweise angenommen werden kann, dass sie dazu führen werden (die „**Wesentliche Verschlechterung**“).

Für die Feststellung, ob während der Annahmefrist eine Wesentliche Verschlechterung erfolgt ist, ist ausschließlich ein Gutachten des Unabhängigen Gutachters nach näherer Maßgabe von Abschnitt 4.4 „*Unabhängiger Gutachter*“ maßgeblich. Wenn (i) der Unabhängige Gutachter bestätigt, dass während der Annahmefrist eine Wesentliche Verschlechterung erfolgt ist, (ii) das Gutachten des Unabhängigen Gutachters bis zum Ablauf der Annahmefrist bei der Gesellschaft eingegangen ist und (iii) die Gesellschaft spätestens zum Zeitpunkt der Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG den Erhalt und das Ergebnis des Gutachtens des Unabhängigen Gutachters veröffentlicht hat, gilt die Vollzugsbedingung nach diesem Abschnitt „*Keine wesentliche Verschlechterung*“ als nicht erfüllt. Andernfalls gilt die Vollzugsbedingung nach diesem Abschnitt „*Keine wesentliche Verschlechterung*“ als erfüllt.

Kein wesentlicher Compliance-Verstoß

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist wird keine Straftat oder Ordnungswidrigkeit eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans, leitenden Angestellten, Mitarbeiters, Vertreters oder beauftragten Beraters der Fair Value REIT-AG oder einer Tochtergesellschaft der Fair Value REIT-AG in dieser dienstlichen Eigenschaft mit Bezug zur Fair Value REIT-AG bzw. einer Tochtergesellschaft der Fair Value REIT-AG bekannt, sei es nach deutschem Ordnungswidrigkeitenrecht oder Strafrecht oder nach anderem anwendbaren Recht, insbesondere Bestechungsdelikte und Korruption, Untreue, Kartellverstöße oder Geldwäsche, sofern eine solche Straftat oder Ordnungswidrigkeit eine Insiderinformation für die Fair Value REIT-AG gemäß § 13 WpHG darstellt oder darstellen würde, wäre sie nicht veröffentlicht worden (der „**Wesentliche Compliance-Verstoß**“).

Für die Feststellung, ob während der Annahmefrist ein Wesentlicher Compliance-Verstoß erfolgt ist, ist ausschließlich ein Gutachten des Unabhängigen Gutachters nach näherer Maßgabe von Ab-

schnitt 4.4 „*Unabhängiger Gutachter*“ maßgeblich. Wenn (i) der Unabhängige Gutachter bestätigt, dass während der Annahmefrist ein Wesentlicher Compliance-Verstoß erfolgt ist, (ii) das Gutachten des Unabhängigen Gutachters bis zum Ablauf der Annahmefrist bei der Gesellschaft eingegangen ist und (iii) die Gesellschaft spätestens zum Zeitpunkt der Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG den Erhalt und das Ergebnis des Gutachtens des Unabhängigen Gutachters veröffentlicht hat, gilt die Vollzugsbedingung nach diesem Abschnitt „*Kein wesentlicher Compliance-Verstoß*“ als nicht erfüllt. Andernfalls gilt die Vollzugsbedingung diesem Abschnitt „*Kein wesentlicher Compliance-Verstoß*“ als erfüllt.

Kein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals, kein Insolvenzverfahren

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist hat die Fair Value REIT-AG keine Mitteilung gemäß § 15 WpHG veröffentlicht, wonach

- (1) ein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals nach § 92 Abs. 1 AktG eingetreten ist oder
- (2) ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Fair Value REIT-AG beantragt oder eröffnet wurde.

Die in den vorstehenden Ziffern (1) und (2) beschriebenen Vollzugsbedingungen stellen jeweils selbstständige Vollzugsbedingungen dar.

4.4 Unabhängiger Gutachter

Die Ermittlung einer Wesentlichen Verschlechterung erfolgt durch die Röver Broenner Susat Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als unabhängiger Sachverständiger und die Feststellung eines Wesentlichen Compliance-Verstoßes erfolgt durch die Röver Broenner Susat Mazars Rechtsanwaltsgesellschaft mbH als unabhängiger Sachverständiger (Röver Broenner Susat Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Röver Broenner Susat Mazars Rechtsanwaltsgesellschaft mbH im jeweiligen Zusammenhang jeweils der „**Unabhängige Gutachter**“).

Der Unabhängige Gutachter wird nach sorgfältiger Prüfung gemäß den Maßstäben eines gewissenhaften Berufsträgers eine Stellungnahme abgeben, in der er feststellt, ob eine Wesentliche Verschlechterung oder ein Wesentlicher Compliance-Verstoß erfolgt ist. Der Unabhängige Gutachter wird nur auf Verlangen der Gesellschaft tätig. Die Gesellschaft wird die Einleitung eines Verfahrens zur Feststellung, ob während der Annahmefrist eine Wesentliche Verschlechterung oder ein Wesentlicher Compliance-Verstoß erfolgt ist, mit einer Bezugnahme auf dieses Angebot unverzüglich im Bundesanzeiger und im Internet (<http://www.demire.ag> unter der Rubrik „Investor Relations – Übernahmeangebot“ (<http://www.demire.ag/investor-relations/uebernahmeangebot>)) veröffentlichen.

Geht bei der Gesellschaft bis zum Ablauf der Annahmefrist ein Gutachten des Unabhängigen Gutachters ein, aus dem sich ergibt, dass während der Annahmefrist eine Wesentliche Verschlechterung oder ein Wesentlicher Compliance-Verstoß erfolgt ist, ist die Gesellschaft verpflichtet, die Tatsache, dass dieses Gutachten bei ihr eingegangen ist, sowie das Ergebnis des Gutachtens – einschließlich einer Bezugnahme auf die Angebotsunterlage – unverzüglich, aber spätestens zum Zeitpunkt der Veröffent-

lichung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG, im Bundesanzeiger und im Internet unter <http://www.demire.ag> unter der Rubrik „Investor Relations – Übernahmeangebot“ (<http://www.demire.ag/investor-relations/uebernahmeangebot>) zu veröffentlichen. Das Gutachten des Unabhängigen Gutachters ist für die Gesellschaft und die das Angebot annehmenden Fair Value-Aktionäre verbindlich und endgültig. Die Kosten und Auslagen des Unabhängigen Gutachters werden von der Gesellschaft getragen.

4.5 Verzicht auf die Vollzugsbedingungen

Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, bis zu einem Werktag vor Ablauf der Annahmefrist auf eine, mehrere oder alle Vollzugsbedingungen (mit Ausnahme der Vollzugsbedingung gemäß Abschnitt 4.3 „*Vollzugsbedingungen – Kapitalerhöhung*“) vorab zu verzichten. Vollzugsbedingungen, auf welche die Gesellschaft wirksam verzichtet hat, gelten für die Zwecke des Übernahmeangebots als eingetreten. Die Vollzugsbedingung gemäß obenstehendem Abschnitt 4.3 „*Vollzugsbedingungen – Kapitalerhöhung*“ ist unverzichtbar. Für die Wahrung der Frist gemäß § 21 Abs. 1 WpÜG ist die Veröffentlichung der Änderung des Angebots gemäß § 21 Abs. 2 WpÜG in Verbindung mit § 14 Abs. 3 Satz 1 WpÜG maßgeblich. Im Falle eines Verzichts auf eine, mehrere oder alle (soweit zulässig) Vollzugsbedingungen innerhalb der letzten zwei Wochen vor Ablauf der in Abschnitt 4.6 „*Annahmefrist*“ genannten Annahmefrist verlängert sich diese um zwei Wochen (§ 21 Abs. 5 WpÜG), also voraussichtlich bis zum 30. November 2015, 24:00 Uhr (MEZ).

Ausfall von Vollzugsbedingungen

Sofern (i) eine der unter Abschnitt 4.3 „*Vollzugsbedingungen*“ genannten Vollzugsbedingungen nicht bis zum Ablauf der Annahmefrist erfüllt ist und die Gesellschaft nicht zuvor auf die betreffende Vollzugsbedingung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 WpÜG wirksam verzichtet hat oder (ii) die unter dem Abschnitt 4.3 „*Vollzugsbedingungen – Kapitalerhöhung*“ genannte Vollzugsbedingung nicht bis zum 31. Januar 2016 (einschließlich) eingetreten ist, erlischt das Angebot. Die durch die Annahme des Angebots aufschiebend bedingt zustande gekommenen Verträge werden in beiden Fällen nicht vollzogen und entfallen endgültig; eingelieferte Aktien werden zurückgewährt. Entsprechend wird die Abwicklungsstelle unverzüglich, spätestens innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Bekanntgabe des Erlöschens des Angebots, die Rückbuchung der eingereichten Fair Value-Aktien in die ISIN DE000A0MW975 durch die Depotführenden Banken (wie unter Abschnitt 4.7 „*Annahme und Abwicklung*“ definiert) veranlassen. Die Rückabwicklung ist nach Maßgabe und vorbehaltlich der Einschränkungen gemäß Abschnitt 4.9 „*Rückabwicklung beim endgültigen Ausfall von Vollzugsbedingungen*“ frei von Kosten und Spesen der Depotführenden Banken.

Veröffentlichungen zu Vollzugsbedingungen

Die Gesellschaft gibt unverzüglich im Internet auf der Internetseite <http://www.demire.ag> unter der Rubrik „Investor Relations – Übernahmeangebot“ (<http://www.demire.ag/investor-relations/uebernahmeangebot>) und im Bundesanzeiger bekannt, falls (i) eine Vollzugsbedingung eingetreten ist, (ii) sie auf eine Vollzugsbedingung verzichtet hat, (iii) sämtliche Vollzugsbedingungen eingetreten sind, soweit auf sie nicht verzichtet wurde, oder (iv) das Angebot nicht vollzogen wird.

4.6 Annahmefrist

Die Frist für die Annahme des Angebots beginnt mit der Veröffentlichung der Angebotsunterlage am 14. Oktober 2015. Sie endet am

16. November 2015, 24:00 Uhr (MEZ).

Die Frist für die Annahme des Angebots, einschließlich aller sich aus Vorschriften des WpÜG ergebenden Verlängerungen dieser Frist (jedoch mit Ausnahme der nachstehend beschriebenen Weiteren Annahmefrist), wird nachstehend einheitlich als die „**Annahmefrist**“ bezeichnet.

Die Gesellschaft kann nach § 21 Abs. 1 WpÜG bis zu einem Werktag vor Ablauf der Annahmefrist – also bei einem Ablauf der Annahmefrist am 16. November 2015 24:00 Uhr (MEZ) bis zum Ablauf des 13. November 2015 – das Angebot ändern. Wird eine Änderung des Angebots innerhalb der letzten zwei Wochen vor Ablauf der Annahmefrist veröffentlicht, verlängert sich die Annahmefrist um zwei Wochen (§ 21 Abs. 5 WpÜG) und endet dann am 30. November 2015, 24:00 Uhr (MEZ). Dies gilt auch, falls das geänderte Angebot gegen Rechtsvorschriften verstößt.

Wird während der Annahmefrist von einem Dritten ein konkurrierendes Angebot im Sinne von § 22 Abs. 1 WpÜG (das „**Konkurrierende Angebot**“) abgegeben, so bestimmt sich der Ablauf der Annahmefrist des vorliegenden Angebots nach dem Ablauf der Frist für die Annahme des konkurrierenden Angebots, falls die Annahmefrist für das vorliegende Angebot vor Ablauf der Frist für die Annahme des konkurrierenden Angebots abläuft (§ 22 Abs. 2 WpÜG). Das gilt auch, falls das konkurrierende Angebot geändert oder untersagt wird oder gegen Rechtsvorschriften verstößt.

Wird im Zusammenhang mit dem Angebot nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage eine Hauptversammlung der Fair Value REIT-AG einberufen, beträgt die Annahmefrist nach § 16 Abs. 3 WpÜG zehn Wochen ab der Veröffentlichung der Angebotsunterlage. Die Annahmefrist liefere dann bis zum 23. Dezember 2015, 24:00 Uhr (MEZ).

Hinsichtlich des Rücktrittsrechts im Falle einer Änderung des Angebots oder im Falle der Abgabe eines konkurrierenden Angebots wird auf die Ausführungen unter Abschnitt 4.10 „*Rücktrittsrechte von Fair Value-Aktionären, die das Übernahmeangebot annehmen – Rücktrittsrechte nach dem WpÜG*“ verwiesen. Die Gesellschaft wird jede Verlängerung der Annahmefrist nach Maßgabe der Angebotsunterlage veröffentlichen.

Fair Value-Aktionäre, die das Übernahmeangebot nicht innerhalb der Annahmefrist angenommen haben, können es auch noch innerhalb von zwei Wochen nach Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots durch die Gesellschaft gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG (die „**Weitere Annahmefrist**“) annehmen, sofern die in Abschnitt 4.3 „*Vollzugsbedingungen*“ aufgeführten Vollzugsbedingungen (mit Ausnahme der Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung gemäß Abschnitt 4.3 „*Vollzugsbedingungen – Kapitalerhöhung*“) bis zum Ende der Annahmefrist eingetreten sind oder vor Ausfall einer Vollzugsbedingung wirksam auf deren Eintritt verzichtet wurde. Die Möglichkeit der Annahme des Angebots während der Weiteren Annahmefrist besteht daher insbesondere nur dann, wenn bis zum Ablauf der Annahmefrist die Vollzugsbedingung des Erreichens der Mindest-

annahmequote erfüllt wird, soweit nicht auf diese wirksam verzichtet wurde. Die Mindestannahmequote kann auch verringert werden.

Vorbehaltlich einer Verlängerung der Annahmefrist beginnt die Weitere Annahmefrist – bei einer voraussichtlichen Veröffentlichung des Ergebnisses dieses Angebots gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG am 19. November 2015 – mit Beginn des 20. November 2015 und wird am 3. Dezember 2015, 24:00 Uhr (MEZ) enden. Vorbehaltlich des Andienungsrechts der Fair Value-Aktionäre gemäß § 39c WpÜG kann das vorliegende Angebot nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist nicht mehr angenommen werden.

Für die fristgerechte Annahme durch die Fair Value-Aktionäre innerhalb der Weiteren Annahmefrist ist entscheidend, dass die Fair Value-Aktien, bezüglich derer die Fair Value-Aktionäre das Angebot annehmen wollen, fristgerecht in die ISIN DE000A1612W2 umgebucht werden. Diese Umbuchung ist fristgerecht, wenn die Annahme innerhalb der Weiteren Annahmefrist gegenüber den Depotführenden Banken (wie unter Abschnitt 4.7 „*Annahme und Abwicklung*“ definiert) erklärt worden ist und die Umbuchung der Fair Value-Aktien bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main („**Clearstream**“), spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist bis 18:00 Uhr (MEZ) vorgenommen worden ist.

4.7 Annahme und Abwicklung

Die Gesellschaft hat die ODDO SEYDLER BANK AG, Schillerstraße 27-29, 60313 Frankfurt am Main, („**ODDO SEYDLER**“) mit der technischen Durchführung des Angebots und zudem als Umtauschtreuhänderin für die Zwecke der Abwicklung der Angebotskapitalerhöhung beauftragt.

Fair Value-Aktionäre können das Übernahmeangebot nur dadurch annehmen, dass sie innerhalb der Annahmefrist (i) schriftlich die Annahme des Übernahmeangebots gegenüber ihrem jeweiligen depotführenden Wertpapierdienstleistungsunternehmen (die „**Depotführende Bank**“) erklären (die „**Annahmeerklärung**“), und (ii) ihre Depotführende Bank anweisen, die Umbuchung der in ihrem Depot befindlichen Fair Value-Aktien, für die sie das Angebot annehmen wollen (zusammen mit den innerhalb der Weiteren Annahmefrist zum Verkauf eingereichten Fair Value-Aktien die „**Eingereichten Fair Value-Aktien**“), in die ISIN DE000A1612W2 bei Clearstream vorzunehmen.

Die Annahmeerklärung wird nur wirksam, wenn die Eingereichten Fair Value-Aktien bis spätestens 18:00 Uhr (MEZ) am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Annahmefrist bei Clearstream in die ISIN DE000A1612W2 umgebucht worden sind. Diese Umbuchungen sind durch die jeweilige Depotführende Bank nach Erhalt der Annahmeerklärung zu veranlassen, wobei dies in der Verantwortung der jeweiligen Depotführende Bank liegt.

Annahmeerklärungen, die bei der jeweiligen Depotführenden Bank nicht innerhalb der Annahmefrist oder falsch oder unvollständig ausgefüllt eingehen, gelten nicht als Annahme des Angebots und berechtigen den betreffenden Fair Value-Aktionär nicht dazu, die Gegenleistung aus dem Angebot zu erhalten. Weder die Gesellschaft noch mit ihr gemeinsam handelnde Personen oder deren Tochterunternehmen sind verpflichtet, den betreffenden Fair Value-Aktionär über etwaige Mängel oder Fehler in

der Annahmeerklärung zu unterrichten und sie übernehmen auch nicht die Haftung, falls eine solche Unterrichtung nicht erfolgt.

Durch die Annahme des Übernahmeangebots

- (a) weisen die annehmenden Fair Value-Aktionäre ihre jeweilige Depotführende Bank an und ermächtigen diese,
- die Eingereichten Fair Value-Aktien zunächst in dem Wertpapierdepot des annehmenden Fair Value-Aktionärs zu belassen, jedoch die Umbuchung in die ISIN DE000A1612W2 bei Clearstream zu veranlassen;
 - ihrerseits die Clearstream anzuweisen und zu ermächtigen, die in den Depots der Depotführenden Banken belassenen Eingereichten Fair Value-Aktien (ISIN DE000A1612W2) unmittelbar vor Anmeldung zur Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung in das Handelsregister der Gesellschaft auf das Depot der Umtauschtreuhänderin bei Clearstream zum Zwecke der Übertragung des Eigentums an den Eingereichten Fair Value-Aktien auf die Umtauschtreuhänderin zur Verfügung zu stellen;
 - ihrerseits die Clearstream anzuweisen und zu ermächtigen, der Gesellschaft oder der Abwicklungsstelle alle für Erklärungen oder Veröffentlichungen der Gesellschaft nach dem WpÜG erforderlichen Informationen zur Verfügung zu stellen, insbesondere die Anzahl der jeweils in die ISIN DE000A1612W2 eingebuchten Fair Value-Aktien börsentäglich während der Annahmefrist mitzuteilen; und
 - die Annahmeerklärung an die Abwicklungsstelle für das Angebot auf Verlangen weiterzuleiten;
- (b) beauftragen und bevollmächtigen die annehmenden Fair Value-Aktionäre ihre jeweilige Depotführende Bank, die Abwicklungsstelle bzw. die Umtauschtreuhänderin, jeweils unter Befreiung von dem Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 BGB, alle zur Abwicklung des Angebots nach Maßgabe der Angebotsunterlage erforderlichen oder zweckdienlichen Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben bzw. entgegenzunehmen und insbesondere die Übertragung des Eigentums an den Eingereichten Fair Value-Aktien auf die Gesellschaft nach Maßgabe von vorstehendem Absatz (a) herbeizuführen; und
- (c) erklären die annehmenden Fair Value-Aktionäre,
- dass sie das Übernahmeangebot für alle bei Erklärung der Annahme des Angebots in ihrem Wertpapierdepot bei der Depotführenden Bank befindlichen Fair Value-Aktien nach Maßgabe der Bestimmungen der Angebotsunterlage annehmen, es sei denn in der Annahmeerklärung ist ausdrücklich schriftlich etwas anderes bestimmt worden;

- dass die Fair Value-Aktien, für die sie das Angebot annehmen, im Zeitpunkt der Übertragung des Eigentums auf die Gesellschaft in ihrem alleinigen Eigentum stehen und frei von Rechten und Ansprüchen Dritter sind; und
- dass sie ihre Eingereichten Fair Value-Aktien auf die Umtauschtreuhänderin unter den aufschiebenden Bedingungen
 - (i) des Eintritts der Vollzugsbedingungen, sofern die Gesellschaft auf diese nicht nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 WpÜG verzichtet hat, sowie
 - (ii) des Ablaufs der Annahmefrist

mit der Maßgabe übertragen, die Fair Value-Aktien treuhänderisch für die jeweiligen Fair Value-Aktionäre zu halten und gegen Ausgabe einer entsprechenden Anzahl von DEMIRE-Angebotsaktien (und zwar im Verhältnis 1:2) in die Gesellschaft als Sacheinlage einzubringen;

- ihr Einverständnis, dass ab dem Zeitpunkt der aufschiebend bedingten Übereignung der Eingereichten Fair Value-Aktien an die Umtauschtreuhänderin und die folgende Umbuchung auf die Depots der Umtauschtreuhänderin bei Clearstream eine Verfügung über die Eingereichten Fair Value-Aktien nicht mehr und eine Verfügung über die zu erlangenden DEMIRE-Angebotsaktien noch nicht möglich ist; in diesem Zeitraum besteht lediglich ein Anspruch auf Lieferung der Anzahl von DEMIRE-Angebotsaktien gemäß den Bestimmungen der Angebotsunterlage.

Die vorstehend aufgeführten Anweisungen, Erklärungen, Aufträge, Vollmachten und Ermächtigungen werden von den annehmenden Fair Value-Aktionären im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung des Angebots unwiderruflich erteilt. Sie erlöschen erst im Fall des wirksamen Rücktritts von dem durch Annahme des Angebots aufschiebend bedingt geschlossenen Vertrag oder mit endgültigem Ausfall einer der in Abschnitt 4.3 „*Vollzugsbedingungen*“ beschriebenen Vollzugsbedingungen, auf deren Eintritt die Gesellschaft nicht innerhalb der Annahmefrist wirksam verzichtet hat.

Die Eingereichten Fair-Value-Aktien, die auf die Umtauschtreuhänderin aufschiebend bedingt übereignet werden, verbleiben zunächst in den Depots der einreichenden Fair Value-Aktionäre und werden in die ISIN DE000A1612W2 umgebucht.

Die Eingereichten Fair Value-Aktien mit der ISIN DE000A1612W2 werden durch die Depotführenden Banken unmittelbar vor Anmeldung zur Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung in das Handelsregister der Gesellschaft auf das Depot der Umtauschtreuhänderin zum Zwecke der Übertragung des Eigentums an den Eingereichten Fair Value-Aktien an die Umtauschtreuhänderin zur Verfügung gestellt.

Die Umtauschtreuhänderin bringt die Fair Value-Aktien, die ihr nach Maßgabe der Angebotsunterlage aufschiebend bedingt übereignet wurden, gegen Ausgabe neuer durch den Umtauschtreuhänderin gezeichneter DEMIRE-Angebotsaktien in die Gesellschaft ein.

Für alle durch die Angebotskapitalerhöhung geschaffenen DEMIRE-Angebotsaktien wird die Umtauschtreuhänderin veranlassen, dass diese auf die Wertpapierdepots der das Angebot annehmenden Fair-Value-Aktionäre übertragen werden. Für eine (1) Fair Value-Aktie werden zwei (2) DEMIRE-Angebotsaktien an die ehemaligen Fair Value-Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, gewährt.

Die Gesellschaft wird gemeinsam mit der Umtauschtreuhänderin in ihrer Eigenschaft als Mitantragsteller die Zulassung der neuen DEMIRE-Angebotsaktien zum Handel im Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse beantragen. Erst nach dieser Zulassung werden die DEMIRE-Angebotsaktien auf die bei Clearstream von den Depotführenden Banken unterhaltenen Wertpapierdepots übertragen.

Die DEMIRE-Angebotsaktien werden nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist, frühestens jedoch nach Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung (welche vor dem Hintergrund der Vollzugsbedingung aus Abschnitt 4.3 „*Vollzugsbedingungen - Kapitalerhöhung*“ bis spätestens zum 31. Januar 2016 (einschließlich) erfolgen muss) und der Zulassung zum Handel im Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse, auf die bei Clearstream von den Depotführenden Banken unterhaltenen Wertpapierdepots übertragen. Hierin liegt ein Angebot der Umtauschtreuhänderin zur Überweisung der Wertpapiere, dessen Annahme durch den ehemaligen Fair Value-Aktionär der Umtauschtreuhänderin nicht zuzugehen braucht.

Die Gesellschaft hat ihre Verpflichtung im Hinblick auf die Eingereichten Fair Value-Aktien zur Erbringung der Gegenleistung aus dem Umtauschangebot erfüllt, wenn (i) die Durchführung der Angebotskapitalerhöhung in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen wurde, (ii) die DEMIRE-Angebotsaktien zum Handel im Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen wurden und (iii) die DEMIRE-Angebotsaktien auf die von den Depotführenden Banken bei Clearstream unterhaltenen Wertpapierdepots übertragen worden sind. Es obliegt den Depotführenden Banken, die DEMIRE-Angebotsaktien den jeweils annehmenden ehemaligen Fair Value-Aktionären gutzuschreiben.

Die Übertragung der DEMIRE-Angebotsaktien bei den jeweiligen Depotführenden Banken erfolgt unverzüglich, voraussichtlich nicht später als zwölf Bankarbeitstage nach Veröffentlichung der Weiteren Ergebnisbekanntmachung. Angenommen die Veröffentlichung der Weiteren Ergebnisbekanntmachung erfolgt am 7. Dezember 2015, würde eine Übertragung der DEMIRE-Angebotsaktien bis zum 23. Dezember 2015, spätestens jedoch zum 31. Januar 2016 erfolgen, wenn bis dahin auch die letzte Vollzugsbedingung, namentlich die Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung in dem zur Durchführung dieses Umtauschangebots erforderlichen Umfang in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main (siehe Abschnitt 4.3 „*Vollzugsbedingungen – Kapitalerhöhung*“) erfüllt ist.

Mit der Annahme des Übernahmeangebots kommt zwischen dem annehmenden Fair Value-Aktionär und der Gesellschaft ein (schwebend unwirksamer) schuldrechtlicher Vertrag über den Tausch (der „**Tauschvertrag**“) von Eingereichten Fair Value-Aktien gegen eine entsprechende Anzahl an DEMIRE-Angebotsaktien nach Maßgabe der Bestimmungen der Angebotsunterlage zustande.

Darüber hinaus erteilen die annehmenden Fair Value-Aktionäre mit Annahme des Übernahmeangebots die aufgeführten Anweisungen, Ermächtigungen, Aufträge und Vollmachten und geben die oben aufgeführten Erklärungen ab.

Der dingliche Vollzug des Tauschvertrags erfolgt frühestens nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist und nur, nachdem alle in Abschnitt 4.3 „*Vollzugsbedingungen*“ beschriebenen Vollzugsbedingungen, auf die die Gesellschaft nicht zuvor nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 WpÜG verzichtet hat, eingetreten sind, durch Übereignung der Eingereichten Fair Value-Aktien gegen Übertragung einer entsprechenden Anzahl von DEMIRE-Angebotsaktien. Mit der Übertragung des Eigentums an den Eingereichten Fair Value-Aktien gehen alle mit diesen verbundenen Ansprüche und sonstigen Rechte auf DEMIRE über.

Die vorstehenden Ausführungen gelten entsprechend auch für die Annahme innerhalb der Weiteren Annahmefrist. Dementsprechend können Fair Value-Aktionäre das Angebot während der Weiteren Annahmefrist durch Abgabe einer Annahmeerklärung wie oben dargestellt annehmen.

Auch eine solche Annahmeerklärung wird erst wirksam durch fristgerechte Umbuchung der Fair Value-Aktien, für die die Annahme erklärt wurde, in die ISIN DE000A1612W2 bei Clearstream. Die Umbuchung wird durch die jeweilige Depotführende Bank nach Erhalt der Annahmeerklärung veranlasst.

Ist die Annahme innerhalb der Weiteren Annahmefrist gegenüber der Depotbank erklärt worden, gilt die Umbuchung der Fair Value-Aktien bei Clearstream als fristgerecht erfolgt, wenn die Umbuchung spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist bis 18:00 Uhr (MEZ) vorgenommen worden ist. Die zum Tausch im Rahmen des Übernahmeangebots innerhalb der Weiteren Annahmefrist eingereichten Fair Value-Aktien, die jeweils in der Annahmeerklärung angegeben und rechtzeitig in die ISIN DE000A1612W2 umgebucht worden sind, werden ebenfalls als Eingereichte Fair Value-Aktien bezeichnet.

4.8 Börsenhandel mit Eingereichten Fair Value-Aktien

Die Gesellschaft wird sicherstellen, dass die Fair Value-Aktien, für die das Angebot während der Annahmefrist oder der Weiteren Annahmefrist angenommen worden ist, ab dem dritten Börsenhandelstag nach Beginn der Annahmefrist bis maximal drei Börsenhandelstage vor dem Tag der Anmeldung zur Eintragung der Durchführung der erforderlichen Angebotskapitalerhöhung in das Handelsregister der Gesellschaft im Teilbereich des Regulierten Markts (*Prime Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse unter der ISIN DE000A1612W2 gehandelt werden können.

Die Gesellschaft wird den Tag, an dem der Handel eingestellt wird, unverzüglich über ein elektronisch betriebenes Informationsverbreitungssystem im Sinne von § 10 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WpÜG oder im Bundesanzeiger veröffentlichen.

Erwerber von Eingereichten Fair Value-Aktien übernehmen sämtliche Rechte und Verpflichtungen, die sich aus der Annahme des Angebots ergeben, einschließlich der dargestellten unwiderruflichen Erklärungen, Anweisungen, Aufträge und Ermächtigungen.

Fair Value-Aktien, die nicht zum Tausch eingereicht werden, werden weiterhin unter der ISIN DE000A0MW975 gehandelt.

4.9 Rückabwicklung beim endgültigen Ausfall von Vollzugsbedingungen

Das Übernahmeangebot wird nur durchgeführt und die Gesellschaft wird nur verpflichtet, Fair Value-Aktien zu erwerben und die Angebotsgegenleistung für diese zu erbringen, wenn alle Vollzugsbedingungen, auf deren Eintritt die Gesellschaft nicht zuvor wirksam verzichtet hat, eingetreten sind. Das Übernahmeangebot erlischt, wenn eine Vollzugsbedingung ausfällt und die Gesellschaft nicht auf den Eintritt der entsprechenden Vollzugsbedingung wirksam verzichtet hat. Die durch die Annahme des Angebots aufschiebend bedingt zustande kommenden Tauschverträge werden im Fall des Erlöschens des Übernahmeangebots nicht vollzogen und entfallen. Ein Übergang des Eigentums an den Eingereichten Fair Value-Aktien auf die Gesellschaft findet nicht statt, die Eingereichten Fair Value-Aktien werden auf die jeweilige Depotführende Bank zurückübertragen und in die ISIN DE000A0MW975 zurückgebucht.

Es werden Vorkehrungen getroffen, dass die Rückbuchung innerhalb von fünf Bankarbeitstagen erfolgt, nachdem veröffentlicht wurde, dass das Übernahmeangebot nicht vollzogen wird. Nach der Rückbuchung können die Fair Value-Aktien wieder unter ihrer ursprünglichen ISIN DE000A0MW975 gehandelt werden. Die Rückbuchung ist für die Fair Value-Aktionäre kostenfrei. Etwaig anfallende ausländische Steuern oder Kosten und Gebühren ausländischer Depotführender Banken, die keine gegenseitige Kontoverbindung mit Clearstream haben, sind jedoch von den betreffenden Fair Value-Aktionären selbst zu tragen.

4.10 Rücktrittsrechte von Fair Value-Aktionären, die das Übernahmeangebot annehmen

Rücktrittsrechte nach dem WpÜG

Fair Value-Aktionäre, die das Übernahmeangebot angenommen haben, haben die folgenden gesetzlichen Rücktrittsrechte.

- (1) Im Falle einer Änderung des Angebots gemäß § 21 Abs. 1 WpÜG können Fair Value-Aktionäre von den durch die Annahme des Übernahmeangebots geschlossenen Verträgen bis zum Ablauf der Annahmefrist gemäß § 21 Abs. 4 WpÜG zurücktreten, wenn und soweit sie das Angebot vor Veröffentlichung der Angebotsänderung angenommen haben. Eine Änderung des Übernahmeangebots liegt insbesondere vor, wenn die Gesellschaft auf eine Bedingung verzichtet oder die Mindestannahmequote verringert hat.
- (2) Im Falle eines konkurrierenden Angebots gemäß § 22 Abs. 1 WpÜG können Fair Value-Aktionäre von den durch die Annahme des Angebots geschlossenen Verträgen bis zum Ablauf der Annahmefrist gemäß § 22 Abs. 3 WpÜG zurücktreten, wenn und soweit sie das Angebot

vor Veröffentlichung der Angebotsunterlage des Konkurrierenden Angebots angenommen haben.

Ausübung der gesetzlichen Rücktrittsrechte

Fair Value-Aktionäre können ihre Rücktrittsrechte nur dadurch ausüben, dass sie vor Ablauf der Annahmefrist

- (1) den Rücktritt für eine zu spezifizierende Anzahl von zum Umtausch eingereichten Fair Value-Aktien schriftlich gegenüber ihrer Depotführenden Bank erklären, und
- (2) ihre Depotführende Bank anweisen, die Rückbuchung einer Anzahl von in ihrem Depotkonto befindlichen zum Umtausch eingereichten Fair Value-Aktien, die der Anzahl der zum Umtausch eingereichten Fair Value-Aktien entspricht, für die der Rücktritt erklärt wurde, in die ISIN DE000A0MW975 bei Clearstream vorzunehmen.

Die Rücktrittserklärung wird nur wirksam, wenn die zum Umtausch Eingereichten Fair Value-Aktien, für die der Rücktritt erklärt wurde, bis spätestens 18:00 Uhr (MEZ) am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Annahmefrist in die ISIN DE000A0MW975 bei Clearstream umgebucht worden sind. Diese Umbuchung ist durch die Depotführende Bank unverzüglich nach Erhalt der Rücktrittserklärung zu veranlassen. Nach der Rückbuchung können die Fair Value-Aktionäre wieder unmittelbar über die betreffenden Fair Value-Aktien verfügen und die Fair Value-Aktien wieder unter der ISIN DE000A0MW975 gehandelt werden.

Der Rücktritt von der Annahme des Übernahmeangebots ist nicht widerruflich. Eingereichte Fair Value-Aktien, für die das Rücktrittsrecht ausgeübt worden ist, gelten nach erfolgtem Rücktritt nicht als im Rahmen dieses Übernahmeangebots zum Tausch eingereicht. Die Fair Value-Aktionäre können in einem solchen Fall das Übernahmeangebot vor Ablauf der jeweils einschlägigen Annahmefrist in der oben beschriebenen Weise erneut annehmen.

Freiwilliges Rücktrittsrecht

Die Gesellschaft gewährt den Fair Value-Aktionären über die gesetzlichen Rücktrittsrechte hinaus das Recht, von der Annahme des Angebots für die von ihnen zum Umtausch eingereichten Fair Value-Aktien bis spätestens 18:00 Uhr (MEZ) am fünften Bankarbeitstag nach Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots durch die Gesellschaft gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 WpÜG nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist (die „**Weitere Ergebnisbekanntmachung**“) (die „**Freiwillige Rücktrittsfrist**“) zurückzutreten (das „**Freiwillige Rücktrittsrecht**“), wenn zum Zeitpunkt des Ablaufs der Weiteren Annahmefrist die Gesamtzahl

- (1) der eingereichten Fair Value-Aktien, für die ein gesetzliches Rücktrittsrecht, soweit anwendbar, nicht wirksam nach Maßgabe der Angebotsunterlage ausgeübt wurde,
- (2) der Fair Value-Aktien, die von der Gesellschaft oder einem Unternehmen der DEMIRE-Gruppe unmittelbar gehalten werden,
- (3) der Fair Value-Aktien, die der Gesellschaft oder einem Unternehmen der DEMIRE-Gruppe nach § 30 WpÜG zugerechnet werden, und
- (4) der Fair Value-Aktien, im Hinblick auf die die Gesellschaft oder ein Unternehmen der DEMIRE-Gruppe einen Vertrag außerhalb dieses Übernahmeangebots abgeschlossen haben, der ihnen das Recht einräumt, die Übertragung des Eigentums an diesen Fair Value-Aktien zu verlangen,

mehr als 94,9 % der zu diesem Zeitpunkt insgesamt ausstehenden Fair Value-Aktien beträgt, wobei die von der Fair Value REIT-AG gehaltenen Stück 81.310 (eigenen) Fair Value-Aktien für diese Zwecke nicht als ausstehende Fair Value-Aktien gezählt werden. Fair Value-Aktien, die mehreren der obigen Kriterien unterfallen, zählen nur einmal.

Fair Value-Aktionäre können das Freiwillige Rücktrittsrecht nur dadurch ausüben, dass sie vor Ablauf der Freiwilligen Rücktrittsfrist

- (1) den Rücktritt für eine zu spezifizierende Anzahl von zum Umtausch eingereichten Fair Value-Aktien schriftlich gegenüber ihrer Depotführenden Bank erklären, und
- (2) ihre Depotführende Bank anweisen, die Rückbuchung einer Anzahl von in ihrem Depotkonto befindlichen zum Umtausch eingereichten Fair Value-Aktien, die der Anzahl der zum Umtausch eingereichten Fair Value-Aktien entspricht, für die der Rücktritt erklärt wurde, in die ISIN DE000A0MW975 bei Clearstream vorzunehmen.

Die Rücktrittserklärung wird nur wirksam, wenn die zum Umtausch eingereichten Fair Value-Aktien, für die der Rücktritt erklärt wurde, bis spätestens 18:00 Uhr (MEZ) am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Freiwilligen Rücktrittsfrist in die ISIN DE000A0MW975 bei Clearstream umgebucht worden sind. Diese Umbuchung ist durch die Depotführende Bank unverzüglich nach Erhalt der Rücktrittserklärung zu veranlassen. Nach der Rückbuchung können die Fair Value-Aktionäre wieder unmittelbar über die betreffenden Fair Value-Aktien verfügen und diese Fair Value-Aktien wieder unter der ISIN DE000A0MW975 gehandelt werden.

Im Gegensatz zu den Tender Aktionären sind die übrigen Fair Value-Aktionäre nicht dazu verpflichtet, das Freiwillige Rücktrittsrecht auszuüben und es erfolgt ohne Ausübung des Freiwilligen Rücktrittsrechts keine automatische Rückübertragung der Fair Value-Aktien, für die die übrigen Fair Value-Aktionäre das Übernahmeangebot angenommen haben, durch die Umtauschtreuhänderin. Der Umfang der von den Tender Aktionären erklärten Rücktritte und die unter ihnen bestehenden Quoten sind unabhängig davon, ob und in welchem Umfang übrige Fair Value-Aktionäre von dem Freiwilligen Rück-

trittsrecht Gebrauch machen, und das Freie Rücktrittsrecht ist nicht auf eine bestimmte Quote beschränkt.

Der Rücktritt von der Annahme dieses Übernahmeangebots im Rahmen des Freiwilligen Rücktrittsrechts ist nicht widerrufenlich. Eingereichte Fair Value-Aktien, für die das Freiwillige Rücktrittsrecht ausgeübt worden ist, gelten nach erfolgtem Rücktritt nicht als im Rahmen dieses Übernahmeangebots zum Tausch eingereicht. Eine erneute Annahme des Übernahmeangebots ist aufgrund des Ablaufs der Weiteren Annahmefrist und vorbehaltlich eines Andienungsrechts der Aktionäre der Fair Value REIT-AG gemäß § 39c WpÜG nicht mehr möglich.

Die Gesellschaft wird bis spätestens 18:00 Uhr (MEZ) am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Freiwilligen Rücktrittsfrist im Internet unter <http://www.demire.ag> unter der Rubrik „Investor Relations - Übernahmeangebot“ (<http://www.demire.ag/investor-relations/uebernahmeangebot>) sowie im Bundesanzeiger die Anzahl sämtlicher Fair Value-Aktien, für die das Freiwillige Rücktrittsrecht wirksam ausgeübt worden ist und die sich hieraus ergebende Anzahl sämtlicher Fair Value-Aktien, die ihr sowie den mit ihr gemeinsam handelnden Personen und deren Tochterunternehmen zustehen, einschließlich der Höhe der jeweiligen Anteile und der ihr zustehenden und nach § 30 WpÜG zuzurechnenden Stimmrechtsanteile und die Höhe der nach den §§ 25 und 25a WpHG mitzuteilenden Stimmrechtsanteile, sowie die sich aus den der Gesellschaft zugegangenen Annahmeerklärungen ergebende Anzahl der Eingereichten Fair Value-Aktien, für die das Freiwillige Rücktrittsrecht nicht erklärt worden ist, einschließlich der Höhe des Anteils dieser Aktien am Grundkapital und den Stimmrechten der Fair Value REIT-AG veröffentlichen.

4.11 Voraussichtlicher Zeitplan für das Übernahmeangebot

Für das Angebot ist vorbehaltlich einer Verlängerung der Angebotsfrist nachstehender voraussichtlicher Zeitplan vorgesehen.

14. September 2015 Außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft und Beschlussfassung über die Angebotskapitalerhöhung zur Schaffung der DEMIRE-Angebotsaktien.

14. Oktober 2015 Gestattung der Angebotsunterlage durch die BaFin

Veröffentlichung der Angebotsunterlage unter der Internetadresse der Gesellschaft unter der Rubrik „Investor Relations – Übernahmeangebot“ (<http://www.demire.ag/investor-relations/uebernahmeangebot>) und Veröffentlichung einer Bekanntmachung im Bundesanzeiger.

Beginn der Annahmefrist

21. Oktober 2015	Bekanntmachung des Anteilsbesitzes der Gesellschaft und der ihr nach § 30 WpÜG zuzurechnenden Stimmrechtanteile an der Fair Value REIT-AG sowie der sich aus zugegangenen Annahmeerklärungen ergebenden Anteilsbesitze der Gesellschaft an der Fair Value REIT-AG gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpÜG („ Mitteilung gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpÜG “)
28. Oktober 2015	Veröffentlichung der Mitteilung gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpÜG
4. November 2015	Veröffentlichung der Mitteilung gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpÜG
9. November 2015	Veröffentlichung der Mitteilung gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpÜG
10. November 2015	Veröffentlichung der Mitteilung gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpÜG
11. November 2015	Veröffentlichung der Mitteilung gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpÜG
12. November 2015	Veröffentlichung der Mitteilung gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpÜG
13. November 2015	Veröffentlichung der Mitteilung gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpÜG
16. November 2015	Veröffentlichung der Mitteilung gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpÜG
	Ende der Annahmefrist (voraussichtlich), 24:00 Uhr (MEZ)
19. November 2015	Bekanntgabe der Ergebnisse des Angebots gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG
20. November 2015	Beginn der weiteren Annahmefrist (voraussichtlich)
3. Dezember 2015	Ende der weiteren Annahmefrist, 24:00 Uhr (MEZ) (voraussichtlich)
7. Dezember 2015	Bekanntgabe des Ergebnisses des Angebots gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 WpÜG (die „ Weitere Ergebnisbekanntmachung “)

	Antragstellung auf Zulassung der DEMIRE-Angebotsaktien zum Regulierten Markt (<i>General Standard</i>) an der Frankfurter Wertpapierbörse (voraussichtlich)
	Beginn freiwilliges Rücktrittsrecht
14. Dezember 2015	Ende freiwilliges Rücktrittsrecht (sofern einschlägig), 18:00 Uhr (MEZ)
16. Dezember 2015	Ergebnisbekanntmachung betreffend das freiwillige Rücktrittsrecht
	Anmeldung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung zur Eintragung im Handelsregister der Gesellschaft beim Amtsgericht Frankfurt am Main
17. Dezember 2015	Voraussichtlich Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung im Handelsregister
	Billigung und Veröffentlichung des Wertpapierprospekts für die Zulassung der DEMIRE-Angebotsaktien zum Regulierten Markt (<i>General Standard</i>) an der Frankfurter Wertpapierbörse durch die BaFin.
18. Dezember 2015	Zulassung der DEMIRE-Angebotsaktien zum Regulierten Markt (<i>General Standard</i>) an der Frankfurter Wertpapierbörse
23. Dezember 2015	Übertragung der DEMIRE-Angebotsaktien auf die bei Clearstream von den Depotbanken unterhaltenen Wertpapierdepots; Lieferung und Abrechnung der DEMIRE-Angebotsaktien
	Aufnahme des Handels in den DEMIRE-Angebotsaktien im Regulierten Markt (<i>General Standard</i>) an der Frankfurter Wertpapierbörse

4.12 Informationen über die den Fair Value-Aktionären angebotenen DEMIRE-Angebotsaktien

Die DEMIRE-Angebotsaktien sind mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2015 ausgestattet. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Es gibt keine unterschiedlichen Stimmrechte für die Aktionäre der Gesellschaft.

Alle Aktien der Gesellschaft sind auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00.

Das derzeitige Grundkapital der Gesellschaft ist in mehreren Globalurkunden ohne Gewinnanteilscheine verbrieft, und zwar in Höhe von

- EUR 14.532.951 unter der ISIN DE000A0XFSF0 und der WKN A0XFSF,
- EUR 5.633.710 unter der ISIN DE000A13ST02 und der WKN A13ST0 (nicht börsenzugelassen),
- EUR 7.197.868 unter der ISIN DE000A14KC57 und der WKN A14KC5 (nicht börsenzugelassen)

Die Globalurkunden sind jeweils bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt.

Die bislang nicht zum Börsenhandel im Regulierten Markt zugelassenen bestehenden Aktien der Gesellschaft werden voraussichtlich am oder um den 12. November 2015 zum Handel im Regulierten Markt (*General Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen und in den Handel der bereits börsennotierten Aktien der Gesellschaft unter der ISIN DE000A0XFSF0 und WKN A0XFSF einbezogen werden. Die DEMIRE-Angebotsaktien werden nach Abschluss des Übernahmeangebots voraussichtlich bis zum 23. Dezember 2015 ebenfalls zum Handel im Regulierten Markt (*General Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen und in den Handel der bereits börsennotierten Aktien der Gesellschaft unter der vorgenannten ISIN DE000A0XFSF0 und WKN A0XFSF einbezogen werden. In dem mit der Fair Value REIT-AG am 31. Juli 2015 abgeschlossenen Business Combination Agreement hat die Gesellschaft erklärt, dass sie sich nach Vollzug des Angebots nach besten Kräften darum bemühen wird, die Voraussetzungen zu schaffen, damit die Aktien der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 zum Börsenhandel im Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgebpflichten (*Prime Standard*) der Deutsche Börse AG an der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen werden.

Das Börsenkürzel lautet DMRE.

Der Anspruch der Aktionäre auf Einzelverbriefung ihrer Aktien in effektiven Urkunden ist gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft ausgeschlossen.

Die Aktien können nach den für auf den Inhaber lautende Aktien geltenden Vorschriften frei übertragen werden. Es bestehen keine Veräußerungsverbote oder Einschränkungen im Hinblick auf die Übertragbarkeit der Aktien der Gesellschaft.

4.13 Interessen Dritter und der Gesellschaft an dem Angebot

Die Emittentin hat ein Interesse an einer erfolgreichen Durchführung des Übernahmeangebots, da sich nach Auffassung der Gesellschaft aus der Übernahme der Fair Value REIT-AG und der darauf folgenden Integration in die DEMIRE zahlreiche Vorteile ergeben. ODDO SEYDLER steht im Zusammenhang mit der Durchführung des Übernahmeangebots in einem vertraglichen Verhältnis mit der Emittentin. In diesem Zusammenhang wird ODDO SEYDLER insbesondere auch gemeinsam mit der Gesellschaft den Antrag auf Zulassung der DEMIRE-Angebotsaktien zum Handel im Regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse stellen. Sie erhält für ihre Tätigkeit eine marktübliche fixe Vergütung. Darüber hinaus kann ODDO SEYDLER von Zeit zu Zeit mit der Gesellschaft in weitere geschäftliche Verbindung treten. So hat ODDO SEYDLER die Gesellschaft bereits mehrfach bei Kapitalmaßnahmen und Wertpapieremissionen begleitet. Zudem ist beabsichtigt, dass bereits bestehende, aber noch nicht zum Börsenhandel zugelassene Aktien der Gesellschaft zum Börsenhandel zugelassen werden sollen. Auch zur Unterstützung bei der Zulassung dieser Aktien ist die ODDO SEYDLER von der Gesellschaft beauftragt. Zudem haben die Fair Value REIT-AG und die Gesellschaft im BCA die Absicht bekundet, dass Herr Frank Schaich, Vorstand der Fair Value REIT-AG im Falle einer erfolgreichen Durchführung des Übernahmeangebots ein zusätzliches Mitglied des Vorstands der Gesellschaft werden soll. Insofern hat Herr Schaich ein mögliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots.

Darüber hinaus bestehen keine Interessen von an dem Angebot beteiligten Personen, die für das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind. Ferner bestehen keine Interessenkonflikte mit an dem Angebot beteiligten Personen, die für das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind.

4.14 Rechtsgrundlage für die Ausgabe der DEMIRE-Angebotsaktien

Die DEMIRE-Angebotsaktien, die diejenigen Aktionäre der Fair Value REIT-AG erhalten werden, die ihre Fair Value-Aktien wirksam im Rahmen des Übernahmeangebots einreichen, werden gegen Sacheinlagen, bestehend aus den zum Tausch eingereichten Fair Value-Aktien, ausgegeben.

Die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 14. September 2015 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft, um bis zu EUR 30.761.646,00 durch Ausgabe von bis zu 30.761.646 DEMIRE-Angebotsaktien gegen Sacheinlage unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen. Der Beschluss der Hauptversammlung über die Erhöhung des Grundkapitals wurde am 29. September 2015 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

4.15 Gründe für das Angebot, Kosten der Emission und Verwendung der Erlöse

Das Angebot der DEMIRE-Angebotsaktien dient dem Erwerb von bis zu 14.110.323 Aktien der Fair Value REIT-AG sowie gegebenenfalls bis zu 1.270.500 Aktien der Fair Value REIT-AG aus der Ausübung von Wandlungsrechten unter der Fair Value Wandelanleihe 2015/2020. Zum wirtschaftlichen und strategischen Hintergrund des Erwerbs der Fair Value Reit-AG durch die Gesellschaft wird auf Abschnitt 6.2 „*Beweggründe der DEMIRE für die beabsichtigte Übernahme*“ verwiesen.

Die Gesellschaft schätzt die von ihr zu tragenden Emissionskosten auf insgesamt ca. EUR 2,0 Mio. Hierin enthalten ist eine fixe Vergütung für ODDO SEYDLER für die Abwicklung des Angebots in Höhe von TEUR 500.

Da die DEMIRE-Angebotsaktien gegen Sacheinlage ausgegeben werden, wird die Gesellschaft aus dem Übernahmeangebot keine Erlöse erhalten.

4.16 Mindestgegenleistung

Gemäß § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 3 Satz 1 WpÜGAngebV muss die Gesellschaft den Fair Value-Aktionären für ihre Fair Value-Aktien eine angemessene Gegenleistung anbieten, die den in §§ 4 bis 6 WpÜGAngebV festgelegten Mindestwert der Höhe nach nicht unterschreiten darf (§ 3 Satz 2 WpÜGAngebV). Die den Fair Value-Aktionären anzubietende Gegenleistung je Fair Value-Aktie muss demnach mindestens dem höheren der beiden folgenden Werte entsprechen:

(1) Berücksichtigung von Vorerwerben

Nach § 4 WpÜGAngebV muss die Gegenleistung für die Fair Value-Aktien mindestens dem Wert der höchsten von der Gesellschaft, einer mit ihr gemeinsam handelnden Person oder deren Tochterunternehmen innerhalb der letzten sechs Monate vor der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage für den Erwerb von Fair Value-Aktien gewährten oder vereinbarten Gegenleistung entsprechen.

(2) Berücksichtigung inländischer Börsenkurse

Gemäß § 5 WpÜGAngebV hat die Gegenleistung mindestens dem gewichteten durchschnittlichen inländischen Börsenkurs der Fair Value-Aktien während der letzten drei Monate vor der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots nach § 10 WpÜG, vorliegend also im Zeitraum vom 30. April 2015 (einschließlich) bis zum 30. Juli 2015 (einschließlich), zu entsprechen (Drei-Monats-Durchschnittskurs).

In dem unter (1) genannten Zeitraum wurden weder von der Gesellschaft, noch von einer mit ihr gemeinsam handelnden Person oder deren Tochterunternehmen, Fair Value-Aktien erworben, und es bestehen auch keine diesbezüglichen Vereinbarungen. Es liegen somit keine Vorerwerbe im Sinne von § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 4 WpÜGAngebV vor, die Einfluss auf die Mindestgegenleistung für dieses Übernahmeangebot haben könnten.

Der unter (2) dargestellte Mindestpreis in Form des Drei-Monats-Durchschnittskurses der Fair Value-Aktien wird gemäß § 5 Abs. 3 WpÜGAngebV auf Basis der nach § 9 WpHG als börslich gemeldeten Wertpapiergeschäfte ermittelt. Dabei wird jedes Geschäft nach seinem Umsatz (Stücke x Preis) in Bezug auf die Gesamtstückzahl gewichtet, sodass eine gemessen am Umsatz großvolumige Transaktion stärker in die Berechnung eingeht als eine Transaktion mit geringem Volumen. Die Berechnung lautet: Volumen (Summe aus Stücke x Preis aller relevanten Geschäfte) geteilt durch Stückzahl aller relevanten Geschäfte. In die Berechnung gehen alle Geschäfte ein, die mit den fraglichen Aktien in den drei Monaten vor Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Angebots bzw. der Kon-

trollerlangung in regulierten Märkten an Börsen in Deutschland (inländische organisierte Märkte) getätigt wurden. Dementsprechend ist der für die Berechnung des Mindestpreises relevante Stichtag der Tag, welcher der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Angebots bzw. der Erlangung der Kontrolle vorangeht.

Der von der BaFin der Gesellschaft am 7. August 2015 mitgeteilte Drei-Monats-Durchschnittskurs für den maßgeblichen Stichtag vor dem 31. Juli 2015, also den 30. Juli 2015, beträgt EUR 7,84 je Fair Value-Aktie. Die den Fair Value-Aktionären anzubietende Gegenleistung je Fair Value-Aktie muss daher gemäß § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 5 WpÜGAngeV mindestens einem Wert von EUR 7,84 entsprechen.

Wenn die Gegenleistung – wie hier – aus Aktien besteht, ordnet § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit §§ 7 und 5 WpÜGAngeV an, dass der Wert der angebotenen Aktien für die Ermittlung der Mindestgegenleistung ebenfalls anhand ihres Drei-Monats-Durchschnittskurses bestimmt werden muss. Der von der BaFin der Gesellschaft am 7. August 2015 mitgeteilte Drei-Monats-Durchschnittskurs je DEMIRE-Aktie für den maßgeblichen Stichtag (30. Juli 2015) beträgt EUR 5,41.

Da die Gesellschaft für eine (1) Fair Value-Aktie zwei (2) DEMIRE-Angebotsaktien anbietet, übersteigt die Gegenleistung die Mindestgegenleistung.

5. Umtauschverhältnis

Die Gesellschaft bietet den Fair Value-Aktionären DEMIRE-Angebotsaktien im Umtauschverhältnis von 1:2 an. Jedem Fair Value-Aktionär werden also für jeweils eine (1) Fair Value-Aktie zwei (2) neue DEMIRE-Angebotsaktien angeboten. Dabei sollen die neuen DEMIRE-Angebotsaktien im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen geschaffen werden. Nachfolgend wird dargestellt, auf welcher Grundlage die Gesellschaft das Umtauschverhältnis ermittelt hat und aufgrund welcher Erwägungen die Gesellschaft das Umtauschverhältnis aus finanzieller Sicht für angemessen hält.

5.1 Zeitpunkt der Ermittlung und Festlegung des Umtauschverhältnisses

Die Gesellschaft hatte am 31. Juli 2015 gemäß § 10 WpÜG ihre Absicht veröffentlicht, den Aktionären der Fair Value REIT-AG ein Umtauschangebot zu unterbreiten und gleichzeitig das Umtauschverhältnis bekanntzugeben.

Die Berechnung des Umtauschverhältnisses erfolgte auf der Grundlage des Kenntnisstands der DEMIRE zum 30. Juli 2015, insbesondere auf der Grundlage der Erkenntnisse der Zwischenberichte der DEMIRE und der Fair Value REIT-AG jeweils zum 31. März 2015.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Übernahmeabsicht am 31. Juli 2015 lagen weder der von der Fair Value REIT-AG veröffentlichte Halbjahresbericht zum 30. Juni 2015 noch der von der Gesellschaft veröffentlichte IFRS Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015 vor und konnten aus diesem Grund zu diesem Zeitpunkt auch nicht berücksichtigt werden. Bei der Ermittlung des Umtauschverhältnisses wurden demgemäß weder der Halbjahresbericht der Fair Value REIT-AG noch der IFRS Konzernzwischenabschluss der DEMIRE jeweils zum 30. Juni 2015 berücksichtigt.

Auf der Grundlage der Erkenntnisse der Gesellschaft nach der Veröffentlichung der Absicht, den Aktionären der Fair Value REIT-AG ein Umtauschangebot zu unterbreiten, insbesondere unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem IFRS Konzernzwischenabschluss der DEMIRE und dem Halbjahresbericht der Fair Value REIT-AG jeweils zum 30. Juni 2015, hat die Gesellschaft die Berechnungen zur Ermittlung des Umtauschverhältnisses am 5. Oktober 2015 aktualisiert.

Auf der Grundlage der aktualisierten Informationen ist die Gesellschaft zu dem Ergebnis gekommen, dass sich aus diesen zusätzlichen neuen Informationen keine wesentlichen Abweichungen zu den Ergebnissen der Berechnung zur Ermittlung des Umtauschverhältnisses zum 30. Juli 2015 feststellen lassen und sie demgemäß weiterhin der Auffassung ist, dass das Umtauschverhältnis aus finanzieller Sicht angemessen ist.

5.2 Verfügbare Informationen im Zeitpunkt der Ermittlung des Umtauschverhältnisses

Der Gesellschaft und ihren Beratern war es nicht möglich, eine Due Diligence-Prüfung in Bezug auf das Geschäft und die Vermögenswerte der Fair Value REIT-AG unter Rückgriff auf nicht öffentlich verfügbare Informationen durchzuführen. Folglich basierte die Bewertung der Fair Value REIT-AG ausschließlich auf öffentlich verfügbaren Informationen, die nach bestem Wissen und aufgrund der branchenspezifischen Erfahrung der Gesellschaft ausgewertet wurden.

Im Zuge der Bewertung der Fair Value REIT-AG wurden insbesondere folgende Dokumente und Informationen ausgewertet:

- Geschäftsberichte der Fair Value REIT-AG für die Geschäftsjahre 2013 und 2014
- Zwischenbericht der Fair Value REIT-AG zum 31. März 2015
- Internetseite der Fair Value REIT-AG
- Bundesanzeiger
- Handelsregister
- Börsendienste

Zudem hat die Gesellschaft sonstige öffentlich zugängliche Unterlagen, die sie für Zwecke der Beurteilung der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses für nützlich hielt, ausgewertet und das Ergebnis dieser Auswertung in ihrer Beurteilung berücksichtigt.

Für die Zwecke der nachfolgenden Aktualisierung der Berechnung des Umtauschverhältnisses zum 5. Oktober 2015 wurden in der Folge auch die Erkenntnisse aus dem Halbjahresbericht der Fair Value REIT-AG sowie dem IFRS Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft jeweils zum 30. Juni 2015 berücksichtigt.

5.3 Bewertungsmethode zur Ermittlung des Umtauschverhältnisses

EPRA-NAV als maßgebliche Bewertungsmethode

Die Festlegung des Umtauschverhältnisses beruht auf einer Bewertung der Fair Value REIT-AG und der DEMIRE durch die Gesellschaft. Diese Bewertung wurde von der Gesellschaft in Bezug sowohl auf die Fair Value REIT-AG als auch auf die DEMIRE nach der gleichen Methodik vorgenommen. Dabei wurde eine Bewertung anhand eines EPRA-NAV vorgenommen, der wie nachfolgend beschrieben unter bestimmten Annahmen und Einschätzungen angepasst wurde.

Aufgrund der immobilienpezifischen Ausrichtung sowohl der Fair Value REIT-AG als auch der Gesellschaft als Bestandhalter von Gewerbeimmobilien und aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen sowie aufgrund des fehlenden Zugangs zu internen Planzahlen der Fair Value REIT-AG hält die Gesellschaft eine Bewertung der Fair Value REIT-AG und der DEMIRE auf Basis des EPRA-NAV für sachgerecht, da diese Bewertungsmethode den Kerngedanken der Ertragswert- bzw. Discounted Cash Flow (DCF) Methoden beinhaltet.

EPRA-NAV ist eine auf Basis von nach IFRS bilanzierten Finanzinformationen ermittelte Kennzahl. Sie stellt insbesondere für Immobilienaktiengesellschaften eine Alternative zu anderen nach IFRS erstellten Finanzkennzahlen für Bilanz bzw. Konzernbilanz dar. Der EPRA-NAV berechnet sich nach den Empfehlungen von EPRA als Differenz der zu Marktwerten bewerteten Vermögenswerte und der

ebenfalls zu Marktwerten bewerteten Schulden, entspricht damit auch einem Nettosubstanzwert und schließt somit die vorhandenen stillen Reserven mit ein, wobei dieser Wert um bestimmte Positionen, wie zum Beispiel latente Steuern und wie nachfolgend näher beschrieben, weiter angepasst wird.

Nicht berücksichtigte alternative Bewertungsmethoden

Die Gesellschaft hat in ihren Überlegungen auch erwogen, alternative Methoden zur Bewertung der DEMIRE und der Fair Value REIT-AG heranzuziehen. Die Gesellschaft hat aber aus unterschiedlichen Gründen alternative Bewertungsmethoden als entweder ungeeignet oder als weniger geeignet als eine Beurteilung nach EPRA-NAV erachtet und deshalb unberücksichtigt gelassen. Diese bei der Beurteilung der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses in finanzieller Hinsicht unberücksichtigten bzw. aufgrund fehlender Datenbasis nicht anwendbaren Bewertungsmethoden sind insbesondere das Ertragswertverfahren, die Bewertung anhand von Liquidationswerten, Kursziele aus Analystenstudien, FFO-Renditen (*Funds from Operations*) sowie Multiplikatorverfahren.

Insbesondere war es der Gesellschaft nicht möglich, fundamentalanalytische Bewertungen der Fair Value REIT-AG vorzunehmen, weil die Gesellschaft keinen Zugriff auf das Rechnungswesen und die Finanzplanung der Fair Value REIT-AG hatte.

Plausibilisierung des Umtauschverhältnisses durch Marktkapitalisierung

Zusätzlich hat die Gesellschaft zur Plausibilisierung der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses auch die jeweilige Marktkapitalisierung berücksichtigt.

Im Rahmen der Analyse von Börsenkursen erscheint es allgemein angezeigt, sich auf geeignete und gewichtete Durchschnittskurse zu beziehen. Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft und der Fair Value REIT-AG wurde jeweils aufgrund der Anzahl der ausstehenden Aktien und der Schlusskurse im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse am letzten Handelstag vor der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots, also am 30. Juli 2015, ermittelt (Quelle: Bloomberg). Zu Vergleichszwecken und zur Überprüfung möglicher stichtagsbezogener Schwankungen hinsichtlich der Marktkapitalisierung wurde auch der nach Handelsvolumen gewichtete Durchschnittskurs (VWAP) während der letzten drei Monate vor dem 31. Juli 2015 („**Drei-Monats-VWAP**“) der Aktien ermittelt und auf die aktuell ausstehende Anzahl der Aktien der jeweiligen Gesellschaft angewendet. Die Berechnung auf Grundlage des Drei-Monats-VWAP erfolgte auf Basis der Schlusskurse und des täglichen Handelsvolumens im XETRA-Handel (Quelle: Bloomberg).

5.4 Methodik zur Berechnung des EPRA-NAV

Der Wert eines Immobilienunternehmens errechnet sich nach den Empfehlungen von EPRA im Wesentlichen aus

- der Summe der beizulegenden Zeitwerte der einzelnen Immobilien (Fair Value oder Marktwert) abzüglich
- Finanzierungspositionen zu Marktwerten zuzüglich
- der sonstigen Vermögenswerte und abzüglich
- der sonstigen Verbindlichkeiten.

Das auf diese Weise ermittelte (ggf. angepasste) Eigenkapital (ohne Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner) wird sodann nach den Empfehlungen von EPRA angepasst um folgende Positionen.

- Auswirkung der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Beteiligungsrechten
- Latente Steuern
- Bereits abgeschlossene oder überwiegend wahrscheinliche Transaktionen, die in den zugrunde gelegten Konzern- bzw. Konzernzwischenabschlüssen noch keine Berücksichtigung gefunden haben.

Summe der beizulegenden Zeitwerte der einzelnen Immobilien (Fair Value oder Marktwert)

Fair Value des Bestandsportfolios der DEMIRE

Den beizulegenden Zeitwerten (Fair Value oder Marktwert) der zum 30. Juni 2015 als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien der DEMIRE lagen zum Zeitpunkt der Ermittlung des Umtauschverhältnisses jeweils externe Gutachten von Winters & Hirsch zum 30. Juni 2015 zugrunde.

Wie nachstehend weiter erläutert, wurde der EPRA-NAV der DEMIRE angepasst um die Auswirkungen auf das Eigenkapital der DEMIRE durch die im Juli 2015 durchgeführten Kapitalerhöhungen sowie durch die Zugänge der Immobilien in Schwerin, Margarethenhof 22-24, und den Logistikpark Leipzig ebenfalls im Juli 2015 sowie um den erwarteten Zugang des T6-Portfolios. Den beizulegenden Zeitwerten der Immobilien Schwerin, Margarethenhof 22-24, und Logistikpark Leipzig sowie der Immobilien des T6-Portfolios lagen zum Zeitpunkt der Ermittlung des Umtauschverhältnisses ebenfalls jeweils externe Gutachten von Winters & Hirsch zugrunde mit folgenden Bewertungsstichtagen: Schwerin zum 30. Juni 2015, Logistikpark Leipzig zum 1. April 2015 und T6-Portfolio zum 31. März 2015.

Fair Value des Bestandsportfolios der Fair Value REIT-AG

Den beizulegenden Zeitwerten (Fair Value oder Marktwert) der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien der Fair Value REIT-AG lagen laut Geschäftsbericht 2014 der Fair Value REIT-AG Bewertungsgutachten der CBRE GmbH, Frankfurt, als externem Gutachter zum 31. Dezember 2014 zugrunde. Gemäß dem Zwischenbericht für das 1. Quartal 2015 zum 31. März 2015 und dem Halbjahresbericht zum 30. Juni 2015 der Fair Value REIT-AG wurden die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilienbestände der Fair Value REIT-AG vom Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2014 auch zum 31. März 2015 und zum 30. Juni 2015 jeweils übernommen.

Die Gesellschaft hat die vorhandenen Angaben zur Wertermittlung der Immobilien der Fair Value REIT-AG für ihre Bewertung untersucht und insbesondere die für die dort berechneten beizulegenden Zeitwerte wertbestimmenden Faktoren wie Mieten, Mietsteigerungen, Bewirtschaftungskosten sowie angewendete Kapitalisierungszinssätze bzw. „discount rates“ und „exit rates“ kritisch gelesen und, soweit dies ohne eine Due Diligence Prüfung möglich war, plausibilisiert. Dabei konnte die Gesellschaft auf der Grundlage von ausschließlich öffentlichen Informationen keine marktunüblichen Wertansätze feststellen.

Derivative Finanzinstrumente zu Marktwerten

Derivative Finanzinstrumente zu Marktwerten bei der DEMIRE

Bei der Ermittlung des EPRA-NAV der DEMIRE war die Position „Veränderung des Marktwertes von derivativen Finanzinstrumenten“ weder zum 30. Juli 2015 noch im Rahmen der Aktualisierung des Ergebnisses der Ermittlung des Umtauschverhältnisses zum 5. Oktober 2015 zu berücksichtigen, weil im Gegensatz zur Fair Value REIT-AG die DEMIRE über keine solchen Finanzinstrumente verfügte.

Derivative Finanzinstrumente zu Marktwerten bei der Fair Value REIT-AG

Die Gesellschaft hatte den EPRA-NAV der Fair Value REIT-AG bei der Berechnung des Umtauschverhältnisses zum 30. Juli 2015 um Veränderungen des Marktwerts von derivativen Finanzinstrumenten angepasst. Bei der Aktualisierung der Berechnung des EPRA-NAV der Fair Value REIT-AG zum 5. Oktober 2015 wurde keine derartige Anpassung mehr vorgenommen, da diese Position zum 30. Juni 2015 nicht mehr bestand.

Sonstige Vermögenswerte und sonstige Verbindlichkeiten

Mögliche Werterhöhungen zu Buchwerten des nicht zu Marktwerten bilanzierten Immobilien-Vorratsvermögens (und sonstigen Vermögens) wurden aus Vereinfachungsgründen bzw. aufgrund fehlender Datenbasis weder bei der DEMIRE noch bei der Fair Value REIT-AG berücksichtigt.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten werden nach den Erfahrungen der Gesellschaft in aller Regel keine separaten Marktbewertungen bei der Ermittlung des EPRA-NAV vorgenommen. Aus diesem

Grund hat die Gesellschaft bei den sonstigen Verbindlichkeiten aus Vereinfachungsgründen ebenfalls keine separaten Marktbewertungen vorgenommen.

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass in diesen Positionen stille Reserven oder stille Lasten sowohl bei der Fair Value REIT-AG als auch bei der DEMIRE enthalten sind.

Latente Steuern

Latente Steuern bei der DEMIRE

Bei der DEMIRE wurden die latenten Steuern (als Saldo der passiven abzüglich der aktiven latenten Steuern) in Übereinstimmung mit den Empfehlungen von EPRA bei der Ermittlung des EPRA-NAV erhöhend berücksichtigt. Durch die positive Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert von Immobilien und deren Anschaffungskosten bzw. deren steuerlichen Buchwert entstehen latente Steuern, die gegenläufige Auswirkungen auf den Buchwert des Eigenkapitals in der IFRS Konzern-Bilanz der DEMIRE haben. Latente Steuern bleiben bei der Berechnung des EPRA-NAV nach den Empfehlungen von EPRA aber aus folgenden Gründen unberücksichtigt: Künftige Steuern fallen im Zusammenhang mit der Erhöhung des Fair Value (Marktwert) einer Immobilie über die Anschaffungskosten nur dann an, wenn die betreffende Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt tatsächlich veräußert und ein Gewinn aufgrund der positiven Differenz zwischen Kaufpreis und Anschaffungskosten realisiert wird. Da bei Bestandshaltern von Immobilien der Verkauf der langfristig gehaltenen Immobilien gerade nicht vorgesehen ist und diese Immobilien daher auch als Finanzinvestitionen in der IFRS Konzern-Bilanz ausgewiesen sind, bleiben diese latenten Steuern anders als bei der Rechnungslegung nach IFRS bei der Berechnung des EPRA-NAV unberücksichtigt.

Latente Steuern bei der Fair Value REIT-AG

Bei der Fair Value REIT-AG wiederum waren keine latenten Steuern zu berücksichtigen, da diese aufgrund ihres REIT-Status von der Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit ist. Vielmehr werden zu versteuernde Gewinne auf der Ebene der Anteilseigner erst bei der Ausschüttung von Dividenden steuerlich berücksichtigt.

Die Bewertung der Fair Value REIT-AG wurde unter der Annahme vorgenommen, dass die Fair Value REIT-AG ihren derzeitigen (steuerlichen) Status als REIT-Aktiengesellschaft bis auf weiteres nicht verändert. Daher sind eventuelle Konsequenzen aus einer Änderung des REIT-Status für die Bewertung der Fair Value REIT-AG unberücksichtigt geblieben. Das bezieht sich sowohl auf die den Fair Value-Aktionären zuzurechnenden Ansprüche aus ihrem Aktionärsstatus als auch eventuelle steuerliche Konsequenzen auf Ebene der Fair Value REIT-AG im Falle eines Verlusts des REIT-Status der Fair Value REIT-AG.

Anpassungen um Auswirkungen auf das Eigenkapital nach dem Stichtag der letzten veröffentlichten Bilanz

Die Gesellschaft hatte den EPRA-NAV beider Gesellschaften zur Berechnung des Umtauschverhältnisses zum 30. Juli 2015 um die erwarteten Auswirkungen auf das Eigenkapital der DEMIRE und der Fair Value REIT-AG durch Zugänge und erwartete Zugänge von Immobilien sowie durch Kapitalmaßnahmen jeweils nach dem 31. März 2015 angepasst.

Anpassungen bei der DEMIRE

Bei der DEMIRE wurde das EPRA-NAV angepasst um die im Juli 2015 durchgeführten Kapitalmaßnahmen der Gesellschaft, die realisierten Zugänge von Immobilien im Juli 2015 (Schwerin, Margarethenhof 22-24, und Logistikpark Leipzig) und den erwarteten Zugang des T6-Portfolios.

Anpassungen bei der Fair-Value REIT-AG

Das Eigenkapital der Fair Value REIT-AG, wie im Zwischenbericht der Fair Value REIT-AG zum 31. März 2015 ausgewiesen, wurde bei der Berechnung des Umtauschverhältnisses zum 30. Juli 2015 angepasst um die Eigenkapitaleffekte aus der bereits durchgeführten Barkapitalerhöhung vom April/Mai 2015 (TEUR 34.657) und um die Neutralisierung der derivativen Finanzinstrumente (TEUR 140). Darüber hinaus wurden bei der Fair Value REIT-AG positive Eigenkapitaleffekte aus dem bekanntgegebenen Erwerb der weiteren Anteile des BBV 08-Fonds (TEUR 2.442) angesetzt.

Im Rahmen der Aktualisierung der Berechnung des Umtauschverhältnisses gab es bei der Fair Value REIT-AG keine Anpassungen bezüglich erwarteter weiterer Effekte auf das Eigenkapital, weil die vorgenannten Transaktionen im Halbjahresbericht der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015 vollständig berücksichtigt waren und die Gesellschaft keine Kenntnis von weiteren konkret geplanten Transaktionen der Fair Value REIT-AG hat, die konkrete weitere Auswirkungen auf das Eigenkapital der Fair-Value REIT-AG erwarten lassen.

Anpassungen im Zusammenhang mit Optionsrechten

Zudem wurden bei der DEMIRE und der Fair Value REIT-AG die Effekte im Zusammenhang mit der Ausübung von bestehenden Optionsrechten berücksichtigt, um einen angepassten und verwässerten EPRA-NAV zu berechnen.

Keine Berücksichtigung der Verbundvorteile und Synergien

Die Bewertung der DEMIRE und der Fair Value REIT-AG erfolgte ohne Berücksichtigung von möglichen Verbundvorteilen und Synergien im Fall des erfolgreichen Abschlusses des Übernahmeangebots.

Keine weiteren Anpassungen

Weitere als die vorgenannten Anpassungen an den EPRA-NAV wurden nicht vorgenommen.

5.5 Berechnung des EPRA- NAV der DEMIRE zum 30. Juli 2015

Unangepasster EPRA-NAV der DEMIRE zum 30. Juli 2015

Zum 30. Juli 2015 ergab sich für die DEMIRE auf der Grundlage des im Zwischenbericht der DEMIRE zum 31. März 2015 ausgewiesenen Eigenkapitals (ohne nicht beherrschende Anteilseigner) zuzüglich der im Zwischenbericht der DEMIRE zum 31. März 2015 ausgewiesenen latenten Steuern ein EPRA-NAV in Höhe von TEUR 70.996 und EUR 3,55 je Aktie.

Angepasster EPRA-NAV der DEMIRE zum 30. Juli 2015

Das Eigenkapital (ohne nicht beherrschende Anteilseigner) der DEMIRE zum 31. März 2015 wurde angepasst um die erwarteten Eigenkapitaleffekte aus den Erwerben der Gutenberg-Galerie, des Logistikparks Leipzig und des T6-Portfolios in Höhe von insgesamt TEUR 82.586, wovon auf die Gutenberg Galerie TEUR 9.130, auf den Logistikpark Leipzig TEUR 26.240 und auf das T6-Portfolio TEUR 47.216 entfielen. Zudem wurden die Eigenkapitaleffekte aus der 10 %-igen Barkapitalerhöhung im Juli 2015 berücksichtigt. Der in dieser Weise angepasste EPRA-NAV betrug TEUR 164.730 und EUR 6,05 je Aktie.

Die Eigenkapitaleffekte aus den Erwerben der Gutenberg-Galerie, des Logistikparks Leipzig und des T6-Portfolios ergeben sich jeweils aus der Differenz der Anschaffungskosten für die Immobilien und deren jeweiligen Marktwerten (Fair Value).

Die Eigenkapitaleffekte aus der Barkapitalerhöhung ergeben sich aus der Erhöhung des gezeichneten Kapitals (Grundkapital) und der Kapitalrücklage, wobei letztere sich in Höhe der Differenz zwischen dem Einzahlungsbetrag auf die Aktien und der Erhöhung des Grundkapitals erhöhte.

Angepasster und verwässerter EPRA-NAV der DEMIRE zum 30. Juli 2015

Zur Ermittlung des wie vorstehend beschrieben angepassten und verwässerten EPRA-NAV wurden vor dem Hintergrund der Verwässerungseffekte aus der jederzeit möglichen Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelanleihe 2013/2018 die Ausübung aller bis dahin nicht ausgeübten Wandlungsrechte aus dieser Wandelanleihe 2013/2018 angenommen. Die Ausübung aller noch am 30. Juli 2015 ausstehenden Wandlungsrechte aus der Wandelanleihe 2013/2018 hätte zum 30. Juli 2015 eine Erhöhung des Eigenkapitals um TEUR 10.350 und eine Erhöhung der Anzahl der Aktien um Stück 10.674.825 bei einem Ausübungskurs von EUR 1,00 zur Folge gehabt.

Zudem wurden zur Ermittlung des wie vorstehend beschrieben angepassten und verwässerten EPRA-NAV die Auswirkungen des Aktienoptionsprogramms der Gesellschaft auf das Eigenkapital der DE-

MIRE und die Anzahl der dadurch entstehenden Aktien der Gesellschaft berücksichtigt, weil die Optionen bereits ausgegeben sind, auch wenn sie erst später ausgeübt werden können. Die Auswirkungen auf das Eigenkapital wurden mit TEUR 4.080 (960.000 * EUR 4,25) berücksichtigt und die Anzahl der Aktien der Gesellschaft würde sich dadurch um Stück 960.000 erhöhen. Der Ausübungspreis der Aktienoptionen liegt nach aktualisierter Erkenntnis bei EUR 4,258, sodass sich ein um TEUR 8 erhöhter Eigenkapitaleffekt von insgesamt TEUR 4.088 ergeben würde. Diese zusätzliche Erhöhung dieses Eigenkapitaleffekts ist aus Vereinfachungsgründen bei der Berechnung des Umtauschverhältnisses nicht berücksichtigt worden.

Auswirkungen der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 auf das Eigenkapital der DEMIRE und die Aktienanzahl und somit auf den EPRA-NAV der DEMIRE waren nach Auffassung der Gesellschaft zum 30. Juli 2015 nicht zu berücksichtigen, weil die Inhaber der Teilschuldverschreibungen zum Zeitpunkt der Berechnung des Umtauschverhältnisses zum 30. Juli 2015 aufgrund des festgelegten Wandlungspreises von EUR 5,00 keinen Ertrag aus der Ausübung ihrer Wandlungsrechte erzielt hätten.

Unter Berücksichtigung der Verwässerungseffekte der Optionsrechte aus der Wandelanleihe 2013/2018 und dem Aktienoptionsprogramm hätte der in dieser Weise weiter angepasste und verwässerte (angepasst um eine Erhöhung des Eigenkapitals der DEMIRE um TEUR 14.430 und verwässert um die vorgenannten Stück 11.634.825 Inhaberaktien der Gesellschaft bei Ausübung der berücksichtigten Optionsrechte) EPRA-NAV TEUR 179.160 und EUR 4,60 je Aktie betragen.

5.6 Aktualisierte Bewertung der DEMIRE zum 5. Oktober 2015

Unangepasster aktualisierter EPRA-NAV der DEMIRE

Auf der Basis des Konzernzwischenabschlusses der DEMIRE zum 30. Juni 2015 beträgt der EPRA-NAV (unangepasst und unverwässert) der DEMIRE TEUR 94.244 und EUR 4,22 je Aktie.

	TEUR
Eigenkapital	87.745
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	-3.993
Eigenkapital vor Anteilen anderer Gesellschafter	83.752
Latente Steuern (passive abzgl. aktive latente Steuern)	10.492
EPRA-NAV	94.244
EPRA-NAV (unverwässert) je Aktie	
bei 22.336.103 zum 30. Juni 2015 ausgegebenen Aktien in EUR	4,22

Angepasster aktualisierter EPRA-NAV der DEMIRE (ohne das T6-Portfolio) (unverwässert)

Auf der Basis des Konzernzwischenabschlusses der DEMIRE zum 30. Juni 2015 beträgt der EPRA-NAV (wie nachfolgend dargestellt angepasst und unverwässert) der DEMIRE TEUR 132.591 und EUR 4,85 je Aktie.

Der EPRA-NAV wurde dabei angepasst um die Auswirkungen auf das Eigenkapital der DEMIRE durch nach dem 30. Juni 2015 bereits vollzogene Erwerbe von Immobilien (Logistikpark Leipzig und Schwerin, Margarethenhof 22-24), wobei die Gesellschaft von positiven Eigenkapitaleffekten in Höhe von TEUR 25.556 für den Logistikpark Leipzig (bei einem Zugang im Grundkapital von EUR 2.541.149) und von TEUR 1.643 für die Immobilie in Schwerin ausgegangen ist. Zudem war zum 30. Juli 2015 die 10 %-ige Barkapitalerhöhung mit einem Mittelzufluss von TEUR 11.148 durchgeführt.

Unter Berücksichtigung dieser vorgenannten eigenkapitalverändernden Effekte wurde der EPRA-NAV wie folgt angepasst und unverwässert berechnet:

	TEUR
EPRA-NAV (unverwässert) zum 30. Juni 2015	94.244
Erwerbe von Immobilienbeständen	27.199
Barkapitalerhöhung (netto)	11.148
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (angepasst, unverwässert)	132.591
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (angepasst, unverwässert) je Aktie	
bei 27.351.404 Aktien in EUR	4,85
	Aktienanzahl
DEMIRE-Aktien vor Erwerben u. Kapitalerhöhung	22.336.103
Ausgegebene Aktien für Immobilienerwerbe (Sachkapitalerhöhung)	2.541.149
Barkapitalerhöhung	2.474.152
Aktien der Gesellschaft nach Erwerben und Durchführung der Sachkapitalerhöhung im Rahmen des Erwerbs des Logistikparks Leipzig sowie nach Durchführung der Barkapitalerhöhung	27.351.404

Aktualisierter EPRA-NAV angepasst um Eigenkapitaleffekte aus Immobilienzugängen und Kapitalmaßnahmen im Juli 2015 (ohne das T6-Portfolio) (verwässert)

Der EPRA-NAV angepasst um Eigenkapitaleffekte aus Immobilienzugängen und Kapitalmaßnahmen im Juli 2015 (ohne das T6-Portfolio) betrug verwässert TEUR 147.615 und EUR 3,52 je Aktie.

Die Verwässerungseffekte aus der jederzeit möglichen Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelanleihe 2013/2018 wurden für die Berechnung des verwässerten EPRA-NAV angenommen. Die Ausübung aller noch ausstehenden Wandlungsrechte hätte eine Erhöhung des Eigenkapitals um TEUR 10.943 und eine Erhöhung der Aktienanzahl um 10.674.825 Stück bei einem Ausübungskurs von EUR 1,00 zur Folge gehabt.

Zudem wurden die Auswirkungen auf das Eigenkapital aufgrund des Aktienoptionsprogramms der DEMIRE mit TEUR 4.080 (960.000 * EUR 4,25) berücksichtigt und die Anzahl der Aktien der DEMIRE würde sich dadurch um Stück 960.000 erhöhen. Der Ausübungspreis der Aktienoptionen liegt nach aktualisierter Erkenntnis bei EUR 4,258, sodass sich ein um TEUR 8 erhöhter Eigenkapitaleffekt von insgesamt TEUR 4.088 ergeben würde. Diese zusätzliche Erhöhung dieses Eigenkapitaleffekts ist bei der Berechnung des Umtauschverhältnisses zum 5. Oktober 2015 aus Vereinfachungsgründen nicht berücksichtigt worden.

Die Auswirkungen der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 auf die Aktienanzahl und das Eigenkapital und somit auf den EPRA-NAV waren im Rahmen der Aktualisierung ebenfalls zu berücksichtigen, weil die Anleihebedingungen eine pflichtgemäße Wandlung vorsehen und die Ausgabe der Teilschuldverschreibungen bereits zum 30. Juni 2015 daher direkt im Eigenkapital zu erfassen war. Die Pflichtwandelanleihe 2015/2018 mit einem Nominalbetrag von TEUR 15.000 berechtigt die Anleihegläubiger zu einem Umtausch der Teilschuldverschreibungen für nominal EUR 5,00 in eine neue Stückaktie der Gesellschaft. Insofern bestehen unter der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 Umtauschrechte für insgesamt Stück 3.000.000 Aktien. Dabei wurde keine weitere Veränderung des Eigenkapitals erfasst, da der Gegenwert der Teilschuldverschreibungen bei der Ausgabe (abzüglich Kosten) bereits direkt im Eigenkapital der DEMIRE zum 30. Juni 2015 erfasst wurde und in dem Konzernzwischenabschluss der DEMIRE zum 30. Juni 2015 daher enthalten ist.

Der EPRA-NAV der DEMIRE ermittelte sich danach, ausgehend von dem Konzernzwischenabschluss der DEMIRE zum 30. Juni 2015 und um die Ereignisse im Juli 2015 wie vorstehend dargestellt angepasst und verwässert um die Optionsrechte aus der Wandelanleihe 2013/2018, die Optionsrechte aus dem Aktienoptionsprogramm sowie unter der Berücksichtigung der Optionsrechte aus der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 wie folgt:

	TEUR
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (angepasst, unverwässert)	132.591
Eigenkapitalerhöhung Wandelanleihe 2013/2018*	10.943
Eigenkapitalerhöhung durch Aktienoptionsprogramm	4.080
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (angepasst, verwässert)	147.615
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (angepasst, verwässert) je Aktie	
bei 41.986.229 Aktien in EUR	3,52

* Ausübungszeitraum ab dem 2. Januar 2014

	Aktienanzahl
Aktien der Gesellschaft vor Wandlung	27.351.404
Aktien neu aus der Pflicht-Wandelanleihe 2015/2018	3.000.000
Aktien neu aus der Wandelanleihe 2013/2018	10.674.825
Aktien neu aus dem Aktienoptionsprogramm	960.000
Aktien der Gesellschaft nach der Wandlung	41.986.229

Angepasster aktualisierter EPRA-NAV der DEMIRE unter Berücksichtigung des T6-Portfolios (unverwässert)

Das aktualisierte EPRA-NAV der DEMIRE angepasst um die bis zum 31. Juli 2015 vollzogenen Immobilienerwerbe (Schwerin, Margarethenhof 22-24, und Logistikpark Leipzig) sowie die 10 %-ige Barkapitalerhöhung wie oben beschrieben und weiter angepasst um die erwarteten Auswirkungen bei Vollzug des Erwerbs des T6-Portfolios- beträgt TEUR 176.133 und EUR 6,44 je Aktie.

Die Auswirkungen des Zugangs des T6-Portfolios auf das Eigenkapital der DEMIRE wurden bei der Aktualisierung der Berechnung des Umtauschverhältnisses ebenfalls gegenüber der ursprünglichen Berechnung zum 30. Juli 2015 angepasst. Die Anschaffungskosten für das T6-Portfolio betragen TEUR 135.000. Der gutachterlich ermittelte Zeitwert (Fair Value oder Marktwert) für das T6-Portfolio beträgt TEUR 185.320. Der auf die DEMIRE entfallende Anteil, d.h. ohne Anteile Dritter, des sich daraus ergebenden Eigenkapitaleffekts beträgt danach TEUR 47.216. Darauf entfallen TEUR 9.432 latente Steuern, die für die Berechnung des EPRA-NAV allerdings unberücksichtigt bleiben.

Bei der Aktualisierung wurde der gutachterlich ermittelte Zeitwert (Fair Value oder Marktwert) für das T6-Portfolio um TEUR 4.000 auf TEUR 181.320 reduziert, so dass der Eigenkapitaleffekt TEUR 43.541 (ohne Berücksichtigung von latenten Steuern) betragen würde.

Der aktualisierte und wie vorstehend beschrieben angepasste unverwässerte EPRA-NAV wurde wie folgt berechnet:

	TEUR
EPRA-NAV (unverwässert) zum 30. Juni 2015	94.244
Erwerbe von Immobilienbeständen	70.740
Kapitalerhöhung (netto)	11.148
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (angepasst, unverwässert)	176.133
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (angepasst, unverwässert) je Aktie bei 27.351.404 Aktien in EUR	6,44
	Aktienanzahl
Aktien der Gesellschaft vor Erwerben u. Kapitalerhöhung	22.336.103
Ausgegebene Aktien für Immobilienerwerbe	2.541.149
Kapitalerhöhung	2.474.152
Aktien der Gesellschaft nach Erwerben und Durchführung der Sachkapitalerhöhung im Rahmen des Erwerbs des Logistikparks Leipzig sowie nach Durchführung der Barkapitalerhöhung	27.351.404

Angepasster aktualisierter EPRA-NAV der DEMIRE unter Berücksichtigung des T6-Portfolios (verwässert)

Die Auswirkungen auf das Eigenkapital und die Verwässerungseffekte durch die Wandelanleihe 2013/2018 und die Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsprogramm sowie die Pflichtwandelanleihe 2015/2018 wurden bereits vorstehend beschrieben.

Das aktualisierte EPRA-NAV der DEMIRE angepasst um die bereits vollzogenen Immobilienerwerbe (Schwerin, Margarethenhof 22-24, und Logistikpark Leipzig) sowie um die 10 %-ige Barkapitalerhöhung sowie um die erwarteten Auswirkungen auf das Eigenkapital der DEMIRE bei Vollzug des Erwerbs des T6-Portfolios beträgt aktualisiert und verwässert TEUR 191.156 und EUR 4,55 je Aktie.

Das so angepasste und verwässerte EPRA-NAV wurde wie folgt berechnet.

	TEUR
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (angepasst, unverwässert)	176.133
Eigenkapitalerhöhung Wandelanleihe 2013/2018*	10.943
Eigenkapitalerhöhung durch Aktienoptionsprogramm	4.080
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (angepasst, verwässert)	191.156
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (angepasst, verwässert) je Aktie	
bei 41.986.229 Aktien in EUR	4,55
* Ausübungszeitraum ab dem 2. Januar 2014	
	Aktienanzahl
Aktien der Gesellschaft vor Wandlung	27.351.404
Aktien neu aus der Pflichtwandelanleihe 2015/2018	3.000.000
Aktien neu aus der Wandelanleihe 2013/2018	10.674.825
Aktien neu aus dem Aktienoptionsprogramm	960.000
DEMIRE-Aktien nach der Wandlung	41.986.229

5.7 Bewertung der Fair Value REIT-AG zum 30. Juli 2015

Bei den folgenden Berechnungen wurde immer auf die Anzahl der ausgegebenen Aktien der Fair Value REIT-AG abgestellt und nicht auf die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien. Die Fair Value REIT-AG hält laut ihrem Halbjahresbericht zum 30. Juni 2015 Stück 81.310 eigene Aktien.

EPRA-NAV der Fair Value REIT-AG zum 30. Juli 2015 (unangepasst und unverwässert)

Zum 30. Juli 2015 ergab sich für die Fair Value REIT-AG auf der Grundlage des im Zwischenfinanzbericht der Fair Value REIT-AG zum 31. März 2015 ausgewiesenen Eigenkapitals ein EPRA-NAV in Höhe von TEUR 81.366 und EUR 8,72 je Aktie.

Angepasster EPRA-NAV der Fair Value REIT-AG zum 30. Juli 2015 (unverwässert)

Das Eigenkapital der Fair Value REIT-AG wurde sodann angepasst um die Eigenkapitaleffekte aus der bereits durchgeführten Barkapitalerhöhung vom April/Mai 2015 (TEUR 34.657) und um die Annahme, dass zum 30. Juni 2015 keine Derivate (TEUR 140) mehr vorliegen würden. Darüber hinaus wurden positive Eigenkapitaleffekte aus dem Erwerb der weiteren Anteile des BBV 08-Fonds (TEUR 2.442) angesetzt.

Der so angepasste EPRA-NAV der Fair Value REIT-AG betrug auf der Grundlage des im Zwischenfinanzbericht der Fair Value REIT-AG zum 31. März 2015 ausgewiesenen Eigenkapitals TEUR 118.325 und 8,43 je Aktie.

Angepasster EPRA-NAV der Fair Value REIT-AG zum 30. Juli 2015 (verwässert)

Die Fair Value Wandelanleihe 2015/2020 über nominal TEUR 8.460 war mit TEUR 185 im Eigenkapital berücksichtigt worden. Der Buchwert der Fair Value Wandelanleihe 2015/2020 betrug zum 31. März 2015 TEUR 8.275, um den sich das Eigenkapital bei Ausübung aller Optionsrechte erhöht hätte.

Bei einem Kontrollwechsel, der durch die mehrheitliche Übernahme der Fair Value REIT-AG durch die Gesellschaft ausgelöst würde, verringert sich der Wandlungspreis für die Inhaber der Wandlungsrechte auf (kaufmännisch gerundet auf die vierte Nachkommastelle) EUR 6,7141 je Option. Bei einer Wandlung würden damit Stück (berechnet mit einem nichtgerundeten Wandlungspreis) 1.260.039 neue Aktien der Fair-Value REIT-AG ausgegeben. Eine Ausübung der Wandlungsrechte nach Ablauf der Annahmefrist hätte aufgrund der dadurch eintretenden Verwässerung der Beteiligung der DEMIRE an der Fair Value REIT-AG einen vergleichbaren Effekt, als wenn die Wandlungsrechte noch vor Ablauf der Annahmefrist ausgeübt würden. Auf eine gesonderte Berechnung dieses Szenarios wurde verzichtet. Vielmehr wurde die vorgenannte Aktienanzahl bei der Berechnung der Verwässerung des EPRA-NAV zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der Verwässerungseffekte dieser Optionsrechte beträgt der wie vorstehend beschrieben angepasste EPRA-NAV der Fair Value REIT-AG TEUR 126.600 und EUR 8,28 je Aktie.

5.8 Aktualisierter EPRA-NAV der Fair Value REIT-AG zum 5. Oktober 2015

Aktualisierter EPRA-NAV der Fair Value REIT-AG (unverwässert)

Der aktualisierte EPRA-NAV der Fair Value REIT-AG auf der Grundlage des im Halbjahresbericht der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015 ausgewiesenen Eigenkapitals beträgt unverwässert TEUR 116.998 und EUR 8,29 je Aktie.

	TEUR
Eigenkapital	116.998
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner (Ausweis erfolgt unter den langfristigen Verbindlichkeiten)	0
Eigenkapital vor Anteilen anderer Gesellschafter	116.998
Derivative Finanzinstrumente	0
Latente Steuern (passive abzgl. aktive latente Steuern)	0
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015	116.998
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (unverwässert) je Aktie	
bei 14.110.323 Aktien in EUR	8,29

Aktualisierter angepasster EPRA-NAV der Fair Value REIT-AG (unverwässert)

Zum 30. Juni 2015 hat die Fair Value REIT-AG ein Hotel in Dresden und mit Ablauf des 31. Juli 2015 drei weitere Immobilien in Langenfeld, Potsdam und Neubrandenburg erworben. Aus den Erwerben ergeben sich nach Angaben der Fair Value REIT-AG keine Auswirkungen auf den EPRA-NAV.

Aktualisierter EPRA-NAV der Fair Value REIT-AG (verwässert)

Der aktualisierte EPRA-NAV der Fair Value REIT-AG auf der Grundlage des im Halbjahresbericht der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015 ausgewiesenen Eigenkapitals beträgt verwässert TEUR 125.281 und EUR 8,15 je Aktie.

Der Buchwert der Fair Value Wandelanleihe 2015/2020 betrug zum 30. Juni 2015 TEUR 8.283.

Die Verwässerungseffekte Fair Value Wandelanleihe 2015/2020 wurden bereits vorstehend beschrieben.

Der verwässerte EPRA-NAV der Fair Value REIT-AG wurde danach wie folgt berechnet:

	TEUR
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (unverwässert)	116.998
Eigenkapitalerhöhung Fair Value Wandelanleihe 2015/2020*	8.283
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (verwässert)	125.281
EPRA-NAV zum 30. Juni 2015 (verwässert) je Aktie bei 15.370.362 Aktien in EUR	8,15
* Ausübungszeitraum ab dem 1. März 2015	
	Aktienanzahl
Aktien der Fair Value REIT-AG vor Wandlung	14.110.323
Aktien neu aus der Fair Value Wandelanleihe 2015/2020	1.260.039
Aktien der Fair Value REIT-AG nach der Wandlung	15.370.362

5.9 Wertrelationen und implizierte Prämien

Prämien auf Basis des EPRA-NAV

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Entscheidung der Gesellschaft für die Abgabe eines Übernahmeangebots an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG am 31. Juli 2015 betragen die EPRA-NAV für die DEMIRE ohne Anpassungen und unverwässert EUR 3,55 und angepasst und verwässert EUR 4,60 je Aktie und für die Fair Value REIT-AG ohne Anpassungen EUR 8,72 und wie vorstehend beschrieben angepasst und verwässert EUR 8,28 je Aktie. Daraus ergab sich eine Wertrelation von 180,2 % bzw. ein Aktienverhältnis von 1,802 DEMIRE-Aktien für je eine (1) Fair Value-Aktie. Auf dieser

Grundlage beinhaltete das Angebot von zwei (2) DEMIRE-Aktien für eine (1) Fair Value-Aktie eine Prämie von rund 11,0 %.

Wie vorstehend beschrieben hat die Gesellschaft die Finanzinformationen aus dem IFRS Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft und dem Halbjahresbericht der Fair Value REIT-AG jeweils zum 30. Juni 2015 ausgewertet und entsprechend die jeweiligen EPRA-NAVs (unangepasst, angepasst und jeweils unverwässert und verwässert) für beide Gesellschaften zum 5. Oktober 2015 aktualisiert und neu berechnet. Diese Berechnung hat folgende Wertrelationen und implizierte Prämien ergeben:

- 196,5 % unangepasst und unverwässert (implizierte Prämie für die Fair Value Aktionäre in Höhe von +1,77 %)
- 284,4 % unangepasst und verwässert (implizierte Prämie für die Fair Value Aktionäre in Höhe von -29,67 %)
- 171,0 % angepasst um Vorgänge zum 31. Juli 2015 und unverwässert (implizierte Prämie für die Fair Value Aktionäre in Höhe von +16,93 %)
- 232,0 % angepasst um Vorgänge zum 31. Juli 2015 und verwässert (implizierte Prämie für die Fair Value Aktionäre in Höhe von -13,79 %)
- 128,8 % angepasst um Vorgänge zum 31. Juli 2015 und um das T6-Portfolio und unverwässert (implizierte Prämie für die Fair Value Aktionäre in Höhe von +55,25 %)
- 179,0 % angepasst um Vorgänge zum 31. Juli 2015 und um das T6-Portfolio und verwässert (implizierte Prämie für die Fair Value Aktionäre in Höhe von +11,71 %)

5.10 Wertrelationen auf Basis der Marktkapitalisierung und Prämie auf Basis der Schlusskurse vom 30. Juli 2015

Der Wert der Gesellschaft betrug auf Basis ihrer Marktkapitalisierung zum 30. Juli 2015 rund TEUR 137.031. Dieser Berechnung liegen die Schlusskurse vom 30. Juli 2015 zeitnah vor der Veröffentlichung des Übernahmeangebots in Höhe von EUR 5,01 je DEMIRE-Aktie (Quelle: Bloomberg) sowie die zu diesem Stichtag ausstehende Anzahl von 27.351.404 DEMIRE-Aktien zugrunde.

Auf Grundlage des Drei-Monats-VWAP in Höhe von EUR 5,4090 je DEMIRE-Aktie (Quelle der Berechnungsgrundlagen: Bloomberg) und der zu diesem Zeitpunkt ausstehenden Anzahl von 27.351.404 DEMIRE-Aktien ergibt sich eine Marktkapitalisierung der Gesellschaft zum 30. Juli 2015 in Höhe von rund TEUR 147.944.

Der Wert der Fair Value REIT-AG betrug auf Basis ihrer Marktkapitalisierung zum 30. Juli 2015 rund TEUR 103.005. Dieser Berechnung liegen die Schlusskurse vom 30. Juli 2015 zeitnah vor der Veröffentlichung der Absicht zur Abgabe eines Übernahmeangebots in Höhe von EUR 7,30 je Fair Value-Aktie (Quelle: Bloomberg) sowie die zu diesem Stichtag ausstehende Anzahl von 14.110.323 Fair Value-Aktien zugrunde.

Auf Grundlage des Drei-Monats-VWAP in Höhe von EUR 7,8396 je Fair Value-Aktie (Quelle der Berechnungsgrundlagen: Bloomberg) und der zu diesem Zeitpunkt ausgegebenen Anzahl von 14.110.323 Fair Value-Aktien ergibt sich eine Marktkapitalisierung der Fair Value REIT-AG zum 30. Juli 2015 in Höhe von rund TEUR 110.619.

Bei Gegenüberstellung der XETRA-Schlusskurse vom 30. Juli 2015 ergibt sich ein Wertverhältnis von EUR 7,30 je Fair Value-Aktie zu EUR 5,01 je DEMIRE-Aktie (Quelle: Bloomberg) und somit ein Umtauschverhältnis von 1,457 DEMIRE-Aktien für je eine (1) Fair Value-Aktie. Auf der Grundlage der XETRA-Schlusskurse vom 30. Juli 2015 beinhaltet das Angebot von zwei (2) DEMIRE-Aktien für eine (1) Fair Value-Aktie daher eine Prämie von rund 37,3 %.

5.11 Prämien auf Basis der Mindestgegenleistung

Gemessen an den Mindestpreisen entsprechend der Mitteilung der BaFin vom 7. August 2015 für die DEMIRE-Aktie in Höhe von EUR 5,41 und für die Fair Value-Aktie in Höhe von EUR 7,84 ergibt sich ein Wertverhältnis von rund 0,690 bzw. Fair Value REIT-AG zur Gesellschaft in Höhe von 1,449 zu 1,000. Demnach muss die Gegenleistung je Fair Value-Aktie gemäß § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit §§ 5 und 7 WpÜGAngebV mindestens rund 1,449 DEMIRE-Angebotsaktien betragen. Mit dem höheren von der Gesellschaft angebotenen Umtauschverhältnis von zwei (2) DEMIRE-Aktien für eine (1) Fair Value-Aktie erhalten die Fair Value-Aktionäre gegenüber der gesetzlich geforderten Mindestgegenleistung eine Prämie von rund 38,0 %.

5.12 Gutachterliche Stellungnahme von KFS als unabhängigem Berater zur finanziellen Angemessenheit des Umtauschverhältnisses

Die Gesellschaft hat die KFS Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, („KFS“) als unabhängigen Berater damit beauftragt, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand der Gesellschaft eine gutachterliche Stellungnahme (die „Stellungnahme“) zur Angemessenheit des Umtauschverhältnisses zwischen der Gesellschaft und der Fair Value REIT-AG abzugeben und hierüber Bericht zu erstatten.

Der Vorstand der Gesellschaft war für die Ermittlung des Umtauschverhältnisses sowie für die Zurverfügungstellung der notwendigen Angaben verantwortlich. Die Angemessenheit wurde auf Basis von Bewertungsmaßstäben basierend auf der Grundlage der letzten vorliegenden Konzernzwischenabschlüsse der DEMIRE und der Fair Value REIT-AG zum 31. März 2015 unter Berücksichtigung von weiteren Entwicklungen, Anpassungen und Verwässerungen bis zum 27. Juli 2015, jedoch noch ohne Kenntnis der später veröffentlichten Konzernzwischenabschlüsse der DEMIRE und der Fair Value REIT-AG jeweils zum 30. Juni 2015 ermittelt und begutachtet.

Die Stellungnahme wurde am 27. Juli 2015 gegenüber der Gesellschaft abgegeben und kam zu dem Schluss, dass die angebotene Gegenleistung aus finanzieller Sicht angemessen ist.

Im weiteren Verlauf der Angebotserstellung wurde KFS von der Gesellschaft beauftragt, die Fortentwicklung der Bewertungsmaßstäbe aufgrund neuer Erkenntnisse nach dem 27. Juli 2015, insbesondere des Vorliegens der aktuellen und veröffentlichten Konzernzwischenabschlüsse der DEMIRE und der

Fair Value REIT-AG jeweils zum 30. Juni 2015 zu begleiten und fachlichen Rat zur Verfügung zu stellen. Dies umfasste auch die Aktualisierung der Berechnungen.

KFS kam dabei zu dem Ergebnis, dass das Umtauschverhältnis auch auf der Basis dieser zum 30. Juni 2015 aktualisierten und neu verfügbaren Datenbasis sowie auf der Grundlage der nachfolgend beschriebenen Annahmen und Anpassungen weiterhin angemessen ist. Eine erneute schriftliche Stellungnahme zu den aktualisierten Werten wurde nicht abgegeben.

Die Gesellschaft weist darauf hin, dass die Stellungnahme der KFS ausschließlich zur Information und Unterstützung der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Beurteilung der finanziellen Angemessenheit der angebotenen Gegenleistung abgegeben wurde. Die Stellungnahme richtet sich weder an Dritte noch ist sie zum Schutz Dritter bestimmt. Dritte können aus der Stellungnahme keine Rechte herleiten. Zwischen KFS und Dritten, die die Stellungnahme erhalten oder lesen, kommt keine vertragliche Beziehung in diesem Zusammenhang zustande. Weder die Stellungnahme noch die ihr zugrunde liegende Mandatsvereinbarung zwischen KFS und der Gesellschaft haben Schutzwirkung für Dritte oder führen zu einer Einbeziehung von Dritten in ihren Schutzbereich. KFS haftet aus der Stellungnahme Dritten gegenüber nicht, selbst wenn diese die Stellungnahme mit Zustimmung von KFS erhalten sollten.

Die Stellungnahme ist insbesondere nicht an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG gerichtet und stellt keine Empfehlung seitens KFS an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG dar, das Angebot anzunehmen oder nicht anzunehmen. Die Stellungnahme trifft zudem keine Aussage zu den relativen Vor- und Nachteilen des Angebots im Vergleich zu anderen Geschäftsstrategien oder Transaktionen, die der Fair Value REIT-AG oder der Gesellschaft zur Verfügung stehen könnten.

Die Gesellschaft weist darauf hin, dass die Stellungnahme der KFS unter bestimmten Annahmen und Vorbehalten steht, und dass zum Verständnis der der Stellungnahme zugrunde liegenden Untersuchungen und ihres Ergebnisses jeweils deren vollständige Lektüre erforderlich ist. Der Stellungnahme liegen insbesondere die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und ökonomischen, monetären, Markt- und anderen Bedingungen zum jeweiligen Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme und die der KFS zu diesem Zeitpunkt jeweils vorliegenden Informationen zugrunde. Nach diesem Zeitpunkt eintretende Entwicklungen könnten Auswirkungen auf die bei der Vorbereitung der Stellungnahme getroffenen Annahmen und deren Ergebnis haben, insbesondere da es sich bei dem vorliegenden Angebot um ein Umtauschangebot in Aktien handelt und nicht um ein Barangebot. KFS ist nicht dazu verpflichtet, ihre Stellungnahme im Hinblick auf Ereignisse zu aktualisieren, auf Grundlage von Umständen, Entwicklungen oder Ereignissen zu korrigieren oder zu bestätigen, die nach dem Zeitpunkt der Abgabe der jeweiligen Stellungnahme eintreten. Bezüglich Steuern wurde die Stellungnahme zudem insbesondere unter der Annahme erstellt, dass die Fair Value REIT-AG auch in Zukunft ihren REIT-Status beibehält.

Auch hat KFS ohne unabhängige Prüfung angenommen und sich darauf verlassen, dass die öffentlich zugänglichen Informationen sowie die ihr von der Gesellschaft gelieferten oder anderweitig zur Verfügung gestellten Informationen, die eine wesentliche Grundlage der Einschätzung bilden, zutreffend und vollständig sind. Dabei handelt es sich insbesondere auch um die erwarteten Effekte auf das Eigenkapital durch die Zugänge von Immobilien zum Bestandsportfolio der DEMIRE nach dem 30. Juni

2015. Insbesondere hat KFS nicht die Anschaffungskosten für die Immobilien Margarethenhof 22-24 in Schwerin, Logistikpark Leipzig, das T6-Portfolio sowie Kurfürsten Galerie Kassel geprüft und sich insoweit auf die Angaben der Gesellschaft verlassen. Im Hinblick auf die Fair Values (Marktwerte) der Immobilien Margarethenhof 22-24 in Schwerin, Logistikpark Leipzig und das T6-Portfolio hat sich KFS auf die Richtigkeit der jeweiligen Wertgutachten von Winters & Hirsch verlassen. Im Hinblick auf den Fair Value (Marktwert) der Immobilie Kurfürsten Galerie Kassel hat KFS auftragsgemäß den vereinbarten Kaufpreis angenommen, so dass hieraus kein Eigenkapitaleffekt im Falle eines Vollzugs des diesbezüglichen Kaufvertrags angenommen wurde.

Bezüglich der Informationen zur Fair Value REIT-AG hat sich KFS ausschließlich auf öffentlich zugängliche Informationen verlassen. Im Hinblick auf jegliche Finanzprognosen hat KFS angenommen, dass diese Informationen in angemessener Weise auf Basis der besten derzeit verfügbaren Schätzungen und Beurteilungen des Vorstands der Fair Value REIT-AG hinsichtlich der zukünftigen finanziellen Entwicklung der Fair Value REIT-AG erstellt wurden. Zudem ist KFS davon ausgegangen, dass das Übernahmeangebot gemäß den Bestimmungen der Angebotsunterlage umgesetzt wird und zwar ohne jegliche Verzögerung, sowie jeglichen Verzicht oder jegliche Änderung der Bestimmungen und Konditionen. Insbesondere wurde von KFS auch unterstellt, dass im Zusammenhang mit dem Erhalt der für die beabsichtigte Transaktion notwendigen behördlichen, regulatorischen und sonstigen Freigaben und Zustimmungen Dritter keine Verzögerungen, Ein- oder Beschränkungen oder Bedingungen auferlegt werden, die wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die aus der beabsichtigten Transaktion resultierenden erwarteten Vorteile haben könnten.

Die der Stellungnahme zugrundeliegenden Analysen beruhen ausschließlich — in Übereinstimmung mit den Vereinbarungen der Gesellschaft — auf der Berechnung des NAV wie von EPRA empfohlen. Die Stellungnahme ist daher insbesondere kein Wertgutachten, wie es typischerweise von Wirtschaftsprüfern erbracht wird und darf auch nicht als solches aufgefasst werden. Sie folgt auch nicht den Standards für solche Gutachten, wie sie vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. ("IDW") gesetzt werden (für die Unternehmensbewertung nach IDW S 1; für die Erstellung von Fairness Opinions nach IDW S 8). Die gutachterliche Stellungnahme erfolgte dabei allerdings in Anlehnung an eine sogenannte Fairness Opinion gemäß IDW Standard S 8 („Grundsätze für die Erstellung von Fairness Opinions“) und dient allein für Zwecke der Information der Gesellschaft. Sie stellt insofern keine vollständige Fairness Opinion im Sinne des IDW S 8 dar.

Eine Stellungnahme der von KFS abgegebenen Art unterscheidet sich in wichtigen Gesichtspunkten von einer Unternehmensbewertung nach den angegebenen Standards und von Unternehmensbewertungen im Allgemeinen. KFS hat auch gegenüber der Gesellschaft keine Aussage zur Notwendigkeit der Einholung eines weitergehenden Wertgutachtens eines Wirtschaftsprüfers getroffen. KFS hat zudem nicht die Solvenz der Fair Value REIT-AG oder der Gesellschaft geprüft und war dazu auch nicht beauftragt.

KFS hat weder eine physische Begutachtung der Grundstücke oder Einrichtungen der Gesellschaft oder der Fair Value REIT-AG durchgeführt, noch hat sie eine Verpflichtung zu einer solchen Begutachtung übernommen.

Ferner hat KFS keine Stellungnahme dazu abgegeben, ob die Bedingungen des Angebots einschließlich des Angebotspreises sonstigen rechtlichen Anforderungen genügen.

KFS erhält von der Gesellschaft für ihre Tätigkeit im Zusammenhang mit dem Angebot eine marktübliche Vergütung, wobei das Ergebnis der Stellungnahme sowie der Transaktion keinen Einfluss auf die Höhe dieser Vergütung hat.

Es wird darauf hingewiesen, dass KFS in der Vergangenheit für die Gesellschaft mit folgenden Aufgaben beauftragt war: Durchführung von Sachkapitalerhöhungsprüfungen aufgrund gerichtlicher Bestellung und für ihre Dienstleistungen Honorare erhalten hat.

5.13 Beurteilung der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses durch die Gesellschaft

Das Umtauschverhältnis beinhaltet auf der Basis der XETRA-Schlusskurse der Fair Value REIT-AG und der Gesellschaft jeweils zum 30. Juli 2015 (Quelle: Bloomberg) eine Prämie zugunsten der Fair Value-Aktionäre in Höhe von 37,3 %.

Das Umtauschverhältnis beinhaltet auf der Basis der Mindestpreisberechnung gemäß den von der BaFin am 7. August 2015 mitgeteilten Drei-Monats-Durchschnittskursen am Tag vor der Veröffentlichung der Entscheidung gemäß § 10 WpÜG bezüglich der Fair Value REIT-AG und der Gesellschaft jeweils zum 30. Juli 2015 eine Prämie zugunsten der Fair Value-Aktionäre in Höhe von 38%.

Für die Beurteilung der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses des Übernahmeangebots hält die Gesellschaft als Bewertungsgrundlage jedoch den (wie oben beschrieben angepassten und verwässerten) EPRA-NAV der Gesellschaft und der Fair Value REIT-AG für maßgeblich.

Das Umtauschverhältnis beinhaltet auf der Basis des aktualisierten, angepassten und verwässerten EPRA-NAV unter der Annahme, dass auch das T6-Portfolio zum 30. Juni 2015 bei der DEMIRE als Bestandsimmobilie zugegangen gewesen wäre und die in diesem Zusammenhang erwarteten Eigenkapitaleffekte eingetreten wären, eine Prämie von 11,71 %.

Ohne die aus dem Zugang des T6-Portfolios erwarteten positiven Auswirkungen auf das Eigenkapital der DEMIRE beinhaltet das Umtauschverhältnis auf der Basis des angepassten und verwässerten EPRA-NAV allerdings eine negative Prämie von - 13,79 %.

Die Beurteilung der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses steht damit insbesondere unter der ausdrücklichen Annahme, dass der Erwerb des T6-Portfolios vollzogen wird und der Zugang des T6-Portfolios zum Immobilienbestand der DEMIRE tatsächlich zu einer Erhöhung des Eigenkapitals der DEMIRE auf EPRA-NAV Basis um (aktualisiert) TEUR 43.541 führt. Der Vollzug des Erwerbs des T6-Portfolios steht noch unter dem Vorbehalt des Eintritts verschiedener Vollzugsbedingungen. Die DEMIRE geht davon aus, dass der Erwerb des T6-Portfolios noch vor Ablauf der Angebotsfrist, voraussichtlich im Oktober 2015, vollzogen wird. Nur mit dem Zugang des T6-Portfolios in das Bestandsportfolio der DEMIRE und unter Berücksichtigung der damit verbundenen erwarteten positiven Effekte auf das Eigenkapital der DEMIRE erhalten die Fair Value-Aktionäre, die das Angebot annehmen, eine Prämie auf den EPRA-NAV ihrer Fair Value-Aktien. Sollte der Kauf des T6-Portfolios

nicht wirksam vollzogen werden bzw. sollte der Zugang des T6-Portfolios nicht zu der erwarteten Erhöhung des Eigenkapitals der DEMIRE führen, würden die Fair Value-Aktionäre, die das Angebot annehmen, im Hinblick auf das in der DEMIRE-Aktie verkörperte anteilige Eigenkapital, anders als von der DEMIRE beabsichtigt, wertmäßig verwässert bzw. würde sich die Prämie verringern, wenn im Falle des Zugangs des T6-Portfolios der Eigenkapitaleffekt unterhalb der Erwartungen bliebe. Damit wäre das Übernahmeangebot für die Fair Value-Aktionäre weniger attraktiv und der Buchwert der Beteiligung bzw. der EPRA-NAV der Fair Value-Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, könnte unter dem Buchwert der Beteiligung bzw. dem EPRA-NAV der Fair Value-Aktionäre, die das Angebot nicht angenommen haben, liegen.

Ferner sollten die Fair Value-Aktionäre bei der Beurteilung der Angemessenheit berücksichtigen, dass die Ausschüttung von Dividenden den Ausweis eines Bilanzgewinns im handelsrechtlichen Jahresabschluss der DEMIRE voraussetzt. Zum 31. Dezember 2014 wies die DEMIRE in ihrem handelsrechtlichen Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 einen kumulierten Bilanzverlust in Höhe von TEUR 107.178 und einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 1.131 aus. Gleichzeitig weist sie zum 31. Dezember 2014 eine Kapitalrücklage von TEUR 102.830 aus. Erst wenn der kumulierte Bilanzverlust im handelsrechtlichen Jahresabschluss durch entsprechende künftige Bilanzgewinne, die entsprechende künftige Jahresüberschüsse voraussetzen, bzw. durch anderweitige Restrukturierungsmaßnahmen ausgeglichen sein und die DEMIRE einen positiven Bilanzgewinn aufweisen und über ausreichend liquide Mittel verfügen wird, wird sie in der Lage sein, Dividenden an ihre Aktionäre auszuschütten. Aufgrund der Höhe des bestehenden kumulierten Bilanzverlustes der DEMIRE in ihrem handelsrechtlichen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und der Größenordnung von künftig zu erwartenden Jahresergebnissen wird die DEMIRE voraussichtlich auf absehbare Zeit nicht in der Lage sein, Dividenden an ihre Aktionäre auszuschütten, wenn die entsprechenden Restrukturierungen nicht erfolgen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass sich im Falle eines erfolgreichen Abschlusses des Übernahmeangebots die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft durch die Erzielung von erwarteten Synergieeffekten und der Vorteile aufgrund der Diversifizierung des Immobilienportfolios, der Stärkung des Kapitalmarktprofils sowie insgesamt reduzierter Fremdkapitalkosten der Gesellschaft maßgeblich verbessern wird, so dass das Übernahmeangebot auch vor dem Hintergrund der in dem Umtauschverhältnis implizierten Prämie (unter der Annahme des Zugangs des T6-Portfolios und des Eintritts der erwarteten positiven Effekte auf das Eigenkapital der DEMIRE) nach Ansicht der Gesellschaft auch für die DEMIRE-Aktionäre attraktiv und angemessen ist.

6. Die beabsichtigte Übernahme

6.1 Einleitung

Die Gesellschaft hat am 31. Juli 2015 gemäß § 10 WpÜG ihre Absicht veröffentlicht, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot (das „**Übernahmeangebot**“) an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG, München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 168882 (ISIN DE000A0MW975) (die „**Fair Value REIT-AG**“ und gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften die „**Fair Value-Gruppe**“) zum Erwerb aller Aktien an der Fair Value REIT-AG (die „**Fair Value-Aktien**“) abzugeben. Als Gegenleistung bietet die Gesellschaft insgesamt 30.761.646 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 1,00 je Aktie und mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2015 (die „**DEMIRE-Angebotsaktien**“) an, die den Aktionären der Fair Value REIT-AG im Verhältnis 1:2 angeboten werden, d.h. für eine zum Tausch eingereichte Fair Value Aktie erhalten die das Übernahmeangebot annehmenden Aktionäre der Fair Value REIT-AG zwei DEMIRE-Angebotsaktien.

Die Gesellschaft hat am 31. Juli 2015 außerdem bekannt gegeben, dass sie am gleichen Tag mit Aktionären der Fair Value REIT-AG, die zusammen insgesamt rund 23,218 % der Aktien und der Stimmrechte der Fair Value REIT-AG halten (die „**Tender Aktionäre**“), Vereinbarungen über die von den Tender Aktionären jeweils gehaltenen Fair Value-Aktien geschlossen hat (die „**Tender Agreements**“). Darin verpflichten sich die Tender Aktionäre, die von ihnen jeweils gehaltenen Fair Value-Aktien im Rahmen des Übernahmeangebots einzureichen. Zugleich haben die Tender Aktionäre in den Tender Agreements schon bei Abschluss ihren Rücktritt von einer gemäß dem Tender Agreement erfolgten Annahme des Übernahmeangebots erklärt, wenn und soweit die Anzahl von im Rahmen des Übernahmeangebots eingereichten Fair Value-Aktien zu einem Anteil der DEMIRE am Grundkapital und den Stimmrechten der Fair Value REIT-AG von über 94,9 % führen würde (die „**Rücktrittserklärung**“). Die Tender Agreements wurden vor dem Hintergrund, dass der Erwerb des T6-Portfolios zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage noch nicht vollzogen ist, mit Datum vom 9. Oktober 2015 dahingehend geändert, dass die Tender Aktionäre erst und nur dann zur Annahme des Übernahmeangebots verpflichtet sind, wenn der Erwerb des T6-Portfolios vollzogen ist. Der Vollzug gilt für diese Zwecke als dann erfolgt, sobald die Gesellschaft den Vollzug im Wege einer Corporate News oder einer Ad hoc-Mitteilung auf ihrer Homepage (www.demire.de) veröffentlicht und den Tender Aktionären dies mitgeteilt hat.

Die Gesellschaft und die Fair Value REIT-AG haben am 31. Juli 2015 ferner eine Grundsatzvereinbarung (das „**Business Combination Agreement**“ oder „**BCA**“) geschlossen, in der die beiden Gesellschaften ihr derzeitiges Verständnis im Hinblick auf die Durchführung des Übernahmeangebots und dessen Eckpunkte, dessen grundsätzliche Unterstützung durch den Vorstand und den Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG sowie die Grundzüge der künftigen Zusammenarbeit beziehungsweise der Integration der beiden Unternehmen festgelegt haben.

6.2 Beweggründe der DEMIRE für die beabsichtigte Übernahme

Ziel der Übernahme ist es, dass die DEMIRE ein maßgeblicher börsennotierter Akteur im Sektor für Gewerbeimmobilien in Deutschland und ein führender Bestandshalter von Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien in deutschen Sekundärstandorten wird.

Nach Auffassung der Gesellschaft ergeben sich aus der Übernahme der Fair Value REIT-AG und der darauf folgenden geplanten Integration in die DEMIRE-Gruppe zahlreiche Vorteile für die Gesellschaft und ihre Aktionäre, namentlich das Synergiepotential, die Diversifizierung des Portfolios, die Stärkung des Kapitalmarktprofils und die Reduzierung von Fremdkapitalkosten.

Synergiepotential

Die Gesellschaft geht davon aus, dass infolge des Zusammenschlusses mit der Fair Value REIT-AG eine vereinheitlichte Unternehmensstruktur realisiert werden kann. Zu diesem Prozess zählen vor allem die Einsparung von Strukturkosten, d.h. Kosten, welche für die Infrastruktur der Gesellschaft und der Fair Value REIT-AG bislang separat anfallen; diese können zukünftig kosteneffizient gebündelt werden. Die Gesellschaft erwartet Kosteneinsparungen zu realisieren, die typischerweise durch den Zusammenschluss von Unternehmen erreicht werden können, insbesondere mit Blick auf den vergleichbaren geographischen Fokus bei der DEMIRE und der Fair Value-REIT-AG. Einsparungen sind u. a. durch die Konsolidierung sich überschneidender Funktionen zu erwarten.

Durch den Zusammenschluss beider Gesellschaften entsteht nach Auffassung der Gesellschaft ein homogenes Portfolio, durch dessen einheitliche und effiziente Bewirtschaftung sich die Gesellschaft in Zukunft weitere Skalen- und Synergieeffekte verspricht. Einen Kernbereich der Geschäftstätigkeit der DEMIRE-Gruppe stellt der Bereich des internen Asset-, Property- und Facility-Management dar. Dieser Bereich der DEMIRE-Gruppe verfügt über Fähigkeiten und Kompetenzen, welche es der Gesellschaft ermöglichen, diesen derzeit bei der Fair Value-Gruppe extern ausgeführten Bereich des Asset-, Property- und Facility-Managements zu integrieren und sich dadurch zusätzliches Ertragspotential im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung zu erschließen.

Ferner ermöglicht der Zusammenschluss die Verbindung zweier „Immobilien-Beschaffungs“-Netzwerke. Während die Gesellschaft Kompetenzschwerpunkte in der Akquisition von Immobilien aus einer Sondersituation im Fall von notleidenden Immobilienfinanzierungen hat, verfügt die Fair Value REIT-AG über Knowhow in der wertschaffenden Akquisition und im Management von geschlossenen Fondsstrukturen.

Durch den Zusammenschluss der Gesellschaft mit der Fair Value REIT-AG erwartet sich die Gesellschaft, dass das kombinierte Unternehmen künftig mit einer gestärkten Verhandlungsposition am Markt auftreten kann. Dies kann nach Einschätzung der Gesellschaft zu niedrigeren Kosten bei künftigen Akquisitionen sowie zu Synergieeffekten beispielsweise bei Energie-, Versicherungs- und Dienstleistungsverträgen führen.

Eine konkrete Quantifizierung der genannten Synergiepotentiale aus dem Unternehmenszusammenschluss ist der Gesellschaft derzeit nicht verlässlich möglich, da sie keinen Zugang zu entsprechenden

Informationen der Fair Value REIT-AG hatte und hat. Auf Basis öffentlich verfügbarer Informationen geht die Gesellschaft im Rahmen einer Schätzung derzeit davon aus, dass auf operativen Effizienzgewinnen beruhende Synergien nach Ablauf eines Zeitraums von ca. 24 Monaten nach dem Vollzug des Übernahmeangebots in voller Höhe erzielt werden können. Die Gesellschaft erwartet derzeit, ab diesem Zeitpunkt und nach vollständiger Umsetzung möglicher Einsparungs- und Optimierungsmaßnahmen Einsparungen in Höhe von jährlich insgesamt bis zu rund EUR 2,0 Mio. erzielen zu können. Im Rahmen der der Festsetzung des Umtauschverhältnisses zugrundeliegenden Bewertung der Gesellschaft und der Fair Value REIT-AG wurden aus den genannten Gründen jedoch keine Synergien quantifiziert und mit eingerechnet.

Diversifizierung des Immobilien-Portfolios

Der Erwerb einer konsolidierungsfähigen Mehrheitsbeteiligung an der Fair Value REIT-AG durch die DEMIRE führt zu einem signifikant vergrößerten gemeinsamen Portfolio an Bestandsimmobilien. Nach Ansicht der Gesellschaft ergänzen sich die Immobilien-Portfolios der DEMIRE und der Fair Value-Gruppe im Hinblick auf die geographische Ausrichtung, die Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel und Logistik) und die Mieterstruktur und Mietlaufzeiten im Rahmen der generellen strategischen Ausrichtung der Gesellschaft. Diese Ergänzung und Abrundung des Portfolios führt insbesondere im Hinblick auf die genannten Gesichtspunkte zu einer breiteren Risikostreuung. Durch die signifikante Vergrößerung des Immobilien-Portfolios erwartet sich die Gesellschaft eine Risikodiversifizierung ferner auch insoweit, als sich verwirklichende Risiken aus einzelnen Objekten im Rahmen des Immobilien-Portfolios insgesamt entsprechend weniger ins Gewicht fallen.

Stärkung des Kapitalmarktprofils

Die Übernahme der Fair Value REIT-AG durch die Gesellschaft stärkt nach Einschätzung der Gesellschaft auch das Kapitalmarktprofil des zusammengeschlossenen Unternehmens. Die aggregierte Marktkapitalisierung der Gesellschaft und der Fair Value REIT-AG zum Datum des Prospekts von über EUR 220 Mio. (auf der Basis der Schlusskurse im elektronischen Handelssystem XETRA der Deutschen Börse AG vom 13. Oktober 2015; Quelle: Bloomberg) und einem signifikant vergrößerten Immobilien-Portfolio stärkt nach Auffassung der Gesellschaft die Visibilität der Aktien der Gesellschaft an den Kapitalmärkten und damit die Bedeutung und die Liquidität der Aktie. Damit kann die Aktie der Gesellschaft gegebenenfalls auch für größere und internationale Investoren attraktiv werden.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass der Erwerb der Fair Value REIT-AG die Bedeutung der DEMIRE-Gruppe im deutschen Immobilienmarkt darüber hinaus weiter steigern wird. Die Gesellschaft erwartet, dass dies auch eine stärkere Diversifizierung der Finanzierungsquellen sowohl auf der Eigenkapital- als auch auf der Fremdkapitalseite als bisher erlauben dürfte.

In dem zwischen der Gesellschaft und der Fair Value REIT-AG am 31. Juli 2015 geschlossenen BCA hat sich die Gesellschaft unter anderem verpflichtet, dass sie sich nach Vollzug des Übernahmeangebots nach besten Kräften darum bemühen wird, die Voraussetzungen zu schaffen, damit die Aktien der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 zum Börsenhandel im Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgebpflichten (*Prime Standard*) der Deutsche Börse AG an der Frankfurter Wert-

papierbörse (der „**Prime Standard**“) aufgenommen werden. Ein solcher Wechsel vom Regulierten Markt (*General Standard*) in den Prime Standard zöge erhöhte Transparenzanforderungen nach sich. Davon erhofft sich die Gesellschaft eine weitere Steigerung ihrer Attraktivität für Investoren bzw. zusätzlich Zugang zu Investoren, die nur in Gesellschaften investieren, die höchsten Anforderungen an Corporate Governance und Transparenz genügen. Dieser Zugang ist der DEMIRE bislang versperrt. Damit kann die Übernahme der Fair Value REIT-AG verbunden mit dem angestrebten Wechsel in den Prime Standard dazu beitragen, den Zugang der Gesellschaft zum Kapitalmarkt zu verbessern.

Reduzierte Fremdkapitalkosten

Die Gesellschaft erwartet, dass die Größe des Unternehmens nach der Übernahme aufgrund der damit verbundenen gesteigerten Visibilität in den Kapitalmärkten auch zu Kostenvorteilen bei der Refinanzierung führen wird.

Ferner erwartet die Gesellschaft, dass die Konsolidierung der Fair Value REIT-AG die Fremdkapitalkosten der DEMIRE durch Reduzierung der sogenannten *Loan to Value Ratio* („LTV“) bezogen auf das Gesamtimmobilienportfolio vermindern zu können.

Die Übernahme soll damit zu zukünftig verbesserten Konditionen sowohl auf dem Kapitalmarkt als auch bei der Aufnahme neuer oder bei der Restrukturierung bestehender Darlehen zur Finanzierung der operativen Geschäftstätigkeit führen.

Dadurch würde ferner die Eigenkapitalbasis der DEMIRE gestärkt und die Kapitalaufnahme könnte für die DEMIRE erleichtert werden, da neben Banken auch andere Fremdkapitalgeber angesprochen werden könnten. Folglich sollten nach Ansicht der Gesellschaft bei der künftigen Kapitalaufnahme und Refinanzierung die Fremdkapitalzinsen sinken.

6.3 Vertrag über den Unternehmenszusammenschluss – Business Combination Agreement

In dem BCA haben die beiden Gesellschaften ihr derzeitiges Verständnis im Hinblick auf die Durchführung des Übernahmeangebots und dessen Eckpunkte, dessen grundsätzliche Unterstützung durch den Vorstand und den Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG sowie die Grundzüge der künftigen Zusammenarbeit beziehungsweise der Integration der beiden Unternehmen festgelegt haben.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG haben in dem BCA erklärt, dass sie zum Zeitpunkt seines Abschlusses das Übernahmeangebot begrüßen und unterstützen. Sie haben sich soweit rechtlich zu diesem Zeitpunkt möglich (insbesondere vorbehaltlich der Prüfung der Angebotsunterlage einschließlich der abschließenden Prüfung der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses sowie des Ausbleibens eines vorteilhafteren konkurrierenden Angebots) dazu verpflichtet, in ihrer Stellungnahme gemäß § 27 WpÜG zu erklären, dass sie die von der Gesellschaft angebotene Gegenleistung für angemessen halten, das Übernahmeangebot unterstützen sowie den Fair Value-Aktionären die Annahme des Übernahmeangebots empfehlen.

Die Gesellschaft und die Fair Value REIT-AG haben in dem BCA ferner ihre Absicht erklärt, dass die Gesellschaft künftig in einem Umfang im Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG vertreten sein soll, der

ihre Beteiligung an der Fair Value REIT-AG widerspiegelt. Es wurde vereinbart, dass der derzeit dreiköpfige Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG nicht vergrößert und die Anzahl der Vertreter der Gesellschaft im Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG zwei nicht überschreiten wird.

Die Gesellschaft und die Fair Value REIT-AG haben ferner ihre Absicht erklärt, dass Herr Frank Schaich auch zukünftig Mitglied des Vorstands der Fair Value REIT-AG bleiben und zusätzlich ein Vertreter der DEMIRE zum weiteren Mitglied des Vorstands der Fair Value-REIT-AG bestellt werden soll, um die Funktion des Finanzvorstands (CFO) einzunehmen. Es ist ferner beabsichtigt, dass Herr Frank Schaich daneben zum weiteren Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt wird, der dann aus drei Mitgliedern bestünde.

Die Gesellschaft hat in dem BCA ferner erklärt, dass es ihre gegenwärtige Absicht ist, ihren Satzungssitz in Frankfurt am Main und denjenigen der Fair Value REIT-AG in München zu belassen und die dort jeweils bestehenden zentralen Funktionen aufrechtzuerhalten sowie bestimmte Mitarbeiter der Fair Value REIT-AG in deren Schlüsselpositionen beizubehalten bzw. eine adäquate Verwendung für sie in dem dann vereinigten Unternehmen in Betracht zu ziehen.

Die Gesellschaft hat sich ferner dazu verpflichtet, sich nach bestmöglichen Anstrengungen zu bemühen, den REIT-Status der Fair Value REIT-AG nicht durch die Übernahme zu gefährden, solange die Fair Value REIT-AG satzungsmäßig als REIT-AG organisiert ist. Zu diesem Zweck wird die Gesellschaft insbesondere (i) dafür Sorge tragen, dass die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften jeweils nicht 10 % oder mehr der Aktien und der Stimmrechte der Fair Value REIT-AG direkt halten werden, und (ii) sich nach besten Kräften bemühen, dafür Sorge zu tragen, dass der Streubesitz im Sinne des § 11 REITG mindestens 15 % beträgt. Diese Verpflichtungen der Gesellschaft stehen jedoch einer möglichen Verschmelzung der Fair Value REIT-AG auf die Gesellschaft nach dem Umwandlungsgesetz, einer Änderung des satzungsgemäßen Unternehmensgegenstandes der Fair Value REIT-AG, die den REIT-Status beendet, oder anderen zulässigen Maßnahmen zur Beendigung des REIT-Status der Fair Value REIT-AG nicht entgegen. Die Gesellschaft wird die Fair Value REIT-AG von allen Ansprüchen Dritter freistellen, die diese gegen die Fair Value REIT-AG in diesem Zusammenhang geltend machen. Derartige Maßnahmen sind gegenwärtig aber seitens der Gesellschaft nicht beabsichtigt.

Weiterhin haben sich die Gesellschaft und die Fair Value REIT-AG darüber verständigt, dass sich die Gesellschaft nach besten Kräften bemühen wird, dass der LTV bezogen auf das Gesamt-Immobilienportfolio auf einer konsolidierten Basis (also unter Einschluss der Fair Value-Gruppe) bis zum 31. Dezember 2016 nicht über 60 % steigen und danach in einem Korridor von 50 bis 60 % gehalten wird.

Zudem haben die Gesellschaft und die Fair Value REIT-AG ihre Absicht erklärt, die bisherige Dividendenpolitik der Fair Value REIT-AG beizubehalten.

Schließlich haben die Gesellschaft und die Fair Value REIT-AG vereinbart, dass sich die Gesellschaft nach Vollzug des Übernahmeangebots nach besten Kräften darum bemühen wird, die Voraussetzungen zu schaffen, damit die DEMIRE-Aktien im Geschäftsjahr 2016 zum Börsenhandel im Teilbereich

des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) der Deutsche Börse AG an der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen werden.

6.4 Zukünftige Zusammenarbeit, Integration und Synergien

Bei erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots würde nach Ansicht der DEMIRE einer der führenden Bestandshalter von Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien in deutschen Sekundärstandorten entstehen. In dem Business Combination Agreement haben die DEMIRE und die Fair Value REIT-AG erste Absichten und Maßnahmen im Hinblick auf den geplanten Zusammenschluss festgelegt. Darüber hinaus wird die Gesellschaft nach dem Vollzug des Übernahmeangebots gemeinsam mit dem Management der Fair Value REIT-AG eine weitergehende Analyse möglicher Geschäftschancen sowie weiterer Synergie- und Effizienzpotenziale der neuen Unternehmensgruppe durchführen.

Außer den in diesem Abschnitt dargelegten Absichten und Maßnahmen hat die Gesellschaft keine weiteren Absichten gefasst und Maßnahmen vorgesehen im Hinblick auf die künftige Geschäftstätigkeit, den Sitz und den Standort wesentlicher Unternehmensteile, die Verwendung des Vermögens, künftige Verpflichtungen, die Arbeitnehmer und deren Vertretungen, die Mitglieder der Geschäftsführungsorgane und wesentliche Änderung der Beschäftigungsbedingungen sowohl bei der Fair Value REIT-AG als auch der Gesellschaft.

Künftige Geschäftstätigkeit, Verwendung des Vermögens und Verpflichtungen der Fair Value REIT-AG und der Gesellschaft

Die Gesellschaft beabsichtigt, die bisher von der Fair Value-Gruppe verfolgte Strategie zu unterstützen, die wirtschaftliche Identität der Fair Value-Gruppe sowie den REIT-Status der Fair Value REIT-AG aufrechtzuerhalten und die Fair Value REIT-AG als selbständige Gesellschaft fortbestehen zu lassen.

Dessen ungeachtet beabsichtigt die Gesellschaft, nach Vollzug des Übernahmeangebots gemeinsam mit dem Management der Fair Value REIT-AG mögliche Geschäftschancen und Effizienzpotenziale bei der Fair Value-Gruppe zu analysieren und zu prüfen, ob und, wenn ja, welche Änderungen sinnvoll oder erforderlich sein könnten. Die Gesellschaft ist diesbezüglich der Auffassung, dass durch Integrationsmaßnahmen Wertsteigerungen sowohl bei der Fair Value-Gruppe als auch bei der DEMIRE realisiert werden können. Als Teil dieser Analyse beabsichtigt die Gesellschaft daher auch, die operative Integration von Geschäftsbereichen der Fair Value-Gruppe in die DEMIRE zu untersuchen und dabei auch weitere Integrations- und Strukturmaßnahmen – wie etwa den Abschluss eines Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrags mit der Fair Value REIT-AG – in Erwägung zu ziehen und in wirtschaftlicher sowie rechtlicher Hinsicht zu überprüfen.

Ferner beabsichtigt die Gesellschaft, sich entsprechend den Vereinbarungen mit der Fair Value REIT-AG im Business Combination Agreement nach besten Kräften darum zu bemühen, dass der LTV bezogen auf das Gesamtportfolio auf einer konsolidierten Basis (also unter Einschluss der Fair Value-

Gruppe) bis zum 31. Dezember 2016 nicht über 60 % steigt und danach in einem Korridor von 50 bis 60 % gehalten wird.

Die Gesellschaft hat keine weiteren Absichten hinsichtlich der künftigen Geschäftstätigkeit der Fair Value REIT-AG und der Verwendung ihres Vermögens. Insbesondere bestehen keine Absichten, die Fair Value REIT-AG zu veranlassen, sich von Teilaktivitäten der Fair Value-Gruppe zu trennen. Die Gesellschaft hat – abgesehen von den vorstehenden Absichten – auch keine Absichten, die zu einer Zunahme von Verbindlichkeiten der Fair Value-Gruppe außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit führen würden.

Auch hinsichtlich ihrer eigenen Geschäftstätigkeit, der Verwendung ihres eigenen Vermögens und ihrer künftigen Verpflichtungen, soweit vom Übernahmeangebot betroffen, hat die Gesellschaft keine Absichten und beabsichtigt auch nicht, diesbezüglich Maßnahmen zu ergreifen.

Auswirkungen auf Vorstand und Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG und der Gesellschaft

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG fällt in den Kompetenzbereich der Hauptversammlung. Die Gesellschaft beabsichtigt, entsprechend der mit der Fair Value REIT-AG im Business Combination Agreement getroffenen Vereinbarung, dass die Gesellschaft künftig in einem Umfang im Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG vertreten ist, der ihre Beteiligung an der Fair Value REIT-AG angemessen widerspiegelt, jedoch die Zahl von zwei Aufsichtsratsmitgliedern nicht überschreitet. Ferner beabsichtigt die Gesellschaft, dass der derzeit dreiköpfige Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG nicht vergrößert wird.

Die Zusammensetzung des Vorstands der Fair Value REIT-AG fällt in den Kompetenzbereich des Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG. Die Gesellschaft beabsichtigt unbeschadet dessen, dass entsprechend der mit der Fair Value REIT-AG im Business Combination Agreement getroffenen Vereinbarung Herr Frank Schaich auch zukünftig Mitglied des Vorstands der Fair Value REIT-AG bleibt und zusätzlich ein Vertreter der DEMIRE zum weiteren Mitglied des Vorstands der Fair Value REIT-AG bestellt wird, um die Funktion des Finanzvorstands (CFO) einzunehmen. Ferner beabsichtigt die Gesellschaft, dass Herr Frank Schaich daneben zum weiteren Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt wird, der dann aus drei Mitgliedern bestünde.

Im Übrigen hat die Gesellschaft keine weiteren Absichten im Hinblick auf die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG oder der Gesellschaft und beabsichtigt diesbezüglich auch nicht, weitere Maßnahmen zu ergreifen.

Auswirkungen auf Arbeitnehmer, Beschäftigungsbedingungen und Arbeitnehmervertretungen der Fair Value REIT-AG und der Gesellschaft

Der geschäftliche Erfolg der Fair Value REIT-AG hängt insbesondere von ihrer Kreativität und Innovationskraft ab, die wiederum entscheidend von Kompetenz und Engagement der Mitarbeiter der Fair Value REIT-AG bestimmt werden. Die Gesellschaft beabsichtigt, im Falle des Vollzugs des Übernahmeangebots keinen Personalabbau bei der Fair Value REIT-AG vorzunehmen. Desgleichen hat die Gesellschaft auch nicht die Absicht, wesentliche Änderungen an den Beschäftigungsbedingungen bei

der Fair Value REIT-AG herbeizuführen. Dementsprechend wurde in dem BCA von der Gesellschaft und der Fair Value REIT-AG die übereinstimmende Absicht erklärt, bestimmte Mitarbeiter in Schlüsselpositionen beizubehalten bzw. eine adäquate Verwendung für sie in dem dann vereinigten Unternehmen in Betracht zu ziehen. Die Gesellschaft beabsichtigt, diese Vorgaben umzusetzen. Hinsichtlich ihrer eigenen Arbeitnehmer hat die Gesellschaft keine Absichten und beabsichtigt auch nicht, im Hinblick auf ihre Arbeitnehmer Maßnahmen zu ergreifen oder wesentliche Änderungen an den Beschäftigungsbedingungen bei der Gesellschaft herbeizuführen. Eine Arbeitnehmervertretung besteht weder bei der Gesellschaft noch bei der Fair Value REIT-AG und die Gesellschaft hat auch diesbezüglich keine Absichten und beabsichtigt auch diesbezüglich nicht, Maßnahmen zu ergreifen.

Firma und Sitz der Fair Value REIT-AG und der Gesellschaft; Standort wesentlicher Unternehmensteile

Die Gesellschaft beabsichtigt, weder den Sitz der Fair Value REIT-AG noch den Sitz der Gesellschaft zu verlegen. Auch besteht nicht die Absicht, wesentliche Unternehmensteile der Fair Value REIT-AG oder der DEMIRE zu verlegen oder zu schließen. Dementsprechend haben die Gesellschaft und die Fair Value REIT-AG im Business Combination Agreement ihre Absicht erklärt, ihre jeweiligen Satzungssitze in Frankfurt am Main und in München zu belassen und die dort jeweils bestehenden zentralen Funktionen aufrechtzuerhalten. Im Rahmen der gemeinsam mit dem Management der Fair Value REIT-AG durchzuführenden weitergehenden Analyse möglicher Geschäftschancen sowie weiterer Synergie- und Effizienzpotenziale der neuen Unternehmensgruppe beabsichtigt die Gesellschaft, nach Abwicklung des Übernahmeangebots gleichwohl zu überprüfen, ob geographisch nahe zusammenliegende Standorte zusammengelegt werden können.

Wechsel der Gesellschaft in den Prime Standard

Die Gesellschaft beabsichtigt, wie im Business Combination Agreement mit der Fair Value REIT-AG erklärt, sich nach Vollzug des Angebots nach besten Kräften darum zu bemühen, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, damit die DEMIRE-Aktien, die derzeit im General Standard des Regulierten Markts der Frankfurter Wertpapierbörse notiert sind, in den Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) aufgenommen werden.

Der Prime Standard geht über die Anforderungen des General Standard hinaus und stellt zusätzliche Transparenzanforderungen. Zu diesen zusätzlichen Anforderungen gehören unter anderem die quartalsweise Berichterstattung in deutscher und in englischer Sprache, die Veröffentlichung eines Unternehmenskalenders, unverzügliche Veröffentlichung von Ad-hoc-Meldungen auch in englischer Sprache und die Veranstaltung mindestens einer Analystenkonferenz im Jahr.

Aufrechterhaltung des REIT-Status der Fair Value REIT-AG

Die Gesellschaft beabsichtigt, den REIT-Status der Fair Value REIT-AG aufrechtzuerhalten und insbesondere die gesetzlich vorgegebene Höchstbeteiligungsgrenze (§ 11 Abs. 4 REITG) und das gesetzliche Streubesitzerfordernis (§ 11 Abs. 1 REITG) erforderlichenfalls durch geeignete Maßnahmen im Anschluss an das Übernahmeangebot weiterhin sicherzustellen. Auch hat sich die Gesellschaft im

Business Combination Agreement dazu verpflichtet, sich nach bestmöglichen Anstrengungen zu bemühen, den REIT-Status der Fair Value REIT-AG nicht durch die Übernahme zu gefährden, solange die Fair Value REIT-AG satzungsmäßig als REIT-AG organisiert ist. Gleichwohl beabsichtigt die Gesellschaft, nach dem Vollzug des Angebots auch eine Aufhebung des REIT-Status der Fair Value REIT-AG in Erwägung zu ziehen und dessen rechtliche Voraussetzungen und wirtschaftliche Folgen für die Gesellschaft, die Fair Value REIT-AG und deren Aktionäre zu überprüfen. Eine Aufhebung des REIT-Status wird nur dann in Betracht kommen, wenn die wirtschaftlichen Bedingungen und Folgen dies sinnvoll erscheinen lassen.

Die Höchstbeteiligungsgrenze

Gemäß § 11 Abs. 4 REITG darf kein Aktionär einer REIT-Aktiengesellschaft direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er unmittelbar über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt (die „**Höchstbeteiligungsgrenze**“). Zweck der Begrenzung des Beteiligungsumfangs ist die Vermeidung des Schachtelprivilegs in Doppelbesteuerungsabkommen. Die Aktionärserschaft ergibt sich für diese Zwecke daher zunächst aus § 20 Abs. 5 Satz 2 EStG, der auf das zivilrechtliche Eigentum nach näherer Maßgabe von § 39 Abgabenordnung (AO) abstellt, wobei das zivilrechtliche Eigentum durch das wirtschaftliche Eigentum modifiziert wird (§ 39 Abs. 1 und 2 AO). Aktionär im Sinne von § 11 Abs. 4 REITG ist danach zunächst der unmittelbare zivilrechtliche Eigentümer der Aktien. Aktien, die von einer Tochtergesellschaft des Aktionärs gehalten werden, werden dem Aktionär daher – vorbehaltlich einer etwaigen Treuhandschaft – grundsätzlich nicht zugerechnet. Eine umfassende Stimmrechtszurechnung nach §§ 22, 23 WpHG findet – anders als bei der Berechnung der Streubesitzquote (vgl. den nachstehenden Abschnitt) – ebenfalls nicht statt.

Das Streubesitzerfordernis

Gemäß § 11 Abs. 1 REITG muss eine REIT-Aktiengesellschaft zudem dauerhaft eine Mindeststreubesitzquote in Höhe von 15 % aufweisen (das „**Streubesitzerfordernis**“). Das Streubesitzerfordernis dient der Sicherstellung der Börsennotierung, die Voraussetzung für den REIT-Status ist. § 11 Abs. 1 S. 3 REITG definiert den Streubesitz als Aktien derjenigen Aktionäre, denen insgesamt jeweils weniger als 3 % der Stimmrechte an der REIT-Aktiengesellschaft zustehen. Die Berechnung richtet sich dabei nach §§ 22 und 23 WpHG, sodass dem betreffenden Aktionär auch Stimmrechte, die von Dritten gehalten werden, nach Maßgabe dieser Zurechnungsnormen zugerechnet werden (z.B. auch von Tochterunternehmen).

Rechtsfolgen bei Verstößen gegen die Höchstbeteiligungsgrenze und/oder das Streubesitzerfordernis

Gemäß § 18 Abs. 3 Sätze 1 und 2 REITG endet die Steuerbefreiung einer REIT-Aktiengesellschaft, wenn während dreier aufeinander folgender Wirtschaftsjahre gegen die Höchstbeteiligungsgrenze oder das Streubesitzerfordernis verstoßen wird, mit dem Ablauf des dritten Wirtschaftsjahres.

Um die REIT-Aktiengesellschaft und ihre Aktionäre zu veranlassen, den REIT-Status und die diesbezüglichen Voraussetzungen stets zu wahren, sehen das REITG und die Satzung der Fair Value REIT-AG, verschiedene Sanktionen für Verstöße gegen diese Anforderungen vor.

- (a) Ein Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze hat für den betreffenden Aktionär insbesondere folgende rechtliche Konsequenzen:
- Ein die Höchstbeteiligungsgrenze überschreitender Fair Value-Aktionär kann gemäß § 16 Abs. 2 REITG Aktionärsrechte nur in dem Umfang geltend machen, wie sie einem Aktionär bei einer Beteiligung von weniger als 10 % zustehen würden.
 - § 28 Abs. 1 der Satzung der Fair Value REIT-AG sieht eine Pflicht des betreffenden Fair Value-Aktionärs vor, dafür zu sorgen, dass die ihm zuzurechnende Beteiligung die Höchstbeteiligungsgrenze nicht mehr überschreitet.
 - Nach § 28 Abs. 2 der Satzung der Fair Value REIT-AG ist zudem der Vorstand verpflichtet, unverzüglich nachdem er von dem Verstoß Kenntnis erlangt hat, den Fair Value-Aktionär zur Herstellung des ordnungsmäßigen Zustands und zur Erteilung eines geeigneten Nachweises hierüber innerhalb einer Frist von zwei Monaten aufzufordern. Der Vorstand der Fair Value REIT-AG kann unter den gleichen Voraussetzungen auch ein Angebot zum Erwerb eigener Aktien unterbreiten oder andere Gegenmaßnahmen ergreifen.
 - Für den Fall, dass ein Fair Value-Aktionär zwei Monate nach der vom Vorstand gesetzten Frist den Nachweis über die Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands nicht erbracht hat, kann der Vorstand der Fair Value REIT-AG von diesem Fair Value-Aktionär (i) gemäß § 28 Abs. 3 der Satzung der Fair Value REIT-AG die unentgeltliche Übertragung derjenigen Fair Value-Aktien, die die Höchstbeteiligungsgrenze überschreiten, (ii) gemäß § 29 Abs. 1 der Satzung der Fair Value REIT-AG im vereinfachten Verfahren und ohne Hauptversammlungsbeschluss eine zwangsweise Einziehung dieser Fair Value-Aktien und/oder (iii) gemäß § 28 Abs. 4 der Satzung der Fair Value REIT-AG Schadensersatz verlangen. Der Schadensersatzanspruch umfasst auch denjenigen Schaden, welcher der Fair Value REIT-AG dadurch entsteht, dass sie infolge eines Wegfalls der Steuerbefreiung gemäß § 18 Abs. 3 REITG bestimmten Fair Value-Aktionären zur Entschädigung verpflichtet ist. § 34 Abs. 1 der Satzung der Fair Value REIT-AG sieht entsprechend § 11 Abs. 3 REITG vor, dass im Falle eines Verlustes der Steuerbefreiung gemäß § 18 Abs. 3 REITG jeder Fair Value-Aktionär, der vor der Veröffentlichung des Verlustes der Steuerbefreiung Fair Value-Aktien erworben hat und nach dieser Veröffentlichung noch Inhaber der Fair Value-Aktien ist, oder seine Fair Value-Aktien erst danach veräußert hat, einen Anspruch auf Schadensersatz gegenüber der Fair Value REIT-AG hat, wenn er zum Zeitpunkt der Veröffentlichung weniger als 3 % der Stimmrechte an der Fair Value REIT-AG hält. Die Höhe des Schadensersatzanspruchs berechnet sich anhand des mit dem Verlust der Steuerbefreiung einhergehenden Wertverlustes der Fair Value-Aktien. Nach § 34 Abs. 4 der Satzung der Fair Value REIT-AG wird der Schaden für alle betroffenen Fair Value-Aktionäre pauschal von einem vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. benannten Wirtschaftsprüfer festgelegt.
- (b) Für einen Verstoß gegen das Streubesitzerfordernis sieht die Satzung der Fair Value REIT-AG weder ein Ankaufsrecht oder die Einziehung von Fair Value-Aktien noch einen unmittelbaren

Schadenersatzanspruch gegen einen Fair Value-Aktionär vor. Sollte allerdings ein Fair Value-Aktionär allein für den Verstoß gegen das Streubesitzerfordernis verantwortlich sein, etwa weil er insgesamt mehr als 85 % der Fair Value-Aktien erwirbt und damit einen Streubesitz von 15 % von vornherein unmöglich macht, so könnte sich entweder aus § 28 Abs. 4 der Satzung der Fair Value REIT-AG oder aber aus der allgemeinen Treuepflicht eines Aktionärs eine Schadenersatzpflicht gegenüber der Fair Value REIT-AG ergeben.

Beabsichtigte Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des REIT-Status der Fair Value REIT-AG nach erfolgter Übernahme

Bei einer erfolgreichen Übernahme der Fair Value REIT-AG könnte die Gesellschaft zunächst gegen die Höchstbeteiligungsgrenze und möglicherweise auch gegen das Streubesitzerfordernis verstoßen. Sowohl ein Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze als auch ein Verstoß gegen das Streubesitzerfordernis können aber nachträglich geheilt werden, ohne dass es zu einem Verlust der Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft kommt. Durch das rechtzeitige Ergreifen derartiger Heilungsmöglichkeiten können daher auch etwaige Schadenersatzfolgen für die Gesellschaft vermieden werden. Die Gesellschaft beabsichtigt, derartige Heilungsmöglichkeiten zu ergreifen.

- (a) Einen Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze beabsichtigt die Gesellschaft zu heilen, indem sie die von ihr erworbenen Fair Value-Aktien unverzüglich nach deren Erwerb in Paketen von jeweils weniger als 10 % der ausstehenden Aktien der Fair Value REIT-AG in 100%ige Tochtergesellschaften der Gesellschaft einbringt. Hierfür hat die Gesellschaft bereits vorsorglich neun (9) Tochtergesellschaften gegründet, die insgesamt bis zu 85 % der Fair Value-Aktien erwerben können, und zwar im Maximalfall acht Gesellschaften jeweils 9,99 % und eine neunte Gesellschaft 5,08 % der Fair Value-Aktien.

Durch diese Konstruktion wird der erfolgte Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze unverzüglich wieder geheilt. Eine Zusammenrechnung und Zurechnung der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Fair Value-Aktien bei der Gesellschaft erfolgt – wie bereits unter Abschnitt „Die Höchstbeteiligungsgrenze“ dargestellt – nicht.

- (b) Zur Heilung eines etwaigen Verstoßes auch gegen das Streubesitzerfordernis genügt die Lösung über zwischengeschaltete Tochtergesellschaften der Gesellschaft nicht. Denn hier gelten über den Verweis in § 11 Abs. 1 S. 4 REITG die Vorschriften über die Stimmrechtszurechnung aus §§ 22, 23 WpHG. Gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG werden Stimmrechte an einer börsennotierten Aktiengesellschaft, die von einer Tochtergesellschaft gehalten werden, deren Muttergesellschaft zugerechnet. Selbst wenn also die von der Gesellschaft zu errichtenden Tochtergesellschaften lediglich Aktienpakete von weniger als 3 % der Fair Value-Aktien halten würden, wäre das Streubesitzerfordernis nicht gewahrt, weil diese Aktien der Gesellschaft zuzurechnen wären und daher nicht als Streubesitz im Sinne von § 11 Abs. 1 REITG gelten würden.

Um sicherzustellen, dass infolge der Übernahme weiterhin mindestens 15 % der Fair Value-Aktien von dritten, nicht zur DEMIRE-Gruppe gehörenden Personen gehalten werden, die jeweils weniger als 3 % der Fair Value-Aktien halten, stehen der Gesellschaft verschiedene Hand-

lungsoptionen zur Verfügung. Die Gesellschaft beabsichtigt, im Anschluss an das Übernahmeverfahren darüber zu entscheiden, welche dieser Handlungsoptionen zur Herbeiführung des unter Umständen neben der Höchstbeteiligungsgrenze ebenso verletzten Streubesitzerfordernisses allein oder ggf. in Kombination zu ergreifen sind, um dem Streubesitzerfordernis wieder zu entsprechen. Im Einzelnen beabsichtigt die Gesellschaft in einem solchen Fall, eine oder mehrere der nachstehenden Handlungsoptionen zu ergreifen, sofern deren rechtliche und tatsächliche Voraussetzungen gegeben sind:

- Eine Möglichkeit besteht darin, den Streubesitz durch die Platzierung von Aktienpaketen von bis zu 2,99 % der Fair Value-Aktien bei dritten Personen im Rahmen eines Wertpapierdarlehens (sog. Wertpapierleihe) herzustellen. Der jeweilige Darlehensnehmer würde dadurch zwar zivilrechtlich Eigentümer der Fair Value-Aktien werden, in wirtschaftlicher Hinsicht würden die Fair Value-Aktien aber weiterhin der Gesellschaft zuzuordnen sein. Wenn die Gesellschaft nach der vertraglichen Regelung auf die Stimmrechtsausübung des Darlehensnehmers keinen Einfluss nehmen kann, findet gleichwohl keine Zurechnung der Stimmrechte gem. § 11 Abs. 1 S. 4 REITG i. V. m. § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WpHG bei der Gesellschaft statt.
- Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die Streubesitzerfordernisse durch einen entsprechenden Abverkauf von Fair Value-Aktien herzustellen.
- Ferner besteht die Möglichkeit, den Streubesitz durch Kapitalmaßnahmen bei der Fair Value REIT-AG unter Ausschluss des Bezugsrechts, z. B. auch aus genehmigtem Kapital, herzustellen, indem kleinere Pakete von Fair Value-Aktien bei dritten Zeichnern platziert werden.
- Schließlich besteht die Möglichkeit, Fair Value-Aktien von Fair Value-Aktionären, die die 3 %-Quote übersteigen, unter den Voraussetzungen von § 71 AktG zu erwerben.

Mögliche Strukturmaßnahmen

Die Vornahme möglicher Strukturmaßnahmen, z. B. Satzungsänderungen (einschließlich der Änderung der Rechtsform), Kapitalerhöhungen, der Ausschluss von Bezugsrechten der Aktionäre bei Kapitalmaßnahmen, Unternehmensverträge, Umwandlungen, Verschmelzungen, Auflösungen (einschließlich einer sog. übertragenden Auflösung) oder der Verkauf sämtlicher oder eines Großteils der von der Fair Value REIT-AG gehaltenen Vermögensgegenstände, wird von der Gesellschaft nicht beabsichtigt. Die Gesellschaft beabsichtigt auch keinen Widerruf der Zulassung der Fair Value-Aktien zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse und/oder im Teilbereich des Regulierten Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) oder die vollständige Aufhebung der Notierung der Fair Value-Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse (*Delisting*). Gleichwohl beabsichtigt die Gesellschaft, nach Vollzug des Übernahmeangebots gemeinsam mit dem Management der Fair Value REIT-AG auch mögliche Strukturmaßnahmen zu analysieren und zu prüfen, ob und, wenn ja, welche Maßnahmen für die Gesellschaft, die Fair Value

REIT-AG und deren Aktionäre wirtschaftlich sinnvoll sein könnten, ohne dass diesbezüglich bei Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage bereits Absichten bestehen.

7. Allgemeine Informationen über die Fair Value REIT-AG

7.1 Firma; Gründung; Geschäftsjahr; Dauer; Sitz

Die Fair Value REIT-AG wurde als IC Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. Beteiligungs-KG gegründet und am 7. Januar 2004 in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 83297 eingetragen.

Am 23. Mai 2007 beschlossen die Gesellschafter der IC Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. Beteiligungs-KG, diese in eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht umzuwandeln und die Firma in Fair Value Immobilien-Aktiengesellschaft zu ändern. Die Umwandlung und die Firmenänderung wurden am 12. Juli 2007 in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 168882 eingetragen. Am 6. Dezember 2007 erfolgte die Eintragung der Änderung der Firma in „Fair Value REIT-AG“ in das vorgenannte Handelsregister. Dies ist auch die kommerzielle Bezeichnung der Fair Value REIT-AG.

Das Geschäftsjahr der Fair Value REIT-AG ist das Kalenderjahr. Die Fair Value REIT-AG besteht auf unbestimmte Zeit und hat die Geschäftsadresse Leopoldstraße 244, 80807 München.

7.2 Gegenstand des Unternehmens

Nach § 2 der Satzung der Fair Value REIT-AG ist der Gegenstand des Unternehmens:

- a) Erwerb, Halten, Verwalten im Rahmen der Vermietung, der Verpachtung und des Leasings einschließlich notwendiger immobiliennaher Hilfstätigkeiten sowie Veräußerung von Eigentum oder dinglichen Nutzungsrechten an
 - inländischem unbeweglichen Vermögen im Sinne des REITG mit Ausnahme von Bestandswohnmobilien im Sinne des REITG,
 - ausländischem unbeweglichen Vermögen im Sinne des REITG, soweit dieses im Belegenheitsstaat im Eigentum einer REIT-Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse oder einer einem REIT vergleichbaren Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse stehen darf und
 - anderen Vermögensgegenständen im Sinne von § 3 Abs. 7 REITG,
- b) Erwerb, Halten, Verwalten und Veräußern von Anteilen an Immobilienpersonengesellschaften im Sinne des REITG,
- c) Erwerb, Halten, Verwalten und Veräußern von Anteilen an REIT-Dienstleistungsgesellschaften im Sinne des REITG,
- d) Erwerb, Halten, Verwalten und Veräußern von Anteilen an Auslandsobjektgesellschaften im Sinne des REITG, und

- e) Erwerb, Halten, Verwalten und Veräußern von Anteilen an Kapitalgesellschaften, die persönlich haftende Gesellschafter einer Immobilienpersonengesellschaft im Sinne des REITG sind und an dieser vermögensmäßig nicht beteiligt sind.

Die Fair Value REIT-AG ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck zu fördern. Insbesondere kann die Fair Value REIT-AG im In- und Ausland Zweigniederlassungen und Betriebsstätten errichten. Sie kann ferner Unternehmens-, Kooperations- und Interessengemeinschaftsverträge abschließen.

Der Handel mit unbeweglichem Vermögen im Sinne des REITG sowie erlaubnispflichtige Geschäfte gemäß § 34c GewO sind ausgeschlossen.

Die Fair Value-Aktien sind zum Börsenhandel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgpflichten (*Prime Standard*) zugelassen. Sie sind darüber hinaus in den Freiverkehr der Börsen in Stuttgart, Berlin, Düsseldorf und München einbezogen und werden über die elektronische Handelsplattform XETRA der Deutschen Börse AG gehandelt.

7.3 REIT-Status der Fair Value REIT-AG

Seit Ende 2007 ist die Fair Value REIT-AG eine sog. REIT-Aktiengesellschaft unter Geltung des REIT-Gesetzes. Eine wesentliche Besonderheit der REIT-Aktiengesellschaft besteht in ihrer Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer (§ 16 Abs. 1 REITG). Auf die ausgeschütteten Erträge finden im Gegenzug das sog. Nulleinkünfteverfahren (§ 8b KStG) bzw. das sog. Teileinkünfteverfahren (§ 3 Nr. 40 EStG) keine Anwendung (§ 19 Abs. 3 REITG). Insbesondere Dividenden sind also bei den Aktionären weder ganz noch teilweise freigestellt, sondern voll zu besteuern. Die REIT-Aktiengesellschaft muss dabei hohe Ausschüttungen leisten. Gemäß § 13 Abs. 1 REITG besteht die Verpflichtung einer REIT-Aktiengesellschaft, mindestens 90 % ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses, gemindert um die Dotierung der Rücklage gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 REITG sowie einen Verlust des Vorjahres und erhöht um die Auflösung der Rücklage gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 REITG, an die Aktionäre als Dividende auszuschütten. Gemäß § 15 REITG darf das am Ende eines Geschäftsjahres im Konzernabschluss ausgewiesene Eigenkapital zudem 45 % des Betrags, mit dem das unbewegliche Vermögen im Konzernabschluss angesetzt ist, nicht unterschreiten.

Voraussetzung für die Aufrechterhaltung des REIT-Status ist neben der Zulassung der Aktien an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 WpHG unter anderem auch, dass sich mindestens 15 % der Aktien an der Fair Value REIT-AG im Streubesitz im Sinne von §§ 22 und 23 WpHG befinden und kein Anleger direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang hält, dass er über 10 % der Stimmrechte verfügt (§§ 10 Abs. 1, 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz).

Die Gesellschaft hat sich in dem Business Combination Agreement verpflichtet, sich nach bestmöglichen Anstrengungen zu bemühen, den REIT-Status der Fair Value REIT-AG nicht durch die Übernahme zu gefährden, solange die Fair Value REIT-AG satzungsmäßig als REIT-AG organisiert ist. Zu diesem Zweck wird die DEMIRE insbesondere (i) dafür Sorge tragen, dass die DEMIRE und ihre

Tochtergesellschaften jeweils nicht 10 % oder mehr der Aktien und der Stimmrechte der Fair Value REIT-AG direkt halten werden, und (ii) sich nach besten Kräften bemühen, dafür Sorge zu tragen, dass der Streubesitz im Sinne des § 11 REITG mindestens 15 % beträgt. Diese Verpflichtungen stehen zwar einer möglichen Verschmelzung der Fair Value REIT-AG auf die Gesellschaft nach dem Umwandlungsgesetz, einer Änderung des satzungsgemäßen Unternehmensgegenstandes der Fair Value REIT-AG, die den REIT-Status beendet, oder anderen zulässigen Maßnahmen zur Beendigung des REIT-Status der Fair Value REIT-AG nicht entgegen. Dergleichen ist gegenwärtig aber seitens der Gesellschaft nicht beabsichtigt.

Unbeschadet dessen werden Fair Value-Aktionäre, die das Übernahmeangebot annehmen, künftig Aktionäre der Gesellschaft und damit nicht mehr Aktionäre eines REIT im Sinne des deutschen REITG sein. Dies kann wesentliche Auswirkungen auf deren individuelle steuerliche Situation und die mit ihrer ursprünglichen Investition in einen REIT verbundenen Erwägungen und Erwartungen haben.

7.4 Kapitalverhältnisse

Grundkapital

Das eingetragene Grundkapital der Fair Value REIT-AG beträgt zum Datum des Prospekts EUR 28.220.646,00 und ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 2,00. Jede Aktie der Fair Value REIT-AG berechtigt zu einer Stimme in ihrer Hauptversammlung. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Die Aktien der Fair Value REIT-AG sind voll dividendenberechtigt. Das Grundkapital der Fair Value REIT-AG wurde in Höhe von EUR 500.000,00 durch Formwechsel der IC Grundbesitz GmbH & Co. Fair Value KG mit Sitz in Unterschleißheim, Landkreis München (AG München, HRA 83297) erbracht.

Gemäß § 5 Abs. 4 der Satzung der Fair Value REIT-AG kann bei einer Kapitalerhöhung die Gewinnbeteiligung von neuen Aktien abweichend von § 60 AktG geregelt werden.

Ermächtigung zur Kapitalerhöhung (Genehmigtes Kapital 2015)

Gemäß § 5 Abs. 5 der Satzung der Fair Value REIT-AG in der Fassung vom 19. Mai 2015 ist der Vorstand der Fair Value REIT-AG ermächtigt, bis zum 18. Mai 2020 das Grundkapital der Fair Value REIT-AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 7.055.161 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 14.110.322,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015).

Im Grundsatz ist dabei den Fair Value-Aktionären das gesetzliche Bezugsrecht auf die neuen Aktien einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen ganz oder teilweise auszuschließen:

- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn Aktien der Fair Value REIT-AG an der Börse gehandelt werden (regulierter Markt oder Freiverkehr bzw. die Nachfolger dieser Segmente), die Kapitalerhöhung 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeit-

punkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Fair Value gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der § 203 Abs. 1 und 2, § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben bzw. veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Fair Value REIT-AG bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;

- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten (wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten), Grundstücken, Immobilien, Anteilen an Immobiliengesellschaften oder Erbbaurechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelanleihen und sonstigen Finanzinstrumenten;
- soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Fair Value REIT-AG oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht zustünde;
- für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG ist ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die sonstigen Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen. Insbesondere kann er mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Gewinnbeteiligung neuer Aktien, soweit rechtlich zulässig, abweichend von § 60 Abs. 2 AktG auch für ein bereits abgelaufenes Geschäftsjahr festlegen, sofern die Hauptversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr noch nicht über die Verwendung des Bilanzgewinns beschlossen hat. Der Vorstand der Fair Value REIT-AG ist außerdem ermächtigt zu bestimmen, dass die neuen Aktien gemäß § 186 Abs. 5 AktG von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 S. 1 oder § 53b Abs. 1 S. 1 oder Abs. 7 KWG tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden sollen, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem jeweiligen Umfang der Grundkapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital 2015 abzuändern.

Bedingte Kapitalerhöhung (Bedingtes Kapital 2014)

Gemäß § 5 Abs. 6 der Satzung der Fair Value REIT-AG in der Fassung vom 19. Mai 2015 ist das Grundkapital der Fair Value REIT-AG um bis zu EUR 9.406.882,00 durch Ausgabe von bis zu 4.703.441 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014).

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie

- die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Fair Value REIT-AG oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2014 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 26. Mai 2019 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Fair Value REIT-AG sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital 2014 zu bedienen, oder
- die zur Wandlung und/oder zum Bezug verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugspflichten, die von der Fair Value REIT-AG oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2014 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 26. Mai 2019 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen bzw. die Fair Value REIT-AG von ihrem Andienungsrecht auf Lieferung von Aktien Gebrauch macht und die Fair Value REIT-AG sich entschließt, hierzu Aktien aus diesem bedingten Kapital 2014 zu liefern.

Die Ausgabe der Aktien erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. Mai 2014 unter Tagesordnungspunkt 8, d.h. insbesondere zu mindestens 80 % des arithmetischen Mittelwerts der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Ausstattung der Fair Value REIT-AG im XETRA®-Handel (oder in einem an die Stelle des XETRA®-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten zehn Handelstagen vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand der Fair Value REIT-AG über die Ausgabe der Schuldverschreibungen oder – für den Fall der Einräumung eines unmittelbaren oder mittelbaren Bezugsrechts – mindestens 80 % des arithmetischen Mittelwerts der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Ausstattung der Fair Value REIT-AG im XETRA®-Handel (oder in einem an die Stelle des XETRA®-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der Bezugsfrist mit Ausnahme der Tage der Bezugsfrist, die erforderlich sind, damit der Wandlungs- bzw. Optionspreis gemäß § 186 Abs. 2 Satz 2 AktG fristgerecht bekannt gemacht werden kann, unter Berücksichtigung von Anpassungen gemäß der im Beschluss der vorgenannten Hauptversammlung unter Tagesordnungspunkt 8 lit. e) bestimmten Verwässerungsschutzregeln.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem jeweiligen Umfang der Ausgabe von Aktien aus dem Bedingten Kapital 2014 abzuändern.

Fair Value Wandelanleihe 2015/2020

Am 14. Januar 2015 hat die Fair Value REIT-AG ausweislich der Angaben auf ihrer Website (<http://www.fvreit.de>) eine Wandelanleihe mit einem Nominalwert von EUR 8.460.000,00 ausgegeben, eingeteilt in 8.460 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 (die „**Fair Value Wandelanleihe 2015/2020**“). Die Schuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 19. Januar 2020. Der Zinssatz beträgt 4,50 % p.a. Die Schuldverschreibungen können seit dem 1. März 2015 grundsätzlich jederzeit zu einem bestimmten Wandlungspreis gewandelt werden; bislang wurde nach Kenntnis der Gesellschaft keine der Schuldverschreibungen gewandelt.

Das Wandlungsverhältnis errechnet sich durch Division des Nennbetrages einer Schuldverschreibung durch den am Tag der Ausübung geltenden Wandlungspreis. Der Wandlungspreis je Aktie wurde auf EUR 8,4925 angepasst. Eine vollumfängliche Ausübung der noch ausstehenden Wandlungsrechte würde bei einem Wandlungspreis von EUR 8,4925 zur Ausgabe von rund 996.173 Aktien führen.

Die Durchführung des Übernahmeangebots löst, wenn es zu einem Kontrollwechsel kommt, der eintritt, wenn (i) die Aktien der Fair Value REIT-AG, die sich bereits in der Kontrolle der Gesellschaft befinden, und die Aktien, für die das Übernahmeangebot bereits angenommen wurde, zusammen mehr als 30 % der Stimmrechte in der Hauptversammlung der Fair Value REIT-AG gewähren und (ii) das Angebot unbedingt geworden ist, eine sog. „Change of Control“-Regelung aus. Danach muss die Fair Value REIT-AG einen Wirksamkeitstag festlegen, der nicht weniger als 40 und nicht mehr als 60 Tage nach der Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch die Fair Value REIT-AG liegen darf. Zu dem Wirksamkeitstag kann jeder Anleihegläubiger von der Fair Value REIT-AG die Rückzahlung einzelner oder aller seiner Schuldverschreibungen verlangen, für welche das Wandlungsrecht nicht ausgeübt wurde und die nicht zur vorzeitigen Rückzahlung fällig gestellt wurden; in diesem Fall erhält der Anleihegläubiger einen Rückzahlungsbetrag in Höhe von jeweils 103 % des Nennbetrages der Schuldverschreibung zuzüglich aufgelaufener und nicht gezahlter Zinsen.

Machen die Anleihegläubiger nach der Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch die Fair Value REIT-AG bis zum Wirksamkeitstag indes von ihrem Wandlungsrecht Gebrauch, wird der Wandlungspreis nach Maßgabe der Anleihebedingungen angepasst.

Bei einem angenommenen Kontrollwechsel durch die mehrheitliche Übernahme der Fair Value REIT-AG durch die Gesellschaft und dem damit verbundenen verringerten Wandlungspreis für die Inhaber der Wandlungsrechte, ist eine Erhöhung der Aktienanzahl um Stück 1.260.039 bei einem angepassten Wandlungspreis von (auf die vierte Nachkommastelle gerundet) EUR 6,7141 je Option (Annahme Eintritt der Bedingung zum 31. Oktober 2015 und Reduzierung des Wandlungspreises aufgrund der Anleihebedingungen) und die potenzielle Erhöhung des Eigenkapitals um TEUR 8.275 zu berücksichtigen.

Sofern Fair Value-Aktien durch Wandlung der Schuldverschreibungen bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist entstehen, bezieht sich das Übernahmeangebot unabhängig vom Wandlungspreis auch auf diese durch Wandlung entstehenden Fair Value-Aktien.

Die Reduzierung des Wandlungspreises infolge eines Kontrollwechsels wird allerdings erst nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch den Vollzug des Aktienumtauschs wirksam und damit außerhalb der Annahmefristen. Für Fair Value-Aktien, die infolge der Wandlung zu dem reduzierten Wandlungspreis entstehen, kann das Umtauschangebot jedoch auch außerhalb der Annahmefrist angenommen werden, wenn den Fair Value-Aktionären nach Ablauf der Annahmefrist ein dreimonatiges Andienungsrecht entsprechend § 39c WpÜG zusteht.

Eigene Aktien

Die Fair Value REIT-AG hält auf Basis der Veröffentlichungen auf ihrer Homepage zum Datum des Prospekts 81.310 eigene Aktien (rund 0,58 % des Grundkapitals).

Die Hauptversammlung der Fair Value REIT-AG hat am 27. Mai 2014 den Beschluss gefasst, die Fair Value REIT-AG zu ermächtigen, bis zum 26. Mai 2019 eigene Aktien von insgesamt bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Als Zweck ist der Handel in eigenen Aktien ausgeschlossen.

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG ist ermächtigt, die aufgrund einer Ermächtigung nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zu anderen Zwecken als dem Handel in eigenen Aktien wieder zu veräußern. Die Veräußerung der erworbenen eigenen Aktien kann über die Börse erfolgen. Das Bezugsrecht der Fair Value-Aktionäre ist dabei ausgeschlossen. Daneben kann die Veräußerung auch in anderer Weise als über die Börse vorgenommen werden, insbesondere auch gegen Sachleistungen etwa zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen. Eine Veräußerung außerhalb der Börse ist insbesondere auch zulässig, sofern maximal Aktien, die zehn vom Hundert des Grundkapitals, und zwar sowohl berechnet auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Ermächtigung als auch auf den Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung veräußert werden und die erworbenen eigenen Aktien zu einem Preis veräußert werden, der den maßgeblichen Wert von Fair Value-Aktien gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht um mehr als 5 % (ohne Nebenkosten) unterschreitet. Das Bezugsrecht der Fair Value-Aktionäre ist in diesen Fällen ausgeschlossen.

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG ist ermächtigt, eigene Aktien den Fair Value-Aktionären aufgrund eines an alle Fair Value-Aktionäre gerichteten Angebots unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zum Bezug anzubieten. Der Vorstand kann in diesem Fall mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht für Spitzenbeträge ausschließen. Weiterhin ist auch eine Verwendung zur Erfüllung der Verpflichtungen der Fair Value REIT-AG aus einem zukünftig zu beschließenden Aktienoptionsplan möglich. Das Bezugsrecht der Fair Value-Aktionäre ist dabei ausgeschlossen. Der Vorstand der Fair Value REIT-AG ist ferner ermächtigt, die eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung.

Die Ermächtigungen in diesem Abschnitt können ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam durch die Fair Value REIT-AG, aber auch durch ihre Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte ausgenutzt werden.

7.5 Überblick über die Geschäftstätigkeit

Die Fair Value REIT-AG ist die Muttergesellschaft der Fair Value-Gruppe, die in Büro- und Einzelhandelsimmobilien in deutschen Städten mit Ausnahme von Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf (die „**Top 7-Städte**“) mit regionaler und nationaler Bedeutung und ihre Umgebung (die „**Sekundärstandorte**“) investiert und diese verwaltet.

Die Fair Value REIT-AG investiert direkt in gewerbliche Immobilien und indirekt über Beteiligungen in Immobiliengesellschaften, insbesondere geschlossene Immobilienfonds, die in deutsche Gewerbeimmobilien investieren. Dabei erwirbt die Fair Value REIT-AG weitere Anteile an solchen geschlossenen Immobilienfonds auf dem Sekundärmarkt.

Die Fair Value REIT-AG fokussiert sich nach ihren Angaben auf die aktive Verwaltung der Immobilien über die gesamte Wertschöpfungskette ihres Immobilienportfolios vom Kauf über die Modernisierung zur Vermietung und der Veräußerung von Immobilien. Die Fair Value REIT-AG verfolgt dabei einen aktiven Portfoliomanagement-Ansatz, indem sie die strategische Verwaltung der Immobilien durch interne Ressourcen ausführt, während nicht-strategische, operative Funktionen, wie die kaufmännische und technische Grundstücksverwaltung, an professionelle externe Serviceanbieter ausgelagert werden.

Die Strategie der Fair Value REIT-AG beinhaltet, unter Berücksichtigung der Handelsbegrenzung des REIT-Gesetzes und im Rahmen der Portfoliooptimierung, auch gezielte Abverkäufe einzelner Bestandsimmobilien. Im Fokus stehen dabei nach Angaben der Fair Value REIT-AG insbesondere kleinere Objekte und nicht strategische Immobilien. Durch die sukzessive Liquidation von Tochterunternehmen sollen zudem beteiligungsbezogene Verwaltungskosten eingespart und der Anteil des Direktbesitzes am Gesamtportfolio ausgebaut werden.

7.6 Überblick über das Immobilienportfolio

Zum 30. Juni 2015 umfasste das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio nach Angaben der Fair Value REIT-AG 44 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von ungefähr 275.000 m², deren beizulegender Zeitwert sich auf EUR 306 Mio. bestehend aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien belief. Von dieser Gesamtsumme entfielen ungefähr 52.000 m² auf 18 direkt gehaltene Immobilien. Zum 30. Juni 2015 hielt die Fair Value REIT-AG zudem Anteile an weiteren 26 Immobilien über acht Tochtergesellschaften (geschlossene Immobilienfonds), die eine Mietfläche von ungefähr 223.000 m² umfassten. Die Immobilien, die zum 30. Juni 2015 von der Fair Value-Gruppe gehalten wurden, lagen primär in Schleswig-Holstein (16 Immobilien), in Ostdeutschland in den Gebieten um Rostock, Berlin und Chemnitz/Dresden (15 Immobilien) sowie in Nordrhein-Westfalen (zehn Immobilien). Die übrigen drei Immobilien lagen in Niedersachsen (zwei Immobilien) und in Hessen (eine Immobilie). *(Quelle: Konzernzwischenabschluss der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015, abrufbar unter*

www.fvreit.de). Der Vermietungsstand des Portfolios lag zum 30. Juni 2015 bei 91,8 % und die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge bei 4,7 Jahren (*Quelle: Konzernzwischenlagebericht der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015, abrufbar unter www.fvreit.de*).

8. Verwässerung

8.1 Begriff der Verwässerung

Der Begriff Verwässerung bezieht sich erstens auf die Verwässerung der Beteiligung und zweitens auf die wertmäßige Verwässerung.

Unter Verwässerung der Beteiligung ist die Auswirkung zu verstehen, die die Ausgabe der DEMIRE-Angebotsaktien auf den jeweiligen prozentualen Anteil der Beteiligung der bestehenden Aktionäre der Gesellschaft hat.

Die wertmäßige Verwässerung meint die Auswirkung, die die Ausgabe der DEMIRE-Angebotsaktien auf den Nettobuchwert des Eigenkapitals der Gesellschaft je Aktie zu einem bestimmten Zeitpunkt hat.

Der „**Nettobuchwert des Eigenkapitals**“ entspricht der Position „Summe Eigenkapital“ der Konzernbilanz des ungeprüften Konzernzwischenabschlusses der DEMIRE bzw. der Position „Eigenkapital, gesamt“ des Konzernzwischenabschlusses der Fair Value REIT-AG jeweils zum 30. Juni 2015 (IFRS). Dabei wird für Zwecke der Darstellung der wertmäßigen Verwässerung ausschließlich das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare Eigenkapital berücksichtigt. Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner bleiben dabei dementsprechend unberücksichtigt.

Der Buchwert des Eigenkapitals der Fair Value REIT-AG wurden dem Halbjahresbericht der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015 entnommen. Die Gesellschaft hat keine Due Diligence bei der Fair Value REIT-AG durchgeführt und sich demgemäß hinsichtlich der Angaben bezogen auf die Fair Value REIT-AG ausschließlich auf öffentlich verfügbare Informationen gestützt.

8.2 Hinweis auf die Bedeutung des EPRA-NAV je Aktie (verwässert)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gesellschaft ihre Überlegungen zur Berechnung des Umtauschverhältnisses für das Übernahmeangebot maßgeblich von dem Verhältnis des verwässerten EPRA-NAV je Aktie der Gesellschaft und der Fair Value REIT-AG hat leiten lassen und nicht von der Verwässerung bzw. den Relationen des Nettobuchwerts des Eigenkapitals.

8.3 Erläuterungen zu den vorgenommenen Anpassungen im Nettobuchwert des Eigenkapitals der Gesellschaft

Die nachfolgenden Tabellen zeigen zunächst den Nettobuchwert des Eigenkapitals sowohl der Gesellschaft als auch der Fair Value REIT-AG jeweils zum 30. Juni 2015.

Der Nettobuchwert des Eigenkapitals der DEMIRE wurde sodann angepasst um die Eigenkapitaleffekte, die sich aus dem Vollzug der Kaufverträge im Hinblick auf die Immobilien Logistikpark Leipzig und Schwerin, Margarethenhof 22-24, im Juli 2015 auf der Grundlage der Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem gutachterlich festgestellten Fair Value (Marktwert) für diese Immo-

bilien ergeben hätten, wenn diese Immobilien bereits zum 30. Juni 2015 zugegangen wären, sowie um, die Auswirkungen auf das Eigenkapital der DEMIRE aufgrund der im Juli 2015 durchgeführten Barkapitalerhöhung, wenn diese zum 30. Juni 2015 durchgeführt worden wäre.

Der Nettobuchwert des Eigenkapitals der DEMIRE wurde sodann nochmal angepasst um die erwarteten Eigenkapitaleffekte, die sich aus dem Vollzug des Kaufvertrags im Hinblick auf das T6-Portfolio auf der Grundlage der Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem gutachterlich festgestellten Fair Value (Marktwert) für das T6 Portfolio (angepasst wie nachfolgend beschrieben) ergeben hätten, wenn das T6-Portfolio bereits zum 30. Juni 2015 zugegangen wäre. Der Vorstand der DEMIRE hat im Rahmen der Aktualisierung der Berechnung des Umtauschverhältnisses die Wertansätze des Bewertungsgutachtens für das T6-Portfolio vom 31. März 2015 nochmals plausibilisiert. Aufgrund geänderter Marktverhältnisse und der daraus resultierenden zukünftig erzielbaren Mieten hat der Vorstand insbesondere bei einem der Objekte des T6-Portfolios aus Vorsichtsgründen die nachhaltig erzielbare Miete nach unten korrigiert. Aus dieser Korrektur ergibt sich ein Abschlag in Höhe von TEUR 4.000 auf das T6-Portfolio im Vergleich zum Gutachtenwert vom 31. März 2015.

Der Vollzug des Kaufvertrags hinsichtlich des T6-Portfolios steht noch aus und unterliegt dem Eintritt von bestimmten Vollzugsbedingungen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass es nicht zum Vollzug des Erwerbs des T6-Portfolios kommt

Erläuterungen zu den vorgenommenen Anpassungen im Nettobuchwert des Eigenkapitals im Hinblick auf die Zugänge von Immobilien zum Bestandsportfolio der DEMIRE im Juli 2015

Logistikpark Leipzig

Der Vollzug des Erwerbs des Logistikparks Leipzig zum 30. Juni 2015 hätte folgende Auswirkungen gehabt:

Fair Value (Marktwert)

Der zum 1. April 2015 ermittelte Zeitwert der Immobilie betrug laut Wertgutachten von Winters & Hirsch TEUR 51.900. Es wurde unterstellt, dass dieser Wert zutreffend ist und sich nicht verändert hat.

Anschaffungskosten für die Immobilie

Der vorläufige Kaufpreis für den Erwerb von 94 % der Anteile an der Gesellschaft, die die Immobilie Logistikpark Leipzig hält, betrug insgesamt TEUR 33.173, der durch Ausgabe von 2.541.149 neuer Aktien im Wege der Sachkapitalerhöhung und einer Barzahlung in Höhe von TEUR 18.333 bezahlt wurde. Die Barzahlung kann sich aufgrund von Anpassungsregelungen noch ändern. Es wird allerdings für Zwecke der Darstellung der angepassten Verwässerung unterstellt, dass sich die Barzahlung nicht mehr ändert.

Der Buchwert der Immobilien des Logistikparks Leipzig und damit die indirekten Anschaffungskosten für diese Immobilie betrug dabei TEUR 40.500.

Eigenkapitaleffekt

Unter der Annahme, dass die Sachkapitalerhöhung zum 30. Juni 2015 durchgeführt worden wäre und damit die Immobilie Logistikpark Leipzig zum 30. Juni 2015 bei der DEMIRE zugegangen wäre und sich der Zeitwert zum 30. Juni 2015 nicht gegenüber dem zum 1. April 2015 ermittelten Zeitwert verändert hat, hätte die DEMIRE zum 30. Juni 2015 infolge des Erwerbs dieser Immobilie eine Erhöhung des Nettobuchwerts des Eigenkapitals in Höhe von insgesamt TEUR 25.556 erfasst. Davon entfallen auf das gezeichnete Kapital TEUR 2.541, auf die Kapitalrücklage TEUR 12.299 sowie TEUR 10.716 (94 % von TEUR 11.400 als Differenz zwischen dem Fair Value (Marktwert) in Höhe von TEUR 51.900 und den Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 40.500 - unter Berücksichtigung des Anteils Dritter von 6 %) auf die Werterhöhung der Immobilie.

Latente Steuern

Die latenten Steuern hätten in diesem Fall TEUR 6.753 betragen.

Veränderung des Nettobuchwerts des Eigenkapitals der DEMIRE

Der Veränderung des Nettobuchwerts des Eigenkapitals der DEMIRE hätte demnach unter der Berücksichtigung der latenten Steuern TEUR 18.803 betragen.

Schwerin, Margarethenhof 22-24

Fair Value (Marktwert)

Der zum 30. Juni 2015 ermittelte Zeitwert der Immobilie Schwerin, Margarethenhof 22-24 betrug laut Wertgutachten von Winters & Hirsch TEUR 6.920. Es wurde unterstellt, dass dieser Wert zutreffend ist und sich nicht verändert hat.

Kaufpreis

Der Kaufpreis für insgesamt 94 % der Geschäftsanteile der die Immobilie haltenden Gesellschaft (TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH, Berlin) betrug insgesamt TEUR 469. Davon wurden 50 % der Geschäftsanteile vor dem eigentlichen Kauf der Immobilie durch diese Gesellschaft und 44 % nach dem Erwerb der Immobilie durch die Gesellschaft erworben.

Der Buchwert der Immobilien des Margarethenhofes und damit die Anschaffungskosten für die Immobilien betrug dabei TEUR 4.800 zuzüglich Anschaffungsnebenkosten in Höhe von TEUR 372, so dass die Anschaffungskosten für die Immobilie insgesamt TEUR 5.172 betragen.

Eigenkapitaleffekt

Unter der Annahme, dass die Immobilie Schwerin, Margarethenhof 22-24, zum 30. Juni 2015 bei der DEMIRE zugegangen wäre, hätte die DEMIRE infolge des Erwerbs dieser Immobilie zum 30. Juni 2015 eine Erhöhung des Nettobuchwerts des Eigenkapitals in Höhe von TEUR 1.643 ausgewiesen

(TEUR 1.748 als Differenz zwischen dem Fair Value (Marktwert) in Höhe von TEUR 6.920 und den Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 5.172 abzüglich des Anteils Dritter von 6 %).

Latente Steuern

Die latenten Steuern hätten, berechnet auf der Differenz zwischen dem Gutachtenwert und dem unterstellten steuerlichen Buchwert der Immobilie, TEUR 260 betragen.

Veränderung des Nettobuchwerts des Eigenkapitals

Der Veränderung des Nettobuchwerts des Eigenkapitals der DEMIRE hätte demnach unter der Berücksichtigung der latenten Steuern TEUR 1.383 betragen.

Erläuterungen zu den vorgenommenen Anpassungen im Nettobuchwert des Eigenkapitals im Hinblick auf das T6-Portfolio

Die Gesellschaft hat am 30. Juni 2015 einen Kaufvertrag über den Kauf von 94 % der Geschäftsanteile der Germavest Real Estate S.à r.l. abgeschlossen. Der Vollzug unterliegt dem Eintritt verschiedener Vollzugsbedingungen, die noch nicht eingetreten sind. Die Gesellschaft geht davon aus, dass der Vollzug des Kaufvertrags und damit der Zugang der Immobilien noch im laufenden Geschäftsjahr 2015, voraussichtlich im Oktober 2015, stattfindet. Vor diesem Hintergrund wurde der Nettobuchwert des Eigenkapitals angepasst unter der Annahme, dass die Geschäftsanteile und damit indirekt das T6-Portfolio bereits zum 30. Juni 2015 erworben worden wäre.

Fair Value (Marktwert)

Der zum 30. Juni 2015 ermittelte Zeitwert der Immobilie betrug laut Wertgutachten von Winters & Hirsch insgesamt TEUR 185.320.

Der Vorstand der DEMIRE hat im Rahmen der Aktualisierung der Berechnung des Umtauschverhältnisses die Wertansätze des Bewertungsgutachtens für das T6-Portfolio vom 31. März 2015 nochmals plausibilisiert. Aufgrund geänderter Marktverhältnisse und der daraus resultierenden zukünftig erzielbaren Mieten, hat der Vorstand insbesondere bei einem der Objekte des T6-Portfolios aus Vorsichtsgründen die nachhaltige erzielbare Miete nach unten korrigiert. Aus dieser Korrektur ergibt sich ein Abschlag in Höhe von TEUR 4.000 auf das T6-Portfolio im Vergleich zum Gutachtenwert vom 31. März 2015. Es wurde unterstellt, dass dieser Wert zutreffend ist und sich nicht verändert verändern wird.

Kaufpreis

Der im Kaufvertrag vereinbarte Wert für die der Immobilien des T6-Portfolios und damit die Basis der Kaufpreisermittlung und damit die Anschaffungskosten für die Immobilien betrug dabei TEUR 135.000.

Eigenkapitaleffekt

Unter der Annahme, dass infolge des Erwerbs der Gesellschaftsanteile die Immobilien des T6-Portfolios zum 30. Juni 2015 bei der DEMIRE zugegangen wäre, hätte die DEMIRE infolge des Erwerbs dieser Immobilie zum 30. Juni 2015 eine Erhöhung des Nettobuchwerts des Eigenkapitals in Höhe von TEUR 43.541 ausgewiesen. (94 % von TEUR 46.320 als Differenz zwischen dem angepassten Fair Value (Marktwert) in Höhe von TEUR 181.320 und den indirekten Anschaffungskosten der Immobilien in Höhe von TEUR 135.000 abzüglich des Anteils Dritter von 6 %).

Latente Steuern

Die latenten Steuern hätten, berechnet auf der Differenz zwischen dem Fair Value (Marktwert) und dem angenommenen steuerlichen Buchwert der Immobilie, TEUR 8.837 betragen.

Veränderung des Nettobuchwerts des Eigenkapitals

Der Veränderung des Nettobuchwerts des Eigenkapitals der DEMIRE hätte demnach unter der Berücksichtigung der latenten Steuern TEUR 34.704 betragen.

Erläuterungen im Hinblick auf die Kurfürsten Galerie Kassel

Die Gesellschaft erwartete auf der Grundlage der Bewertung der Immobilie Kurfürsten Galerie in Kassel zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses aufgrund des Fair Value (Marktwert) der Immobilie einen positiven Eigenkapitaleffekt im Falle des Zugangs dieser Immobilie. Da der Vollzug des Kaufvertrags gegenwärtig nicht sichergestellt ist und eine Fair Value Bewertung bei einem Vollzug des Kaufvertrags frühestens zum nachfolgenden Bilanzstichtag, also voraussichtlich zum 31. März 2016, stattfinden wird, hat die Gesellschaft davon abgesehen, Eigenkapitaleffekte im Zusammenhang mit dem künftigen Erwerb der Kurfürsten Galerie in Kassel auszuweisen. Bei der Festlegung des Umtauschverhältnisses im Rahmen des Übernahmeangebots blieb der künftige Erwerb dieser Immobilie und mögliche damit verbundene Eigenkapitaleffekte für die DEMIRE dementsprechend ebenfalls unberücksichtigt.

Anpassungen des Eigenkapitals im Hinblick auf die Barkapitalerhöhung im Juli 2015

Mit Eintragung im Handelsregister am 14. Juli 2015 wurde das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlagen um EUR 2.474.152,00 gegen Ausgabe von Stück 2.474.152 neuer Inhaberaktien zu einem Ausgabebetrag in Höhe von EUR 4,51 je ausgegebener Aktie erhöht. Das Eigenkapital der DEMIRE erhöhte sich somit um TEUR 11.158 abzüglich TEUR 10 (als im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung angefallener Kosten) um insgesamt TEUR 11.148

Erläuterungen zu den vorgenommenen Anpassungen im Nettobuchwert des Eigenkapitals im Hinblick auf die Fair Value REIT-AG

Der Nettobuchwert des Eigenkapitals der DEMIRE wurde unter der Annahme angepasst, dass 94,9 % der Aktionäre der Fair Value REIT-AG das Übernahmeangebot annehmen und das Umtauschangebot

vollzogen wird, das heißt, dass die Durchführung der von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 14. September 2015 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen im Handelsregister in Höhe von EUR 26.781.394,00 gegen Ausgabe von Stück 26.781.394 neuer Inhaberaktien (entspricht einer Annahmquote von 94,9 %) eingetragen wird.

Dementsprechend ergibt sich eine Erhöhung des Nettobuchwerts des Eigenkapitals in Höhe von TEUR 111.031 (das entspricht 94,9 % des Nettobuchwerts des Eigenkapitals der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015 wie in dem Halbjahresbericht der Fair Value REIT-AG ausgewiesen).

8.4 Erläuterungen zur Berechnung der Anzahl der Aktien der Gesellschaft

Anzahl der Aktien der Gesellschaft zum 30. Juni 2015

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft betrug zum 30. Juni 2015 EUR 22.200.378,00 eingeteilt in Stück 22.200.378 Inhaberaktien der Gesellschaft.

Zum 30. Juni 2015 waren im Hinblick auf die Wandelanleihe 2013/2018 insgesamt Stück 625.175 Aktien aus dem bedingten Kapital ausgegeben. Von den zum 30. Juni 2015 ausgegebenen Stück 625.175 Aktien waren Stück 489.450 bereits im Handelsregister eingetragen. Stück 135.725 neue Aktien waren zum 30. Juni 2015 ausgegeben, aber noch nicht zum 30. Juni 2015 im Handelsregister eingetragen gewesen, erhöhen aber dennoch die zum 30. Juni 2015 ausgegeben Aktien der Gesellschaft entsprechend.

Zum 30. Juni 2015 betrug damit die Anzahl der ausgegebenen Inhaberaktien der Gesellschaft insgesamt Stück 22.336.103.

Anzahl der Aktien zum 31. Juli 2015

Die Eintragung der Durchführung der Sachkapitalerhöhung im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie Logistikpark Leipzig ist am 1. Juli 2015 in das Handelsregister eingetragen worden. In diesem Zusammenhang wurde das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 2.541.149,00 gegen Ausgabe von Stück 2.541.149 neuer Inhaberaktien erhöht.

Mit Eintragung im Handelsregister am 14. Juli 2015 wurde das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlagen um EUR 2.474.152,00 gegen Ausgabe von Stück 2.474.152 neuer Inhaberaktien erhöht.

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft betrug zum 31. Juli 2015 EUR 27.215.679,00 eingeteilt in Stück 27.215.679,00 Inhaberaktien der Gesellschaft.

Stück 135.725 neue Aktien waren zum 30. Juni 2015 ausgegeben, aber auch zum 31. Juli 2015 noch nicht im Handelsregister eingetragen gewesen, erhöhen aber dennoch die zum 31. Juli 2015 ausgegeben Aktien der Gesellschaft entsprechend. Im Laufe des Juli 2015 wurden keine weiteren Aktien der Gesellschaft infolge der Ausübung von Optionsrechten unter der Wandelanleihe 2013/2018 ausgegeben.

Zum 31. Juli 2015 betrug damit die Anzahl der ausgegebenen Inhaberaktien der Gesellschaft insgesamt Stück 27.351.404.

Anzahl der Aktien der Gesellschaft bei erfolgreicher Durchführung des Übernahmeangebots

Zum 31. Juni 2015 und zum 31. Juli 2015 hatte die Fair Value REIT-AG Stück 14.110.323 Inhaberaktien ausgegeben. Der Umstand, dass die Gesellschaft zum 30. Juni 2015 und auch zum 31. Juli 2015 eigene Aktien hielt, bleibt bei der nachfolgenden Darstellung unberücksichtigt.

Bei einem Umtauschverhältnis von zwei (2) DEMIRE-Aktien für eine (1) Fair Value Aktie ergibt sich eine maximale Anzahl von 28.220.646 DEMIRE-Aktien. Allerdings ist geplant dass die Gesellschaft nicht mehr als 94,9 % der ausstehenden Aktien der Fair Value REIT-AG erhält. Dies entspricht einer maximalen Anzahl von Stück (gerundet) 26.781.394 Inhaberaktien, die von der DEMIRE im Rahmen des Übernahmeangebots als Umtauschangebots ausgegeben werden.

Die folgende Berechnung geht deshalb davon aus, dass das Umtauschangebot von 94,9 % der Aktionäre der Fair Value REIT-AG angenommen wird und die Lieferansprüche von Aktionären der Fair Value REIT-AG zu 100 % mit Aktien aus der am 14. September 2015 von der Hauptversammlung der Gesellschaft beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen, mithin Stück (gerundet) 26.781.394 Inhaberaktien, erfüllt werden.

8.5 Erläuterung zu den Auswirkungen auf die Verwässerung des Nettobuchwerts des Eigenkapitals durch die Ausübung von Optionsrechten

Optionsrechte der Gesellschaft

Wandelanleihe 2013/2018 der Gesellschaft

Die Gesellschaft hat eine Wandelanleihe 2013/2018 begeben. Die Wandelanleihe 2013/2018 hatte ein Nominalvolumen von ursprünglich insgesamt EUR 11.300.000 im Dezember 2013 und berechtigt deren Inhaber während der Laufzeit Teilschuldverschreibungen zu einem Wandlungspreis von 1,00 EUR in eine Stückaktie zu wandeln, die die Gesellschaft aus bedingtem Kapital ausgibt. Zum 30. Juni 2015 waren im Hinblick auf die Wandelanleihe 2013/2018 insgesamt Stück 625.175 Aktien aus dem bedingten Kapital ausgegeben und 10.674.825 Optionsrechte noch nicht ausgeübt. Im Laufe des Juli 2015 wurden keine weiteren Aktien der Gesellschaft infolge der Ausübung von Optionsrechten unter der Wandelanleihe 2013/2018 ausgegeben.

Zum 30. Juni 2015 und zum 31. Juli 2015 waren damit insgesamt 10.674.825 Optionsrechte aus der Wandelanleihe 2013/2018, die zum Bezug von insgesamt Stück 10.674.825 Aktien der Gesellschaft berechtigen, noch ausstehend.

Zum 30. Juni betrug der bilanzierte Restwert der Wandelanleihe TEUR 10.943. Die Ausübung sämtlicher noch ausstehender insgesamt 10.674.825 Optionsrechte aus der Wandelanleihe 2013/2018 würde daher die Anzahl der Aktien der Gesellschaft um Stück 10.674.825 und das Eigenkapital der DEMIRE um TEUR 10.943 erhöhen.

Pflichtwandelanleihe 2015/2018 der Gesellschaft

Die Pflichtwandelanleihe 2015/2018 begeben im Mai 2015 hat ein Nominalvolumen von EUR 15.000.000 und berechtigt deren Inhaber, während der Laufzeit der Pflichtwandelanleihe die Teilschuldverschreibungen zu einem Wandlungspreis von EUR 5,00 in eine Stückaktie zu wandeln, die die Gesellschaft aus bedingtem Kapital ausgibt. Zum 30. Juni 2015 waren im Hinblick auf die Pflichtwandelanleihe 2015/2018 keine Optionsrechte ausgeübt und dementsprechend auch keine Aktien ausgegeben worden.

Damit waren zum 30. Juni 2015 und zum 31. Juli 2015 aus der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 insgesamt 3.000.000 Optionsrechte nicht ausgeübt.

Der Eigenkapitalanteil der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 wurde aufgrund seiner Ausgestaltung als bilanzielles Eigenkapitalinstrument in voller Höhe direkt im Eigenkapital der DEMIRE erfasst. Die Ausübung sämtlicher noch ausstehender insgesamt 3.000.000 Optionsrechte aus der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 würde das Eigenkapital demnach nicht verändern, da sie bereits im Eigenkapital erfasst wurde.

Mitarbeiterbeteiligungsprogramm der Gesellschaft

Der Vorstand wurde durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Dezember 2015 bis zu 1.000.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der Gesellschaft mit einer Wartezeit von vier Jahren und einer Ausübungszeit von weiteren fünf Jahren auszugeben mit der Maßgabe, dass jede Aktienoption das Recht zum Bezug von einer Aktie der Gesellschaft gewährt. Dabei dürfen an Mitglieder des Vorstands insgesamt bis zu 800.000 Aktienoptionen und an ausgewählte Mitarbeiter der Gesellschaft oder Geschäftsführer oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften insgesamt bis zu 200.000 Aktienoptionen ausgegeben werden.

Auf Grundlage des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms der Gesellschaft wurden am 7. April 2015 insgesamt 960.000 Aktienoptionen zugeteilt. Davon wurden 800.000 an die Mitglieder des Vorstands sowie 160.000 an ausgewählte Mitarbeiter der Gesellschaft oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften zugeteilt.

Zum 30. Juni 2015 und zum 31. Juli 2015 waren insgesamt 960.000 Optionsrechte, die zum Bezug von Stück 960.000 Aktien der Gesellschaft berechtigen, noch ausstehend.

Der Bezugspreis für die Aktien der Gesellschaft beträgt nach Maßgabe der Optionsbedingungen EUR 4,258 je Option. Das Eigenkapital der DEMIRE würde sich bei Ausübung der Optionen daher um TEUR 4.088 erhöhen. Für Zwecke der Berechnung der Verwässerung wurde ein Eigenkapitaleffekt in Höhe von TEUR 4.080 zugrunde gelegt.

Optionsrechte der Fair Value REIT-AG

Die Fair Value REIT-AG hat im ersten Halbjahr 2015 eine Wandelanleihe 2015/2020 im Nennwert von TEUR 8.460 mit einer Laufzeit bis 2020 ausgegeben. Der Nennwert der Teilschuldverschreibun-

gen beträgt jeweils EUR 1.000. Die Fair Value REIT-AG gewährt jedem Anleihegläubiger das Recht, gemäß den Bestimmungen der Wandelanleihe 2015/2020 an jedem Geschäftstag nach dem 1. März 2015 jede Teilschuldverschreibung ganz, nicht jedoch teilweise, in Aktien der Fair Value REIT-AG zu wandeln. Das Wandlungsverhältnis errechnet sich durch Division des Nennbetrags einer Schuldverschreibung durch den am Ausübungstag geltenden Wandlungspreis. Der aktuelle Wandlungspreis je Aktie beträgt nach einer Anpassung im Mai 2015 aufgrund der durchgeführten Kapitalerhöhung der Fair Value REIT-AG EUR 8,4925. Unter der Annahme, dass bis zum 30. Juni 2015 keine Wandlungen erfolgt sind und auf der Grundlage des gegenwärtigen Wandlungspreises wären die Anleihegläubiger berechtigt, ihre Teilschuldverschreibungen in insgesamt (gerundet) Stück 996.173 Aktien der Fair-Value REIT-AG zu wandeln.

Im Falle einer erfolgreichen Übernahme findet ein Kontrollwechsel bei der Fair Value REIT-AG statt. Dies löst ein außerordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger sowie eine Anpassung des Wandlungspreises aus, die sich aus einer bestimmten in den Anleihebedingungen festgesetzten Formel ergibt. Nach den Berechnungen der Gesellschaft auf der Grundlage dieser Formel und den getroffenen Annahmen zum Zeitpunkt des Eintritts dieses Kontrollwechsels würde sich in diesem Fall der Wandlungspreis annahmegemäß auf (kaufmännisch gerundet) EUR 6,7141 verringern und die Anleihegläubiger zur Ausgabe von insgesamt (gerundet) Stück 1.260.039 Aktien der Fair Value REIT-AG berechtigen.

Es wird für Zwecke der nachfolgenden Darstellung der Verwässerung der Beteiligung und des Buchwerts des Eigenkapitals unterstellt, dass sich die Anzahl der ausstehenden Aktien der Fair Value REIT-AG während der Dauer des Umtauschangebots nicht verändern wird. Es wird des Weiteren für Zwecke der nachfolgenden Darstellung des verwässerten Ergebnisses aufgrund der Ausübung von Optionsrechten unterstellt, dass die Anleihegläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 der Fair Value REIT-AG ihre Teilschuldverschreibungen auf der Grundlage des wie vorstehend beschriebenen ermittelten Wandlungspreises nach dem Kontrollwechsel in Stück 1.260.039 Aktien der Fair Value REIT-AG wandeln.

Eine Wandlung sämtlicher Wandelschuldverschreibungen würde das Eigenkapital der Fair Value REIT-AG um TEUR 8.283 erhöhen. Das entspricht dem zum 30. Juni 2015 als Verbindlichkeit bilanzierten und auszubuchenden Restwert der Wandelanleihe.

8.6 Transaktions- und Emissionskosten

Transaktions- und Emissionskosten wurden bei der nachfolgenden Darstellung der Verwässerung nicht berücksichtigt.

8.7 Latente Steuern

Für eine positive Differenz zwischen einem gemäß IFRS bilanzierten beizulegenden Zeitwert von Immobilien und deren Anschaffungskosten bzw. den steuerlichen Buchwerten sind passive latente Steuern, die gegenläufige Auswirkungen auf den Buchwert des Eigenkapitals in der IFRS Konzernbilanz der DEMIRE haben, zu erfassen. Auf die die Differenz zwischen den Anschaffungskosten für

die Immobilien und deren Marktwert (Fair Value) wird zur Berechnung des latenten Steuern der Körperschaftsteuersatz von 15,825 % angewendet. Gewerbesteuer wird wegen der Möglichkeit der erweiterten Kürzung gem. § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG nicht angesetzt.

Diese latenten Steuern bleiben bei der Berechnung des NAV (EPRA) unberücksichtigt, da nach Maßgabe des EPRA künftige Steuern nur dann anfallen würden, wenn die Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt tatsächlich veräußert wird und ein Gewinn aufgrund der positiven Differenz zwischen Anschaffungskosten bzw. steuerlichem Buchwert und Kaufpreis realisiert wird. Dabei wird unterstellt, dass der Kaufpreis dem Fair Value (Marktwert) der Immobilie entspricht. Da bei Bestandshaltern der Verkauf der langfristig gehaltenen Immobilien nicht vorgesehen ist und diese daher auch als Finanzinvestitionen in der IFRS Konzern-Bilanz ausgewiesen sind, bleiben diese latenten Steuern anders als bei der Rechnungslegung nach IFRS bei der Berechnung des EPRA NAV unberücksichtigt. In den folgenden Übersichten sind die latenten Steuern, ausgehend von den Konzernzwischenabschlüssen zum 30. Juni 2015 nach IFRS, berücksichtigt.

Da die Fair Value REIT-AG aufgrund ihres REIT-Status von der Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit ist, weist diese keine latenten Steuern für ihre als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien aus.

8.8 Verwässerung ohne Berücksichtigung von ausstehenden Wandlungs- bzw. Optionsrechten

	Fair Value REIT-AG	DEMIRE	DEMIRE Angepasst um Ereignisse bis zum 31. Juli 2015 ¹⁾	DEMIRE weiter angepasst um Effekte aus dem Zugang des T6-Portfolios ²⁾
Vor dem Umtauschangebot				
Buchwert des Eigenkapitals (Nettobuchwert) nach IFRS zum 30. Juni 2015 (in TEUR)	116.998 ³⁾	87.745 ⁴⁾	119.080	153.784
Nach Abzug der Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner zum 30. Juni 2015 (in TEUR)	116.998 ³⁾	83.752 ⁴⁾	115.087	149.791
Anzahl ausgegebener Aktien	14.110.323	22.336.103 ⁴⁾	27.351.404	27.351.404
Anteiliger Buchwert des Eigenkapitals (Nettobuchwert) je Aktie (in EUR)	8,29	3,75	4,21	5,48
Nach Vollzug des Umtauschangebots (Annahmequote 94,9 %)				
Erhöhung des Buchwerts des Eigenkapitals (Nettobuchwert) der DEMIRE infolge der ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen (in TEUR) (94,9% des Eigenkapitals der Fair Value REIT-AG) auf der Basis des Eigenkapitals zum 30. Juni 2015 ³⁾		111.031	111.031	111.031
Buchwert des Eigenkapitals der DEMIRE (Nettobuchwert) (in TEUR) (ohne nicht beherrschende Anteilseigner) erhöht um (94,9% des Eigenkapitals der Fair Value REIT-AG)		194.783	226.118	260.822
Berechnung der Anzahl auszugebender Angebotsaktien der DEMIRE (Annahmequote von 94,9%)				
Anzahl der DEMIRE-Angebotsaktien (je zwei (2) DEMIRE-Aktien für eine (1) Fair Value-Aktie)		26.781.394	26.781.394	26.781.394
Anzahl der ausgegebenen DEMIRE-Aktien nach Vollzug des Umtauschangebots		49.117.497	54.132.798	54.132.798
Anteiliger Buchwert des Eigenkapitals von DEMIRE je DEMIRE-Aktie nach Vollzug des Umtauschangebots (Annahmequote von 94,9 %)				
Auf je eine DEMIRE-Aktie entfallender anteiliger Buchwert des Eigenkapitals (Nettobuchwert) nach Vollzug des Umtauschangebots (in EUR)		3,97	4,18	4,82
Veränderung des anteiligen Buchwerts des Eigenkapitals (Nettobuchwert) je DEMIRE-Aktie (in EUR)		0,22	-0,03	-0,66
Veränderung des anteiligen Buchwerts des Eigenkapitals (Nettobuchwert) je DEMIRE-Aktie in Prozent		5,76%	-0,73%	-12,02%
Anteiliger Buchwert des Anteils der Fair Value-Aktionäre, die das Umtauschangebot annehmen (Nettobuchwert) je Aktie nach Vollzug des Umtauschangebots (Annahmequote von 94,9 %)				
Auf je eine angebotene DEMIRE-Aktie entfallender Buchwert (Nettobuchwert) der Fair Value REIT-AG vor dem Tausch (in EUR)	4,15			
Auf je eine angebotene DEMIRE-Aktie entfallender Buchwert (Nettobuchwert) der DEMIRE nach dem Tausch (in EUR)		3,97	4,18	4,82
Veränderung des anteiligen Buchwerts (Nettobuchwert) der Fair Value-Aktionäre, die das Umtauschangebot annehmen, je DEMIRE-Aktie		-0,18	0,03	0,67

Veränderung des anteiligen Buchwerts (Nettobuchwert) der Fair Value-Aktionäre, die das Umtauschangebot annehmen, je DEMIRE-Aktie in Prozent		-4,33%	0,77%	16,24%
Beteiligungsquote der Fair Value-Aktionäre in Prozent		54,53%	49,47%	49,47%

- 1) Angepasst unter der Annahme, dass
 - des Erwerb der Immobilien Logistikpark Leipzig und Schwerin, Margarethenhof 22-24, bereits zum 30. Juni 2015 wie vorstehend beschrieben vollzogen worden wäre mit einer angenommenen Erhöhung des Eigenkapitals in Höhe von insgesamt TEUR 20.186 und
 - folgende Eigenkapitalmaßnahmen zum 30. Juni 2015 vollzogen gewesen wären:
 - Erhöhung des Grundkapitals durch Sachkapitalerhöhung im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie Logistikpark um EUR 2.541.149,00 gegen Ausgabe von 2.541.149 neuer Aktien
 - Erhöhung des Grundkapitals gegen Bareinlagen um EUR 2.474.152,00 gegen Ausgabe von 2.474.152 neuer Aktien mit einer angenommenen Erhöhung des Eigenkapitals infolge dieser Kapitalerhöhung in Höhe von insgesamt TEUR 11.148.
- 2) Angepasst um die die Erhöhung des Nettobuchwerts des Eigenkapitals unter der Annahme, dass das T6-Portfolio bereits zum 30. Juni 2015 vollzogen gewesen wäre mit einer angenommenen Erhöhung des Eigenkapitals in Höhe von insgesamt TEUR 34.704.
- 3) Dieser Betrag beruht auf dem öffentlich zugänglichen Halbjahresbericht der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015.
- 4) Dieser Betrag beruht auf dem IFRS Konzernzwischenabschluss der DEMIRE zum 30. Juni 2015.

8.9 Verwässerung unter Berücksichtigung ausstehender Wandlungs- bzw. Optionsrechte

	Fair Value REIT-AG	DEMIRE	DEMIRE Angepasst um Ereignisse bis zum 31. Juli 2015 ¹⁾	DEMIRE weiter angepasst um Effekte aus dem Zugang des T6-Portfolios ²⁾
Vor dem Umtauschangebot				
Buchwert des Eigenkapitals (Nettobuchwert) nach IFRS zum 30. Juni 2015 (in TEUR)	116.998 ³⁾	87.745	119.080	153.784
Nach Abzug der Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner zum 30. Juni 2015 (in TEUR)	116.998 ³⁾	83.752	115.087	149.791
Anteiliger Buchwert des Eigenkapitals (Nettobuchwert) je Aktie (in EUR)	8,29	3,75	4,21	5,48
Anpassung der Buchwerte des Eigenkapitals bei Ausübung der Optionsrechte (in TEUR) ⁵⁾	8.283	15.023	15.023	15.023
Angepasste Buchwerte nach Ausübung der Optionsrechte ⁵⁾ (ohne Anteile Dritter)	125.281	98.775	130.110	164.814
Anteiliger Buchwert des Eigenkapitals (Nettobuchwert) je Aktie (in EUR) nach Ausübung aller Optionsrechte	8,15	2,67	3,10	3,93
Nach Vollzug des Umtauschangebots (Annahmequote von 94,9 %)				
Erhöhung des Buchwerts des Eigenkapitals (Nettobuchwert) der DEMIRE infolge der ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen (in TEUR) (abzüglich nicht beherrschende Anteilseigner) nach Vollzug des Angebots bei einer Annahmequote von 94,9%		118.892	118.892	118.892
Buchwert des Eigenkapitals der DEMIRE (Nettobuchwert) (in TEUR) (ohne nicht beherrschende Anteilseigner) nach Anpassungen bei Ausübung aller Wandlungs- bzw. Optionsrechte		217.667	249.002	283.706
Berechnung der Anzahl auszugebender Angebotsaktien der DEMIRE (Annahmequote von 94,9 %)				
Anzahl der ausgegebenen Aktien	14.110.323	22.336.103	27.351.404	27.351.404
Erhöhung der Anzahl der Aktien nach Ausübung der Optionsrechte ⁶⁾	1.260.039	14.634.825	14.634.825	14.634.825
Gesamtanzahl nach Ausübung der Optionsrechte	15.370.362	36.970.928	41.986.229	41.986.229
Anzahl der DEMIRE-Angebotsaktien (je 2 DEMIRE-Aktien für eine Fair Value-Aktie unter der Annahme, dass die Wandlungsrechte der Wandelanleihe 2015/2020 vollständig ausgeübt wurden)		29.172.948	29.172.948	29.172.948
Anzahl der ausgegebenen DEMIRE-Aktien nach Vollzug des Umtauschangebots und bei Ausübung aller Optionsrechte		66.143.876	71.159.177	71.159.177
Anteiliger Buchwert des Eigenkapitals von DEMIRE je DEMIRE-Aktie nach Vollzug des Umtauschangebots (Annahmequote von 94,9 %)				
Auf je eine DEMIRE-Aktie entfallender anteiliger Buchwert des Eigenkapitals (Nettobuchwert) nach Vollzug des Umtauschangebots (in EUR)		3,29	3,50	3,99
Veränderung des anteiligen Buchwerts des Eigenkapitals (Nettobuchwert) je DEMIRE-Aktie (in EUR)		0,62	,040	0,06
Veränderung des anteiligen Buchwerts des Eigenkapitals (Nettobuchwert) je DEMIRE-Aktie in Prozent		23,67%	11,77%	0,02%

Verwässerung der Beteiligungsquote von DEMIRE-Aktionären in Prozent		44,11%	41,00%	41,00%
Anteiliger Buchwert des Anteils der Fair Value-Aktionäre, die das Umtauschangebot annehmen (Nettobuchwert) je Aktie nach Vollzug des Umtauschangebots (Annahmequote von 94,9 %)				
Auf je eine angebotene DEMIRE-Aktie entfallender Buchwert (Nettobuchwert) der Fair Value REIT-AG vor Tausch (in EUR)	4,07			
Veränderung des anteiligen Buchwerts (Nettobuchwert) der Fair Value-Aktionäre, die das Umtauschangebot annehmen, je DEMIRE-Aktie (in EUR)		-0,78	-0,57	-0,08
Veränderung des anteiligen Buchwerts (Nettobuchwert) der Fair Value-Aktionäre, die das Umtauschangebot annehmen, je DEMIRE-Aktie in Prozent		-19,14%	-14,02%	-2,04%
Beteiligungsquote der Fair Value-Aktionäre in Prozent		42%	39%	39%

- 1) Angepasst unter der Annahme, dass
 - des Erwerb der Immobilien Logistikpark Leipzig und Schwerin, Margarethenhof 22-24, bereits zum 30. Juni 2015 wie vorstehend beschrieben vollzogen worden wäre mit einer angenommenen Erhöhung des Eigenkapitals in Höhe von TEUR 20.186 und
 - folgende Eigenkapitalmaßnahmen zum 30. Juni 2015 vollzogen gewesen wären:
 - Erhöhung des Grundkapitals durch Sachkapitalerhöhung im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie Logistikpark um EUR 2.541.149,00 gegen Ausgabe von 2.541.149 neuer Aktien
 - Erhöhung des Grundkapitals gegen Bareinlagen um EUR 2.474.152,00 gegen Ausgabe von 2.474.152 neuer Aktien mit einer angenommenen Erhöhung des Eigenkapitals in Höhe von insgesamt TEUR 11.148.
- 2) Angepasst um die die Erhöhung des Nettobuchwerts des Eigenkapitals unter der Annahme, dass das T6-Portfolio bereits zum 30. Juni 2015 wie vorstehend beschrieben vollzogen gewesen wäre mit einer angenommenen Erhöhung des Eigenkapitals in Höhe von insgesamt TEUR 34.704.
- 3) Dieser Betrag beruht auf dem öffentlich zugänglichen Halbjahresberichts der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015.
- 4) Dieser Betrag beruht auf dem IFRS Konzernzwischenabschluss der DEMIRE zum 30. Juni 2015.
- 5) Diese Beträge beruhen auf folgenden Angaben:
 - der im Falle der Ausübung der Wandlungsrechte auszubuchende Restwert der Wandelanleihe 2015/2020 der Fair Value REIT-AG wurde im Halbjahresbericht der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015 mit TEUR 8.283 ausgewiesen;
 - der im Falle der Ausübung der Wandlungsrechte auszubuchende Restwert der Wandelanleihe 2013/2018 der DEMIRE wurde im IFRS Konzernzwischenabschluss der DEMIRE zum 30. Juni 2015 mit TEUR 10.943 ausgewiesen;
 - der im Falle der Ausübung der Wandlungsrechte auszubuchende Restwert der Pflichtwandelanleihe 2015/2020 der DEMIRE wurde im IFRS Konzernzwischenabschluss der DEMIRE zum 30. Juni 2015 mit TEUR 0 ausgewiesen;
 - der Eigenkapitaleffekt aus der Ausübung der Optionen aus dem Aktienoptionsprogramm bei der DEMIRE wurde mit TEUR 4.080 berücksichtigt;

Daraus ergibt sich für die DEMIRE eine Erhöhung des Buchwerts des Eigenkapitals in Höhe von insgesamt TEUR 15.023 für den Fall, dass sämtliche Wandlungs- und Optionsrechte zum 30. Juni 2015 ausgeübt gewesen wären.
- 6) Erhöhung der Aktienanzahl um Stück 1.260.039 aus der Wandelanleihe 2015/2020 der Fair Value REIT-AG, Erhöhung der Aktienanzahl um Stück 10.674.825 Wandelanleihe 2013/2018 der DEMIRE, Erhöhung der Aktienanzahl um Stück 3.000.000 der Pflichtwandelanleihe 2015/2020 der DEMIRE, Erhöhung der Aktienanzahl um Stück 960.000 aus dem Aktienoptionsprogramm bei der DEMIRE – daraus ergibt sich für die DEMIRE eine Erhöhung der Aktienanzahl um insgesamt Stück 14.634.825.

9. Dividendenpolitik; anteiliges Ergebnis je Aktie

Über die Verwendung des Bilanzgewinns entscheiden die Aktionäre in der auf das betreffende Geschäftsjahr folgenden ordentlichen Hauptversammlung. Dividenden dürfen nur aus dem Bilanzgewinn der Gesellschaft gemäß deren HGB-Jahresabschluss ausgeschüttet werden. Die Fähigkeit der Gesellschaft, in Zukunft eine Dividende zu zahlen, hängt somit vom Betrag des ausschüttungsfähigen Bilanzgewinns ab. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Bilanzgewinns ist der Jahresüberschuss beziehungsweise -fehlbetrag um Gewinn-/Verlustvorträge des Vorjahres sowie um Entnahmen beziehungsweise Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren. Bestimmte Rücklagen sind gesetzlich zu bilden und müssen bei der Berechnung des zur Ausschüttung verfügbaren Bilanzgewinns abgezogen werden. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses kann der Vorstand gemäß § 21 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft einen Teil des Jahresüberschusses, höchstens jedoch die Hälfte, in andere Gewinnrücklagen einstellen. Die Hauptversammlung kann im Rahmen bestimmter im Aktiengesetz vorgesehener Beschränkungen im Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns weitere Beträge in Gewinnrücklagen einstellen oder als Gewinn vortragen. Der Vorstand ist nach § 22 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, nach Ablauf eines Geschäftsjahres aufgrund eines vorläufigen Jahresabschlusses mit Zustimmung des Aufsichtsrats einen Abschlag auf den voraussichtlichen Bilanzgewinn zu zahlen.

Auf der Hauptversammlung beschlossene Dividenden sind am ersten Geschäftstag nach der Jahreshauptversammlung zahlbar, sofern der Dividendenbeschluss nichts anderes vorsieht. Aktionäre müssen ihre Aktien unmittelbar vor der Dividendenzahlung halten, um dividendenberechtigt zu sein; wenn Aktien erst zum oder nach dem „Ex-Dividenden-Tag“ erworben werden, sind diese Aktien erst für das dann laufende Geschäftsjahr der Gesellschaft dividendenberechtigt. Der Anspruch des Aktionärs auf die Dividende unterliegt der regelmäßigen dreijährigen Verjährungsfrist. Für den Fall, dass der Anspruch eines Aktionärs auf die Dividende verjähren sollte, wird diese nicht an andere Aktionäre ausgeschüttet. Im Fall der Verjährung ist somit die Gesellschaft die Begünstigte. Da sämtliche Aktien als globalverbriefte Inhaberaktien ausgegeben sind, werden Dividenden über die Zahlstelle der Gesellschaft auf die Konten der Aktionäre bei der jeweiligen Depotstelle überwiesen. Einzelheiten zu den Dividenden werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Dividendenzahlungen erfolgen typischer Weise in Abhängigkeit von der Ertragslage, der finanziellen Lage, dem Barmittelbedarf, der allgemeinen Situation der Märkte, in denen die Gesellschaft tätig ist, sowie den rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Rahmenbedingungen.

In den Anleihebedingungen zur Unternehmensanleihe 2014/2019, zur Wandelanleihe 2013/2018 und zur Pflichtwandelanleihe 2015/2018 hat sich die Gesellschaft gegenüber den Anleihegläubigern jeweils zu einer Begrenzung im Hinblick auf die Ausschüttung von Gewinnen unterworfen. Die Gesellschaft hat sich hiernach verpflichtet, ab dem 31. März 2016 (einschließlich) keine Dividendenausschüttungen zur Verwendung eines Bilanzgewinns vorzuschlagen oder an nahestehende Personen sonstige Zahlungen vorzunehmen, sofern diese Zahlungen 25 % des Jahresüberschusses des letzten Jahresabschlusses der Gesellschaft überschreiten. Die Gesellschaft wird zudem während der Laufzeit

der jeweiligen Anleihe, soweit rechtlich zulässig, die Hälfte des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen einstellen und keine Rücklagen zugunsten des Bilanzgewinns auflösen. Es gibt kein besonderes Verfahren für gebietsfremde Wertpapierinhaber.

Die Ausschüttung von Dividenden setzt den Ausweis eines Bilanzgewinns im handelsrechtlichen Jahresabschluss der Gesellschaft voraus. Zum 31. Dezember 2014 wies die Gesellschaft in ihrem handelsrechtlichen Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 einen kumulierten Bilanzverlust in Höhe von TEUR 107.178 und einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 1.131 aus. Erst wenn der kumulierte Bilanzverlust im handelsrechtlichen Jahresabschluss durch entsprechende künftige Bilanzgewinne, die entsprechende künftige Jahresüberschüsse voraussetzen, bzw. durch anderweitige Restrukturierungsmaßnahmen ausgeglichen sein wird, wird die Gesellschaft in der Lage sein, Dividenden an ihre Aktionäre auszuschütten. Die Gesellschaft kann allerdings keine Aussagen zur Höhe künftiger Jahresüberschüsse, künftiger Bilanzgewinne oder möglicher künftiger Restrukturierungsmaßnahmen treffen. Aufgrund der Höhe des bestehenden kumulierten Bilanzverlustes der Gesellschaft in ihren handelsrechtlichen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und der Größenordnung von künftig erwartbaren Jahresergebnissen wird die Gesellschaft voraussichtlich auf absehbare Zeit nicht in der Lage sein, Dividenden an ihre Aktionäre auszuschütten. Die Kapitalrücklage betrug zum 31. Dezember 2014 im HGB Jahresabschluss 2014 TEUR 102.830.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis je Aktie der DEMIRE nach IFRS für das Geschäftsjahr 2013/2014, das Rumpfgeschäftsjahr 2014 sowie für das erste Halbjahr 2015:

Angaben in EUR (IFRS)	1. Januar 2015	1. April 2014	1. April 2013
	30. Juni 2015	31. Dezember 2014	31. März 2014
	(ungeprüft)	(geprüft)	(geprüft)
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,01	3,03	-0,43
Verwässertes Ergebnis je Aktie ¹⁾	-0,01	1,74	-0,43

¹⁾ Bei der Berechnung des verwässerten gewichteten Durchschnitts der Stammaktien zum 31. Dezember 2014 für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 wurden 10.888.500 Teilschuldverschreibungen unter der Wandelanleihe 2013/2018 berücksichtigt. Für das Geschäftsjahr 2013/2014 wurden 11.300.000 Teilschuldverschreibungen unberücksichtigt gelassen, da sie einer Verwässerung entgegengewirkt hätten.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Jahresfehlbetrag nach HGB und den Jahresfehlbetrag je Aktie der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2013/2014 und das Rumpfgeschäftsjahr 2014:

Angaben in EUR (HGB)	1. April 2014	1. April 2013
	31. Dezember 2014	31. März 2014
	(ungeprüft, soweit nicht anders angegeben)	(ungeprüft, soweit nicht anders angegeben)
Jahresfehlbetrag (geprüft)	- 1.130.779,23	- 12.852.827,75
Jahresfehlbetrag je Aktie ²⁾	- 0,08	- 0,90

²⁾ Beim Jahresfehlbetrag je Aktie wurde die zum 31. Dezember 2014 ausgegebene Aktienanzahl von 14.306.151 sowohl für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 als auch zur besseren Vergleichbarkeit für das Geschäftsjahr 2013/2014 verwendet.

10. Kapitalisierung und Verschuldung

10.1 Kapitalisierung

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Kapitalisierung der Gesellschaft (i) auf historischer konsolidierter Basis nach IFRS zum 31. Juli 2015 sowie (ii) angepasst aufgrund der Übernahme der Fair Value REIT-AG:

in TEUR (ungeprüft)		31. Juli 2015	Anpassung aufgrund der Übernahme ¹⁾	31. Juli 2015 (angepasst) ¹⁾
Kurzfristige	Verbindlichkeiten	69.649	34.152	103.801²⁾
davon:				
-	garantiert durch Dritte	0	k.A.	k.A.
-	besichert ³⁾	18.761	k.A.	k.A.
-	nicht durch Dritte garantiert/unbesichert	50.888	k.A.	k.A.
Langfristige	Verbindlichkeiten	302.786	200.065	502.851⁴⁾
davon:				
-	garantiert durch Dritte	0	k.A.	k.A.
-	besichert ³⁾	220.494	k.A.	k.A.
-	nicht durch Dritte garantiert/unbesichert	82.292	k.A.	k.A.
Eigenkapital		126.098	148.854	274.952⁵⁾
davon:				
-	gezeichnetes Kapital	27.351	26.781	54.132
-	andere Rücklagen ⁶⁾	91.926	116.106	208.032
-	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	6.821	5.967	12.788
Summe		498.533	383.071	881.604

¹⁾ Unter der Annahme, dass 94,9% der Aktionäre der Fair Value REIT-AG das Umtauschangebot mit Wirkung zum 31. Juli 2015 angenommen haben und die Kapitalerhöhung mit Wirkung zum 31. Juli 2015 vollumfänglich durchgeführt worden ist. Die Anpassungen beinhalten die öffentlich zugänglichen Finanzinformationen aus dem Konzern-Zwischenabschluss der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015 sowie die berücksichtigten Kapitalerhöhungs- und Konsolidierungseffekte der Übernahme. Im Konzern-Zwischenabschluss der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015 wurden keine Angaben (k.A.) zur Besicherung/Garantie von Verbindlichkeiten gemacht, daher können auch keine derartigen Angaben auf angepasster Basis erfolgen.

²⁾ Die kurzfristigen Verbindlichkeiten entsprechen dem Posten „Summe kurzfristige Schulden“ in der Konzernbilanz der Gesellschaft und setzen sich zusammen aus Rückstellungen (TEUR 1.738, davon DEMIRE TEUR 1.069 und Fair Value Reit-AG TEUR 669), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 21.555, davon DEMIRE TEUR 14.696, Fair Value Reit-AG TEUR 4.859 und die Anpassung aufgrund der erwarteten

Transaktionskosten im Rahmen der Übernahme von TEUR 2.000), Steuerschulden (TEUR 911, davon DEMIRE TEUR 911) sowie kurzfristigen Finanzschulden (TEUR 79.597, davon DEMIRE TEUR 52.973 und Fair Value Reit-AG TEUR 26.624).

- 3) Die Verbindlichkeiten sind besichert durch die Immobilienobjekte und die Geschäftsanteile an den Objektgesellschaften, zu deren Finanzierung sie aufgenommen wurden sowie teilweise durch Sicherungsabtretung zukünftiger Mieterlöse.
- 4) Die langfristigen Verbindlichkeiten entsprechen dem Posten „Summe langfristige Schulden“ in der Konzernbilanz der Gesellschaft und setzen sich zusammen aus latenten Steuerschulden (TEUR 14.990, davon DEMIRE TEUR 14.990), aus langfristigen Finanzschulden (TEUR 422.950, davon DEMIRE TEUR 287.796 und Fair Value Reit-AG TEUR 135.154), sowie Anteile von Minderheitsgesellschaftern der Fair Value REIT-AG (TEUR 64.279) und sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten (TEUR 632, davon Fair Value REIT-AG TEUR 632).
- 5) Das Eigenkapital entspricht dem Posten „Summe Eigenkapital“ in der Konzernbilanz der Gesellschaft. Die Anpassungen aufgrund der Übernahme setzen sich zusammen aus der Kapitalerhöhung im Rahmen der Übernahme und den sich aus der Übernahme ergebenden Konsolidierungseffekten. Die Kapitalerhöhung zum Erwerb von 94,9% der insgesamt 14.110.323 ausstehenden Fair Value-Aktien zum 30. Juni 2015 führt zur Ausgabe von 26.781.394 neuen Aktien der Gesellschaft. Dies basiert auf einer Angebotsgegenleistung für die 13.390.697 (94,9%) zu erwerbenden Fair Value-Aktien von zwei DEMIRE-Angebotsaktien je einer eingereichten Fair Value-Aktie. Unter Berücksichtigung des Drei-Monats-Durchschnittskurses vor Ankündigung der Abgabe des Übernahmeangebots am 31. Juli 2015 von EUR 5,41 je Aktie der Gesellschaft ergeben sich Anschaffungskosten von insgesamt TEUR 144.887, die mit TEUR 26.781 in das gezeichnete Kapital und mit TEUR 118.106 in die anderen Rücklagen (Kapitalrücklage) eingestellt wurden. Die von der Gesellschaft erwarteten Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Übernahme von TEUR 2.000 wurden aus Vereinfachungsgründen insgesamt als Abzugsposten in den anderen Rücklagen (Kapitalrücklage) erfasst. Die Konsolidierungseffekte betreffen die Erhöhung der Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner um TEUR 5.967 (5,1 % des Nettovermögens der Fair Value Reit-AG von TEUR 116.998) im Rahmen der Kapitalkonsolidierung.
- 6) Die anderen Rücklagen setzen sich zusammen aus der Kapitalrücklage, den Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis, dem Abzugsposten für eigene Anteile und der Währungsrücklage der DEMIRE.

Die DEMIRE hatte zum 31. Juli 2015 Schulden (Summe aus kurzfristigen und langfristigen Schulden) in Höhe von rund TEUR 372.435.

10.2 Verschuldung

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Verschuldung der Gesellschaft (i) auf historischer konsolidierter Basis nach IFRS zum 31. Juli 2015 sowie (ii) angepasst aufgrund der Übernahme der Fair Value REIT-AG:

in TEUR (ungeprüft)	31. Juli 2015	Anpassung aufgrund der Übernahme ⁽¹⁾	31. Juli 2015 (angepasst) ⁽¹⁾
A. Zahlungsmittel ⁽²⁾	14.884	28.567	43.451
B. Zahlungsmitteläquivalente	0	0	0
C. Wertpapiere	-	-	-
D. Flüssige Mittel (A) + (B) + (C)	14.884	28.567	43.451
E. Kurzfristige Finanzforderungen	13.676	5.336	19.012⁽³⁾
F. kurzfristige Bankverbindlichkeiten	47.216	k.A.	k.A.
G. kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten	5.757	k.A.	k.A.
H. sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-	-	-
I. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (F) + (G) + (H)	52.973	26.624	79.597
J. Kurzfristige Nettofinanzverschuldung (I) – (E) – (D)	24.413	-7.279	17.134
K. langfristige Bankverbindlichkeiten	220.495	126.871	347.366
L. ausgegebene Anleihen	67.301	8.283	75.584
M. sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	-	-	-
N. Langfristige Finanzverschuldung (K) + (L) + (M)	287.796	135.154	422.950
O. Nettofinanzverschuldung (J) + (N)	312.209	127.875	440.084

¹⁾ Unter der Annahme, dass 94,9% der Aktionäre der Fair Value REIT-AG das Umtauschangebot mit Wirkung zum 31. Juli 2015 angenommen haben und die Kapitalerhöhung mit Wirkung zum 31. Juli 2015 vollumfänglich durchgeführt worden ist. Die Anpassungen basieren auf den öffentlich zugänglichen Informationen zum Konzern-Zwischenabschluss der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015. Im Konzern-Zwischenabschluss der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015 wurden keine Angaben (k.A.) zur Aufteilung der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gemacht, daher können auch keine derartigen Angaben auf angepasster Basis erfolgen.

²⁾ Zahlungsmittel setzen sich zusammen aus Kassen- und Bankbeständen.

- ³⁾ Die kurzfristigen Finanzforderungen setzen sich zusammen aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen (TEUR 11.773, davon DEMIRE TEUR 9.053 und Fair Value Reit-AG TEUR 2.720), Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten (TEUR 5.591, davon DEMIRE TEUR 2.980 und Fair Value Reit-AG TEUR 2.611) sowie Steuererstattungsansprüchen (TEUR 148, davon DEMIRE TEUR 143 und Fair Value Reit-AG TEUR 5) und zur Veräußerung gehaltenen Anteile an at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 1.500, davon DEMIRE TEUR 1.500).

10.3 Eventualverbindlichkeiten

Eventualverbindlichkeiten

Zum 31. Juli 2015 bestehen Haftungsverhältnisse aus Grundschulden nach § 1191 BGB in Höhe von TEUR 295.532. Der Haftungshöchstbetrag bei diesen Immobilien ist hierbei beschränkt auf den als Buchwert am Bilanzstichtag 31. Juli 2015 erfassten Betrag von TEUR 457.390.

Gemäß der notariell beurkundeten Erklärung vom 17. Dezember 2014 tritt die Gesellschaft zu allen gegenwärtigen und künftigen und bedingten Ansprüchen der Anleihegläubiger aus der von der Tochtergesellschaft DEMIRE Commercial Real Estate GmbH, Frankfurt am Main, mit einer Laufzeit bis 15. Dezember 2015 ausgegebenen Unternehmensanleihe 2014/2015 bis zum Höchstbetrag von TEUR 33.360 bei. Zur Sicherung dieser Ansprüche aus der o. g. Inhaberschuldverschreibung verpfändet die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ihre sämtlichen Gesellschaftsanteile an der Tochtergesellschaft DEMIRE Commercial Real Estate GmbH i. H. v. TEUR 25.

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Gesellschaft eine Zahlungsverpflichtung von insgesamt EUR 1,5 Mio. schuldfreiend für die MAGNAT Investment I B.V. übernommen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft eine Garantie übernommen, im Falle des Vorliegens von vertraglich vereinbarten Bedingungen schuldfreiend für die MAGNAT Investment I B.V. für einen weiteren Betrag von insgesamt EUR 3,0 Mio. einzustehen.

Besicherungen

Von den langfristigen Finanzschulden in Höhe von insgesamt TEUR 287.796 zum 31. Juli 2015 sind TEUR 220.494 durch Vermögenswerte besichert. Hiervon sind TEUR 0 zur Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten mit einer Grundschuld belastet.

Die DEMIRE hat ihre sämtlichen Gesellschaftsanteile an der Tochtergesellschaft DEMIRE Condor Properties Management GmbH in Höhe von TEUR 28 sowie sämtliche damit verbundenen Rechte zur Sicherung des von der Tochtergesellschaft DEMIRE Condor Properties Management GmbH aufgenommenen Darlehens in Höhe von TEUR 12.000 verpfändet.

Die DEMIRE ist allen gegenwärtigen und künftigen und bedingten Ansprüchen der Anleihegläubiger aus der von der Tochtergesellschaft DEMIRE Commercial Real Estate GmbH ausgegebenen Inhaberschuldverschreibung bis zum Höchstbetrag von TEUR 33.360 beigetreten. Zur Sicherung dieser Ansprüche aus der Inhaberschuldverschreibung hat die DEMIRE ihre sämtlichen Gesellschaftsanteile an der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH verpfändet.

10.4 Veränderungen der Finanzlage nach dem 31. Juli 2015

Die kurzfristigen Schulden der DEMIRE beliefen sich zum 31. Juli 2015 auf EUR 69,6 Mio. Darin enthalten sind kurzfristige Finanzschulden in Höhe von EUR 53,0 Mio. Demgegenüber weist die DEMIRE kurzfristige Vermögenswerte zum 31. Juli 2015 in Höhe von EUR 30,7 Mio. aus, davon Zahlungsmittel von EUR 14,9 Mio. Die Differenz zwischen den kurzfristigen Schulden und den kurzfristigen Vermögenswerten der DEMIRE betrug mithin zum 31. Juli 2015 EUR 38,9 Mio.

In dem Zeitraum August und September 2015 wurden durch Sondertilgung, laufende Tilgung und Zinszahlung der Unternehmensanleihe 2014/2019 die kurzfristigen Finanzschulden um ca. EUR 6,5 Mio. verringert. Dabei wurden diese Tilgungen und Zinszahlungen im Zusammenhang mit der Unternehmensanleihe 2014/2019 in erster Linie aus den laufenden Zahlungsmittelzuflüssen der operativen Immobilienbewirtschaftung i.H.v. ca. EUR 4,9 Mio. und die Differenz in Höhe von EUR 1,6 Mio. aus den vorhandenen Zahlungsmitteln gezahlt.

Im August und September wurden Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019 zu einem Nominalbetrag in Höhe von TEUR 9.250 zu einem Platzierungspreis in Höhe von insgesamt netto TEUR 8.834 platziert. Damit hat die Gesellschaft einen entsprechenden Mittelzufluss generiert und die kurzfristigen Vermögenswerte (Zahlungsmittel) entsprechend erhöht. Unter Berücksichtigung der Zinsverpflichtungen in Höhe von TEUR 694 in den nächsten 12 Monaten wurden dadurch die kurzfristigen Schulden dementsprechend erhöht.

Im Oktober 2015 wurden weitere Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019 zu einem Nominalbetrag in Höhe von TEUR 6.000 zu einem Platzierungspreis in Höhe von insgesamt netto TEUR 5.774 platziert, was die Zahlungsmittel der DEMIRE entsprechend weiter erhöht hat. Unter Berücksichtigung der Zinsverpflichtungen in Höhe von TEUR 450 in den nächsten 12 Monaten wurden dadurch die kurzfristigen Schulden dementsprechend erhöht.

Am 7. Oktober 2015 wurde mit der Hanseatische Investment-GmbH („**Hansainvest**“) die Verlängerung der Laufzeit der Nachranganleihe „ALPHA“ der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH (WKN A14J01) (die „**HFS Nachranganleihe**“) um ein weiteres Jahr bis zum 15. Dezember 2016 vereinbart. Der Nominalbetrag der Anleihe beträgt EUR 27,8 Mio. und ist mit 15% p.a. zu verzinsen. Die Zinsen sind monatlich zu zahlen. Hinzu kommt eine Sondervergütung in Höhe von 5%, die am 15. Juni 2016 und am 15. Dezember 2015 jeweils zur Hälfte fällig ist. Die Gesellschaft hat das Recht, diese Anleihe mit einer Kündigungsfrist von vier Wochen jederzeit zu kündigen. Damit wurde diese Verbindlichkeit von den kurzfristigen Schulden in Höhe von EUR 24,0 Mio. (EUR 27,8 Mio. abzüglich Zinsen und Sondervergütung, die innerhalb von 12 Monaten fällig werden) in die langfristigen Finanzschulden umgliedert.

Im Ergebnis haben sich dadurch die kurzfristigen Finanzschulden insgesamt durch die vorstehenden Maßnahmen um 29,4 Mio. verringert, während die kurzfristigen Vermögenswerte um insgesamt EUR 13,0 Mio. angestiegen sind, so dass sich daraus ein positiver Effekt von insgesamt EUR 42,4 Mio. ergibt.

Die Gesellschaft erwägt, zur weiteren Stärkung des Eigenkapitals auch in Zukunft weitere Kapitalmaßnahmen durchzuführen.

Zur vollständigen Refinanzierung der Kaufpreisstundung (Fälligkeit 31. Dezember 2015) der Westdeutsche ImmobilienBank AG („**Westimmo**“) im Zusammenhang mit dem Erwerb der Gutenberg-Galerie in Höhe von TEUR 8.700 (zum 30. September 2015) soll vollständig durch ein langfristiges Darlehen der HYPO NOE Gruppe Bank AG i.H.v. EUR 11,5 Mio, für das bereits ein ausverhandeltes Term Sheet vorliegt, refinanziert werden. Dadurch würden sich die kurzfristigen Finanzschulden um EUR 8,7 Mio. verringern, die Zahlungsmittel um EUR 2,8 Mio erhöhen und die langfristigen Finanzschulden um EUR 11,5 Mio. erhöhen. Der Abschluss dieser Vereinbarung wird von der Gesellschaft noch im Laufe des Oktober 2015 erwartet.

Die Kaufpreisforderungen im Hinblick auf den Erwerb des T6-Portfolios und der Kurfürsten-Galerie in Kassel entstehen nach Maßgabe der Bestimmungen der jeweiligen Kaufverträge erst, wenn bestimmte Vollzugsvoraussetzungen erfüllt sind. Insofern handelt es sich dabei um noch schwebende Geschäfte, die dementsprechend weder in dem IFRS Konzernzwischenabschluss der DEMIRE zum 30. Juni 2015 noch in der Kapitalisierungs- und Verschuldungsdarstellung zum 31. Juli 2015 erfasst sind. Es gibt dabei auch Vollzugsbedingungen, deren Eintritt die Gesellschaft selbst herbeiführen kann bzw. muss. Insofern sind die Verträge im Prinzip wie eine Erwerbsoption für die DEMIRE ausgestaltet, sofern die vom Verkäufer herbeizuführenden Vollzugsbedingungen herbeigeführt sind. Führt die DEMIRE den Erwerb nicht herbei, verfällt lediglich die von der DEMIRE bereits geleistete Anzahlung auf den Kaufpreis, der bei dem T6-Portfolio EUR 0,9 Mio. und bei der Kurfürsten-Galerie Kassel EUR 1,0 Mio. beträgt.

Der für den Erwerb von 94 % der Anteile an der Germavest, die das T6-Portfolio hält, gezahlte Kaufpreis beläuft sich auf EUR 33,4 Mio., wovon bereits EUR 0,9 Mio. als Anzahlung geleistet wurden. Der verbleibende Kaufpreis in Höhe von EUR 32,5 Mio. soll finanziert werden durch die Verwendung der Zahlungsmittel der DEMIRE, die zum 9. Oktober 2015 ca. EUR 16 Mio. betragen, sowie durch den Erlös aus der geplanten Umplatzierung von Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019, die noch im Laufe des Oktober 2015 abgeschlossen werden soll, in einer Größenordnung von bis zu etwa EUR 24 Mio. oder aus einem anderen Finanzierungsinstrument in vergleichbarer Größenordnung. Dem erwarteten Mittelabfluss zur Zahlung des Kaufpreises für die Anteile an der Germavest in Höhe von EUR 32,5 Mio. stünden dann allein durch die vorgenannten Maßnahmen unter Berücksichtigung der Refinanzierung der Kaufpreisstundung der Westimmo im Zusammenhang mit dem Erwerb der Gutenberg-Galerie eine Reduzierung der kurzfristigen Finanzschulden in Höhe von etwa EUR 38 Mio. gegenüber.

Der Kaufpreis von TEUR 49,7 Mio. für den Erwerb der Kurfürsten-Galerie in Kassel ist noch nicht finanziert. Die Kaufpreisforderung entsteht nach Maßgabe der Bestimmungen des Kaufvertrags allerdings erst, wenn bestimmte Vollzugsvoraussetzungen erfüllt sind, deren Eintritt die Gesellschaft selbst herbeiführen kann. Die Gesellschaft beabsichtigt, diese Vollzugsbedingungen erst dann herbeizuführen, wenn die Finanzierung des Kaufpreises sichergestellt sein wird. Eigenkapitaleffekte aus dem Zugang der Kurfürsten-Galerie fanden bei der Festlegung des Umtauschverhältnisses für Zwecke des Übernahmeangebots keine Berücksichtigung.

10.5 Erklärung zum Geschäftskapital

Die DEMIRE verfügt derzeit nach ihrer Auffassung über ausreichendes Geschäftskapital (working capital), um mindestens in den nächsten zwölf Monaten sämtlichen fälligen Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können.

11. Ausgewählte Finanzangaben

Die nachstehend zusammengefassten Finanzinformationen der DEMIRE-Gruppe sind den im Finanzteil abgedruckten, nach den International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, (die „IFRS“) und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Konzernabschlüssen der Gesellschaft für das zum 31. März 2014 endende Geschäftsjahr (Geschäftsjahr vom 1. April 2013 bis zum 31. März 2014, auch „Geschäftsjahr 2013/2014“) und das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr (Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014, auch „Rumpfgeschäftsjahr 2014“) (zusammen die „IFRS Konzernabschlüsse“), dem nach IFRS für Zwischenberichterstattung (IAS 34) aufgestellten ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum (der „IFRS Konzernzwischenabschluss“) entnommen oder daraus abgeleitet.

Die Finanzinformationen für das neunmonatige Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014 sind mit den Finanzinformationen für das volle, zwölf Monate umfassende Geschäftsjahr vom 1. April 2013 bis zum 31. März 2014 auf Grund der Umstellung des Geschäftsjahrs auf das Kalenderjahr und der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft im Jahr 2013 nur sehr eingeschränkt vergleichbar; die strategische Neuausrichtung der Gesellschaft im Jahr 2013 wirkt sich ebenfalls auf die Vergleichbarkeit der Finanzinformationen für die zum 30. Juni 2014 und 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeiträume (auch jeweils das „erste Halbjahr 2014“ und das „erste Halbjahr 2015“) aus.

Sofern Finanzinformationen in den nachfolgenden Tabellen als „geprüft“ gekennzeichnet wurden, bedeutet dies, dass diese Finanzinformationen den geprüften IFRS Konzernabschlüssen der Gesellschaft entnommen wurden. Nicht aus den oben genannten IFRS Konzernabschlüssen, sondern aus dem ungeprüften IFRS Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft entnommene bzw. daraus abgeleitete oder auf Berechnungen aus den oben genannten Quellen basierende Finanzinformationen werden in den nachfolgenden Tabellen als „ungeprüft“ gekennzeichnet.

Sämtliche Währungsangaben wurden auf volle Euro bzw. Tausend Euro („TEUR“) je nach der gewählten Darstellungsart kaufmännisch auf- bzw. abgerundet. Sämtliche Prozentangaben wurden auf Zehntelprozent kaufmännisch auf- bzw. abgerundet. Auf Grund der vorgenommenen Einzelrundungen kann es vorkommen, dass die Summe der gerundeten Einzelangaben nicht mit der gerundeten Zahl der jeweiligen Gesamtsumme übereinstimmt und vereinzelt geringfügige Abweichungen der in diesem Prospekt enthaltenen gerundeten Zahlen von den in den IFRS Konzernabschlüssen und im HGB Jahresabschluss 2014 enthaltenen Zahlen auftreten. Bei Summen wurde in der Regel die kaufmännische Rundung der Einzelwerte beibehalten.

11.1 Ausgewählte Finanzinformationen aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01.2015- 30.06.2015 (ungeprüft)	01.01.2014- 30.06.2014 (ungeprüft)	01.04.2014- 31.12.2014 (geprüft)	01.04.2013- 31.03.2014 (geprüft)
in TEUR, sofern nicht anders angegeben				
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	11.210	916	2.290	460
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	520	0	69	386
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	458	0	-	-
Ergebnis aus dem Asset Management	-	-	0	38
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.230	-475	-1.014	-1.688
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	7.978	3.265	63.651	2.071
Allgemeine Verwaltungskosten	-5.144	-1.860	-3.648	-4.656
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.184	-1.645	-2.914	-2.164
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ¹	16.067	202	58.434	-5.553
Finanzergebnis	-14.288	-4.048	-2.938	-182
Ergebnis vor Steuern	1.779	-3.846	55.496	-5.735
Periodenergebnis	297	-4.870	45.707	-5.986
Davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	-144	-4.932	43.302	-5.935
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,01	-0,34	3,03	-0,43
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,01	-0,34	1,74	-0,43

¹ EBIT: Das EBIT „Earnings Before Interest and Taxes“, auch als operatives Ergebnis bezeichnet, ist eine Gewinnkennzahl, die das Periodenergebnis von DEMIRE vor Finanzerträgen, Finanzierungsaufwendungen und Ertragsteuern darstellt. Das EBIT repräsentiert die operative Erfolgskraft eines Unternehmens unabhängig von dessen Kapitalstruktur.

11.2 Ausgewählte Finanzinformationen aus der Konzern-Bilanz

in TEUR, sofern nicht anders angegeben	30.06.2015 (ungeprüft)	31.12.2014 (geprüft)	31.03.2014 (geprüft)
Summe langfristige Vermögenswerte	403.327	350.926	29.895
davon als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	399.082	333.070	20.526
davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.143	2.613	4.694
Summe kurzfristige Vermögenswerte	24.851	22.086	14.702
davon Vorratsimmobilien/Vorratsimmobilien und sonstige Vorräte	3.508	7.355	7.784
davon Zahlungsmittel	9.702	4.397	3.955
Zur Veräußerung gehaltenen Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	1.500	0	3.803
Summe Eigenkapital	87.745	54.629	7.702
Eigenkapitalquote in Prozent	20,4	14,6	15,9
Summe langfristige Schulden	274.197	258.124	25.857
davon Finanzschulden	263.030	248.092	24.646
Summe kurzfristige Schulden	67.735	60.259	14.841
davon Finanzschulden	52.617	47.573	9.779
Summe Schulden und Eigenkapital	429.677	373.012	48.400

11.3 Ausgewählte Finanzinformationen aus der Konzern-Kapitalflussrechnung

in TEUR	01.01.2015- 30.06.2015 (ungeprüft)	01.01.2014- 30.06.2014 (ungeprüft)	01.04.2014- 31.12.2014 (geprüft)	01.04.2013- 31.03.2014 (geprüft)
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	5.787	-5.019	-3.986	-1.900
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.078	-15.132	-255.206	-18.715
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.560	15.708	259.634	22.239
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	5.305	-4.443	442	1.624
Zahlungsmittel am Ende der Periode	9.702	1.035	4.397	3.955

11.4 Net Asset Value (EPRA)

Nachfolgend ist der Net Asset Value (EPRA) (*European Public Real Estate Association*) (Netto-Vermögenswert) (der „EPRA-NAV“) dargestellt, den die Gesellschaft regelmäßig berichtet.

Es handelt sich bei dem EPRA-NAV allerdings nicht um eine Kennzahl nach IFRS. EPRA-NAV ist aber eine Kennzahl, die auf Basis von nach IFRS bilanzierten Finanzinformationen ermittelt wird. Sie stellt insbesondere für Immobilienaktiengesellschaften eine Alternative zu anderen nach IFRS erstellten Finanzkennzahlen für die Bilanz bzw. Konzern-Bilanz dar. Der EPRA-NAV berechnet sich nach den Empfehlungen von EPRA als Differenz der zu Marktwerten bewerteten Vermögenswerte und der ebenfalls zu Marktwerten bewerteten Schulden und entspricht damit auch einem Nettosubstanzwert

und schließt somit die vorhandenen stillen Reserven mit ein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, das andere Unternehmen den EPRA-NAV anders berechnen und insoweit die Vergleichbarkeit dieser Kennzahl gegenüber anderen Unternehmen nur eingeschränkt gegeben ist.

Die Gesellschaft ermittelt den EPRA-NAV auf der Grundlage des Buchwerts des den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnenden Eigenkapitals (Eigenkapital ohne Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner), der angepasst wird um

- Unterschiedsbetrag beizulegender Zeitwert (Buchwert) und Rückzahlungsbetrag (Nominalwert) Wandelschuldverschreibung 2013/2018
- Latente Steuern (latente Steuerschulden abzüglich latente Steueransprüche)

Die nachfolgende Tabelle zeigt ausgehend vom Buchwert des den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnenden Eigenkapitals der DEMIRE die Ermittlung des Net Asset Values (EPRA) zum 30. Juni 2015, 31. Dezember 2014 sowie 31. März 2014.

Net Asset Value (EPRA)

	30.06.2015 (ungeprüft)	31.12.2014 (ungeprüft, soweit nicht anders angegeben)	31.03.2014 (ungeprüft, soweit nicht anders ange- geben)
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital (NAV)	83.752	51.684 ¹⁾	7.833 ¹⁾
Unterschiedsbetrag beizulegender Zeitwert (Buchwert) und Rückzahlungsbetrag (Nominalwert) Wandelschuldverschreibung	0	-465	-407
Latente Steuern (latente Steuerschulden abzüglich latente Steueransprüche)	10.492	9.312	283
EPRA-NAV	94.244	60.531	7.709
Aktien in Mio.	22,34	14,31 ¹⁾	13,89 ¹⁾
EPRA-NAV in EUR je Aktie	4,23	4,26	0,56

¹⁾geprüft

12. Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Anleger sollten die folgende Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE zusammen mit den Abschnitten 15. „Geschäftstätigkeit“, 2. „Risikofaktoren“, 11. „Ausgewählte Finanzangaben“ sowie dem auf den Seiten F-1 ff. abgedruckten Finanzteil dieses Prospekts lesen.

Die nachfolgende Darstellung enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren unterliegen, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse von den in den zukunftsgerichteten Aussagen enthaltenen oder angedeuteten Angaben abweichen (siehe Abschnitte 2. „Risikofaktoren“ und 3.3 „Allgemeine Informationen – Zukunftsgerichtete Aussagen“).

Die in der nachfolgenden Darstellung enthaltenen Finanzinformationen beruhen auf dem ungeprüften verkürzten IFRS Konzernzwischenabschluss für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum und den geprüften IFRS Konzernabschlüssen für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr und für das zum 31. März 2014 endende Geschäftsjahr der DEMIRE sowie dem Finanz- und Rechnungswesen der Gesellschaft.

Die IFRS Konzernabschlüsse der Gesellschaft wurden gemäß Artikel 4 der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards nach IFRS und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Der IFRS Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum wurde nach den IFRS für Zwischenberichterstattung (IAS 34) erstellt. Die IFRS Konzernabschlüsse sowie der IFRS Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt unter Berücksichtigung aller zum jeweiligen Stichtag verpflichtend anzuwendender International Financial Reporting Standards, der noch gültigen International Accounting Standards (IAS) sowie der Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) und noch gültiger Auslegungen des ehemaligen Standing Interpretations Committee (SIC). Von der Möglichkeit zur freiwilligen Vorabanwendung bereits verabschiedeter Standards und Interpretationen hat die Gesellschaft keinen Gebrauch gemacht.

*Die Finanzinformationen für das neunmonatige Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014 sind mit den Finanzinformationen für das zwölf Monate umfassende Geschäftsjahr vom 1. April 2013 bis zum 31. März 2014 auf Grund der Umstellung des Geschäftsjahrs auf das Kalenderjahr und der Neuausrichtung der Strategie der Gesellschaft im Jahr 2013 nur sehr eingeschränkt vergleichbar; die strategische Neuausrichtung der Gesellschaft im Jahr 2013 wirkt sich ebenfalls auf die Vergleichbarkeit der Finanzinformationen für die zum 30. Juni 2014 und 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeiträume (jeweils auch „**erstes Halbjahr 2014**“ und „**erstes Halbjahr 2015**“) aus (siehe Abschnitt 12.8 „Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage – Eingeschränkte Vergleichbarkeit der Finanzinformationen der DEMIRE“).*

Zusätzliche Finanzinformationen wurden dem geprüften Jahresabschluss der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr entnommen, der nach deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) erstellt wurde. IFRS und HGB weichen in wesentlichen Aspekten voneinander ab. Einige der unten wiedergegebenen sonstigen betrieblichen Kennzahlen sind dem Finanz- und Rechnungswesen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft entnommen.

Die geprüften IFRS Konzernabschlüsse, der ungeprüfte IFRS Konzernzwischenabschluss sowie der geprüfte HGB Jahresabschluss 2014 der Gesellschaft sind jeweils in dem auf den Seiten F-1 ff. abgedruckten Finanzteil dieses Prospekts abgedruckt.

Sofern Finanzinformationen in den nachfolgenden Tabellen als „geprüft“ gekennzeichnet werden, bedeutet dies, dass diese Finanzinformationen den geprüften IFRS Konzernabschlüssen für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr 2014 und für das zum 31. März 2014 endende Geschäftsjahr sowie dem geprüften HGB Jahresabschluss für das zum 31. Dezember endende Rumpfgeschäftsjahr der Gesellschaft entnommen wurden. Nicht aus den oben genannten IFRS Konzernabschlüssen und dem HGB Jahresabschluss 2014, sondern aus dem ungeprüften IFRS Konzernzwischenabschluss für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum, dem Finanz- und Rechnungswesen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft entnommene bzw. abgeleitete oder auf Berechnungen aus den oben genannten Quellen basierende Finanzinformationen werden nachfolgend in den Tabellen als „ungeprüft“ bezeichnet.

Alle in diesem Kapitel im Text und in den Tabellen dargestellten Finanzinformationen sind – sofern nicht anders angegeben – in tausend Euro (TEUR) angegeben und dementsprechend kaufmännisch gerundet. Die im Text und in den Tabellen angegebenen prozentualen Veränderungen wurden, soweit nicht ausdrücklich anderweitig angegeben, auf eine Nachkommastelle kaufmännisch gerundet. Aufgrund der Rundungen addieren sich die in den Tabellen aufgeführten Zahlen teilweise nicht exakt zur jeweils angegebenen Gesamtsumme und die Prozentzahlen teilweise nicht exakt zu 100,0 % auf.

12.1 Überblick über die Geschäftstätigkeit

Die DEMIRE ist ein in Frankfurt am Main ansässiger Immobilienkonzern, der als Bestandhalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland tätig ist. Die wesentliche Geschäftstätigkeit besteht aus dem Erwerb, der Verwaltung und Vermietung von Gewerbeimmobilien, ihrer Weiterentwicklung z.B. durch Umbau, Modernisierung oder Erweiterung sowie der Realisierung von Wertsteigerungen durch aktives Property-, Asset- und Facility-Management. In Einzelfällen erfolgt auch ein gezielter Verkauf einzelner Objekte, die den Investitionskriterien der DEMIRE nicht entsprechen.

Die Emittentin geht auf die am 6. April 2006 gegründete MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA („MAGNAT“) zurück, deren Fokus auf den Kauf, die Entwicklung, das Halten und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien in erster Linie in Osteuropa und der Schwarzmeerregion gerichtet war.

Strategische Neuausrichtung

Im Juli 2013 erfolgte eine strategische Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auf Gewerbeimmobilien in Deutschland und die Gesellschaft wurde in DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG umfirmiert. Die DEMIRE legt bei Investitionen ihren Fokus auf Gewerbeimmobilien in den Bereichen Büro, Logistik und Einzelhandel ausschließlich in Deutschland. Hierbei konzentriert sich die DEMIRE auf Immobilien in aufstrebenden Randlagen von Ballungszentren (die „**B-Lagen**“) in den Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart (die „**A-Städte**“) und auf A-Lagen in sogenannten B-Städten, d.h. Großstädte von nationaler und regionaler Bedeutung, die nicht A-Städte sind (die „**Sekundärstandorte**“). Das Zielfortfolio soll neben Logistik- und Einzelhandelsimmobilien mit einem klaren Schwerpunkt auf das Bürosegment mit sich ergänzenden Nutzungen ausgerichtet werden.

Die DEMIRE verfolgt nunmehr eine „*Buy and Hold*“-Strategie in Verbindung mit einem aktiven Portfolio-Management. Die Haltedauer der Immobilien nach dem Erwerb ist damit grundsätzlich langfristig ausgerichtet. Dabei kombiniert die DEMIRE einen Value-Added- mit einem Core-Plus-Ansatz mit dem Ziel eines ausgewogenen Chancen-Risiko-Profiles und von Anfang an positiven Cashflows.

Die Value-Added-Strategie zielt auf Investitionen in aktuell unterbewertete Standorte und Objekte, z.B. solche mit Leerstand von bis zu 30 %. Über eine entsprechende Weiterentwicklung durch Mietertragssteigerungen gegebenenfalls auch durch eine Renovierung oder Revitalisierung bzw. eine Nutzungsänderung sollen diese Objekte neu am Markt positioniert werden und dadurch einen sukzessiv steigenden Cashflow generieren. Die dadurch gegebenenfalls zu erzielenden nachhaltigen Wertsteigerungen können dann im Einzelfall – soweit strategisch oder operativ als notwendig angesehen – durch Veräußerungen realisiert werden. Allerdings ist ein bereits beim Erwerb vorhandener positiver Cashflow einer Immobilie auch beim Value-Added-Ansatz eine wesentliche Voraussetzung für das Investment.

Der Core-Plus-Ansatz zielt demgegenüber auf Immobilien mit guter bis sehr guter Mieterstruktur ab. Diese Immobilien sind zu einem erheblichen Teil an Mieter mit hoher Bonität, z.B. staatsnahe Mieter wie Behörden, vermietet. Ziel ist es hier, über die Neuvermietung auslaufender Verträge eine Steigerung der Mieterträge zu erzielen und das Portfolio langfristig liquiditätsmäßig zu verbessern.

Bestandsportfolio

Die als Finanzinvestitionen zum Zwecke einer nachhaltigen Bewirtschaftung gehaltenen Immobilien der DEMIRE (das „**Bestandsportfolio**“) befinden sich zum Datum des Prospekts ausschließlich in Deutschland. Das Bestandsportfolio verfügt zum Datum des Prospekts über eine Gesamtvermietungsfläche von etwa 646.000 m². Das derzeitige Bestandsportfolio der DEMIRE liegt über Deutschland verteilt zumeist in größeren Städten. Der Schwerpunkt des Bestandsportfolios liegt in der Büronutzung. Bereits im Laufe des Jahres 2014 konnten mehrere einzelne Gewerbeimmobilien und Immobilienportfolios in Deutschland erworben werden. Zum 31. Dezember 2014 verfügte DEMIRE über Gewerbeimmobilien in Deutschland mit einer Gesamtvermietungsfläche von etwa 350.000 m² und jährlichen Nettokaltmieten von ca. EUR 25,4 Mio. (Nettokaltmiete bedeutet die vertraglich vereinbarte

Miete ohne Nebenkosten auf der Grundlage abgeschlossener Mietverträge, die jährlich erzielt werden kann). Der Aufbau des Immobilienportfolios wurde auch in 2015 weiter fortgesetzt. Zum 30. Juni 2015 verfügte die DEMIRE über Gewerbeimmobilien in Deutschland mit einer Gesamtvermietungsfläche von etwa 422.000 m² und jährlichen Nettokaltmieten von ca. EUR 28,8 Mio. Darüber hinaus hat die Gesellschaft weitere Immobilien gekauft, deren Übergang nach dem 30. Juni 2015 stattgefunden hat. Dabei handelt es sich um das Objekt Margaretenhof 22-24 in Schwerin und den Logistikpark Leipzig mit insgesamt etwa 224.500 m² Gesamtvermietungsfläche und einer jährlichen Nettokaltmiete von insgesamt etwa EUR 4,4 Mio. Zudem hat die Gesellschaft Kaufverträge zum Erwerb eines Gewerbeimmobilienportfolios an sechs Standorten (das „**T6-Portfolio**“) mit einer Gesamtvermietungsfläche von etwa 144.000 m² und einer jährlichen Nettokaltmiete von rund EUR 15,1 Mio. sowie der Einzelhandelsimmobilie Kurfürsten-Galerie in Kassel mit einer Gesamtvermietungsfläche von insgesamt etwa 21.000 m² und einer jährlichen Nettokaltmiete von rund EUR 3,9 Mio. abgeschlossen. Der Vollzug dieser Kaufverträge steht noch aus und setzt die Erfüllung verschiedener Vollzugsvoraussetzungen, insbesondere die Finanzierung des Kaufpreises voraus. Dabei erwartet die Gesellschaft den Vollzug und den Übergang der Immobilien aus dem T6-Portfolio im Oktober 2015, während der Vollzug und der Übergang der Kurfürsten-Galerie in Kassel nicht mehr im laufenden Geschäftsjahr 2015, sondern erst in 2016 erwartet wird.

Finanzierungsstruktur

Zum 30. Juni 2015 bestanden die wesentlichen Finanzierungsinstrumente der Gesellschaft aus dem Eigenkapital, einem Schuldscheindarlehen mit einem Nominalwert von TEUR 148.000, der unbesicherten Unternehmensanleihe 2014/2019 mit einem zum 30. Juni 2015 ausstehenden Nominalwert von insgesamt TEUR 58.500, einer Nachranganleihe mit einem Nominalwert von TEUR 27.800, einer Pflichtwandelanleihe mit einem Nominalwert von TEUR 15.000, einer Wandelschuldverschreibung mit einem Nominalwert von TEUR 11.300 bei Ausgabe im Dezember 2013 sowie verschiedener Darlehen von Kreditinstituten. Die Summe der Schulden der DEMIRE belief sich zum 30. Juni 2015 auf insgesamt TEUR 341.932. Die Eigenkapitalquote belief sich zum 30. Juni 2015 auf 20,4 %.

Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG

Am 31. Juli 2015 hat die Gesellschaft gemäß § 10 WpÜG ihre Absicht veröffentlicht, den Aktionären der Fair Value REIT-AG mit Sitz in München (die „**Fair Value REIT-AG**“ und mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften die „**Fair Value-Gruppe**“) ein öffentliches Übernahmeangebot (das „**Übernahmeangebot**“) zu unterbreiten.

Der Wert des gemeinsamen Immobilienbestands würde auf der Basis der bis zum Datum dieses Prospekts von beiden Gesellschaften als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien rund EUR 765 Mio. betragen unter der Annahme, dass sich der Immobilienbestand der Fair Value-Gruppe seit dem 30. Juni 2015 nicht verändert hat und unter der Annahme, dass sich die Bewertungen der Immobilienbestände beider Unternehmen nach dem 30. Juni 2015 nicht verändert haben. Unter der weiteren Annahme des Zugangs des T6-Portfolios sowie der Annahme, dass sich der zum Zeitpunkt der Wertermittlung ermittelte Verkehrswert des T6-Portfolios nicht verändert hat, und unter der Annahme, dass der Kaufvertrag hinsichtlich der Kurfürsten-Galerie in Kassel vollzogen und der Wert dieser Immobili-

lie dem Kaufpreis entspricht, würde der Marktwert des als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilienbestands der Gesellschaft und der Fair Value REIT-AG zusammengenommen insgesamt rund EUR 1 Mrd. betragen.

Das öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG ist ein Umtauschangebot, so dass eine Mittelaufnahme zur Finanzierung des Erwerbs der Aktien an der Fair Value REIT-AG nicht vorgesehen ist. Die Gesellschaft verspricht sich aus dem Zusammenschluss durch das interne Asset- und Portfoliomanagement Skalener- und Synergieeffekte. Auch erwartet die Gesellschaft eine Stärkung des Netzwerks im Hinblick auf die Identifizierung von zum Verkauf stehenden Immobilien und ihren Erwerb (sog. *Sourcing*) sowie eine Verbreiterung ihrer Referenzen im Hinblick auf erfolgreich abgeschlossene Transaktionen. Die Verschuldungsquote der DEMIRE würde bei einer Konsolidierung der Fair Value REIT-AG sinken, weil die Fair Value-Gruppe einen geringeren Verschuldungsgrad und eine höhere Eigenkapitalquote als die DEMIRE aufweist. Schließlich erwartet die Gesellschaft eine erhöhte Präsenz im Kapitalmarkt und dadurch einen verbesserten Zugang zu künftigen Finanzierungsmitteln. Zudem erwartet die Gesellschaft aufgrund dessen mittel- und langfristig auch sinkende Refinanzierungskosten. Zu den im Zusammenhang mit dem Zusammenschluss stehenden Integrationskosten kann die Gesellschaft aus heutiger Sicht keine verlässlichen Angaben machen.

Altportfolio

Neben dem Bestandsportfolio der DEMIRE, das seit Anfang 2014 im Rahmen der Neuausrichtung im Inland erworben wurde, verfügt die DEMIRE noch über Immobilien und Beteiligungen aus der Zeit vor ihrer strategischen Neuausrichtung im Jahr 2013 (das „**Altportfolio**“). Von den ursprünglich rund 60 Gesellschaften des Altportfolios wurden bislang rund 30 veräußert, liquidiert oder verschmolzen. Einzelne Immobilien, die sich in den heutigen Investmentfokus der DEMIRE einfügen, das heißt rentable Gewerbeimmobilien in Deutschland, wurden zwischenzeitlich in das Bestandsportfolio überführt. Die Gesellschaft hält 24,78 % der Anteile an der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main (die „**SQUADRA**“). Eine Tochtergesellschaft der SQUADRA hält eine Büro-Immobilie in Frankfurt am Main, die ebenfalls zum Altportfolio zählt. Ein Teil der Anteile an dieser Tochtergesellschaft ist zwischenzeitlich verkauft worden. Der Vollzug des Verkaufs der weiteren Anteile steht aufgrund zweier aufschiebender Bedingungen allerdings noch aus. Die übrigen heute noch zum Altportfolio gehörenden Grundstücke und Beteiligungen befinden sich in Bulgarien, Georgien, Polen, Rumänien und in der Ukraine.

Das Altportfolio besteht aus Anteilen an at equity bewerteten Unternehmen, aus Vorratsimmobilien (Immobilien, die von konsolidierten Tochterunternehmen gehalten werden und zum Verkauf bestimmt sind), aus zur Veräußerung gehaltenen Anteilen an at equity bewerteten Unternehmen sowie aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten gegen at equity bewertete Unternehmen und zum 31. Dezember 2014 und zum 31. März 2014 auch aus Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen. Der kumulierte Buchwert des Altportfolios betrug zum 30. Juni 2015 insgesamt TEUR 8.047 und damit rund 2 % des Buchwerts der Summe der Vermögenswerte der DEMIRE zum 30. Juni 2015. Der Buchwert des Altportfolios betrug zum 31. März 2014 TEUR 19.983 (41% der Summe der Vermögenswerte der DEMIRE) und zum 31. Dezember 2014 TEUR 13.857 (4% der Summe der Vermögenswerte der DEMIRE). Das verbleibende Altportfolio soll alsbald vollständig abgebaut werden, wobei die Gesellschaft keine Notverkäufe zu

tätigen beabsichtigt. Die Gesellschaft erwartet von dem Halten bzw. der Veräußerung der verbleibenden Engagements im Zusammenhang mit dem Altportfolio keine wesentlichen Ergebnisbeiträge. Zum Altportfolio gehört gegenwärtig auch die Beteiligung der DEMIRE an der OXELTON Enterprises Ltd. (die „OXELTON“), die eine Immobilie in der Ukraine hält und im Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft zum 30. Juni 2015 als zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen mit einem Buchwert von TEUR 1.500 ausgewiesen wurde. Mit der Veräußerung der Anteile an der OXELTON, die voraussichtlich im November 2015 erfolgen soll, wird die Währungsrücklage der DEMIRE, die zum 30. Juni 2015 insgesamt TEUR -3.964 betrug, im Wesentlichen ergebniswirksam aufgelöst und das Ergebnis der DEMIRE entsprechend negativ belastet.

Asset Management

Im Zuge der strategischen Neuausrichtung in 2013 wurde auch das Geschäftsfeld „Asset Management“, das heißt die Verwaltung von Immobilien für Dritte, im Geschäftsjahr 2013/2014 komplett eingestellt.

Die Verwaltung der Bestandsimmobilien der DEMIRE, das sogenannte Property-, Asset- und Facility-Management wird überwiegend von konzerneigenen Tochtergesellschaften durchgeführt. Damit deckt die DEMIRE als vollintegrierter Immobilienkonzern die gesamte Wertschöpfungskette eines Immobilien-Bestandshalters ab.

12.2 Wesentliche die Ertragslage der DEMIRE beeinflussende Faktoren

Die DEMIRE ist unterschiedlichen Trends ausgesetzt. Nachfolgend werden die nach Auffassung der Gesellschaft wesentlichen Faktoren dargestellt, die einen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der DEMIRE haben können.

Allgemeine wirtschaftliche und konjunkturelle Entwicklungen in Deutschland

Die Höhe der Erträge der Gesellschaft wird vor allem durch die Höhe ihrer Mieteinnahmen sowie die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvermögen bestimmt. Die Höhe der zu erzielenden Mieten bei der Neu- oder Anschlussvermietung von Gewerbeimmobilien sowie die Verkaufserlöse aus dem Verkauf von Immobilienvermögen und die Verkehrswerte für Gewerbeimmobilien hängen dabei von den jeweils vorherrschenden allgemeinen konjunkturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Markt für Gewerbeimmobilien ab, wie zum Beispiel dem Wirtschaftswachstum, der Arbeitslosenquote, der demographischen Entwicklung, Zu- oder Abwanderungsbewegungen, Änderungen des Zins- oder Preisniveaus oder der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen, Angebot und Nachfrage nach Gewerbeimmobilien sowie der generellen Attraktivität des Standorts Deutschlands gegenüber anderen Ländern. Daneben spielen auch regionale Sonderfaktoren in den lokalen Gewerbeimmobilienmärkten, wie beispielsweise die regionale bzw. lokale Wirtschaftsentwicklung, die Entwicklung der Arbeitslosigkeit und die Entwicklung der Infrastruktur für den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft eine wesentliche Rolle.

Politische und regulatorische Faktoren

Politische und rechtliche Entscheidungen haben auf die Entwicklung des Markts für Gewerbeimmobilien in Deutschland und die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft einen maßgeblichen Einfluss. So können zum Beispiel die Einführung von bau- und umweltrechtlichen Bestimmungen sowie Veränderungen im Steuerrecht, insbesondere der Grund- und Grunderwerbsteuer, einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung des Markts für Gewerbeimmobilien in Deutschland und damit auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft haben.

Wettbewerb im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und Verfügbarkeit von Immobilien

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft beruht darauf, dass sie auch zukünftig in der Lage sein wird, durch entsprechende Zukäufe das Portfolio von Gewerbeimmobilien in Deutschland in den nächsten Jahren weiter auszubauen und die erworbenen Gewerbeimmobilien zu attraktiven Konditionen zu vermieten. Die Gesellschaft befindet sich dabei im Wettbewerb mit zahlreichen in- und ausländischen Immobilieninvestoren, die sich ebenfalls mit dem Erwerb und der Verwaltung von Gewerbeimmobilien beschäftigen. Der weitere Ausbau des Gewerbeimmobilienportfolios der Gesellschaft ist daher davon abhängig, dass auf dem Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland weiterhin ein hinreichendes Angebot an geeigneten Immobilienobjekten zu angemessenen Kaufpreisen besteht und die Gesellschaft den Zugang zu den entsprechenden Anbietern aufrechterhalten kann. Der Anschaffungspreis für Immobilienobjekte hängt dabei neben der Angebots- und Nachfragesituation auf den jeweiligen Märkten für Gewerbeimmobilien vor allem auch von der Lage der jeweiligen Gewerbeimmobilien ab, welche wiederum Auswirkungen auf die Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen hat.

Einnahmen aus der Vermietung

Die Höhe der Einnahmen aus der Vermietung stellt einen wesentlichen Faktor für die Ertragslage der Gesellschaft dar. Vertragsmieten unterliegen keinen wesentlichen saisonalen oder zyklischen Schwankungen. Signifikante Änderungen der Einnahmen aus der Vermietung können sich aber ergeben aus dem Erwerb oder der Veräußerung von Immobilien, die die Größe und Zusammensetzung des Gesamtportfolios der DEMIRE wesentlich beeinflussen, Prolongationen und Neuvermietungen sowie den in den Mietverträgen enthaltenen Wertsicherungsklauseln.

Die Einnahmen aus der Vermietung hängen im Wesentlichen von dem relevanten Mietzins pro Quadratmeter und der vermieteten Fläche ab. Diese beiden Faktoren werden von dem allgemeinen Mietpreisniveau, der Lage, der Nutzungsart und Ausstattung sowie der Größe der Immobilien und im Falle von Portfolioerwerben der zum Zeitpunkt der Vermietung vorherrschenden Leerstandsquote maßgeblich beeinflusst. Zudem werden die Einnahmen aus der Vermietung von der Bonität der Mieter beeinflusst.

Viele Mietverträge der Gesellschaft enthalten Wertsicherungsklauseln bzw. werden solche Klauseln enthalten, die die Höhe der Mietzahlungen an einen Referenzindex, meist den Verbraucherpreisindex für Deutschland, koppeln, wobei allerdings die Mietzinsansprüche nur bei Unter- bzw. Überschreitung vereinbarter Schwellenwerte und nicht immer zu 100 % an die Indexänderung angepasst bzw. nicht

sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden können und eine Anpassung teilweise erst nach einer mehrjährigen Laufzeit mit festen Mietzahlungen erfolgen kann. Auf Grund dieser Indexierung hat insbesondere die Entwicklung der Inflationsrate einen Einfluss auf die Höhe der erzielbaren Mieterlöse.

Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen

Die Höhe des Ergebnisses aus der Vermietung der Gewerbeimmobilien entspricht den Einnahmen aus der Vermietung der Immobilien abzüglich der betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen und wird demgemäß auch von der Höhe der betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen für die jeweilige Immobilie beeinflusst. Die Aufwendungen sind im Wesentlichen die Betriebskosten der Gewerbeimmobilien, die nicht umlagefähig sind, sowie die Vergütungen für Dienstleistungsverträge (z.B. Facility Management, allgemeine Verwaltung, Beratung). Umlagefähige Aufwendungen sind diejenigen, die im laufenden Jahr anfallen und nach den Regelungen in den jeweiligen Mietverträgen mit den Mietern nach Ablauf des Abrechnungsjahrs abgerechnet werden, wie zum Beispiel Grundsteuer, Versicherungen, Wasser, Wartungskosten u.a. Nicht umlagefähige Aufwendungen sind alle allgemeinen Aufwendungen der DEMIRE sowie Instandhaltungskosten, die nicht ausdrücklich entsprechend der jeweiligen Bestimmungen des Mietvertrags vom Mieter zu tragen sind. Verwalterkosten sind je nach Ausgestaltung der einzelnen Mietverträge umlegbar. Umgelegte Aufwendungen fließen der Gesellschaft in der Folge als Einnahmen aus der Vermietung wieder zu.

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Höhe der von der Gesellschaft zu tragenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat unmittelbaren Einfluss auf die Höhe der betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieterträgen und damit auf die Ertragslage der Gesellschaft. Insbesondere im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung von Gewerbeimmobilien nach Ablauf der entsprechenden Mietverträge kann die Gesellschaft auf Grund des Alterungsprozesses einzelner Immobilien, des technologischen Wandels, veränderter Markterwartungen oder den zeitgemäßen Anforderungen der Mieter in der Zukunft gezwungen sein, bestimmte Immobilien umfassend zu renovieren, um diese anschließend wieder zu angemessenen wirtschaftlichen Konditionen weiter vermieten zu können.

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

Für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden von der DEMIRE zu allen Bilanzstichtagen die jeweils beizulegenden Zeitwerte (Fair Values) ermittelt. Liegt der beizulegende Zeitwert einer Immobilie unterhalb oder oberhalb ihres Buchwerts werden diese Veränderungen über die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ergebniswirksam gebucht und können somit zu einer positiven oder negativen Auswirkung auf die Ertragslage der DEMIRE führen.

Die Bewertungen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven aber auch negativen Wertveränderungen führen können. Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien bedarf es insbesondere bestimmter Annahmen für die Zukunft. Insofern

kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zukünftig der ermittelte beizulegende Zeitwert für die Immobilien verändert.

Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, könnten die Buchwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten von den derzeit ausgewiesenen Beträgen abweichen. Nach dem Anschaffungskostenmodell werden die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zunächst mit den Anschaffungskosten angesetzt. Liegt der beizulegende Zeitwert einer Immobilie unterhalb ihres Buchwerts, wird dieser Wertminderung in Höhe des Differenzbetrags zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert durch eine Abschreibung Rechnung getragen. Zuschreibungen werden dann aber nur bis zur Höhe der Anschaffungskosten vorgenommen, wenn und soweit zuvor Abschreibungen vorgenommen wurden. Die DEMIRE berücksichtigt jedoch auch Zuschreibungen, die über die Anschaffungskosten hinausgehen.

Als weitere Konsequenz führt dies dazu, dass der Ergebnisbeitrag aus der Veräußerung von Immobilien bei der DEMIRE tendenziell bilanz- und ergebnisneutral ist, da die Immobilien zu allen Bilanzstichtagen jeweils zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden.

Allgemeine Verwaltungskosten

Die Ertragslage wird zudem durch die allgemeinen Verwaltungskosten beeinflusst. Darin enthalten sind in erster Linie Personalkosten, Rechts- und Beratungskosten, Werbe- und Reisekosten, die Vergütung des Aufsichtsrates etc. Die Gesellschaft erwartet nicht, dass die Kosten in gleicher Weise steigen werden, wie das geplante Wachstum durch den weiteren Ausbau des Gewerbeimmobilienportfolios. Die Gesellschaft erwartet in Zukunft eher Synergie- und Skaleneffekte auf der Kostenseite, so dass die Gesellschaft zukünftig von einer geringeren Kostenquote als in der Vergangenheit ausgeht.

Finanzierungsaufwendungen

Die DEMIRE finanziert sich derzeit überwiegend über Fremdkapital. Zum 30. Juni 2015 betrug die Eigenkapitalquote 20,4 %. Auch wenn die Gesellschaft derzeit eine Eigenkapitalquote von 40 % anstrebt, wird der Fremdkapitalanteil weiterhin von großer Bedeutung sein. Daher ist die DEMIRE zunächst von der generellen Verfügbarkeit von Krediten und den allgemein vorherrschenden Bedingungen zur Fremdkapitalaufnahme abhängig. Zudem beeinflussen die Finanzierungsaufwendungen die Ertragslage und damit auch das Periodenergebnis der DEMIRE unter Umständen erheblich. Eine Veränderung des allgemeinen Zinsniveaus kann daher zu einem Anstieg bzw. zu einer Reduzierung der Finanzierungsaufwendungen der Gesellschaft führen und die Ertragslage der Gesellschaft entsprechend unter Umständen erheblich beeinflussen.

Auswirkungen von Zinssatzänderungen

Änderungen des Zinssatzes wirken sich vielfältig auf die Geschäftstätigkeit der DEMIRE und ihre Ertragslage aus. Zinssätze beeinflussen die Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssätze, auch Liegenschaftszinsen genannt, die wiederum den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien maßgeblich beeinflussen. Während ein Rückgang der Zinsen zu einem höheren

beizulegenden Zeitwert der Immobilien führt, führt ein Zinsanstieg zu einem Rückgang des beizulegenden Zeitwerts. Da die Gesellschaft ihre als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien jeweils zum beizulegenden Zeitwert bilanziert und Wertveränderungen über die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ergebniswirksam erfasst werden, können steigende Zinsen die Ertragslage der Gesellschaft entsprechend nachteilig beeinflussen. Zudem haben niedrigere Zinssätze in Deutschland erfahrungsgemäß einen Anstieg der Nachfrage nach Gewerbeimmobilien zur Folge. Dies kann einerseits zu höheren Erwerbskosten führen und andererseits aber auch zu niedrigeren Zinsaufwendungen. Steigende Zinssätze können zudem bei Neuinvestitionen und variabel finanzierten Immobilien zu wirtschaftlich ungünstigeren Finanzierungsbedingungen führen und negative Auswirkungen auf den Verkauf von Immobilien haben, sofern diese notwendig sind.

Die Schulden der Gesellschaft werden nach der Effektivzinsmethode und nicht zum jeweiligen Marktwert erfasst, so dass Zinsänderungsrisiken im Hinblick auf die bestehenden Verbindlichkeiten insoweit eher zu vernachlässigen sind.

12.3 Bilanzierungsgrundlagen

Die für die in diesem Prospekt enthaltenen IFRS Konzernabschlüsse und den ungeprüften IFRS Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im jeweiligen vorhergehenden Abschluss angewandten Methoden.

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) haben Standards und Interpretationen verabschiedet (die das EU-Anerkennungsverfahren bereits durchlaufen haben), die im Konzernabschluss der Gesellschaft für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 erstmals verpflichtend anzuwenden waren. Mit Ausnahme von IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ gab es dadurch für die DEMIRE keine Änderungen. IFRS 12 legt die erforderlichen Angaben für Unternehmen fest, die in Übereinstimmung mit den beiden neuen Standards IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ und IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“ bilanzieren. Gemäß IFRS 12 müssen Unternehmen Angaben machen, die es ermöglichen, die Art, Risiken und finanziellen Auswirkungen zu bewerten, die mit der Investition in ein Tochterunternehmen, assoziierte Unternehmen, gemeinschaftliche Vereinbarungen oder Zweckgesellschaften verbunden sind. Die Angaben umfassen neben anderen vor allem wesentliche Ermessensentscheidungen und Annahmen bei der Festlegung des Konsolidierungskreises. Bis auf die Angaben im Anhang ergaben sich für DEMIRE dadurch aber keine weiteren Änderungen.

Von der unter Umständen bestehenden Möglichkeit einer freiwilligen Vorabanwendung künftig anzuwendender Standards und Interpretationen hat die Gesellschaft in den in diesem Prospekt enthaltenen IFRS Konzernabschlüssen und dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss keinen Gebrauch gemacht.

Die IFRS Konzernabschlüsse und der ungeprüfte Konzernzwischenabschluss wurden jeweils unter der Annahme der Unternehmensfortführung (*Going Concern*) aufgestellt. Vermögenswerte und Schulden sind nach Fristigkeit (über/unter einem Jahr) gegliedert. Latente Steuern wurden generell als langfris-

tig ausgewiesen. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend den Empfehlungen der EPRA (*European Public Real Estate Association*), Stand August 2011 und Januar 2013, gegliedert.

12.4 Sonstige Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Anteile an at equity bewerteten Unternehmen werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn ihr Buchwert im Wesentlichen durch einen Verkauf Erlöst werden soll und der Verkauf höchstwahrscheinlich ist. Sie werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Unter der Annahme, dass die Veräußerung innerhalb eines Jahres erfolgen wird, werden die Veräußerungskosten nicht mit ihrem Barwert angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung angesetzte Wertminderungen werden als Aufwand erfasst. Der spätere Anstieg des beizulegenden Zeitwertes ist im maximalen Ausmaß der bisherigen Wertminderung als Gewinn zu erfassen.

Die Abgänge wurden in den IFRS Konzernabschlüssen für das Geschäftsjahr 2013/2014 und das Rumpfgeschäftsjahr 2014 nach den Regelungen des IFRS 5 zu aufgegebenen Geschäftsbereichen erfasst. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden insofern alle Erträge und Aufwendungen, einschließlich der Verkaufsgewinne, die dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen sind, in der Position „Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften“ dargestellt.

Umsatzsteuer

Umsatzerlöse, Aufwendungen und Vermögenswerte werden nach Abzug der Umsatzsteuer erfasst, mit Ausnahme folgender Fälle:

- Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde eingefordert werden kann, wird die Umsatzsteuer als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Vermögenswerts und/oder als Teil der Aufwendungen erfasst.
- Forderungen und Schulden werden mitsamt dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

Der Umsatzsteuerbetrag, der von der Steuerbehörde erstattet oder an diese abgeführt wird, wird in der Konzern-Bilanz unter Forderungen bzw. Schulden erfasst und/oder in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter sonstige betriebliche Aufwendungen.

Steuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die jeweils abgelaufene Berichtsperiode werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde

bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum jeweiligen Bilanzstichtag gelten.

Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge

Latente Steueransprüche werden für alle nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass hierfür zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, sodass die Verlustvorträge tatsächlich genutzt werden können. Die Ermittlung der Höhe der latenten Steueransprüche beruht im Wesentlichen auf der Einschätzung der Gesellschaft, auf der Grundlage des erwarteten Eintrittszeitpunkts und der Höhe des künftig zu versteuernden Einkommens sowie der zukünftigen Steuergestaltungsmöglichkeiten. Basierend auf diesen Einschätzungen sind die für Verlustvorträge angesetzten latenten Steueransprüche jährlichen Anpassungen aufgrund der aktuellen Gegebenheiten ausgesetzt. Latente Steueransprüche für Verlustvorträge wurden zum 30. Juni 2015 in Höhe von TEUR 675, zum 31. Dezember 2014 in Höhe von TEUR 720 (aktive latente Steuern vor Saldierung in Höhe von TEUR 2.216 abzüglich Saldierung mit entsprechend verrechenbaren passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 1.496) und zum 31. März 2014 in Höhe von TEUR 928 angesetzt.

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung zwischen dem theoretischen und dem tatsächlichen Steueraufwand wurde auf der Grundlage eines Konzernsteuersatzes von 31,93 % einheitlich in den IFRS Konzernabschlüssen dargestellt. Der Konzernsteuersatz von 31,93 % beinhaltet den ab 1. Januar 2008 gültigen Körperschaftsteuersatz von 15 %, 5,5 % Solidaritätszuschlag und 16,1 % Gewerbesteuerersatz. Für die Berechnung der latenten Steuern der inländischen Immobiliengesellschaften wurde der Steuersatz von 15,83 % zugrunde gelegt, da diese Gesellschaften ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens erzielen und die Möglichkeit haben, ihren Gewerbeertrag um dieses Ergebnis zu kürzen, so dass in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt. Bei den in der Berichtsperiode erworbenen ausländischen Gesellschaften wurde für die Berechnung der latenten Steuern ebenfalls ein Steuersatz von 15,83 % angewendet, da diese Gesellschaften nicht der Gewerbesteuer unterliegen.

Finanzschulden

Bei Wandelanleihen handelt es sich um zusammengesetzte Finanzinstrumente, die für Zwecke der Bilanzierung in eine Finanzschuld und ein Wandlungsrecht zu zerlegen sind. Das Wandlungsrecht kann – je nach Ausgestaltung – Eigenkapital oder Fremdkapital-Charakter haben. Sofern es als Fremdkapital zu klassifizieren ist, kann das zusammengesetzte Instrument auch einheitlich zum Fair Value bilanziert werden. Entsprechend wurde die im Dezember 2013 von der Gesellschaft ausgegebene Wandelanleihe von der Gesellschaft ursprünglich, das heißt bis zum 30. September 2014, gemäß IAS 39.11 (c) als „at-Fair value through profit or loss“ klassifiziert. Demgemäß wurden alle Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der Wandelanleihe bis zum 30. September 2014 erfolgswirksam erfasst.

Mit Beschluss der Gläubigerversammlung vom 30. September 2014 wurden die Anleihebedingungen der Wandelanleihe dergestalt geändert, dass das Wandlungsrecht ab diesem Zeitpunkt für eine Einordnung als Eigenkapital qualifiziert und die Wandelanleihe von einem einheitlichen Schuldinstrument in ein aufgeteiltes Finanzinstrument, das sowohl einen Eigen- als auch einen Fremdkapitalanteil enthält, umklassifiziert. Aufgrund der entsprechend materiellen Anpassungen dieser Finanzschuld wurden die Anpassungen als Tilgung und Neuaufnahme behandelt. Entsprechend ging der beizulegende Zeitwert der Wandelanleihe teilweise erfolgswirksam ab und die Wandelanleihe wurde basierend auf einem marktkonformen Zins zum 30. September 2014 neu eingebucht, wobei der Eigenkapital-Anteil erfolgsneutral direkt im Eigenkapital erfasst wurde.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 beinhalten die Finanzerträge daher einen Ertrag aus der Umklassifizierung der Wandelanleihe 2013/2018. Das alte Schuldinstrument wurde bis zum 30. September 2014 zum Fair Value bewertet, das neue Schuldinstrument ab 30. September 2014 als „other liability“ zu fortgeführten Anschaffungskosten. Demgemäß werden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der Wandelschuldverschreibung seitdem nicht mehr erfolgswirksam erfasst. Als Wert der „neuen“ Wandelanleihe wurden zum 30. September 2014 TEUR 10.909 und davon als Wert des Fremdkapitalanteils TEUR 10.418 ermittelt. Der Differenzbetrag zwischen beiden Werten wurde erfolgsneutral im Eigenkapital verbucht. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Marktwert und dem Nominalbetrag der Wandelanleihe 2013/2018 zum 30. September 2014 führte aufgrund der Umstellung der bilanziellen Behandlung der Wandelanleihe 2013/2018 aufgrund der Änderung der Anleihebedingungen von Fair Value zu fortgeführten Anschaffungskosten zu einem ergebnis- aber nicht Cashflow-wirksamen Ertrag. Der aufgrund der Marktwertveränderungen nach dem 31. März 2014 angestiegene Marktwert der Wandelanleihe 2013/2018 zum 30. September 2014 wurde in der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung unter Finanzaufwendungen als Aufwand ertragswirksam erfasst.

Ertragsrealisierung

Die Umsatzerlöse umfassen in erster Linie Erlöse aus Nettomieten und Mietnebenkosten sowie aus der Veräußerung von Immobilien bzw. von Immobiliengesellschaften und werden in der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns als Einnahmen aus der Vermietung oder Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften oder Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien ausgewiesen. Umsatzerlöse werden periodengerecht gemäß den Bestimmungen des zugrundeliegenden Vertrages erfasst sowie zu dem Zeitpunkt, in dem es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen aus dem Geschäft dem Unternehmen zufließt. Wenn sich jedoch Zweifel an der Einbringlichkeit eines Betrages ergeben, der bereits als Umsatzerlös berücksichtigt worden ist, wird der uneinbringliche oder zweifelhafte Betrag als Aufwand erfasst. Die Umsatzerlöse werden dabei nicht berichtet. Bei Veräußerungsgeschäften wird die Ertragsrealisierung vorgenommen, wenn

- alle wesentlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übergegangen sind,
- die DEMIRE keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält,

- die Höhe der Erlöse und die im Zusammenhang mit dem Verkauf entstehenden Kosten verlässlich bestimmt werden können,
- hinreichend wahrscheinlich ist, dass der DEMIRE aus dem Verkauf ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und
- die mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Aufwendungen verlässlich bestimmbar sind.

12.5 Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den IFRS Konzernabschlüssen und dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss hat die Unternehmensleitung der Gesellschaft Ermessensentscheidungen zutreffen. Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls zugehörige Schulden als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden auszuweisen und zu bewerten.
- Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob diese dem Vorratsvermögen oder den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zuzuordnen sind. Die Einordnung basiert auf folgender Einschätzung:
 - Bei den Vorratsimmobilien steht als vorrangiges Ziel eine „Buy & Sell“- bzw. „Develop & Sell“-Strategie im Vordergrund. Diese Immobilien werden demnach zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten.
 - Bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien steht eine nachhaltige Bewirtschaftung im Vordergrund. Diese Immobilien werden somit zur Erzielung von Einnahmen aus der Vermietung und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten.

Bei Übernahme der Kontrolle eines Tochterunternehmens oder dem Erwerb von Vermögenswerten ist zu beurteilen, ob diese Transaktionen als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten bzw. Nettovermögen zu klassifizieren sind, und ob die Anteile des Tochterunternehmens oder die Gesamtheit der Vermögenswerte, Forderungen und Verbindlichkeiten jeweils für sich genommen anzusetzen sind. Die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte und der dafür erbrachten Gegenleistung wird bei einem Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 in der Konzernbilanz als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt und nicht erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

- Nach IFRS 3.2b hat die DEMIRE die einzelnen erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und die übernommenen Schulden als erworbene Sachgesamtheit zu identifizieren und anzu-

setzen. Die Anschaffungskosten der Gruppe von Vermögenswerten sind den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte zuzuordnen. Eine solche Transaktion oder ein solches Ereignis führt nicht zu einem Geschäfts- oder Firmenwert oder einem Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung.

12.6 Schätzungen und Annahmen

Zur Erstellung der IFRS Konzernabschlüsse ist es bei verschiedenen Positionen notwendig, Schätzungen und Annahmen für die Zukunft zu treffen. Diese Schätzungen und Annahmen können den Wertansatz von Vermögenswerten und Schulden am jeweiligen Bilanzstichtag sowie die Höhe von Aufwendungen und Erträgen im jeweiligen Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen. Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am jeweiligen Bilanzstichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein Risiko besteht, dass in Zukunft wesentliche Anpassungen von Finanzpositionen erforderlich sein könnten, werden nachstehend erläutert.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden zu jedem Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert nach IAS 40 und IFRS 13 bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien basieren auf Bewertungsgutachten, die von renommierten externen, unabhängigen Sachverständigen erstellt und in Übereinstimmung mit international anerkannten Bewertungsstandards ermittelt werden. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage von Ertragswertverfahren gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung und sofern verfügbar anhand von Vergleichs- oder Marktpreisen. Die ermittelten und den Abschlüssen zugrunde gelegten Marktwerte entsprechen jeweils dem beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13.

Die Verkehrswerte sind nach dem Ertragswertverfahren gemäß Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertV“) und Wertermittlungsrichtlinie („WertR“) ermittelt. Dieses erfolgt grundsätzlich auf Basis einer nachhaltigen Bewirtschaftung. Grundlage sind die vermietbaren Flächen unter Berücksichtigung der am lokalen Markt zu erzielenden Mieten ohne Betriebskosten unter Berücksichtigung des nachhaltigen Vermietungsstandes/Leerstandes, der wesentlich beeinflusst wird durch Angebot und Nachfrage am lokalen Markt. Diesen erzielbaren Mieterträgen werden die Bewirtschaftungskosten gegenübergestellt, die notwendig sind, um die Immobilien in einem vermietbaren Zustand zu erhalten. Die dazu notwendigen Investitionen orientieren sich am aktuellen Bauzustand und der gutachterlichen Einschätzung zukünftiger Investitionen unter Berücksichtigung der tatsächlich notwendigen Maßnahmen der Vergangenheit, der üblichen empfohlenen Instandhaltungskosten der Fachliteratur und der Einschätzung der Gutachter. Dieser Nettoertragswert wird mit dem Vielfältiger multipliziert, der sich aus dem Liegenschaftszins und der Restnutzungsdauer der Liegenschaft ergibt. Der Liegenschaftszins wird von den lokalen/regionalen Gutachterausschüssen der Gemeinden ermittelt. Zu diesem Ertragswert wird der Bodenwert (Grundstücksfläche x Bodenwert/m²) addiert. Die Summe aus Ertragswert und Bodenwert entspricht dem Verkehrswert. Allen gutachterlichen Einschätzungen liegt eine Besichtigung der Immobilien zu Grunde.

Der Liegenschaftszinssatz wird ausgehend von einem durchschnittlichen marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Makro- und Mikrolage, Konkurrenzobjekten, Mieterbonität, Leerstand und Restmietvertragslaufzeit ermittelt und lag durchschnittlich bei 6,2 % zum 30. Juni 2015, 5,98 % zum 31. Dezember 2014 und 6,8 % zum 31. März 2014. In Abhängigkeit von Qualität, Lage und Struktur der Objekte variierten die angesetzten Liegenschaftszinssätze zwischen 5,00 % und 9,25 % zum 30. Juni 2015, 5,00 % und 9,25 % zum 31. Dezember 2014 und 6,5 % und 7,3 % zum 31. März 2014.

Die Bewertungen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven aber auch negativen Wertveränderungen führen können. Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien bedarf es insbesondere Annahmen hinsichtlich der Entwicklung der Mieten, Instandhaltungskosten, Leerstände, Restnutzungsdauern und Liegenschaftszinssätze, die Unsicherheiten unterliegen und sich abweichend von den Erwartungen des Managements der Gesellschaft entwickeln können. Sollten sich beispielsweise das derzeit niedrige Zinsniveau oder der Leerstand signifikant erhöhen, würde sich auch der beizulegende Zeitwert des Gesamtportfolios verringern. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zukünftig der ermittelte beizulegende Zeitwert für die Immobilien verändert.

Bei einer Sensitivitätsanalyse der bedeutenden nicht beobachtbaren Inputparameter ergeben sich die folgenden Auswirkungen auf die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2014:

Bei einer Erhöhung des künftigen Mietergebnisses unter Berücksichtigung von Mieterträgen, Leerstandsquoten sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten um 10 % ergibt sich eine Erhöhung des beizulegenden Zeitwertes um TEUR 26.410 der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2014 und von TEUR 31.740 zum 30. Juni 2015, bei einer Reduzierung um 10 % eine Minderung von TEUR 26.475 zum 31. Dezember 2014 und von TEUR 31.630 zum 30. Juni 2015.

Bei einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um 0,5 % reduziert sich der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien um TEUR 21.430 zum 31. Dezember 2014 und um TEUR 24.395 zum 30. Juni 2015, bei einer Minderung um 0,5 % erhöht sich der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien um TEUR 23.725 zum 31. Dezember 2014 und um TEUR 27.085 zum 30. Juni 2015. 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.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Beurteilung der Werthaltigkeit von Forderungen aus der laufenden Vermietung wird auch von Schätzungen geprägt. Grundlage für Annahmen über die Einbringlichkeit von offenen Forderungen bilden Altersstrukturlisten der offenen Forderungen und die daraus auf Grundlage von Erfahrungswerten ableitbaren Ausfallwahrscheinlichkeiten der Forderungen.

Vorratsimmobilien

Vorratsimmobilien sind, wie bereits erläutert, Immobilien, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Schätzungen des Nettoveräußerungswertes der Vorratsimmobilien basieren auf den verlässlichsten substanziellen Hinweisen, die zum Zeitpunkt der Schätzungen im Hinblick auf den für die Vorräte voraussichtlich erzielbaren Betrag verfügbar sind. Diese Schätzungen berücksichtigen Preis- oder Kostenänderungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Vorgängen nach der jeweiligen Berichtsperiode stehen, insoweit, als diese Vorgänge Verhältnisse aufhellen, die bereits am Ende der Berichtsperiode bestanden haben. Schätzungen des Nettoveräußerungswertes berücksichtigen weiterhin den Zweck, zu dem die Vorratsimmobilien gehalten werden. Die Ermittlung des Nettoveräußerungswertes erfolgt entweder auf Basis der Vergleichswertmethode im Rahmen von Bewertungsgutachten durch renommierte, externe, unabhängige Sachverständige nach internationalen Bewertungsstandards oder aufgrund von internen Marktwerteinschätzungen der Gesellschaft.

Der Buchwert der Vorratsimmobilien betrug zum 30. Juni 2015 insgesamt TEUR 2.361, der Buchwert der Vorratsimmobilien zum 31. Dezember 2014 insgesamt TEUR 7.355 und zum 31. März 2014 insgesamt TEUR 7.784. Von diesem Wert sind insgesamt Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 2.361 zum 30. Juni 2015, TEUR 1.541 zum 31. Dezember 2014 und TEUR 5.648 zum 31. März 2014 internen Marktwerteinschätzungen unterworfen worden und beruhen demnach nicht auf unabhängigen Bewertungsgutachten Dritter. In Bezug auf eine Vorratsimmobilie, nämlich eine Liegenschaft in Worms, die ursprünglich Bestandteil des Altportfolios war, wurde aufgrund von Neuvermietung eine Werterhöhung auf die fortgeführten Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2014 in Höhe von TEUR 2.957 vorgenommen. Die verbleibenden TEUR 2.857 zum 31. Dezember 2014 bzw. TEUR 2.136 zum 31. März 2014 beruhen auf Vergleichswertgutachten.

Sonstige Rückstellungen

Bei den Rückstellungen sind Annahmen in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeit und die Höhe der Inanspruchnahme der ungewissen Verpflichtungen unter Berücksichtigung der zum jeweiligen Zeitpunkt der Bilanzerstellung bekannten Informationen zu treffen.

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen - Konzern als Leasinggeber

Die DEMIRE hat Mietverträge zur gewerblichen Vermietung ihrer als Vorratsimmobilien und ihrer als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Diese Mietverträge sind derart ausgestaltet, dass alle mit dem Eigentum dieser vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken bei der DEMIRE verbleiben, so dass diese als „Operating Leasing-Verträge“ qualifizieren und die DEMIRE diese Immobilien demnach als Eigentum bilanziert. Eine wesentliche Schätzungsannahme betrifft in diesem Zusammenhang die Bewertung der Einbringlichkeit von offenen Forderungen aus Leasingverträgen aus der gewerblichen Vermietung.

12.7 Konsolidierung

Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienprojekte wurden bislang nicht von der DEMIRE selbst getätigt. Die Investitionen werden grundsätzlich über spezifische Projektgesellschaften abgewickelt. Die Beteiligungen an diesen Projektgesellschaften werden von der DEMIRE unmittelbar oder mittelbar (über Zwischenholdings) gehalten. Mithin verfügt die Gesellschaft über eine Reihe von Tochtergesellschaften und Beteiligungen.

Eine vollständige Auflistung aller zum 30. Juni 2015 von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligungen findet sich in Abschnitt 18.4 „Allgemeine Angaben über die Gesellschaft – Beschreibung der Konzernstruktur der Gesellschaft“.

Konsolidierungsmethoden

Die Gesellschaft beherrscht ein Beteiligungsunternehmen dann, wenn sämtliche der nachfolgenden Eigenschaften kumulativ erfüllt sind:

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

Besitzt die Gesellschaft keine Mehrheit der Stimmrechte oder damit vergleichbarer Rechte an einem Beteiligungsunternehmen, berücksichtigt sie bei der Beurteilung, ob sie die Verfügungsgewalt über dieses Beteiligungsunternehmen hat, alle Sachverhalte und Umstände. Hierzu zählen:

- vertragliche Vereinbarungen mit den anderen Stimmberechtigten,
- Rechte, die aus anderen vertraglichen Vereinbarungen resultieren,
- Stimmrechte und potentielle Stimmrechte der Gesellschaft.

Die Konsolidierung eines Tochterunternehmens beginnt an dem Tag, an dem die DEMIRE die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt. Sie endet, wenn die DEMIRE die Beherrschung über das Tochterunternehmen verliert. Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen eines Tochterunternehmens, das während des Berichtszeitraums erworben oder veräußert wurde, werden ab dem Tag, an dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Tag, an dem die Beherrschung endet, in der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Eine Veränderung der Beteiligungsquote an einem Tochterunternehmen ohne Verlust der Beherrschung wird als Eigenkapitaltransaktion bilanziert. Verliert ein Mutterunternehmen die Beherrschung über das Tochterunternehmen, so werden folgende Schritte durchgeführt:

- Ausbuchung der Vermögenswerte (einschließlich Geschäfts- oder Firmenwert) und der Schulden des Tochterunternehmens,
- Ausbuchung des Buchwerts der Anteile ohne beherrschenden Einfluss an dem ehemaligen Tochterunternehmen,
- Ausbuchung der im Eigenkapital erfassten kumulierten Umrechnungsdifferenzen,
- Erfassung des beizulegenden Zeitwerts der erhaltenen Gegenleistung,
- Erfassung des beizulegenden Zeitwerts der verbleibenden Beteiligung,
- Erfassung der Ergebnisüberschüsse bzw. -fehlbeträge in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung,
- Umgliederung der auf das Mutterunternehmen entfallenden Bestandteile des sonstigen Ergebnisses in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder in die Gewinnrücklagen, wie es erforderlich wäre, wenn die Gesellschaft die entsprechenden Vermögenswerte und Schulden direkt veräußert hätte.

Die jeweiligen Abschlüsse bzw. Zwischenabschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Konzernabschluss bzw. Konzernzwischenabschluss der DEMIRE.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochtergesellschaften im Erwerbzeitpunkt. Bei der Erstkonsolidierung finden grundsätzlich die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile an dem konsolidierten Tochterunternehmen Berücksichtigung. Die danach entstandenen Unterschiedsbeträge werden den Vermögenswerten und Schulden insoweit zugerechnet, als ihre beizulegenden Zeitwerte von den tatsächlichen in den Abschluss übernommenen Ansätzen abweichen. Die aufgedeckten stillen Reserven werden im Rahmen der Folgekonsolidierung entsprechend den korrespondierenden Vermögenswerten und Schulden fortgeführt. Soweit andere (konzernfremde) Gesellschafter am Bilanzstichtag über einen Anteil am Eigenkapital des Tochterunternehmens verfügen, wird dieser dem Posten „nicht beherrschende Anteile“ zugerechnet.

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

Assoziierte Unternehmen sowie Gemeinschaftsunternehmen werden at equity in den Konzern einbezogen.

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

Bei den im Geschäftsjahr 2013/2014, den im Rumpfgeschäftsjahr 2014 und den im Zeitraum zwischen dem 1. Januar bis zum 30. Juni 2015 erworbenen Immobiliengesellschaften handelte es sich mangels Unternehmensqualität jeweils nicht um Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3, insbesondere weil es sich dabei um reine Objektgesellschaften ohne Personal handelte. Nach IFRS 3.2b hat die DEMIRE die einzelnen erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und die übernommenen Schulden als erworbene Sachgesamtheit zu identifizieren und anzusetzen. Die Anschaffungskosten der Gruppe von Vermögenswerten sind den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte zuzuordnen. Eine solche Transaktion oder ein solches Ereignis führt nicht zu einem Geschäfts- oder Firmenwert oder einem Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung.

Währungsumrechnung

Die Berichtswährung der DEMIRE ist der Euro. Für die in ausländischer Währung aufgestellten Abschlüsse der in den Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften wurde das Konzept der funktionalen Währung angewendet. Gemäß IAS 21 (Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse) werden die Vermögenswerte und Schulden in Fremdwährung jeweils zum Stichtagskurs und die Aufwendungen und Erträge zu den jeweiligen Jahresdurchschnittskursen in die Berichtswährung Euro umgerechnet. Bei in Fremdwährung bilanzierenden Tochtergesellschaften bzw. bei at equity bewerteten Unternehmen entspricht die funktionale Währung der jeweiligen Landeswährung.

Seit dem Geschäftsjahr 2013/2014 hat DEMIRE den Euro als funktionale Währung der Tochterunternehmen in der Ukraine bestimmt. Dies begründete sich darin, dass künftige Transaktionen im Zusammenhang mit diesen Tochterunternehmen voraussichtlich in Euro - und mittlerweile nur noch ein unwesentlicher Teil der Umsatzerlöse und Kosten in der Landeswährung Hrywnja (UAH) - abgewickelt werden.

In den IFRS Konzernabschlüssen sowie dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss wurden die Abschlüsse einiger at equity bewerteter Unternehmen nicht in der Berichtswährung Euro aufgestellt. Soweit diese Unternehmen als at equity in die IFRS Konzernabschlüsse bzw. den Konzernzwischenabschluss einbezogen wurden, wurde das anteilige Eigenkapital nach dem Konzept der funktionalen Währung in die Berichtswährung umgerechnet. Dabei erfolgte die Umrechnung des anteiligen Ergebnisses zu den jeweiligen Jahres- bzw. Periodendurchschnittskursen.

Die Währungsumrechnungsrücklage umfasst die Währungsdifferenzen von vollkonsolidierten und at equity bewerteten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist. Damit werden diese Währungseffekte aus der Umrechnung erfolgsneutral in der Währungsumrechnungsrücklage der DEMIRE erfasst. Mit Abgang von Vermögenswerten und/oder Verbindlichkeiten wird die diesen Vermögenswerten und/oder Verbindlichkeiten zuzuordnende Währungsumrechnungsrücklage aufgelöst und die Auflösung ergebniswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt. Die Rücklage für Währungsumrechnung der DEMIRE veränderte sich von TEUR -2.706 zum 31. März

2014 um TEUR -642 auf TEUR -3.348 zum 31. Dezember 2014 und um TEUR -616 auf TEUR -3.964 zum 30. Juni 2015. Dadurch, dass die Währungsrücklage der DEMIRE negativ ist, würde durch eine Auflösung dieser Rücklage ein entsprechender Aufwand in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entstehen.

Konsolidierungskreis

In den in diesem Prospekt enthaltenen IFRS Konzernabschlüssen und dem Konzernzwischenabschluss sind grundsätzlich alle inländischen Tochterunternehmen und ausländischen Tochterunternehmen der DEMIRE sowie die wirtschaftliche Konzernmuttergesellschaft MAGNAT Asset Management GmbH einbezogen. Einige Tochtergesellschaften wurden aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung nicht in den Konsolidierungskreis einbezogen. Der Ansatz von Anteilen an verbundenen Unternehmen und assoziierten Unternehmen, die aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung nicht voll bzw. nach der Equity-Methode konsolidiert werden, erfolgt gemäß IAS 39.

Am 29. Oktober 2009 beschloss die Hauptversammlung der Gesellschaft (damals MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA) die Einbringung der Anteile an der MAGNAT Asset Management GmbH (damals R-Quadrat Immobilien GmbH), Wien, Österreich, und deren Tochtergesellschaften im Wege einer Sachkapitalerhöhung. Im Rahmen einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise ist gem. IFRS 3.21 die MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich, als wirtschaftlicher Erwerber anzusehen. Somit ist der jeweilige Konzernabschluss aus Sicht des wirtschaftlichen Erwerbers aufzustellen („umgekehrter Unternehmenserwerb“). Die Folge des umgekehrten Unternehmenserwerbs war zum Erwerbszeitpunkt, dem 29. Oktober 2009, unter anderem der Ausweis eines Betrags von TEUR 7.425 in der Kapitalrücklage der Gesellschaft, die dem Differenzbetrag in Höhe von TEUR 7.425 zwischen dem gezeichneten Kapital der Gesellschaft von TEUR 13.895 und der sich nach dem umgekehrten Unternehmenserwerb ergebenden Summe aus dem Stammkapital in Höhe von TEUR 160 der MAGNAT Asset Management GmbH als wirtschaftlichem Mutterunternehmen und den Anschaffungskosten für den Erwerb der DEMIRE in Höhe von TEUR 21.160 entspricht.

Ein Tochterunternehmen ist ein Unternehmen, das von einem anderen Unternehmen (als Mutterunternehmen bezeichnet), wie vorstehend unter dem Abschnitt „*Konsolidierungsmethoden*“ beschrieben, beherrscht wird. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Anteilseigner über einen maßgeblichen Einfluss verfügt, jedoch nicht die Kontrolle oder gemeinschaftliche Führung ausübt. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist ein Unternehmen, hinsichtlich dessen eine Vereinbarung besteht, wonach die Parteien, die die gemeinschaftliche Führung innehaben, Rechte am Nettovermögen des Unternehmens haben.

Die OXELTON wird trotz einer Beteiligung von 59,78 % nicht vollkonsolidiert, sondern at equity in den Konzernabschluss als Gemeinschaftsunternehmen einbezogen, da satzungsgemäß eine Einstimmigkeit der beiden Gesellschafter bei Entscheidungen notwendig ist.

Änderungen des Konsolidierungskreises

Nachfolgend werden die Anzahl der vollkonsolidierten Tochtergesellschaften und die Veränderungen während der jeweiligen Berichtsperioden aufgeführt:

Anzahl vollkonsolidierter Tochtergesellschaften	Halbjahr vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2015	Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014	Geschäftsjahr vom 1. April 2013 bis zum 31. März 2014
Stand am Anfang der Periode	54	30	34
Zugänge	8	27	3
Abgänge	4	3	3
Abgänge durch Verschmelzung	1	0	4
Stand zum Ende der Periode	57	54	30

Änderungen 1. Januar – 30. Juni 2015

Im ersten Halbjahr 2015 gingen vier Gesellschaften im Zusammenhang mit der Abwicklung des Altportfolios ab, und zwar die Gesellschaften Kappatrade Ltd. (Ukraine), Polartrade Ltd. (Ukraine), OOO Sadko Holding (Russland) und OOO New Sadko Holding (Russland). Darüber hinaus erfolgte der Abgang der MAGNAT Zweite Immobiliengesellschaft mbH durch Verschmelzung mit der MAGNAT Erste Immobiliengesellschaft mbH, die dann in DEMIRE Objektgesellschaft Worms GmbH umfirmierte.

Im ersten Halbjahr 2015 hatte die Gesellschaft den Zugang von acht zu konsolidierenden Tochtergesellschaften zu verzeichnen.

Bei sämtlichen der im ersten Halbjahr 2015 erworbenen Immobiliengesellschaften handelt es sich, wie bereits vorstehend erläutert, mangels Unternehmensqualität nicht um Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3. Damit haben diese Transaktionen nicht zu einem Geschäfts- oder Firmenwert oder einem Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung geführt.

Alpine-Portfolio

Im Dezember 2014 schloss die DEMIRE mit der Alpine Real Estate GmbH einen Vertrag über den Erwerb von jeweils 94,9 % der Anteile von zwei Objektgesellschaften, nämlich der Glockenhof Center Objektgesellschaft und der Hanse-Center Objekt-Gesellschaft mbH, jeweils mit Sitz in Berlin. Die beiden Objektgesellschaften sind Eigentümer eines Gewerbeimmobilienportfolios mit insgesamt knapp 42.000 m² unter anderem in Berlin, Bremen und Stralsund (das „**Alpine-Portfolio**“). Die Anteile aus den beiden Objektgesellschaften wurden im Wege der Sachkapitalerhöhung bei der Gesellschaft als Sacheinlage eingebracht. Die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft wurde am 22. Januar 2015 im Handelsregister eingetragen. Der wirtschaftliche Übergang fand am 1. Februar 2015 statt.

Gutenberg Galerie

Im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2015 hat die DEMIRE mit der Ketom AG, Schweiz, einen Kaufvertrag über den Erwerb von 94 % der Anteile an der Sihlegg Investments Holding GmbH, einer Objektgesellschaft, der die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Gutenberg-Galerie in Leipzig gehört („Gutenberg-Galerie“) geschlossen. Das in Zentrumsnähe gelegene, 1994 errichtete Objekt verfügt über insgesamt rund 20.750 m² Mietflächen, davon rund 11.900 m² Büroflächen. In dem Gebäudekomplex befindet sich zudem ein 4-Sterne-Hotel mit 122 Zimmern.

Die Gesellschaft hat zudem die Geschäftsanteile an der TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH, Berlin, in zwei Schritten zum 3. März 2015 und 21. Mai 2015 erworben, die wiederum mit Kaufvertrag vom 25. März 2015 eine Immobilie in Schwerin gekauft hat, deren Übergang am 15. Juli 2015 stattgefunden hat.

Der Wert der Nettovermögenswerte zu 100 % (unter Berücksichtigung von Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter) der im ersten Halbjahr 2015 zugegangenen Gesellschaften wurde mit TEUR 20.209 und die Anschaffungskosten hierfür wurden mit TEUR 19.088 angesetzt.

Des Weiteren wurden noch vier Vorratsgesellschaften gegründet.

Veräußerte Gesellschaften

Im ersten Halbjahr 2015 hat die Gesellschaft zwei konsolidierte Tochtergesellschaften veräußert. Eine Tochtergesellschaft wurde verschmolzen. Zwei Tochtergesellschaften wurden liquidiert.

So wurden die Kappatrade Ltd. und die Polartrade Ltd., beide mit Sitz in der Ukraine, für insgesamt TEUR 1.766 und einem Ergebnis daraus in Höhe von insgesamt TEUR 520 im ersten Halbjahr 2015 veräußert.

Änderungen 1. April – 31. Dezember 2014

Erworbene Gesellschaften

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 hatte die Gesellschaft den Zugang von 27 zu konsolidierenden Tochtergesellschaften zu verzeichnen. Bei 20 dieser Gesellschaften handelte es sich um Objektgesellschaften und bei sieben dieser Gesellschaften handelte es sich um reine Zwischenholdings. Der Zugang dieser Gesellschaften stand im Zusammenhang mit dem Erwerb zweier Immobilienportfolios (Alpha-Portfolio und Condor-Portfolio) während des Rumpfgeschäftsjahrs 2014.

Bei sämtlichen der im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Immobiliengesellschaften handelt es sich, wie bereits vorstehend erläutert, mangels Unternehmensqualität nicht um Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3. Damit haben diese Transaktionen nicht zu einem Geschäfts- oder Firmenwert oder einem Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung geführt.

Alpha-Portfolio

Im Mai 2014 hat die DEMIRE ein Immobilienportfolio mit sieben Gewerbeobjekten und einer Gesamtfläche von etwa 48.800 m² (das „**Alpha-Portfolio**“) gekauft, die zum 31. Dezember 2014 übergegangen waren. Die Immobilien sind im Raum Köln/Bonn, Leverkusen, Wuppertal, Hamburg, Wismar und Schwerin angesiedelt.

Im Zuge dieses Erwerbs hat die Gesellschaft zunächst die Anteile an folgenden Gesellschaften erworben, die im Anschluss daran die betreffenden Immobilien erworben haben:

- CAM Commercial Asset Management EINS GmbH, Frankfurt am Main
- CAM Commercial Asset Management ZWEI GmbH, Frankfurt am Main
- CAM Commercial Asset Management DREI GmbH, Frankfurt am Main
- CAM Commercial Asset Management VIER GmbH, Frankfurt am Main

Zum Zeitpunkt des Erwerbs am 31. Dezember 2014 der 100 % der Vermögenswerte und Schulden der vier vorgenannten Gesellschaften, sowie von 94,9 % Schwerin Margaretenhof 18 GmbH, Berlin, wurden TEUR 50.255 als Vermögenswerte und TEUR 42.555 als Anschaffungskosten angesetzt.

Condor-Portfolio

Im September und November 2014 hat die DEMIRE ein Gewerbeimmobilienportfolio bestehend aus 107 Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von 287.000 m² (das „**Condor-Portfolio**“) gekauft, die teilweise zum 30. September 2014 und teilweise zum 15. Dezember 2014 und teilweise zum 31. Dezember 2014 übergegangen waren. Die Immobilien sind im Wesentlichen in Düsseldorf, Eschborn, Bayreuth, Bremen, Kempten, Ulm und Darmstadt gelegen.

Im Zuge dieses Erwerbs hat die Gesellschaft folgende Tochtergesellschaften erworben:

- Condor Objektgesellschaft Rendsburg GmbH
- Condor Objektgesellschaft Bad Oeynhausen GmbH
- Condor Objektgesellschaft Lichtenfels GmbH
- Condor Objektgesellschaft Yellow GmbH
- Condor Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH
- GO Bremen ApS Denmark
- GO Leonberg ApS Denmark
- GO Ludwigsburg ApS Denmark

- Denston Investments Ltd. Cyprus
- Alemory 66. Grundstücks GmbH Germany
- Reubescens S.à r.l. Luxemburg
- EOGF Grundstücksgesellschaft mbH Germany
- Blue Ringed S.à r.l. Luxemburg
- Briarius S.à r.l. Luxemburg
- Armstripe S.à r.l. Luxemburg

Für den Erwerb von 94 % der Vermögenswerte und Schulden aus den Gesellschaften Condor Objektgesellschaft Rendsburg GmbH, Condor Objektgesellschaft Bad Oeynhausen GmbH, Condor Objektgesellschaft Lichtenfels GmbH, Condor Objektgesellschaft Yellow GmbH, alle Frankfurt am Main, wurden zum Erwerbszeitpunkt am 30. September 2014 sowie für den Erwerb von 94 % der Vermögenswerte und Schulden der Condor Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main, zum Erwerbszeitpunkt am 15. Dezember 2014 insgesamt als Vermögenswerte TEUR 51.029 und als Anschaffungskosten TEUR 2.857 angesetzt. Die Differenz erklärt sich aus der Übernahme von Verbindlichkeiten.

Für den Erwerb von 94 % der Vermögenswerte und Schulden aus den Gesellschaften GO Bremen ApS Denmark, GO Leonberg ApS Denmark, GO Ludwigsburg ApS Denmark, Denston Investments Ltd. Cyprus, Alemory 66. Grundstücks GmbH Germany, Reubescens S.à r.l. Luxemburg, EOGF Grundstücksgesellschaft mbH Germany, Blue Ringed S.à r.l. Luxemburg, Briarius S.à r.l. Luxemburg, Armstripe S.à r.l. Luxemburg wurden zum Erwerbszeitpunkt am 15. Dezember 2014 als Vermögenswerte TEUR 155.094 und als Anschaffungskosten TEUR 1.710 angesetzt. Die Kaufpreise für die zum 15. Dezember 2014 erworbenen Immobiliengesellschaften enthalten neben den Geschäftsanteilen auch Gesellschafterdarlehen der Altgesellschafter, die von der Gesellschaft übernommen wurden. Der Ansatz unter den aktuellen Buchwerten der Gesellschafterdarlehen ergibt sich aus dem Umstand, dass die erworbenen Gesellschaften überwiegend ein negatives bilanzielles Eigenkapital aufwiesen und es sich bei den Gesellschafterdarlehen wirtschaftlich um sogenannte notleidende Kredite handelte.

Veräußerte Gesellschaften

Folgende vier Gesellschaften wurden im Rumpfgeschäftsjahr 2014 veräußert, wobei die ersten drei Gesellschaften konsolidierte Tochtergesellschaften waren und die Hekuba S.à r.l. Luxemburg („**Hekuba**“) eine at equity bilanzierte Beteiligung war:

Name	Nettoreinvermögen bzw. Buchwert der Beteiligung in TEUR	Verkaufserlös in TEUR	Gewinn/Verlust in TEUR
MAGNAT Asset Management Ukraine Ltd., Kiew, Ukraine	-14	0	14

R-QUADRAT Ukraine Gamma Ltd., inkl. RQ Gamma LLC), beide Kiew, Ukraine.	437	325	-112
Zetatrade Ltd., Kiew, Ukra- ine	750	750	0
Hekuba S.à r.l., Luxemburg	3.533	3.700	167

1. April 2013 – 31. März 2014

Erworbene Gesellschaften

Im Geschäftsjahr 2013/2014 hatte die Gesellschaft den Zugang von drei zu konsolidierenden Tochtergesellschaften zu verzeichnen.

Bei sämtlichen der im Geschäftsjahr 2013/2014 erworbenen Immobiliengesellschaften handelt es sich, wie bereits vorstehend erläutert, mangels Unternehmensqualität nicht um Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3. Damit haben diese Transaktionen nicht zu einem Geschäfts- oder Firmenwert oder einem Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung geführt.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2014 erwarb die DEMIRE im Rahmen der Neuausrichtung ein erstes Büroobjekt im Großraum München, die Ohmstraße 1 in Unterschleißheim, und mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Februar 2014 ein weiteres Büroobjekt in München, die Hoferstraße 21, 23 und 25. Die beiden Objekte verfügen insgesamt über eine Fläche von etwa 28.000 m².

Im Zuge dieses Erwerbs hatte die Gesellschaft zuvor folgende Tochtergesellschaften erworben, die im Anschluss daran nachfolgend die vorgenannten Immobilien in München erworben hatten:

- DEMIRE Real Estate München I GmbH
- Munich Asset Vermögensverwaltung GmbH

Zum Erwerbszeitpunkt der Vermögenswerte und Schulden am 27. November 2013 aus der Gesellschaft DEMIRE Real Estate München I GmbH, Frankfurt am Main, wurden TEUR 25 als Vermögenswerte und die Anschaffungskosten der erworbenen Vermögenswerte und Schulden mit TEUR 27 angesetzt.

Zum Erwerbszeitpunkt der Vermögenswerte und Schulden am 5. Februar 2014 aus der Gesellschaft Munich Asset Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main, wurden als Vermögenswerte TEUR 6.933 und die Anschaffungskosten der erworbenen Vermögenswerte und Schulden mit TEUR 26 angesetzt.

Veräußerte Gesellschaften

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 zu einem Gesamtveräußerungserlös von TEUR 403 und einem Veräußerungsgewinn von insgesamt TEUR 386 veräußert: MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumannngasse 16 KG, Wien, Österreich, MAGNAT Asset Management GmbH &

Co. Kastnergasse 16 KG, Wien, Österreich, MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Brünner Straße 261-263 KG, Wien, Österreich. Dabei handelte es sich um Wohneinheiten in Wien aus verbliebenen Bauherrenmodellen, die von diesen Gesellschaften gehalten wurden. Damit wurde auch das Geschäftsfeld Asset Management, also die Verwaltung von Immobilien für Dritte, eingestellt.

12.8 Eingeschränkte Vergleichbarkeit der Finanzinformationen der DEMIRE

Das jeweils zum 31. März endende Geschäftsjahr wurde mit Eintragung im Handelsregister vom 18. November 2014 gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Oktober 2014 auf das Kalenderjahr umgestellt. Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 betrifft daher ein Rumpfgeschäftsjahr, wobei der Berichtszeitraum vom 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014 nur neun Monate umfasst. Die Finanzinformationen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April bis zum 31. Dezember 2014 sind daher mit den Finanzinformationen für das volle, zwölf Monate umfassende zum 31. März 2014 endende Geschäftsjahr nur sehr eingeschränkt vergleichbar.

Infolge der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft, insbesondere nach dem 30. Juni 2014, hat diese seit 2014 eine Reihe von Immobilien in Deutschland erworben. Aufgrund der Größe der Transaktionen und aufgrund der Tatsache, dass der Erwerb und die Erstkonsolidierung unterjährig stattgefunden haben, sind die Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2013/2014 und das Rumpfgeschäftsjahr 2014 sowie für die zum 30. Juni 2014 und 2015 endenden Sechsmonatszeiträume nur sehr eingeschränkt vergleichbar. Gleiches gilt für den IFRS Konzernzwischenabschluss. Hier spiegeln sich beispielsweise die regelmäßigen Einnahmen aus der Vermietung der oben genannten unterjährig in 2014 erworbenen Immobilien erstmals vollständig in dem zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum wider, während dies für den zum 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeitraum nicht der Fall ist.

Die Immobilien der Gesellschaft wurden vor dem Geschäftsjahr 2013/2014 in Übereinstimmung mit der damaligen Strategie, nämlich Immobilien zu entwickeln und anschließend zu veräußern, grundsätzlich als Vorratsimmobilien erfasst. Entsprechend der strategischen Neuausrichtung im Jahr 2013, den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit auf die Bestandshaltung von Immobilien zu setzen, wurden die ab dem Jahr 2014 erworbenen Bestandsimmobilien erstmals als „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ bilanziell erfasst. Aufgrund der erheblichen Ausweitung des Immobilienportfolios im Rumpfgeschäftsjahr 2014 und der deutlichen ergebniswirksamen Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts dieser als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien insbesondere im Rumpfgeschäftsjahr 2014 ist die Vergleichbarkeit der Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2013/2014 und das Rumpfgeschäftsjahr 2014 nur sehr eingeschränkt gegeben.

12.9 Segmentberichterstattung

Die Segmentierung der Konzernabschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 „Geschäftssegmente“ entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern sowie regionalen Gesichtspunkten. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren in Übereinstimmung mit dem „Manage-

ment Approach“ die an den Vorstand der DEMIRE zu berichtenden Informationen. Da die Geschäftstätigkeit der DEMIRE nunmehr ganz überwiegend in Deutschland ausgeübt wird, wurde aus Wesentlichkeitsgründen auf eine regionale Segmentberichterstattung im Konzernzwischenabschluss verzichtet. Ca. 98 % des Buchwerts des Immobilienbestands der Gesellschaft ist derzeit in Deutschland belegen.

Die Geschäftsaktivitäten der DEMIRE sind eingeteilt in die Segmente Investments, Bestandsportfolio und Zentralbereiche (ab dem Geschäftsjahr 2015 Zentralbereiche/Sonstiges).

Das Segment Investments beinhaltet Finanzinformationen im Hinblick auf das Altportfolio, mithin die Immobilien in Osteuropa und der Schwarzmeer-Region. Diesem Bereich obliegt die Steuerung und der Verkauf des Altportfolios.

Das Segment Bestandsportfolio umfasst inländische Tochtergesellschaften mit dem Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland, die im Rahmen der strategischen Neuausrichtung seit dem Geschäftsjahr 2013/2014 erworben wurden. Das Management des Bestandsportfolios obliegt dabei dem unternehmensinternen Asset-Property-Facility-Management und wird in diesem Segment auch als Aufwand gebucht.

Das Segment Zentralbereiche bzw. nunmehr Zentralbereiche/Sonstiges enthält vor allem die Aktivitäten der Gesellschaft in ihrer Funktion als Konzernholding und stellt kein eigenständiges Geschäftssegment dar. Die Zentralbereiche übernehmen dabei die administrativen und übergreifenden Aufgaben im Konzern wie insbesondere Risikomanagement, Finanzen und Controlling, Finanzierung, Recht, IT und Compliance. Zudem wurde hier die Veräußerung der Anteile an der Hekuba im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erfasst, die die Immobilien in der Türkei hielt, da die Gesellschaft diese Beteiligung selbst hielt.

Das Segment Asset Management, in dem bis September 2013 Dienstleistungen für konzernfremde Unternehmen erbracht wurden, wird im Konzernabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 nur noch zu Vergleichszwecken und ab dem Geschäftsjahr 2015 nicht mehr separat dargestellt. Es bestehen noch Gesellschaften aus dieser Tätigkeit fort, da diese noch Genussrechte ausstehen haben. Der damit verbundene Aufwand wird ab dem Geschäftsjahr 2015 im Segment Zentralbereiche/Sonstiges erfasst.

12.10 Erläuterung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die folgende Tabelle zeigt die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013/2014, das Rumpfgeschäftsjahr 2014 und das erste Halbjahr 2015 nebst Vergleichszahlen für das erste Halbjahr 2014.

in TEUR – sofern nicht anders angegeben	01.01.2015 bis 30.06.2015 (ungeprüft)	01.01.2014 bis 30.06.2014 (ungeprüft)	01.04.2014 bis 31.12.2014 (geprüft)	01.04.2013 bis 31.03.2014 (geprüft)
Einnahmen aus der Vermietung	17.992	1.068	3.749	649
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-6.782	-152	-1.459	-189
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	11.210	916	2.290	460
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	1.766	0	4.782	403
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	-1.246	0	-4.713	-17
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	520	0	69	386
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	2.300	0	-	-
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-1.842	0	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	458	0	-	-
Erlöse aus dem Asset Management			0	82
Aufwendungen für das Asset Management			0	-44
Ergebnis aus dem Asset Management			0	38
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	1.824	6	199	23
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen	-63	-313	-126	-761
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen	1.469	-168	-1.087	-950
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.230	-475	-1.014	-1.688
Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	7.720	2.905	63.608	2.905
Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien	0	-285	307	-1.140
Wertminderungen von Forderungen/Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen	-563	-580	-693	-1.212
Sonstige betriebliche Erträge	821	1.226	429	1.518
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	7.978	3.265	63.651	2.071
Allgemeine Verwaltungskosten	-5.144	-1.860	-3.649	-4.656
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.184	-1.645	-2.914	-2.164
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	16.067	202	58.434	-5.552
Finanzerträge	2.014	731	6.955	1.135
Finanzierungsaufwendungen	-16.303	-4.779	-9.893	-1.317
Finanzergebnis	-14.288	-4.048	-2.938	-182
Ergebnis vor Steuern	1.779	-3.846	55.496	-5.735
Ertragsteuern	-1.482	-1.024	-9.789	-251
Periodenergebnis	297	-4.870	45.707	-5.986
davon entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteilseigner	442	62	2.405	-51
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-144	-4.932	43.302	-5.935
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,01	-0,34	3,03	-0,43
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,01	-0,34	1,74	-0,43

Vergleich der Ertragslage der DEMIRE für das zum 30. Juni 2015 und das zum 30. Juni 2014 endende Halbjahr

Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien

Im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2015 (das „**erste Halbjahr 2015**“) betrug das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien der DEMIRE TEUR 11.210 und stieg damit gegenüber dem Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2014 (das „**erste Halbjahr 2014**“) von TEUR 916 um TEUR 10.294.

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien ist frei von saisonalen Einflüssen. Der Anstieg des Ergebnisses ist im Wesentlichen auf die in 2014 sowie die im ersten Halbjahr 2015 neu erworbenen Gewerbeimmobilien und den damit verbundenen weiteren deutlichen Aufbau des Immobilienportfolios in Deutschland zurückzuführen. Zum 30. Juni 2015 wurde das Immobilien-Portfolio der Gesellschaft auf über 423.431 m² Mietfläche ausgebaut bei einem Leerstand von 80.402 m². Insbesondere trugen die im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Immobilien aus dem Alpha-Portfolio und dem Condor-Portfolio erstmals im ersten Halbjahr 2015 vollständig zum Ergebnis einer Berichtsperiode bei.

Dementsprechend stiegen die Einnahmen aus der Vermietung von TEUR 1.068 im ersten Halbjahr 2014 um TEUR 16.924 auf TEUR 17.992 im ersten Halbjahr 2015.

Diese beinhalten Nettomieten in Höhe von TEUR 13.839 im ersten Halbjahr 2015 gegenüber TEUR 866 im ersten Halbjahr 2014 und Erlöse aus Mietnebenkosten in Höhe von TEUR 4.153 im ersten Halbjahr 2015 gegenüber TEUR 202 im ersten Halbjahr 2014.

Die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen stiegen dabei ebenfalls, und zwar von TEUR 152 im ersten Halbjahr 2014 um TEUR 6.630 auf TEUR 6.782 im ersten Halbjahr 2015. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nicht umlagefähige Betriebskosten (z.B. aufgrund Leerstand) und nicht umlagefähiges Asset Management. Auch umlagefähige Betriebskosten werden zunächst unter dieser Position erfasst und werden bei Erstattung unter Einnahmen aus der Vermietung ausgewiesen.

Der gestiegene Aufwand war durch die Ausweitung des Immobilienbestands bedingt. Von den betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen waren im ersten Halbjahr 2015 TEUR 5.048 umlagefähig, konnten aber in Höhe von TEUR 959 aufgrund Leerstands nicht weiterbelastet werden. Im ersten Halbjahr 2014 waren TEUR 142 umlagefähig, konnten aber in Höhe von TEUR 55 aufgrund Leerstands nicht weiterbelastet werden.

Im ersten Halbjahr 2015 lag die Marktmiete bei den Bestandsimmobilien durchschnittlich bei EUR 6,99 pro m²/Monat (erstes Halbjahr 2014: EUR 8,40 pro m²/Monat) und hatte eine Spannbreite von EUR 0,45 bis EUR 13,23 pro m²/Monat (im ersten Halbjahr 2014: EUR 8,25 bis EUR 8,50 pro m²/Monat). Die durchschnittliche Marktmiete wurde auf Basis der vermietbaren Flächen zum 30. Juni 2015 ermittelt.

Die Instandhaltungskosten lagen im ersten Halbjahr 2015 bei 9,05 % (im ersten Halbjahr 2014: 3,00 %) des Jahresrohertrags. Die wertmäßige Leerstandsquote bezogen auf die Sollmieten betrug im ersten Halbjahr 2015 durchschnittlich 16,98 % (im ersten Halbjahr 2014 39,43 %) bei einer Spanne von 0 % bis 83,34 % (im ersten Halbjahr 2014: 31,80 % bis 49,30 %) in Abhängigkeit von der Art der vermieteten Fläche (Büro, Lager etc.). Die durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche betrug 18,99 % (im ersten Halbjahr 2014 39,00 %).

Die zum 30. Juni 2015 bestehenden Mietverträge mit den damit verbundenen Einnahmen aus der Vermietung für die verbleibende Mietlaufzeit von insgesamt EUR 173,0 Mio. (Nettokaltmiete) haben eine Restlaufzeit von bis zu zehn Jahren. Der weighted average lease term betrug zum 30. Juni 2015 6,2 Jahre (zum 30. Juni 2014: 3,00 Jahre).

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

Im ersten Halbjahr 2015 betrug das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften TEUR 520 gegenüber TEUR 0 im ersten Halbjahr 2014.

Im ersten Halbjahr 2015 wurden die Anteile an der Kappatrade Ltd. für TEUR 1.716 und die Anteile an der Polartrade Ltd. für TEUR 50 veräußert. Den Erlösen aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften in Höhe von insgesamt TEUR 1.766 stand im ersten Halbjahr 2015 ein Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften von TEUR 1.246 gegenüber, so dass sich hieraus ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften von TEUR 520 ergab.

Im ersten Halbjahr 2014 wurden keine Immobiliengesellschaften der DEMIRE veräußert.

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im ersten Halbjahr 2015 erzielte die DEMIRE ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 458 gegenüber TEUR 0 im ersten Halbjahr 2014.

Im ersten Halbjahr 2015 hat die DEMIRE eine Liegenschaft in Parchim zu einem Preis von TEUR 650 veräußert. Des Weiteren wurde eine Liegenschaft in Bielefeld, die als Teil der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH (Alpine-Portfolio) miterworben worden war, zu ihrem Buchwert von TEUR 1.650 verkauft. Damit beliefen sich die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien auf insgesamt TEUR 2.300 im ersten Halbjahr 2015. Den Erlösen aus der Veräußerung der Immobilien standen im ersten Halbjahr 2015 Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 1.842 gegenüber. Im ersten Halbjahr 2014 gab es keine Veräußerungen von Immobilien. Die Veräußerungen von Immobilien wurden im Konzernzwischenabschluss gesondert unter der Position „Ergebnis“ aus der Veräußerung von Immobilien ausgewiesen“ ausgewiesen. In den IFRS Konzernabschlüssen gibt es keine entsprechende Position, da in den jeweiligen Berichtsperioden keine Immobilien veräußert wurden, sondern nur Anteile an Immobiliengesellschaften.

Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen der DEMIRE betrug im ersten Halbjahr 2015 TEUR 3.230 und stieg damit um TEUR 3.705 im Vergleich zu TEUR -475 im ersten Halbjahr 2014.

Bei den at equity bewerteten Unternehmen handelt es sich im Wesentlichen um das zum Verkauf stehende Altportfolio in Osteuropa und der Schwarzmeer-Region bzw. Beteiligungen an Objektgesellschaften, die diese Immobilien halten. Bei diesen Immobilien handelt es sich im Wesentlichen um nicht entwickelte Grundstücke. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 2015 fünf Unternehmen at equity bilanziert, von denen allerdings lediglich die OXELTON und die SQUADRA von nennenswerter Bedeutung sind. Die SQUADRA hält eine Büroimmobilie in Frankfurt am Main. An der OXELTON hält die Gesellschaft (über eine Tochtergesellschaft) 59,78 % der Anteile und an der SQUADRA 24,78 % der Anteile. Der Buchwert der Beteiligung an der SQUADRA beträgt zum 30. Juni 2015 TEUR 2.061. Die Anteile an der OXELTON sind zum 30. Juni 2015 umgegliedert worden in zur Veräußerung gehaltene Anteile an equity bewerteten Unternehmen mit einem Veräußerungswert von TEUR 1.500.

Im ersten Halbjahr 2015 standen Gewinnen aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 1.824 (erstes Halbjahr 2014: TEUR 6) Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 63 (erstes Halbjahr 2014: TEUR 313) gegenüber. Die unrealisierten Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen beliefen sich im ersten Halbjahr 2015 auf TEUR 1.469, während sie im ersten Halbjahr 2014 mit TEUR -167 negativ waren, was einem Anstieg um insgesamt TEUR 1.636 entspricht wenn man die beiden ersten Halbjahre 2014 und 2015 vergleicht.

Maßgeblich für das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen waren im Wesentlichen die Erträge aus der Neuverhandlung eines Mezzanine-Darlehens im Zusammenhang mit der OXELTON. Zur Finanzierung des Erwerbs einer von der OXELTON gehaltenen Immobilie in der Ukraine hatte die DEMIRE im Jahr 2008 ein Mezzanine-Darlehen aufgenommen, das zum 31. März 2015 mit TEUR 5.108 valutierte. Im April 2015 wurde mit dem Gläubiger des Darlehens ein Schuldenerlass in Höhe von TEUR 1.231 vereinbart. Dieser Betrag wurde erfolgswirksam unter den Gewinnen aus at equity bewerteten Unternehmen im ersten Halbjahr 2015 erfasst. Zudem wurde vereinbart, dass die Anteile an der OXELTON im Wert von TEUR 1.500 an den Gläubiger gegen Verrechnung mit der Darlehensforderung in gleicher Höhe verkauft werden. Die Differenz zwischen dem Buchwert der OXELTON in Höhe von TEUR 868 und den TEUR 1.500 als Sondertilgung auf das Darlehen beträgt TEUR 632 und wurde ebenfalls ergebniswirksam als Ertrag in dieser Höhe unter dieser Position im ersten Halbjahr 2015 ausgewiesen. Der auf die OXELTON entfallende Ertrag aus at equity bewerteten Unternehmen beträgt mithin insgesamt TEUR 1.863 im ersten Halbjahr 2015. Für die Restvaluta des Darlehens in Höhe von TEUR 2.400 wurden zwei Tilgungsraten vereinbart. Die erste Zahlung von TEUR 1.400 erfolgte am 31. Mai 2015. Die zweite und letzte Zahlung über TEUR 1.000 soll am 30. November 2015 geleistet werden. Danach wäre das ursprüngliche Darlehen vollständig getilgt. Diese Zahlungen in Höhe von insgesamt TEUR 2.400 stellen eine erfolgsneutrale Rückführung von Verbindlichkeiten dar. Die Anteile an der OXELTON wurden zum 30. Juni 2015 mit TEUR 1.500 als zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wurden die Ausleihungen an die OXELTON in voller Höhe mit einem Betrag von

TEUR 3.060 abgeschrieben. Diese Abschreibung wurde im ersten Halbjahr 2015 in der Position Finanzierungsaufwendungen erfasst.

Fünf at equity bewertete Beteiligungen der DEMIRE in der Ukraine wurden ergebnisneutral liquidiert.

Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte

Im ersten Halbjahr 2015 beliefen sich die sonstigen betrieblichen Erträge und andere Ergebniseffekte der DEMIRE auf TEUR 7.978 gegenüber TEUR 3.265 im ersten Halbjahr 2014 und stiegen mithin um TEUR 4.713.

Zu dem Anstieg hat maßgeblich das positive Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beigetragen, das im ersten Halbjahr 2015 TEUR 7.720 betrug und damit gegenüber TEUR 2.905 im ersten Halbjahr 2014 um TEUR 4.815 gestiegen ist. Die Anpassungen betrafen in erster Linie die Gutenberg-Galerie in Leipzig in Höhe von TEUR 4.485 und die Immobilien in Worms und Halle/Peißen in Höhe von TEUR 1.317, die erstmalig zum 30. Juni 2015 nach IAS 40 bewertet und entsprechend aus den Vorratsimmobilien in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umgegliedert wurde. Die Immobilie in Worms war als Vorratsvermögen ausgewiesen, da sie als Teil des Altportfolios ursprünglich verkauft werden sollte. Zwischenzeitlich konnte die Immobilie vermietet werden und soll nun nicht mehr verkauft werden, so dass sie nunmehr auch als Bestandsimmobilie ausgewiesen wird. Da sie als Vorratsvermögen in Höhe des Nominalwerts eines Darlehens, das mit dieser Immobilie besichert wurde, erfasst war, ergab sich aufgrund der Fair Value Bewertung nunmehr ein positives Ergebnis.

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte zum 30. Juni 2015 basieren vollständig auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Gutachter und entsprechen dem beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13. Der Liegenschaftszinssatz wurde ausgehend von einem durchschnittlichen marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Makro- und Mikrolage, Konkurrenzobjekten, Mieterbonität, Leerstand und Restmietvertragslaufzeit ermittelt und lag durchschnittlich bei 6,20 %.

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte zum 30. Juni 2014 basieren auf den Ergebnissen der unabhängigen Gutachter zum 31. März 2014, deren Gutachten zum Zwecke des Konzernabschlusses zum 31. März 2014 erstellt wurden, und geben den beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13 zum 30. Juni 2014 wieder. Gesonderte Bewertungsgutachten zum 30. Juni 2014 wurden daher nicht erstellt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen TEUR 821 im ersten Halbjahr 2015 gegenüber TEUR 1.226 im ersten Halbjahr 2014, was einem Rückgang um TEUR 405 entspricht. Dies liegt daran, dass im ersten Halbjahr 2014 Erträge aus Fremdwährungen (Ukraine) generiert wurden. Während im ersten Halbjahr 2014 die unrealisierten Marktwertveränderungen bzgl. der Vorratsimmobilien mit TEUR 285 negativ zu Buche schlugen, lagen diese im ersten Halbjahr 2015 bei TEUR 0.

Die Wertminderungen von Forderungen betrugen im ersten Halbjahr 2014 TEUR 580 und im ersten Halbjahr 2015 TEUR 563.

Allgemeine Verwaltungskosten

Die allgemeinen Verwaltungskosten der DEMIRE stiegen von TEUR 1.860 im ersten Halbjahr 2014 um TEUR 3.284 auf TEUR 5.144 im ersten Halbjahr 2015.

Die allgemeinen Verwaltungskosten beinhalten in erster Linie Personalkosten, Rechts- und Beratungskosten, Abschluss- und Prüfungskosten, Werbe- und Reisekosten und die Vergütung des Aufsichtsrates.

Dabei entfielen im ersten Halbjahr 2015 TEUR 2.261 auf Rechts- und Beratungskosten, die im Wesentlichen im Zusammenhang mit Akquisitionen sowie durchgeführten und geplanten Kapitalmaßnahmen stehen. Des Weiteren sind die Personalkosten in Höhe von TEUR 866 durch die Einstellung eines zweiten Vorstands und sonstigen Personalaufbau im Zuge des Wachstums (siehe Entwicklung der Personalzahlen), sowie durch Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 1.817, die zu einem großen Teil im Zusammenhang mit geplanten Kapitalmaßnahmen angefallen sind, gestiegen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen der DEMIRE betragen im ersten Halbjahr 2015 TEUR 2.184, was einem Anstieg um TEUR 539 gegenüber TEUR 1.645 im ersten Halbjahr 2014 entspricht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen der DEMIRE beinhalten im Wesentlichen Fremdleistungen, Kursverluste aus Fremdwährungsdifferenzen, nicht abziehbare Vorsteuer, Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs und Hausverwaltung sowie in geringerem Umfang Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung, Rechts- und Beratungskosten, Raumkosten, Versicherungen, Aufwendungen für Hauptversammlung und Aktienbetreuung und Wertberichtigungen. Da die Gesellschaft einen Vorsteuerabzug nur unter bestimmten Voraussetzungen geltend machen kann, wird nicht abziehbare Vorsteuer unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Im ersten Halbjahr 2015 entfielen auf die nicht abziehbare Vorsteuer TEUR 883 für Leistungen, die nicht im direkten Zusammenhang mit Immobilien, sondern mit der Gesellschaft stehen, Nebenkosten des Geldverkehrs TEUR 267, Aufwendungen für Hauptversammlungen und Aktienbetreuung TEUR 153, Fremdleistungen (z.B. IT) TEUR 112, Kursverluste TEUR 166, Raumkosten TEUR 81 und diverse sonstige Kosten in Höhe von TEUR 523.

Ergebnis vor Zinsen und Steuern

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern der DEMIRE belief sich im ersten Halbjahr 2015 auf TEUR 16.067 und stieg damit gegenüber TEUR 202 im ersten Halbjahr 2014 deutlich.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis der DEMIRE betrug im ersten Halbjahr 2015 TEUR -14.288, was einem Rückgang um TEUR 10.240 gegenüber dem Finanzergebnis im ersten Halbjahr 2014 in Höhe von TEUR -4.048 entspricht.

Die Finanzerträge beliefen sich auf TEUR 2.014 im ersten Halbjahr 2015 gegenüber TEUR 731 im ersten Halbjahr 2014 und die Finanzierungsaufwendungen stiegen von TEUR 4.779 im ersten Halbjahr 2014 deutlich um TEUR 11.524 auf TEUR 16.303 im ersten Halbjahr 2015. Der Anstieg der Finanzierungsaufwendungen erklärt sich insbesondere durch den erheblich gestiegenen Zinsaufwand für die zur Finanzierung des Erwerbs der in 2014 erworbenen Immobilien aufgenommenen Fremdmittel, und zwar insbesondere das Schuldscheindarlehen, die Wandelanleihe 2013/2018 und die Pflichtwandelanleihe 2015/2018. So stiegen zum 30. Juni 2015 die langfristigen Finanzschulden auf TEUR 263.030 und die kurzfristigen Finanzschulden auf TEUR 52.617. Dies führte zu gezahlten Zinsaufwendungen für Finanzschulden im ersten Halbjahr 2015 in Höhe von TEUR 9.128.

Zudem wurde das Finanzergebnis im ersten Halbjahr 2015 durch die vollständige Abschreibung der Ausleihungen an die OXELTON in Höhe von TEUR 3.060 (siehe auch Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen) sowie Auflösungen abgegrenzter Finanzierungskosten in Höhe von TEUR 501 und sonstigen Zinsabgrenzungen (u.a. TEUR 1.101 für die HFS Nachranganleihe) belastet.

Positiv wirkte sich hingegen die Bewertung von eingebetteten Derivativen der Unternehmensanleihe 2014/2019 in Höhe von TEUR 1.090 aus, das sich daraus ergibt, dass die Gesellschaft nach Maßgabe der Bedingungen der Unternehmensanleihe 2014/2019 ein vorzeitiges Rückkaufsrecht hat.

Ergebnis vor Steuern

Für das Ergebnis vor Steuern der DEMIRE ergab sich aufgrund der vorgenannten Entwicklungen im ersten Halbjahr 2015 ein positiver Betrag von TEUR 1.779 gegenüber TEUR -3.846 im ersten Halbjahr 2014.

Ertragsteuern

Im ersten Halbjahr 2015 betrugen bei der DEMIRE die Ertragsteuern TEUR -1.482 gegenüber TEUR -1.024 im ersten Halbjahr 2014, was mithin einem Anstieg des Ertragsteueraufwands um TEUR 458 entspricht.

Periodenergebnis

Als Periodenergebnis der DEMIRE ergab sich im ersten Halbjahr 2015 ein positiver Betrag von TEUR 297 gegenüber einem Periodenergebnis von TEUR -4.870 im ersten Halbjahr 2014.

Von dem Periodenergebnis entfielen im ersten Halbjahr 2015 auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens TEUR -144 (erstes Halbjahr 2014: TEUR -4.932) und auf nicht beherrschende Anteilseigner TEUR 442 (erstes Halbjahr 2014: TEUR 62).

Vergleich der Ertragslage des Rumpfgeschäftsjahres 2014 und des Geschäftsjahres 2013/2014

Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien stieg von TEUR 460 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 1.830 auf TEUR 2.290 im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Der Anstieg des Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien im Rumpfgeschäftsjahr 2014 ist im Wesentlichen auf den weiteren deutlichen Aufbau des deutschen Immobilienportfolios im Rumpfgeschäftsjahr 2014 zurückzuführen. Die im März 2014 neu erworbenen Immobilien in München trugen über die gesamten neun Monate des Rumpfgeschäftsjahres 2014 maßgeblich zum Ergebnis bei, während sich die im weiteren Verlauf des Rumpfgeschäftsjahres 2014 erworbenen Immobilien aus dem Alpha-Portfolio und dem Condor-Portfolio nur sehr gering auswirkten.

Die Einnahmen aus der Vermietung der DEMIRE stiegen demgemäß von TEUR 649 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 3.100 auf TEUR 3.749 im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Diese beinhalten Nettomieten in Höhe von TEUR 3.375 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 gegenüber TEUR 558 im Geschäftsjahr 2013/2014 und Erlöse aus Mietnebenkosten in Höhe von TEUR 374 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 gegenüber TEUR 91 im Geschäftsjahr 2013/2014.

Gleichzeitig stiegen die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen entsprechend von TEUR 189 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 1.270 auf TEUR 1.459 im Rumpfgeschäftsjahr 2014.

Sämtliche von der DEMIRE als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermietet. Die zum 31. Dezember 2014 bestehenden Mietverträge mit den damit verbundenen Einnahmen aus der Vermietung für die verbleibende Mietlaufzeit von insgesamt EUR 250,2 Mio. (Nettokaltmiete) haben eine Restlaufzeit von bis zu zehn Jahren. Der weighted average lease term (WALT) betrug zum 31. Dezember 2014 6,4 Jahre. Die aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien resultierenden Mieteinnahmen beliefen sich auf TEUR 3.528 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 gegenüber TEUR 310 im Geschäftsjahr 2013/2014. Die mit den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betrugen TEUR 1.422 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 (Geschäftsjahr 2013/2014: TEUR 102).

Von den betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen waren im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 1.296 umlagefähig, konnten aber in Höhe von TEUR 220 aufgrund Leerstands nicht weiterbelastet werden. Im Geschäftsjahr 2013/2014 waren TEUR 177 umlagefähig, konnten aber in Höhe von TEUR 86 aufgrund Leerstands nicht weiterbelastet werden. Der gestiegene Aufwand war durch die Ausweitung des Immobilienbestands bedingt.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 lag die Marktmiete bei den Bestandsimmobilien durchschnittlich bei EUR 7,32 pro m²/Monat (Geschäftsjahr 2013/2014: EUR 8,40 pro m²/Monat) und hatte eine Spannweite von EUR 0,96 bis EUR 11,20 pro m²/Monat (Geschäftsjahr 2013/2014: EUR 8,25 bis EUR 8,50 pro m²/Monat). Die durchschnittliche Marktmiete wurde auf Basis der vermietbaren Flächen zum 31. Dezember 2014 ermittelt.

Die Instandhaltungskosten lagen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 bei 8,02 % (Geschäftsjahr 2013/2014: 3,0 %) des Jahresrohertrags. Die wertmäßige Leerstandsquote bezogen auf die Sollmieten betrug im Rumpfgeschäftsjahr 2014 durchschnittlich 14,67 % bei einer Spanne von 0,00 % bis 82,32 % (Geschäftsjahr 2013/2014: 31,8 % bis 49,3 %) in Abhängigkeit von der Art der vermieteten Fläche (Büro, Lager etc.). Die vermietbare Gesamtfläche zum 31. Dezember 2014 betrug 352.387 m² bei einer davon leerstehenden Fläche von 60.325 m². Die durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche betrug somit 17,12 % (Geschäftsjahr 2013/2014 38,99 %).

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften sank von TEUR 386 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 317 auf TEUR 69 im Rumpfgeschäftsjahr 2014.

Zwar stiegen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften von TEUR 403 im Geschäftsjahr 2013/2014 auf TEUR 4.782 im Rumpfgeschäftsjahr 2014, wovon TEUR 3.700 auf die Veräußerung der Anteile an der Hekuba, das Engagement der DEMIRE in der Türkei, entfielen. Allerdings betrug das Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften, also deren Buchwert, im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 4.713 und im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 17, so dass das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften im Rumpfgeschäftsjahr 2014 insgesamt entsprechend gering beeinflusst wurde.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften im Rumpfgeschäftsjahr 2014 von insgesamt TEUR 69 ergibt sich im Wesentlichen aus dem Verkauf dreier ukrainischer Tochterunternehmen, der R-Quadrat Ukraine Gamma Ltd. (Projekt Cottage Villages), der MAGNAT Asset Management Ukraine Ltd. und der Zetrade Ltd. (Projekt Chmelnitzky).

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften von TEUR 386 im Geschäftsjahr 2013/2014 war geprägt von der Veräußerung von drei Gesellschaften, die Wohneinheiten verbliebener Bauherrenmodelle in Wien, Österreich, hielten.

Ergebnis aus dem Asset Management

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erzielte DEMIRE kein Ergebnis aus dem Asset Management, das heißt der Verwaltung von Immobilien für Dritte, da sie gemäß ihrer strategischen Neuausrichtung das Asset Management für Dritte außerhalb des DEMIRE-Konzerns aufgegeben hat. Mit der Veräußerung der drei Gesellschaften, die Wohneinheiten verbliebener Bauherrenmodelle in Wien, Österreich, hielten, entfiel diese Tätigkeit im Geschäftsjahr 2013/2014.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 betrug das Ergebnis aus dem Asset Management noch TEUR 38.

Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen

Beim Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen war eine Reduzierung des im Geschäftsjahr 2013/2014 erzielten negativen Ergebnisses von TEUR -1.688 um TEUR 674 auf TEUR -1.014 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 zu verzeichnen.

Insgesamt wurden in dem Berichtszeitraum sechs Unternehmen at equity bilanziert, von denen allerdings lediglich die OXELTON und die SQUADRA von Bedeutung waren.

Das Ergebnis aus at equity Unternehmen wurde im Rumpfgeschäftsjahr 2014 im Wesentlichen beeinflusst durch unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR -1.087. Dies ist eine Folge der Wertminderungen auf den Wert der at equity bewerteten Unternehmen sowie der übernommenen anteiligen Ergebnisse basierend auf Marktwertänderungen der Vorratsimmobilien in diesen Unternehmen. Darin enthalten sind im Rumpfgeschäftsjahr 2014 insbesondere die Wertminderungen auf den Wert der OXELTON mit TEUR 1.087 (Geschäftsjahr 2013/2014: TEUR 817).

Die Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 in Höhe von TEUR 199 bedeuten einen Anstieg um TEUR 176 von TEUR 23 im Geschäftsjahr 2013/2014. Sie beinhalten im Rumpfgeschäftsjahr 2014 im Wesentlichen die anteiligen Ergebnisse der OXELTON von TEUR 198, wobei die OXELTON im Geschäftsjahr 2013/2014 das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen noch mit einem Verlust in Höhe von TEUR 644 negativ beeinflusst hatte.

Die Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 761 im Geschäftsjahr 2013/2014 gingen um TEUR 635 auf TEUR 126 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 zurück. Die Verringerung der Verluste im Rumpfgeschäftsjahr 2014 gegenüber dem Geschäftsjahr 2013/2014 beruht im Wesentlichen auf geringeren Marktwertveränderungen der Vorratsimmobilien in at equity bewerteten Unternehmen. Aufgrund des Verkaufs des Türkei-Engagements (Hekuba) entfielen insbesondere diesbezügliche negative Marktwertveränderungen. Die Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 126 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 beinhalten im Wesentlichen den anteiligen Verlust der SQUADRA. Verluste der R-Quadrat Polska wurden nicht erfasst, da diese Beteiligung bereits vollständig abgeschrieben war.

Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte

Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte der DEMIRE stiegen deutlich von TEUR 2.071 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 61.580 auf TEUR 63.651 im Rumpfgeschäftsjahr 2014.

Diese Veränderung beruhte im Wesentlichen auf dem Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Dieses stieg von TEUR 2.905 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 60.703 auf TEUR 63.608 im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Der Anstieg des Ergebnisses aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist insbesondere auf die Wertsteigerungen der im ersten Kalendervierteljahr 2014 erworbenen Immobilien in München (Ohmstraße und Hoferstraße) und die im vierten Kalendervierteljahr 2014 erworbenen Immobilien des Alpha-Portfolios und des Condor-Portfolios zurückzuführen.

Dabei entfielen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf die Immobilien in München Wertsteigerungen in Höhe von TEUR 2.474 und auf die Immobilien in Schwerin sowie das Alpha- und Condor-Portfolios in Höhe von TEUR 61.134. Die hohen Wertsteigerungen der im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen

Immobilien gegenüber den auf sie entfallenden bilanziellen Anschaffungskosten in Höhe von insgesamt TEUR 248.726 beruhen insbesondere bei dem Condor-Portfolio auf verschiedenen Faktoren. Zum einen hatte der Verkäufer des Condor-Portfolios bereits im Jahr 2013 einen Kaufvertrag über die betreffenden Immobilien mit einer dritten Partei geschlossen, der in der Folge nicht vollzogen wurde. Die Gesellschaft konnte daraufhin mit dem Verkäufer vereinbaren, diese Immobilien zu den gleichen wirtschaftlichen Konditionen zu erwerben, wie diese mit der dritten Partei ursprünglich noch in 2013 vereinbart worden waren. Zum anderen hatte der Verkäufer –basierend auf den Marktverhältnissen in 2013 - einen sogenannten Paketabschlag dafür akzeptiert, dass er das Portfolio in seiner Gesamtheit veräußern konnte anstelle einer Vielzahl von Einzelverkäufen. Bei der Bilanzierung zum 31. Dezember 2014 wurden die Immobilien hingegen einzeln bewertet, so dass sich dieser Paketabschlag entsprechend positiv auf die Bewertung des Portfolios insgesamt auswirkte.

Darüber hinaus sank der Leitzins der Europäischen Zentralbank in 2014 von 0,25 % zu Beginn des Jahres in zwei Schritten auf 0,05 % am Ende des Jahres. Insgesamt hatte sich der Liegenschaftszins für das Immobilienportfolio der DEMIRE von durchschnittlich 6,8 % im Geschäftsjahr 2013/2014 auf durchschnittlich 5,98 % im Rumpfgeschäftsjahr 2014 verringert.

Des Weiteren hatte sich der Markt für Gewerbeimmobilien insgesamt im Rumpfgeschäftsjahr 2014 positiv entwickelt, was zu einer entsprechenden Wertsteigerung der von der DEMIRE erworbenen Immobilien in diesem Jahr führte. Aufgrund der verhältnismäßig niedrigen Zinsen und niedrigen Renditen für Alternativenanlagen stieg die Nachfrage von Investoren nach Gewerbeimmobilien in Deutschland, und damit stiegen auch die Preise, insbesondere an A-Standorten aber zunehmend auch an B-Standorten. Da der Fair Value (Marktwert) durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre, stieg der Marktwert der Immobilien zum 31. Dezember 2014 gegenüber den Anschaffungskosten deutlich.

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte basieren vollständig auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Gutachter und entsprechen dem beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13. Der Liegenschaftzinssatz wurde ausgehend von einem durchschnittlichen marktüblichen Liegenschaftzinssatz unter Berücksichtigung der Makro- und Mikrolage, von Konkurrenzobjekten, Mieterbonität, Leerstand und Restmietvertragslaufzeit ermittelt und lag durchschnittlich bei 5,98 % (Geschäftsjahr 2013/2014: 6,8 %). In Abhängigkeit von Qualität, Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Liegenschaftzinssätze zwischen 5,00 % und 9,25 % (Geschäftsjahr 2013/2014: 6,5 % und 7,3 %).

Den Nettoverlusten aus unrealisierten Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien, d.h. bebauten und unbebauten Grundstücken, die zur Weiterveräußerung bestimmt sind, in Höhe von TEUR 1.140 im Geschäftsjahr 2013/2014 stehen Nettogewinne aus unrealisierten Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien Gewinne in Höhe von TEUR 307 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 gegenüber. Im Geschäftsjahr 2013/2014 wirkten sich Wertminderungen bei ukrainischen Gebäuden und Grundstücken maßgeblich aus, die im Rumpfgeschäftsjahr 2014 geringer ausfielen als im Geschäftsjahr 2013/2014 und es kam im Rumpfgeschäftsjahr 2014 zudem zu Wertaufholungen aufgrund von erhöhten Fair Values (Marktwerte) von Immobilien des Altportfolios.

Die Aufwendungen aus Wertminderungen von Forderungen sanken von TEUR 1.212 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 519 auf TEUR 693 im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Die Aufwendungen aus Wertminderungen von Forderungen betreffen im Geschäftsjahr 2013/2014 im Wesentlichen Abwertungen auf Forderungen gegen at equity bilanzierte Gesellschaften.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken von TEUR 1.518 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 1.089 auf TEUR 429 im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Diese Position beinhaltet im Geschäftsjahr 2013/2014 vornehmlich Kursgewinne aus Fremdwährungsdifferenzen in Höhe von TEUR 664 (im Vergleich zu TEUR 5 im Rumpfgeschäftsjahr 2014). Fremdwährungsdifferenzen ergeben sich dadurch, dass die Abschlüsse einiger at equity bewerteter Unternehmen nicht in der Berichtswährung Euro aufgestellt werden, sondern in lokaler funktionaler Währung. Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses wird das anteilige Eigenkapital nach dem Konzept der funktionalen Währung in die Berichtswährung Euro zu Jahres- bzw. Periodendurchschnittskursen umgerechnet.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 entstanden zudem sonstige betriebliche Erträge aus Schadensersatz in Höhe von TEUR 326 und aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 201.

Allgemeine Verwaltungskosten

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 betragen die allgemeinen Verwaltungskosten TEUR 3.649 gegenüber TEUR 4.656 im Geschäftsjahr 2013/2014 und sanken mithin um TEUR 1.007. Die allgemeinen Verwaltungskosten beinhalten in erster Linie Personalkosten, Rechts- und Beratungskosten, Werbe- und Reisekosten, die Vergütung des Aufsichtsrates sowie Aufwendungen für das Asset Management für Dritte.

Vor dem Hintergrund, dass das Rumpfgeschäftsjahr 2014 nur neun Monate umfasst, blieben die allgemeinen Verwaltungskosten damit insgesamt vergleichsweise stabil. Die allgemeinen Verwaltungskosten waren maßgeblich beeinflusst durch die Neuausrichtung des Konzerns und verschiedene Sondereffekte.

Insbesondere die Transaktionen im Rahmen des Aufbaus des Immobilienportfolios haben die Rechts- und Beratungskosten von TEUR 1.617 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 1.042 auf TEUR 2.659 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erhöht, während die Aufwendungen für das Asset Management für Dritte von TEUR 1.393 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 1.341 auf TEUR 52 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 sehr deutlich zurückgegangen sind.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 kam es zu den Sondereffekten aufgrund höherer Kosten für die Rechtsberatung, Bank- und Vermittlungsgebühren im Zusammenhang mit der Wandelanleihe 2013/2018 und höheren Personalkosten aufgrund des Ausscheidens zweier Vorstandsmitglieder im Zusammenhang mit der Neuausrichtung der Geschäftsstrategie der Gesellschaft. So gingen die Personalkosten von TEUR 1.331 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 753 auf TEUR 578 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 zurück.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen von TEUR 2.164 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 750 auf TEUR 2.914 im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Der Anstieg im Rumpfgeschäftsjahr 2014 resultiert überwiegend aus den gestiegenen Aufwendungen aufgrund der Neuausrichtung der Geschäftsstrategie der DEMIRE und dem damit verbundenen Ausbau des Immobilienportfolios in Deutschland. So stiegen insbesondere die sonstigen betrieblichen Aufwendungen für Fremdleistungen von TEUR 51 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 634 auf TEUR 685 im Rumpfgeschäftsjahr 2014, die nicht abziehbare Vorsteuer von TEUR 231 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 431 auf TEUR 662 im Rumpfgeschäftsjahr 2014, die Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs von TEUR 63 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 115 auf TEUR 178 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 und die Kosten für die Hausverwaltung von TEUR 0 im Geschäftsjahr 2013/2014 auf TEUR 176 im Rumpfgeschäftsjahr 2014.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurde abgemildert durch einen deutlichen Rückgang der Kursverluste aus Fremdwährungsdifferenzen von TEUR 1.291 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 1.097 auf TEUR 194 im Rumpfgeschäftsjahr 2014.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis der DEMIRE sank von TEUR -182 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 2.756 auf TEUR -2.938 im Rumpfgeschäftsjahr 2014.

Die Finanzerträge beliefen sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf TEUR 6.955 gegenüber TEUR 1.135 im Geschäftsjahr 2013/2014. Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 beinhalten die Finanzerträge im Wesentlichen einen Ertrag in Höhe von TEUR 6.000 aus einer Änderung der Anleihebedingungen der Wandelanleihe 2013/2018 am 30. September 2014 und der damit einhergehenden Behandlung dieser Änderung als Tilgung und Neuaufnahme, wodurch der Unterschiedsbetrag zwischen Markt- und Nominalwert der Anleihe erfolgswirksam aufgelöst werden konnte. Am 30. September 2014 hatte die Gläubigerversammlung gemäß § 15 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (SchVG) beschlossen, die Bedingungen der Wandelanleihe 2013/2018 zu ändern. Die Änderung betraf im Wesentlichen die Streichung der Möglichkeit des Anleihegläubigers in dem Fall, dass die Gesellschaft rechtlich gehindert ist eine Barzahlung zu verlangen, um Aktien bei Ausübung des Wandlungsrechts durch einen Anleihegläubiger zu begeben. In Bezug auf die bestehende Wandelanleihe 2013/2018 kam es durch die Änderung der Anleihebedingungen zu einer Ausbuchung des alten Schuldinstruments und zu einer Einbuchung eines neuen Schuldinstruments. Denn es lag hier eine wesentliche Änderung der Vertragsbedingungen i.S.v. IAS 39.40 vor, was zu einem Austausch von Schuldinstrumenten führt. Das alte Schuldinstrument wurde bis zum 30. September 2014 zum Fair Value bewertet, das neue Schuldinstrument ab 30. September 2014 zu fortgeführten Anschaffungskosten. Das neue Schuldinstrument wurde gemäß IAS 32.28 in eine Fremd- und eine Eigenkapitalkomponente aufgeteilt. Gemäß IAS 32.31 ff. hat die Aufteilung zwischen Fremd- und Eigenkapital nach der Restwertmethode zu erfolgen. Für die Bewertung des Fremdkapitals zum Zeitpunkt der Einbuchung zum 30. September 2014 ist ein laufzeitäquivalenter Credit-Spread auf den risikolosen Zinssatz verwendet worden. Der hieraus ermittelte Wert des Fremdkapitals betrug TEUR 10.418. Der Differenzbe-

trag zwischen dem Marktwert der „neuen“ Wandelanleihen zum 30. September 2014 in Höhe von TEUR 10.909 und dem Marktwert der Fremdkapitalkomponente wurde als Eigenkapitalkomponente in Höhe von TEUR 490 erfolgsneutral im Eigenkapital verbucht.

Der Marktwert der Wandelanleihe 2013/2018 lag zum 30. September 2014 vor der Umklassifizierung bei TEUR 16.098. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Marktwert und dem Nominalbetrag der Wandelanleihe 2013/2018 zum 30. September 2014 führte aufgrund der Umstellung der Bilanzierung von Fair Value auf fortgeführte Anschaffungskosten zu einem Ertrag in Höhe von TEUR 6.000.

Die weiteren Finanzerträge im Geschäftsjahr 2013/2014 resultierten im Wesentlichen aus Erträgen aus Ausleihungen an als at equity bilanzierte Gesellschaften.

Die Finanzaufwendungen stiegen deutlich von TEUR 1.317 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 8.576 auf TEUR 9.893 im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Der Anstieg der Finanzaufwendungen war wesentlich geprägt von dem Anstieg des Marktwerts der Wandelanleihe 2013/2018 seit Beginn des Rumpfgeschäftsjahres 2014 bis zum 30. September 2014 um TEUR 6.519. Damit führte die Umklassifizierung der Wandelanleihe 2013/2018 am 30. September 2014 zu einem saldierten Finanzergebnis von TEUR -519.

Der Anstieg der Finanzaufwendungen resultierte zusätzlich aus den Finanzierungskosten im Zusammenhang mit den Finanzierungsvereinbarungen für die im September und November 2014 getätigten Akquisitionen (Condor-Portfolio). So stieg der Zinsaufwand gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern der Gesellschaft von TEUR 1.317 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 2.157 auf TEUR 3.474 im Rumpfgeschäftsjahr 2014.

Ertragsteuern

Die Aufwendungen aus Ertragsteuern stiegen von TEUR 251 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 9.538 auf TEUR 9.789 im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Die Ertragsteuern bestehen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 im Wesentlichen aus latenten Ertragsteuern in Höhe von TEUR 9.441 gegenüber TEUR 236 im Geschäftsjahr 2013/2014, die sich wiederum im Wesentlichen aus temporären Differenzen im Zusammenhang mit der IAS 40 Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ergeben. Die laufenden Ertragsteuern stiegen von TEUR 15 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 333 auf TEUR 348 im Rumpfgeschäftsjahr 2014.

Zum 31. Dezember 2014 bestanden im Konzern nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 22.752 gegenüber TEUR 27.611 zum 31. März 2014. Von den steuerlichen Verlustvorträgen zum 31. Dezember 2014 sind TEUR 22.577 unverfallbar. Latente Steuern auf Verlustvorträge wurden nur in dem Ausmaß aktiviert wie auch passive latente Steuern gebildet wurden.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis der DEMIRE stieg von TEUR -5.986 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 51.693 auf TEUR 45.707 im Rumpfgeschäftsjahr 2014.

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfielen von dem Periodenergebnis im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 43.302 und auf nicht beherrschende Anteilseigner TEUR 2.405. Nicht beherrschende Anteilseigner sind im Wesentlichen die anderen Gesellschafter der MAGNAT Investment I B.V. Niederlande, sowie der Dovemco Ltd. Zypern. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Gesellschaften, die für Zwecke der Grunderwerbssteuer ausschließlich 5,1 % der Anteile an den Immobilienobjektgesellschaften halten.

Vergleich der Ertragslage in den einzelnen Segmenten für das zum 30. Juni 2015 endende Halbjahr und das zum 30. Juni 2014 endende Halbjahr sowie für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 und das Geschäftsjahr 2013/2014

Nachfolgend ist ein Überblick über die einzelnen Segmente dargestellt.

In TEUR	01.01.15- 30.06.15 (ungeprüft)	01.01.14- 30.06.14 (ungeprüft)	01.04.2014- 31.12.2014 (geprüft)	01.04.2013- 31.03.2014 (geprüft)
Segmenterlöse				
Investments	4.268	667	1.848	1.096
Asset Management	-	-	0	714
Bestandsportfolio	27.457	3.918	67.322	3.232
Zentralbereiche	2.104	619	3.905	538
Summe Segmente	33.829	5.204	73.075	5.580
Segmentaufwendungen				
Investments	-1.566	-2.436	-7.780	-4.874
Asset Management	-	-	-393	-1.374
Bestandsportfolio	-9.385	-328	-3.419	-531
Zentralbereiche	-6.810	-2.238	-3.049	-4.354
Summe Segmente	-17.761	-5.002	-14.641	-11.133
EBIT nach Segmenten				
Investments	2.702	-1.769	-5.932	-3.778
Asset Management	-	-	-393	-660
Bestandsportfolio	18.072	3.591	63.903	2.701
Zentralbereiche	-4.706	-1.620	856	-3.816
Summe Segmente	16.068	202	58.434	-5.553
Periodenergebnis				
Investments	-1.532	-5.903	-6.282	-4.593
Asset Management	-	-	-389	-687
Bestandsportfolio	8.178	-637	53.231	1.654
Zentralbereiche	-6.349	1.669	-854	-2.359
Summe Segmente	297	-4.870	45.707	-5.985
wesentliche zahlungsunwirksame Posten				
Investments	2.209	5	1.390	1.671
Asset Management	-	-	0	-31
Bestandsportfolio	8.791	2.959	73.397	25
Zentralbereiche	1.327	-2.518	-2.144	1.018
Summe Segmente	12.327	446	72.643	2.683
Wertminderungsaufwand				
Investments	62	86	257	3.027
Asset Management	-	-	0	274
Bestandsportfolio	325	0	436	0
Zentralbereiche	176	145	0	0
Summe Segmente	563	231	693	3.301

Segmenterlöse: Die Segmenterlöse resultieren aus der Vermietung von Immobiliengesellschaften, die im Bereich Investments und Bestand erzielt wurden, und aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften aus dem Bereich Investments.

Segmentaufwendungen: Die Segmentaufwendungen betreffen Abgang von Nettovermögen (Buchwerte) von veräußerten Immobiliengesellschaften, Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien, Sonstige Aufwendungen (Personalkosten, Sonstige betriebliche Aufwendungen) sowie Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen.

Wesentliche zahlungsunwirksame Posten: Die wesentlichen zahlungsunwirksamen Posten enthalten im Wesentlichen Fair Value-Anpassungen bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, Ertragsteuern, Gewinne aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften, Veränderungen der Rücklagen sowie das Ergebnis aus den at equity bewerteten Unternehmen.

Wertminderungsaufwand: Der Wertminderungsaufwand betrifft übernommene Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen.

Segment Investments

Das Segment Investments beinhaltet Informationen zu dem Altportfolio bzw. den jeweiligen Projektgesellschaften hinsichtlich der Immobilien in Osteuropa und der Schwarzmeer-Region. Die Segmenterlöse wurden im Wesentlichen mit der Veräußerung von Immobiliengesellschaften erzielt.

Im ersten Halbjahr 2015 beliefen sich die Segmenterlöse in dem Bereich Investments auf TEUR 4.268 gegenüber TEUR 667 im ersten Halbjahr 2014 und stiegen mithin um TEUR 3.601. Maßgeblich hat hierzu die Veräußerung der Anteile an der Kappatrade Ltd. und Polartrade Ltd. in der Ukraine für TEUR 1.766 im ersten Halbjahr 2015 beigetragen. Darüber hinaus wurden im ersten Halbjahr 2015 unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen von TEUR 1.231, Erlöse aus dem Verkauf der Liegenschaft Parchim von TEUR 650 sowie Einnahmen aus Vermietung von TEUR 188 erfasst.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 stiegen die Segmenterlöse im Segment Investments von TEUR 1.096 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 752 auf TEUR 1.848. Der Anstieg ist insbesondere auf die Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften von TEUR 1.068 zurückzuführen. Hierbei wurden die R-QUADRAT Ukraine Gamma Ltd. (inkl. RQ Gamma LLC) und die Zetrade Ltd. veräußert. Weiterhin wurden Erlöse aus der Vermietung von TEUR 221 sowie Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen von TEUR 199 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erfasst.

Im ersten Halbjahr 2015 beliefen sich die Segmentaufwendungen auf TEUR 1.566 gegenüber TEUR 2.436 im ersten Halbjahr 2014 und gingen mithin um TEUR 870 zurück. Maßgeblich haben hierzu im ersten Halbjahr 2014 entstandene Verluste an at equity bewerteten Gesellschaften in Höhe von TEUR 481 beigetragen, die im ersten Halbjahr 2015 nicht angefallen sind.

Die Segmentaufwendungen im Segment Investments stiegen von TEUR 4.874 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 2.906 auf TEUR 7.780 im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Die Segmentaufwendun-

gen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 bestanden im Wesentlichen aus Verlusten aus Fremdwährungsdifferenzen von TEUR 5.137, Verlusten aus et equity bewerteten Unternehmen von TEUR 1.087 sowie abgehendem Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften (das bedeutet, dass in dieser Position der Buchwert der veräußerten Immobiliengesellschaften als Aufwand erfasst wurde) von TEUR 1.180.

Im ersten Halbjahr 2015 belief sich das Periodenergebnis auf TEUR -1.532 gegenüber TEUR -5.902 im ersten Halbjahr 2014 und verbesserte sich mithin um TEUR 4.370. Die Verbesserung resultierte im Wesentlichen aus der Veräußerung der beiden Immobiliengesellschaften Polartrade Ltd. und Kappatrade Ltd. sowie der Liegenschaft Parchim sowie, in geringerem Umfang, aus dem Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen.

Das negative Periodenergebnis im Segment Investments stieg auf TEUR -6.282 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 um TEUR 1.689 gegenüber TEUR -4.593 im Geschäftsjahr 2013/2014. Dies war im Wesentlichen auf die vorgenannten erhöhten Segmentaufwendungen zurückzuführen, während sich die Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften von TEUR 1.068 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 aus der Veräußerung der R-QUADRAT Ukraine Gamma Ltd. (inkl. RQ Gamma LLC) und der Zetatrade Ltd. positiv ausgewirkt hatten. Positiv wirkten ebenfalls die Erlöse aus der Vermietung von TEUR 221 und die Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen von TEUR 199 im Rumpfgeschäftsjahr 2014.

Die zahlungsunwirksamen Posten im Segment Investments in Höhe von TEUR 2.209 beinhalten im ersten Halbjahr 2015 Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften von TEUR 978 sowie Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen von TEUR 1.231. Im ersten Halbjahr 2014 betragen die zahlungsunwirksamen Posten im Segment Investments TEUR 5. Dies lag im Wesentlichen darin begründet, dass im ersten Halbjahr 2014 ein negatives Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen von TEUR 457 erzielt wurde sowie negative Marktwertänderungen in Höhe von TEUR 285 entstanden sind, die durch Gewinne aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften von TEUR 747 knapp kompensiert wurden. Die zahlungsunwirksamen Posten im Segment Investments sanken im Rumpfgeschäftsjahr 2014 um TEUR 281 auf TEUR 1.390 gegenüber TEUR 1.671 im Geschäftsjahr 2013/2014. Diese Posten beinhalten im Rumpfgeschäftsjahr 2014 das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen von TEUR -1.014, unrealisierte Marktwertänderungen der Vorratsimmobilien von TEUR 307 sowie Gewinne aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften von TEUR 69. Im Geschäftsjahr 2013/2014 fiel das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen mit TEUR -1.688 um TEUR 674 geringer aus als im Rumpfgeschäftsjahr 2014, die unrealisierten Marktwertänderungen der Vorratsimmobilien beliefen sich auf TEUR -1.140 und die Gewinne aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften auf TEUR 386.

Die Position Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis im Segment Investments beinhaltet Wertminderungen von Forderungen aus Lieferung und Leistung sowie Finanzforderungen. Diese veränderten sich im ersten Halbjahr 2015 mit TEUR 62 gegenüber TEUR 86 im ersten Halbjahr 2014 nur unwesentlich.

Der Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis im Segment Investments verringerte sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 um TEUR 2.770 auf TEUR 257 gegenüber TEUR 3.027 im Geschäftsjahr 2013/2014. Dies lag im Wesentlichen darin begründet, dass im Geschäftsjahr 2013/2014 außerplanmäßige Wertminderungen auf ein Darlehen gegenüber der R-QUADRAT Polska Sp.z.o.o., eine at equity bewertete Beteiligungsgesellschaft der DEMIRE, die eine Immobilie in Polen hält, in Höhe von TEUR 937 sowie weitere Wertminderungen auf Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 1.140 vorgenommen wurden.

Segment Asset Management

Aufgrund der Einstellung dieser Geschäftstätigkeit wird dieses Segment in 2015 nicht mehr gesondert ausgewiesen.

Die Erlöse im Segment Asset Management gingen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 von TEUR 714 im Geschäftsjahr 2013/2014 auf TEUR 0 und die Aufwendungen im Segment Asset Management gingen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 von TEUR 1.374 im Geschäftsjahr 2013/2014 auf TEUR 393 zurück. Diese Entwicklung resultiert aus der Einstellung des Asset Management für Dritte und dem damit einhergehenden Verkauf der diesem Segment zugeordneten Gesellschaften in Österreich. Im Ergebnis verbesserte sich das negative Periodenergebnis im Segment Asset Management von TEUR -687 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 298 auf TEUR -389.

Die zahlungsunwirksamen Posten und die Position Wertminderungsaufwand spielten im Segment Asset Management nur eine unwesentliche Rolle.

Segment Bestandsportfolio

Die Segmenterlöse im Segment Bestandsportfolio werden im Wesentlichen mit Mieteinnahmen und Fair Value-Anpassungen erzielt.

Im ersten Halbjahr 2015 beliefen sich die Segmenterlöse in dem Bereich Bestandsportfolio auf TEUR 27.457 gegenüber TEUR 3.918 im ersten Halbjahr 2014 und stiegen mithin deutlich um TEUR 23.539. Maßgeblich hat hierzu die Ausweitung des Immobilienportfolios seit 2014 und die damit gestiegenen Einnahmen aus der Vermietung, die von TEUR 1.068 im ersten Halbjahr 2014 um TEUR 16.924 auf TEUR 17.992 im ersten Halbjahr 2015 gestiegen waren beigetragen sowie das Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, das von TEUR 2.905 im ersten Halbjahr 2014 um TEUR 4.815 auf TEUR 7.720 im ersten Halbjahr 2015 gestiegen war.

Die Segmenterlöse im Segment Bestandsportfolio betragen im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 3.232 und stiegen um TEUR 64.090 auf TEUR 67.322 im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 63.608 zurückzuführen, die im Rahmen der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft insbesondere im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworben wurden.

Im ersten Halbjahr 2015 beliefen sich die Segmentaufwendungen in dem Bereich Bestandsportfolio auf TEUR 9.385 gegenüber TEUR 328 im ersten Halbjahr 2014 und stiegen mithin deutlich. Maßgeblich hat hierzu wiederum die Ausweitung des Immobilienportfolios seit 2014 beigetragen. Maßgeblich waren dabei wiederum die Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien.

Die Segmentaufwendungen im Segment Bestandsportfolio betrugen im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 531 und stiegen um TEUR 2.888 auf TEUR 3.419 im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Der Anstieg ist ebenfalls im Wesentlichen auf die Ausweitung des deutschen Immobilienportfolios im Rumpfgeschäftsjahr 2014 und insbesondere die damit verbundenen Beratungskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien und der Geschäftsausweitung insgesamt zurückzuführen.

Als Ergebnis stieg das Periodenergebnis im Segment Bestandsportfolio, das im ersten Halbjahr 2014 mit TEUR -637 noch negativ war, um TEUR 8.815 auf TEUR 8.178 im ersten Halbjahr 2015. Ergebnisbelastend im ersten Halbjahr 2015 wirkten sich die Ertragsteuern i. H. v. TEUR 1.070 sowie die auf dieses Segment entfallenden Zinsaufwendungen von TEUR 8.824 aus, die sich aus der Finanzierung der Bestandsimmobilien ergaben.

Das Periodenergebnis im Segment Bestandsportfolio stieg im Rumpfgeschäftsjahr 2014 um TEUR 51.577 auf TEUR 53.231 gegenüber dem Periodenergebnis in Höhe von TEUR 1.654 im Geschäftsjahr 2013/2014. Ergebnisbelastend wirkten sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 in erster Linie die Ertragsteuern in Höhe von TEUR 9.482 aus, die sich aus dem Fair-Value Ergebnis der Bestandsimmobilien ergeben, sowie die auf dieses Segment entfallenden Finanzierungsaufwendungen von TEUR 1.190 infolge der Ausweitung der Finanzierungstätigkeit.

Die zahlungsunwirksamen Posten im Segment Bestandsportfolio erhöhten sich deutlich im ersten Halbjahr 2015 um TEUR 5.832 auf TEUR 8.791 gegenüber TEUR 2.959 im ersten Halbjahr 2014. Diese beinhalten im ersten Halbjahr 2015 das Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von TEUR 7.720 sowie Ertragsteuern von TEUR 1.070. Im ersten Halbjahr 2014 betrug dagegen das Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien TEUR 2.905 und fiel damit deutlich geringer aus als im ersten Halbjahr 2015. Die Ertragsteuern wurden im ersten Halbjahr 2014 mit lediglich TEUR 54 erfasst.

Die zahlungsunwirksamen Posten im Segment Bestandsportfolio stiegen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erheblich von TEUR 25 im Geschäftsjahr 2014 auf TEUR 73.397. Dies lag maßgeblich in den Fair Value-Anpassungen des Bestandsportfolios begründet.

Die Position Wertminderungsaufwand im Segment Bestandsportfolio beinhaltet Wertminderungen von Forderungen aus Lieferung und Leistung sowie Finanzforderungen. Diese betrugen im ersten Halbjahr 2015 TEUR 325 gegenüber TEUR 0 im ersten Halbjahr 2014.

Der Wertminderungsaufwand im Segment Bestandsportfolio betrug im Rumpfgeschäftsjahr 2014 und im Geschäftsjahr 2013/2014 jeweils TEUR 0.

Segment Zentralbereiche

Im Segment Zentralbereiche werden Segmenterlöse aus der Marktbewertung von Beteiligungen an at equity Unternehmen erfasst, insbesondere der Beteiligung an der SQUADRA. Die SQUADRA ist eine Beteiligungsgesellschaft der DEMIRE, an der diese 24,78 % der Anteile hält. Eine Tochtergesellschaft der SQUADRA hält eine Büroimmobilie in Frankfurt am Main. Die Anteile an der SQUADRA sind vor dem in 2013 eingeleiteten Strategiewechsel der Gesellschaft erworben worden und sind somit Teil des Altportfolios. Die SQUADRA hat einen Teil der Anteile an der Tochtergesellschaft, die die Immobilie in Frankfurt am Main hält, im ersten Halbjahr 2015 verkauft. Der Verkauf der weiteren Anteile ist noch nicht vollzogen und steht unter dem Vorbehalt des Eintritts zweier Vollzugsbedingungen.

Im ersten Halbjahr 2015 beliefen sich die Segmenterlöse in dem Bereich Zentralbereiche auf TEUR 2.104 gegenüber TEUR 619 im ersten Halbjahr 2014 und stiegen mithin um TEUR 1.485. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem verbesserten Ergebnis der SQUADRA, insbesondere aus der Fair Value-Anpassung vor dem Hintergrund des vereinbarten Kaufpreises im Rahmen des Verkaufs der Büroimmobilie in Frankfurt am Main.

Bei den Segmenterlösen im Segment Zentralbereiche war im Rumpfgeschäftsjahr 2014 ein Anstieg um TEUR 3.367 auf TEUR 3.905 von TEUR 538 im Geschäftsjahr 2013/2014 zu verzeichnen. Die Erlöse im Segment Zentralbereiche erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Veräußerungserlöse aus den Anteilen an der Hekuba, über die die DEMIRE ihr Türkei-Engagement hielt, in Höhe von TEUR 3.700, die in diesem Segment verbucht wurden.

Im ersten Halbjahr 2015 beliefen sich die Segmentaufwendungen in dem Bereich Zentralbereiche auf TEUR 6.810 gegenüber TEUR 2.238 im ersten Halbjahr 2014 und stiegen mithin deutlich um TEUR 4.572. Im Segment Zentralbereiche wirkten sich im ersten Halbjahr 2015 insbesondere Rechts- und Beratungskosten von TEUR 2.261 sowie Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 1.817 aus. In den Rechts- und Beratungskosten enthalten sind TEUR 1.173 einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit durchgeführten und beabsichtigten Kapitalmarktmaßnahmen sowie die darauf entfallende nicht abzugsfähige Vorsteuer.

Die Aufwendungen im Segment Zentralbereiche sanken im Rumpfgeschäftsjahr 2014 um TEUR 1.306 auf TEUR 3.048 von TEUR 4.354 im Geschäftsjahr 2013/2014. Die Verringerung resultierte im Wesentlichen aus geringeren Rechts- und Beratungskosten im Rumpfgeschäftsjahr 2014.

Im ersten Halbjahr 2015 belief sich das Periodenergebnis in dem Bereich Zentralbereiche auf TEUR - 6.349 gegenüber TEUR 1.669 im ersten Halbjahr 2014 und verschlechterte sich damit insgesamt um TEUR 8.018. Dabei wirkten sich insbesondere die gestiegenen Rechts- und Beratungsaufwendungen sowie Abschluss- und Prüfungskosten ergebnisbelastend aus.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 verbesserte sich das Periodenergebnis im Segment Zentralbereiche von TEUR -2.359 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 1.505 auf TEUR -854. Aufgrund der Änderung der Anleihebedingungen der Wandelanleihe am 30. September 2014 und der damit einhergehenden Behandlung dieser Änderung als Tilgung und Neuaufnahme konnte der Unterschiedsbetrag zwischen

Marktwert der Anleihe sowie dem Nominalwert erfolgswirksam aufgelöst werden und führte zu einem Ertrag von TEUR 6.000. Gegenläufig weisen die Finanzaufwendungen die Marktwertentwicklung der Anleihe seit 1. April 2014 bis 30. September 2014 in Höhe von TEUR 6.519 auf.

Die zahlungsunwirksamen Posten im Segment Zentralbereiche veränderten sich im ersten Halbjahr 2015 um TEUR 3.845 auf TEUR 1.327 gegenüber TEUR -2.518 im ersten Halbjahr 2014. Diese beinhalten im ersten Halbjahr 2015 im Wesentlichen die Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen von TEUR 1.999, die Veränderung der Rücklagen von TEUR 1.652, Erträge aus der Neuverhandlung des Mezzanine-Darlehens durch einen Schuldenerlass von TEUR 1.231 im Zusammenhang mit der OXELTON, Ertragsteuern von TEUR 412, die Ausbuchung einer Ausleihung gegenüber OXELTON von TEUR 3.060 sowie den Zinsaufwand für die HFS Nachranganleihe von TEUR 1.101. Im ersten Halbjahr 2014 waren die zahlungsunwirksamen Posten im Segment Zentralbereiche im Wesentlichen geprägt von den Finanzaufwendungen aus der Fair Value Bewertung der Wandelanleihe 2013/2018 am 30. Juni 2014 von TEUR 3.742.

Die zahlungsunwirksamen Posten im Segment Zentralbereiche verringerten sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 um TEUR 3.162 auf TEUR -2.144 gegenüber TEUR 1.018 im Geschäftsjahr 2014. Dies lag im Wesentlichen an der gegenläufigen Entwicklung der Rücklagen, insbesondere der Währungsrücklagen.

Die Position Wertminderungsaufwand im Segment Zentralbereiche beinhaltet Wertminderungen von Forderungen aus Lieferung und Leistung sowie Finanzforderungen und veränderte sich im ersten Halbjahr 2015 mit TEUR 176 gegenüber TEUR 145 im ersten Halbjahr 2014 nur unwesentlich.

Segmentberichterstattung nach Regionen

Die geographische Zuordnung der Erlöse erfolgt bei den Einnahmen der Vermietung aufgrund des Standortes des vermieteten Objektes, bei der Veräußerung von Immobilien aufgrund der Lage des verkauften Objektes und bei den Asset Management Leistungen aufgrund des Leistungsortes der betreffenden Leistungen. Geschäftsvorfälle zwischen den Segmenten werden auf Basis fremdvergleichsfähiger Bedingungen abgewickelt.

Auf die Region Deutschland/Österreich/Niederlande entfiel im Rumpfgeschäftsjahr 2014 von den Segmenterlösen im DEMIRE-Konzern in Höhe von TEUR 73.075 (im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 5.580) ein Betrag von TEUR 72.838 (im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 4.880).

Der Umsatzanteil der anderen Regionen spielte nur noch eine sehr untergeordnete Rolle und wird infolge der Geschäftsausrichtung auch in Zukunft voraussichtlich keine wesentliche Rolle spielen.

Die sonstigen Erträge waren insgesamt ebenfalls von untergeordneter Bedeutung.

Von wesentlicher Bedeutung war hingegen das Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen und in Deutschland belegenen Immobilien im Rumpfgeschäftsjahr 2014 in Höhe von TEUR 63.608, was bereits vorstehend erläutert wurde.

Auf eine Darstellung der regionalen Segmente im Konzernzwischenabschluss für das erste Halbjahr 2015 wurde in Übereinstimmung mit IFRS aus Gründen der fehlenden Wesentlichkeit in zulässiger Weise verzichtet.

12.11 Erläuterung der Konzernbilanz

Die folgende Tabelle zeigt die Konzernbilanz der DEMIRE für die Stichtage zum 30. Juni 2015, zum 31. Dezember 2014 und zum 31. März 2014.

Aktiva

in TEUR	30.06.2015 (ungeprüft)	31.12.2014 (geprüft)	31.03.2014 (geprüft)
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	1
Sachanlagen	87	11.330	210
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	399.082	333.070	20.526
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.143	2.613	4.694
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	29	14	695
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	0	2.857	2.490
Sonstige Ausleihungen	309	322	351
Latente Steueransprüche	676	720	928
Summe langfristige Vermögenswerte	403.326	350.926	29.895
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien/ Vorratsimmobilien und sonstige Vorräte	3.508	7.355	7.784
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	8.369	9.287	1.744
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.128	921	1.149
Steuererstattungsansprüche	143	126	71
Zahlungsmittel	9.702	4.397	3.955
Summe kurzfristige Vermögenswerte	24.850	22.086	14.702
Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	1.500	0	3.803
Summe Vermögenswerte	429.677	373.012	48.400

Passiva

in TEUR	30.06.2015 (ungeprüft)	31.12.2014 (geprüft)	31.03.2014 (geprüft)
Eigenkapital und Schulden			
Gezeichnetes Kapital	22.336	14.306	13.895
Rücklagen	61.416	37.378	-6.061
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	83.752	51.684	7.834
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	3.993	2.945	-132
Summe Eigenkapital	87.745	54.629	7.702
Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden	11.167	10.032	1.211
Langfristige Finanzschulden	263.030	248.092	24.646
Summe langfristige Schulden	274.197	258.124	25.857
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	796	852	787
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	13.775	11.519	4.257
Steuerschulden	546	314	19
Kurzfristige Finanzschulden	52.617	47.573	9.779
Summe kurzfristige Schulden	67.735	60.259	14.841
Summe Schulden	341.932	318.383	40.698
 Summe Schulden und Eigenkapital	 429.677	 373.012	 48.400

Erläuterung der Aktiva

Langfristige Vermögenswerte

Die langfristigen Vermögenswerte stiegen von TEUR 29.895 zum 31. März 2014 auf TEUR 350.926 zum 31. Dezember 2014 und auf TEUR 403.326 zum 30. Juni 2015.

Zu diesem Anstieg trugen maßgeblich die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, mithin durch den Ausbau des Gewerbeimmobilienportfolios in Deutschland bei.

Der Anstieg der Position „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ in Höhe von TEUR 399.082 zum 30. Juni 2015 von TEUR 333.070 im Vergleich zum 31. Dezember 2014 ergab sich im Wesentlichen aus dem Erwerb des Alpine-Portfolios und der Gutenberg-Galerie.

Der Anstieg der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2014 um TEUR 312.544 im Vergleich zum 31. März 2014 resultierte aus dem umfangreichen Aufbau des Portfolios, der im Wesentlichen durch die Erwerbe des Alpha-Portfolios und des Condor-Portfolios im Rumpfgeschäftsjahr 2014 stattfand.

Die Sachanlagen beliefen sich zum 30. Juni 2015 auf TEUR 87, zum 31. Dezember 2014 auf TEUR 11.330 und zum 31. März 2014 auf TEUR 210.

Der Rückgang zum 30. Juni 2015 um TEUR 11.243 verglichen mit dem 31. Dezember 2014 beruht vornehmlich darauf, dass die Sachanlagen zum 31. Dezember 2014 geleistete Anzahlungen in Höhe von TEUR 11.302 für den Erwerb einer Immobilie in Leverkusen als Teil des Alpha-Portfolios enthielten, deren Übergang erst in 2015 stattfand. Solche in den Sachanlagen ausgewiesenen Anzahlungen gab es zu den jeweils anderen Stichtagen nicht.

Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen der DEMIRE stiegen von TEUR 2.613 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 530 auf TEUR 3.143 zum 30. Juni 2015, nachdem sie zum 31. Dezember 2014 von TEUR 4.694 zum 31. März 2014 um TEUR 2.081 gesunken waren. Der Anstieg zum 30. Juni 2015 beruhte vor allem auf unrealisierten Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen, die sich im ersten Halbjahr 2015 auf TEUR 1.469 beliefen. Maßgeblich hierfür waren die Erträge aus dem Erlass von Forderungen aus dem Mezzanine-Darlehen im Zusammenhang mit der OXELTON. Der Rückgang der Anteile an at equity bewerteten Unternehmen von TEUR 4.694 zum 31. März 2014 um TEUR 2.081 auf TEUR 2.613 zum 31. Dezember 2014 beruht im Wesentlichen auf einer Wertminderung des Anteils an der OXELTON in Höhe von TEUR 1.087.

Kurzfristige Vermögenswerte

Die kurzfristigen Vermögenswerte stiegen von TEUR 14.702 zum 31. März 2014 um TEUR 7.384 auf TEUR 22.086 zum 31. Dezember 2014 und um weitere TEUR 2.764 auf TEUR 24.850 zum 30. Juni 2015.

Der Anstieg der kurzfristigen Vermögenswerte im Zeitraum 31. März 2014 bis 30. Juni 2015 beruhte im Wesentlichen auf dem Anstieg der Zahlungsmittel von TEUR 3.955 zum 31. März 2014 auf TEUR 4.397 zum 31. Dezember 2014 und einer weiteren Erhöhung um TEUR 5.305 auf TEUR 9.702 zum 30. Juni 2015 sowie einem Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen von TEUR 1.744 zum 31. März 2014 auf TEUR 8.369 zum 30. Juni 2015, während gegenläufig vor allem die Vorratsimmobilien von TEUR 7.784 zum 31. März 2014 auf TEUR 7.355 zum 31. Dezember 2014 und weiter um TEUR 3.847 auf TEUR 3.508 zum 30. Juni 2015 sanken.

Der Anstieg der Zahlungsmittel und der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen ist auf das Wachstum der DEMIRE und den damit verbundenen höheren Mieteinnahmen und Mietforderungen sowie Forderungen aus dem Verkauf von Unternehmen zurückzuführen.

Die Vorratsimmobilien blieben zum 31. Dezember 2014 gegenüber dem Wert zum 31. März 2014 weitgehend unverändert. Sie reduzierten sich aber zum 30. Juni 2015 auf TEUR 3.508. Der Rückgang resultiert aus den in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen unrealisierten Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien und Veräußerungen von Immobiliengesellschaften. So wurden im ersten Halbjahr 2015 die Anteile an der Polartrade Ltd. und der Kappatrade Ltd. für TEUR 1.766 veräußert.

Zum 30. Juni 2015 stiegen die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte von TEUR 921 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 2.207 auf TEUR 3.128. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus Bewertungseffekten im Zusammenhang mit eingebetteten Derivaten der Unternehmensanleihe 2014/2019 mit einem Ertrag hieraus von EUR 1,1 Mio. (siehe auch Finanzergebnis). Die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte verringerten sich aufgrund von Wertberichtigungen von TEUR 1.149 zum 31. März 2014 um TEUR 228 auf TEUR 921 zum 31. Dezember 2014.

Die Zahlungsmittel der DEMIRE betrugen zum 30. Juni 2015 TEUR 9.702, was einem Anstieg um TEUR 5.305 gegenüber TEUR 4.397 zum 31. Dezember 2014 entspricht. Zuvor stiegen sie von TEUR 3.955 zum 31. März 2014 um TEUR 442 auf TEUR 4.397 zum 31. Dezember 2014. Der Anstieg im Geschäftsjahr 2013/2014 beruht im Wesentlichen auf dem Mittelzufluss aus der Wandelanleihe 2013/2018 (siehe auch die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2013/2014 im Finanzteil dieses Prospekts).

Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Zum 30. Juni 2015 wurden zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen mit TEUR 1.500 gegenüber TEUR 0 zum 31. Dezember 2014 ausgewiesen, nachdem sie sich zum 31. März 2014 auf TEUR 3.803 beliefen.

Zum 30. Juni 2015 sind die Anteile an der OXELTON mit TEUR 1.500 als erwarteter Veräußerungswert enthalten. Zum 31. März 2014 waren darin enthalten die Anteile an der Hekuba, über die das Engagement der DEMIRE in der Türkei gehalten wurde, zu einem Bilanzwert von TEUR 3.533 und die Anteile an der R-QUADRAT Ukraine Gamma Ltd., Kiew, Ukraine zu einem Bilanzwert von TEUR 270, die jeweils im Rumpfgeschäftsjahr 2014 veräußert wurden.

Erläuterung der Passiva

Eigenkapital

Das Eigenkapital der DEMIRE stieg von TEUR 7.702 zum 31. März 2014 um TEUR 46.927 auf TEUR 54.629 zum 31. Dezember 2014 und um weitere TEUR 33.116 auf TEUR 87.745 zum 30. Juni 2015. Die Eigenkapitalquote (das heißt das Verhältnis des Eigenkapitals zur Summe von Schulden und Eigenkapital) hat sich damit von 15,91 % zum 31. März 2014 auf 14,65 % zum 31. Dezember 2014 und auf 20,4 % zum 30. Juni 2015 verändert.

Das Eigenkapital besteht aus dem gezeichneten Kapital und Rücklagen sowie den Anteilen der nicht beherrschenden Anteilseigner.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der DEMIRE stieg von TEUR 13.895 zum 31. März 2014 um TEUR 411 auf TEUR 14.306 zum 31. Dezember 2014 und um TEUR 8.030 auf TEUR 22.336 zum 30. Juni 2015. Zu

den Veränderungen des gezeichneten Kapitals siehe auch Abschnitt 19.2 „Angaben über das Kapital der Gesellschaft – Entwicklung des Grundkapitals“.

Der Anstieg des gezeichneten Kapitals im ersten Halbjahr 2015 beruhte auf der Ausübung von 213.675 Wandlungsrechten gegen Ausgabe neuer Aktien aus bedingtem Kapital sowie aus der Begebung von 7.816.277 neuer Aktien aus zwei Sachkapitalerhöhungen im Januar und Mai 2015 von TEUR 14.306 zum 1. Januar 2015 auf TEUR 22.336 zum 30. Juni 2015. Die Erhöhung des gezeichneten Kapitals im Rumpfgeschäftsjahr 2014 beruhte auf der Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelanleihe 2013/2018.

Rücklagen

Die Rücklagen der DEMIRE im Konzern beliefen sich zum 30. Juni 2015 auf insgesamt TEUR 61.416 und stiegen damit um TEUR 24.038 gegenüber TEUR 37.378 zum 31. Dezember 2014, die wiederum gegenüber TEUR -6.061 zum 31. März 2014 um TEUR 43.439 angestiegen waren.

Die Rücklagen sind untergliedert in Kapitalrücklage, Gewinnrücklage, Rücklagen aus Währungsumrechnung, sonstige Rücklagen und den Abzugsposten für eigene Anteile.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage der DEMIRE stieg von TEUR 7.455 zum 31. März 2014 um TEUR 778 auf TEUR 8.233 zum 31. Dezember 2014 und um TEUR 25.210 auf TEUR 33.443 zum 30. Juni 2015.

Die Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 25.210 auf TEUR 33.443 zum 30. Juni 2015 ergab sich im Wesentlichen aus den Sachkapitalerhöhungen im Zusammenhang mit den Immobilienerwerben in 2015 sowie aus einer Pflichtwandelanleihe, die Mitte Mai 2015 mit einem Nennbetrag von TEUR 15.000 unter Ausschluss des Bezugsrechts gegen Einbringung einer Sacheinlage begeben wurde (die „**Pflichtwandelanleihe 2015/2018**“). Ein Investor zeichnete im Rahmen der Transaktion die neu zu begebende Pflichtwandelanleihe 2015/2018 gegen Einbringung von Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019. Der entsprechend der Restwertmethode ermittelte Eigenkapitalanteil der im zweiten Quartal 2015 ausgegebenen Pflichtwandelanleihe 2015/2018 inklusive latente Steuern wurde mit einem Betrag von TEUR 14.237 in der Kapitalrücklage ausgewiesen, während ein Wert des Fremdkapitalanteils, der unter der Position Finanzschulden ausgewiesen wird, von TEUR 1.055 ermittelt wurde.

Die Erhöhung der Kapitalrücklage von TEUR 7.455 zum 31. März 2014 um TEUR 778 auf TEUR 8.233 zum 31. Dezember 2014 ergaben sich aus einer Sachkapitalerhöhung im Zusammenhang mit dem Tausch von Teilwandschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019 in Höhe von TEUR 108 und der erfolgsneutralen Erfassung der Differenz zwischen Nominalwert und Wert der „neuen“ Teilwandschuldverschreibungen aus der Pflichtanleihe 2015/2018 zu fortgeführten Anschaffungskosten infolge der Veränderung der Bilanzierung der Unternehmensanleihe 2014/2019 in Höhe von TEUR 493 sowie aufgrund der erfolgsneutralen Veränderung von latenten Steuern im Zusammenhang mit der Wandelanleihe 2013/2018 in Höhe von TEUR 177.

Die Kapitalrücklage blieb im Geschäftsjahr 2013/2014 unverändert.

Die Kapitalrücklagen zum 31. März 2014 beinhalten zudem den Differenzbetrag in Höhe von TEUR 7.425 zwischen dem gezeichneten Kapital von TEUR 13.895 zum 31. März 2014 und der sich nach dem umgekehrten Unternehmenserwerb ergebenden Summe aus dem Stammkapital in Höhe von TEUR 160 der MAGNAT Asset Management GmbH als wirtschaftlichem Mutterunternehmen und den Anschaffungskosten für den Erwerb von DEMIRE in Höhe von TEUR 21.160 im Geschäftsjahr 2008.

Im ersten Halbjahr 2015 wurde ferner ein Personalaufwand im Zusammenhang mit dem auf der ordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 beschlossenen Aktienoptionsprogramm ergebnisneutral in der Kapitalrücklage und damit im Eigenkapital der DEMIRE erfasst. Auf Grundlage dieses Mitarbeiterbeteiligungsprogramms wurden am 7. April 2015 insgesamt 960.000 Aktienoptionen zugeteilt. Davon wurden 800.000 an die Mitglieder des Vorstands sowie 160.000 an ausgewählte Mitarbeiter der Gesellschaft oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften zugeteilt. Der beizulegende Zeitwert einer Option beträgt zum 30. Juni 2015 EUR 2,74. Dafür wurde im ersten Halbjahr 2015 ein Personalaufwand von TEUR 148 ergebnisneutral in der Kapitalrücklage erfasst.

Der Vorstand wurde durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Dezember 2015 bis zu 1.000.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der Gesellschaft mit einer Wartezeit von vier Jahren und einer Ausübungszeit von weiteren fünf Jahren auszugeben mit der Maßgabe, dass jede Aktienoption das Recht zum Bezug von einer Aktie der Gesellschaft gewährt. Dabei dürfen an Mitglieder des Vorstands bis zu 800.000 Aktienoptionen und an ausgewählte Mitarbeiter der Gesellschaft oder Geschäftsführer oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften insgesamt bis zu 200.000 Aktienoptionen ausgeübt werden. Der Kreis der Berechtigten und der Umfang der ihnen jeweils zum Bezug anzubietenden Aktienoptionen werden durch den Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgelegt. Soweit Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft Aktienoptionen erhalten sollen, obliegt diese Festlegung und die Ausgabe der Aktienoptionen allein dem Aufsichtsrat.

Die Bezugsrechte aus den Aktienoptionen können erstmals nach Ablauf von vier Jahren nach Ausgabe der jeweiligen Aktienoptionen ausgeübt werden. Der jeweils festzusetzende Ausübungspreis für eine Aktie der Gesellschaft bei Ausübung der Aktienoptionsrechte entspricht mindestens 100 % des Basispreises. Basispreis ist der Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Vorstands, im Fall der Ausgabe von Aktienoptionsrechten an Mitglieder des Vorstands zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat, über die Ausgabe von Aktienoptionsrechten. Maßgeblicher Börsenkurs ist der Durchschnittswert der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse im XETRA-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten zehn Börsenhandelstragen vor der Beschlussfassung über die Ausgabe der Aktienoptionen. Voraussetzung für die Ausübung der Bezugsrechte ist, dass der Schlusskurs der Aktie im XETRA-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an dem der Ausübung des Bezugsrechts vorangehenden Tag mindestens 10 % höher ist als der Basispreis.

Die Bilanzierung aktienbasierter Vergütungsformen wird durch IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen“ geregelt. Der „Aktienoptionsplan 2015“ ist danach als anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (Equity-settled share-based payments) zu klassifizieren. In diesem Fall ist der durch die Aktienoptionen insgesamt verursachte Personalaufwand vom Zusagezeitpunkt (grant date) über die vierjährige Sperrfrist (vesting condition) zu verteilen. Der Zusagezeitpunkt (grant date) ist bei der Gesellschaft der Tag der Genehmigung durch den Vorstand bzw. den Aufsichtsrat. Der nach dem Black-Scholes-Modell ermittelte Wert der Vergütung realer Aktienoptionen bestimmt sich gem. IFRS 2.10 nach dem beizulegenden Zeitwert (fair value) der Optionen im Zusagezeitpunkt (grant date). Für die Gesellschaft ist dies der Tag der Ausgabe der Optionen (7. April 2015).

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen der DEMIRE stiegen von TEUR -10.500 zum 31. März 2014 um TEUR 43.302 auf TEUR 32.802 zum 31. Dezember 2014 und sanken um TEUR 556 auf TEUR 32.246 zum 30. Juni 2015.

Die Gewinnrücklagen enthalten im Wesentlichen die jeweiligen Periodenergebnisse, die auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallen.

Rücklage für Währungsumrechnung

Die Rücklage für Währungsumrechnung umfasst die Währungsdifferenzen von vollkonsolidierten und at equity bewerteten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist.

Die Rücklage für Währungsumrechnung der DEMIRE veränderte sich von TEUR -2.706 zum 31. März 2014 um TEUR -642 auf TEUR -3.348 zum 31. Dezember 2014 und um TEUR -616 auf TEUR -3.964 zum 30. Juni 2015.

Der Grund für den Anstieg der Rücklage für Währungsumrechnung der DEMIRE von TEUR -2.706 zum 31. März 2014 um TEUR -642 auf TEUR -3.348 zum 31. Dezember 2014 lag darin begründet, dass die anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR -1.067 betrug, während dem ein positiver Effekt aus Währungsumrechnungsdifferenzen in Höhe von TEUR 425 gegenüberstand. Die Veränderung um weitere TEUR -616 zum 30. Juni 2015 lag in Währungsdifferenzen begründet.

Abzugsposten eigene Anteile

Die Gesellschaft hält 5.000 eigene Aktien im Konzern, die zum 30. Juni 2015, zum 31. Dezember 2014 sowie zum 31. März 2014 jeweils mit TEUR 310 angesetzt wurden.

Der Abzugsposten für eigene Anteile resultiert aus dem umgekehrten Unternehmenserwerb.

Schulden

Die Schulden der DEMIRE beliefen sich zum 30. Juni 2015 auf TEUR 341.932, was einem Anstieg um TEUR 23.549 gegenüber TEUR 318.383 zum 31. Dezember 2014 entspricht. Zum 31. Dezember

2014 waren die Schulden bereits von TEUR 40.698 zum 31. März 2014 um TEUR 277.685 auf TEUR 318.383 gestiegen.

Langfristige Schulden

Zum 30. Juni 2015 betragen die langfristigen Schulden TEUR 274.197, was im Vergleich zu dem Betrag von TEUR 258.124 zum 31. Dezember 2014 einen Anstieg um TEUR 16.073 bedeutet. Zum 31. Dezember 2014 hatten sich die langfristigen Schulden von TEUR 25.857 zum 31. März 2014 um TEUR 232.267 auf TEUR 258.124 erhöht.

Der Anstieg der langfristigen Schulden im Zeitraum vom 31. März 2014 bis zum 30. Juni 2015 ist insbesondere auf den Anstieg der langfristigen Finanzschulden von TEUR 24.646 zum 31. März 2014 auf TEUR 248.092 zum 31. Dezember 2014 und auf TEUR 263.030 zum 30. Juni 2015 zurückzuführen. Der Anstieg im Rumpfgeschäftsjahr 2014 ergibt sich im Wesentlichen aus der Ausgabe der Unternehmensanleihe 2014/2019 (Ausgabebetrag TEUR 50.000) und einem Schuldscheindarlehen der Deutschen Bank über nominal TEUR 148.000.

Der Anstieg der langfristigen Finanzschulden um TEUR 14.938 im ersten Halbjahr 2015 beruht vorwiegend auf der Aufstockung der Unternehmensanleihe 2014/2019 um weitere TEUR 43.500 (von denen im ersten Halbjahr 2015 TEUR 20.000 von der Gesellschaft wieder zurückgekauft wurden), sowie auf der Übernahme von Verbindlichkeiten in Verbindung mit dem Erwerb des Alpine-Portfolios in Höhe von TEUR 17.092. Gegenläufig wirkte die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von TEUR 17.340.

Die latenten Steuerschulden stiegen von TEUR 1.211 zum 31. März 2014 auf TEUR 10.032 zum 31. Dezember 2014 und auf TEUR 11.167 zum 30. Juni 2015. Die Anstiege der latenten Steuerschulden im Rumpfgeschäftsjahr 2014 und im ersten Halbjahr 2015 resultierten hauptsächlich aus den Fair-Value-Anpassungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Kurzfristige Schulden

Die kurzfristigen Schulden der DEMIRE haben sich von TEUR 60.259 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 7.476 auf TEUR 67.735 zum 30. Juni 2015 erhöht. Zuvor waren die kurzfristigen Schulden von TEUR 14.841 zum 31. März 2014 um TEUR 45.418 auf TEUR 60.259 zum 31. Dezember 2014 angestiegen.

Die kurzfristigen Finanzschulden betragen zum 30. Juni 2015 TEUR 52.617, was einem Anstieg um TEUR 5.044 gegenüber TEUR 47.573 zum 31. Dezember 2014 entspricht. Sie waren im Rumpfgeschäftsjahr 2014 von TEUR 9.779 zum 31. März 2014 um TEUR 37.794 auf TEUR 47.573 zum 31. Dezember 2014 gestiegen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten erhöhten sich von TEUR 11.519 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 2.256 auf TEUR 13.775 zum 30. Juni 2015. Zuvor waren die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

von TEUR 4.257 zum 31. März 2014 um TEUR 7.262 auf TEUR 11.519 zum 31. Dezember 2014 angestiegen. Die Veränderungen sind rein stichtagsbezogen.

12.12 Erläuterung der Konzern-Kapitalflussrechnung

Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Kennzahlen der Konzern-Kapitalflussrechnung der DEMIRE des Geschäftsjahrs 2013/2014, des Rumpfgeschäftsjahr 2014 und des ersten Halbjahres 2015 nebst Vergleichszahlen für das erste Halbjahr 2014.

in TEUR	01.01.2015 bis 30.06.2015 (ungeprüft)	01.01.2014 bis 30.06.2014 (ungeprüft)	01.04.2014 bis 31.12.2014 (geprüft)	01.04.2013 bis 31.03.2014 (geprüft)
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	5.787	-5.019	-3.986	-1.900
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.078	-15.132	-255.206	-18.715
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.560	15.708	259.634	22.239
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	5.305	-4.443	442	1.624
Veränderung aufgrund von Währungsumrechnung	0	-2	0	-2
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	4.397	5.480	3.955	2.333
Zahlungsmittel am Ende der Periode	9.702	1.035	4.397	3.955

Vergleich der Finanzlage für das zum 30. Juni 2015 endende Halbjahr und das zum 30. Juni 2014 endende Halbjahr

Im ersten Halbjahr 2015 betragen die Zahlungsmittel am Anfang der Periode TEUR 4.397 und am Ende der Periode TEUR 9.702, was einem Anstieg um TEUR 5.305 entspricht.

Im ersten Halbjahr 2014 betragen die Zahlungsmittel am Anfang der Periode TEUR 5.480 und am Ende der Periode TEUR 1.035, was einem Rückgang um TEUR 4.445 entspricht.

Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit besteht im Wesentlichen aus Einzahlungen aus Mieteinnahmen (Mieten und Mietnebenkosten) und aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften und Immobilien im Vorratsvermögen sowie Auszahlungen im Zusammenhang mit betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung der Mieterträge, den allgemeinen Verwaltungskosten (Personalkosten und akquisitionbedingte Kosten) und sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit der DEMIRE belief sich im ersten Halbjahr 2015 auf TEUR 5.787 und im ersten Halbjahr 2014 auf TEUR -5.019. Damit hat sich der negative Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit im Vergleich der Perioden in einen positiven Cashflow gewandelt und ist

dabei um insgesamt TEUR 10.806 gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die Ausweitung des Immobilienportfolios und den damit gestiegenen Mieteinnahmen zurückzuführen, während die damit verbundenen Aufwendungen nicht in gleicher Weise gestiegen sind. Während im ersten Halbjahr 2015 aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien (Kappatrade Ltd. (TEUR 1.716), Polartrade Ltd. (TEUR 50) und einer Liegenschaft in Parchim (TEUR 650)) TEUR 2.416 zuflossen, wurde der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit insbesondere durch Rechts- und Beratungskosten für geplante bzw. durchgeführte Kapitalmaßnahmen sowie die darauf entfallende nicht abzugsfähige Vorsteuer und erhöhte Personalkosten belastet.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wurde im Wesentlichen aus der Vermietungstätigkeit gespeist: Die Einnahmen aus der Vermietung stiegen von TEUR 1.068 im ersten Halbjahr 2014 um TEUR 16.924 auf TEUR 17.992 im ersten Halbjahr 2015. Die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen stiegen dabei ebenfalls, und zwar von TEUR 152 im ersten Halbjahr 2014 um TEUR 6.630 auf TEUR 6.782 im ersten Halbjahr 2015, so dass sich hieraus ein deutlicher positiver Effekt auf den Netto Cashflow ergab.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass im ersten Halbjahr 2015 zahlungswirksame Aufwendungen insbesondere auch durch Einmaleffekte begründet waren, insbesondere durch Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien und Maßnahmen zur Finanzierung der DEMIRE, die in Zukunft nicht mehr im Zusammenhang mit dem erwarteten Cashflow aus der Vermietung der nunmehr erworbenen Immobilien anfallen werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die DEMIRE auch Finanzierungsvereinbarungen abgeschlossen hat, deren Konditionen aus heutiger Sicht des Managements wirtschaftlich als wenig attraktiv anzusehen sind. Die Gesellschaft erwartet, bestehende Finanzierungen in Zukunft durch neue Finanzierungen zu für die DEMIRE günstigeren Konditionen ersetzen zu können. Dadurch sollen die künftigen laufenden Finanzierungsaufwendungen reduziert werden.

Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Zahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Immobilien, die entweder als Finanzinvestitionen oder als at equity bewertete Unternehmen gehalten werden.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich im ersten Halbjahr 2015 auf TEUR 1.078 und im ersten Halbjahr 2014 auf TEUR -15.132.

Im ersten Halbjahr 2015 wurde im Wesentlichen eine Immobilie in Bielefeld zu ihrem Buchwert in Höhe von TEUR 1.650 verkauft was zu entsprechenden Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Immobiliengesellschaften führte. Ausgaben wurden für den Erwerb der Anteile an der TGA 1 im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in Schwerin, Margarethenhof 22-24 getätigt. Im ersten Halbjahr 2014 gab es keine Veräußerungen von Immobilien.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit im 1. Halbjahr 2014 war geprägt durch Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe TEUR 17.800, nämlich den beiden Immobilien in München, den Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen (Zukauf von Anteilen an der SQUADRA) in Höhe von TEUR 1.085 sowie Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an at equity bewerteten Unternehmen und anderen Anteilen in Höhe von TEUR 3.351.

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet Zinszahlungen sowie die Aufnahme und Rückführung von Finanzierungsmitteln.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich im ersten Halbjahr 2015 auf TEUR -1.560 und im ersten Halbjahr 2014 auf TEUR 15.708.

Einzahlungen aus der Aufstockung der Unternehmensanleihe 2014/2019 in Höhe von TEUR 43.500 wurden im Wesentlichen verwendet für den Rückkauf dieser Unternehmensanleihe in Höhe von TEUR 20.000, der Tilgung fälliger Finanzschulden in Höhe von TEUR 17.340 und der Zahlung von Zinsen auf Finanzschulden in Höhe von TEUR 9.128.

Vergleich der Finanzlage des Rumpfgeschäftsjahres 2014 und des Geschäftsjahres 2013/2014

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 betragen die Zahlungsmittel am Anfang der Periode TEUR 3.955 und am Ende der Periode TEUR 4.397, was einem Anstieg um TEUR 442 entspricht.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 betragen die Zahlungsmittel am Anfang der Periode TEUR 2.333 und am Ende der Periode TEUR 3.955, was einem Anstieg um TEUR 1.622 entspricht.

Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit der DEMIRE belief sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf TEUR -3.986, und im Geschäftsjahr 2013/2014 auf TEUR -1.900. Die Erhöhung des negativen Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit um TEUR 2.086 beruht im Wesentlichen darauf, dass die Zahlungseingänge im Zuge des Ausbaus des Geschäftsbetriebes den damit in Verbindung stehenden Zahlungsausgängen noch nicht entsprachen. Während die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Ausbau des Bestandsportfolios im Rumpfgeschäftsjahr 2014 zahlungswirksam erfasst wurden, werden die damit im Zusammenhang stehenden Zahlungseingänge, insbesondere die Mieteinnahmen, erst in den Folgeperioden vereinnahmt.

Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 betrug der Cashflow aus der Investitionstätigkeit TEUR -255.206 im Vergleich zu TEUR -18.715 im Geschäftsjahr 2013/2014.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist wesentlich geprägt von dem Erwerb von Bestandsimmobilien infolge der Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit der DEMIRE seit 2014.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 betrug die Auszahlung für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien TEUR 248.726, was einem Anstieg um TEUR 231.105 von TEUR 17.621 im Geschäftsjahr 2013/2014 entspricht. Der Grund hierfür war der Erwerb von Immobilien für das Bestandsportfolio, insbesondere das Alpha-Portfolio und das Condor-Portfolio in 2014.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthielt im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auch Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 11.356 gegenüber TEUR 221 im Geschäftsjahr 2013/2014. Die Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 rühren im Wesentlichen aus geleisteten Anzahlungen für ein Immobilienobjekt in Leverkusen (Teil des Alpha-Portfolios), das erst in 2015 übergegangen war.

Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen in Höhe von TEUR 3.700 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 betreffen den Verkauf der Hekuba, die die Liegenschaften der Gesellschaft in der Türkei hielt.

Die Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen und für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen betragen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 0 und im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 1.085 aus einer Kapitalerhöhung bei der SQUADRA. Diesen standen Einzahlungen aus der Herabsetzung von Kapital bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 in Höhe von TEUR 0, im Geschäftsjahr 2013/2014 in Höhe von TEUR 363 gegenüber.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 ergaben sich Auszahlungen für die Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen in Höhe von TEUR 0 und im Geschäftsjahr 2013/2014 in Höhe von TEUR 104. Diesen standen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 101 und im Geschäftsjahr 2013/2014 Einzahlungen aus Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen über TEUR 0 gegenüber.

Die Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen sowie für Erwerbe von Vorratsimmobilien abzüglich erworbener liquider Mittel beliefen sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf TEUR 0 und im Geschäftsjahr 2013/2014 auf TEUR 2. Diesen standen Einzahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen (Zetatrade und RQ Ukraine Gamma) abzüglich veräußerter liquider Mittel im Rumpfgeschäftsjahr 2014 in Höhe von TEUR 1.075 und im Geschäftsjahr 2013/2014 Auszahlungen in Höhe von TEUR 75 gegenüber.

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 betrug der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit der DEMIRE TEUR 259.634, während er im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 22.239 betrug.

Der Anstieg des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit der DEMIRE um TEUR 237.395 vom Geschäftsjahr 2013/2014 auf das Rumpfgeschäftsjahr 2014 resultierte im Wesentlichen aus Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden, im Wesentlichen dem Schuldscheindarlehen der Deutschen Bank in Höhe von TEUR 148.000 unter Berücksichtigung der Transaktionskosten, der Unternehmensanleihe 2014/2019 in Höhe von TEUR 49.200 sowie Darlehen von Kreditinstituten. Diese Mittel dien-

ten im Rumpfgeschäftsjahr 2014 insbesondere dem Erwerb von Immobilien für das Bestandsportfolio der DEMIRE.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 führte die Begebung der Wandelanleihe 2013/2018 zu Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen von TEUR 11.300.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2013/2014 betragen die gezahlten Zinsen auf Finanzschulden TEUR 1.607 und im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 349. Der Anstieg ergibt sich aus den erstmalig zum 31. Dezember 2014 gezahlten Zinsen auf die Wandelanleihe 2013/2018 in Höhe von TEUR 664 und den gezahlten Zinsen auf das Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 385, auf das LBBW-Darlehen in Höhe von TEUR 137 sowie auf das IBB-Darlehen in Höhe von TEUR 254.

12.13 Liquiditätsquellen

Die DEMIRE finanziert sich derzeit überwiegend über die Aufnahme von Fremdkapital und teilweise durch die Ausgabe von Eigenkapital bzw. von eigenkapitalähnlichen Instrumenten.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die lang- und kurzfristigen Finanzschulden der DEMIRE zum 30. Juni 2015:

Zum 30. Juni 2015 in TEUR – soweit nicht anders ange- geben	Besiche- rung	Valuta IFRS TEUR	Laufzeit	Zins	Zinssatz
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG					
Unternehmensanleihe 2014/2019	unbesichert	57.989	16.09.2019	fix	7,5 %
Wandelanleihe 2013/2018	unbesichert	11.326	30.12.2018	fix	6 %
DEMIRE Holding EINS GmbH (Condor)					
Schuldscheindarlehen der Deutsche Bank	besichert	143.308	09.12.2019	fix	5 %
DEMIRE Commercial Real Estate GmbH					
Darlehen der Landesbank Baden- Württemberg („Darlehen A“)	besichert	26.508	31.01.2019	fix	2,25 %
Darlehen der Landesbank Baden- Württemberg (“Darlehen B“)	besichert	6.948	31.01.2019	variabel	2,2 %
Mezzanine Finanzierung der Helvetic Financial Services AG	besichert	27.361	15.12.2015	fix	15 %
DEMIRE Real Estate München I GmbH					
Darlehen der Internationales Bankhaus Bodensee AG	besichert	8.352	31.12.2016	fix	3 %
Munich ASSET Vermögensverwal- tung GmbH					
Darlehen der Hypo Landesbank Vor- arlberg	besichert	4.825	31.08.2018	variabel	1,75 %
Erste MAGNAT Immobiliengesell- schaft mbH					
Darlehen der DKB Deutsche Kredit- bank AG	besichert		30.06.2015 (nachfol- gend verlängert bis zum 31.12. 2015)	variabel	3,0 %
Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH					
Westimmo/Sonstige	besichert	972	20.08.2015	variabel	4,4 %
Hanse-Center Objektgesellschaft mbH					
Westimmo	besichert	5.355	20.08.2015	variabel	4,4 %
LBB Berliner Sparkasse / Accentro	besichert	6.980	31.12.2016	fix	3,74%
Sihlegg GmbH					
Westimmo – KP Stundung	besichert	10.327	30.09.2015	fix	4,75%
Sonstige Konzern					
	unbesichert	404	diverse	variabel	
Oxelton / MAGNAT Investment I B.V.					
Mezzanine Finanzierung der Central & Eastern Beleggingen I B.V.	besichert	2.500	30.11.2015	fix	0%
Summe		315.647			

Davon Immobiliendarlehen*

216.067

* „Immobiliendarlehen“ bedeutet, dass es sich um eine Finanzierung speziell für einzelne Immobilien handelt, die dieser Finanzierung zugleich als Sicherheit dienen.

Effektiver Zins

Bei der Unternehmensanleihe 2014/2019 beträgt der Effektivzins 8,03 % und beim Schuldscheindarlehen Deutsche Bank 5,08 %. Bei den sonstigen langfristigen Schulden entspricht der Nominalzins nahezu dem Effektivzins, da nur geringfügige Transaktionskosten angefallen sind.

Genussrechte

Das Tochterunternehmen MAGNAT Capital Markets GmbH hat im Geschäftsjahr 2011/2012 Genussrechte emittiert. Bei diesen Genussrechten handelt es sich um zusammengesetzte Finanzinstrumente entsprechend IAS 32.28, die sowohl eine Eigen- als auch eine Fremdkapitalkomponente enthalten. Aufgrund der bestehenden Kündigungsmöglichkeit der Genussrechtsinhaber wurde das Genussrechtskapital als Fremdkapitalkomponente klassifiziert, der Anspruch am Jahresüberschuss wird hingegen als Eigenkapitalkomponente bzw. Dividende klassifiziert.

Mezzanine Finanzierungen

Am 17. Dezember 2014 hat die DEMIRE Commercial Real Estate GmbH als Kapitalnehmerin eine 15 % Nachranganleihe in Höhe von nominal TEUR 27.800 an die HFS Helvetic Financial Services AG als Treuhänderin zur Finanzierung des Erwerbs des Alpha-Portfolios ausgegeben (die „**HFS Nachranganleihe**“). Die Finanzierung setzt sich zusammen aus TEUR 25.000 für den Kapitalnehmer, TEUR 2.050 mitfinanzierten Zinsen, TEUR 625 mitfinanzierte einmalige Bearbeitungsgebühr und TEUR 213 mitfinanzierte Treuhandvergütung. Die HFS Nachranganleihe ist am 15. Dezember 2015 zur Rückzahlung fällig und wird mit 15 % p.a., jedoch mindestens mit TEUR 2.039 p.a., verzinst. Die Treuhänderin besitzt ein außerordentliches Kündigungsrecht, insbesondere für den Fall, dass die Schuldnerin bestimmte vertragliche monatliche Informationspflichten verletzt. Mit Vereinbarung vom 7. Oktober 2015 ist die Laufzeit dieser Nachranganleihe um ein weiteres Jahr bis zum 15. Dezember 2016 verlängert worden. Der Zinssatz beträgt weiterhin 15 %. Zudem ist eine Sondervergütung in Höhe von 5 % zu zahlen. Die DEMIRE Commercial Real Estate GmbH kann die HFS Nachranganleihe mit einer Frist von 4 Wochen kündigen.

Informationspflichten

Grundsätzlich ergeben sich aus allen Darlehensverträgen der finanzierten Immobilien Informationspflichten, welche die Tochtergesellschaften der DEMIRE als Schuldner gegenüber den Kreditinstituten oder Anlegern als Gläubigern zu erfüllen haben. Diese Informationspflichten reichen je nach Darlehensart und -umfang von der Übermittlung von betriebswirtschaftlichen Kennzahlen (z.B. Jahresabschlüssen) bis hin zur Berichterstattung der Erfüllung von sog. Covenants. Bei den Covenants handelt es sich um Finanzkennzahlen, insbesondere den Schuldendienstdeckungsgrad („Debt-Service Coverage Ratio“ (DSCR)), den Zinsdienstdeckungsgrad („Interest Cover Ratio“ (ICR)) sowie die Verschul-

ungsquote („Loan to Value“ (LTV)) der jeweiligen Immobilienportfolios. Die Berechnung erfolgt nach Vorgabe der Gläubiger gemäß Darlehensvertrag. Die wesentlichen Finanzschulden im DEMIRE-Konzern mit Covenants sind zum 31. Dezember 2014 das Deutsche Bank Schuldscheindarlehen für das Condor-Immobilienportfolio mit einem Nominalbetrag von EUR 148 Mio., die Unternehmensanleihe 2014/2019 mit einem Nominalbetrag von EUR 50 Mio., die Wandelanleihe 2013/2018 mit einem Ausgabebetrag von EUR 11,3 Mio. sowie das LBBW Darlehen in Höhe von EUR 27,5 Mio. für das Alpha-Immobilienportfolio.

Ausstattung der Wandelanleihen

Die DEMIRE hat im Dezember 2013 die Wandelanleihe 2013/2018 mit einer Laufzeit bis zum 30. Dezember 2018 und einem Gesamtnennbetrag von TEUR 11.300 platziert.

Im Einzelnen ist die Wandelanleihe 2013/2018 wie folgt ausgestattet:

- Eingeteilt in 11.300.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1,00.
- Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben während der Laufzeit das unentziehbare Recht, jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1,00 jederzeit innerhalb der Wandlungszeiträume anfänglich in eine Stückaktie der DEMIRE mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 zu wandeln.
- Der Wandlungspreis beträgt im Fall der wirksamen Ausübung des Wandlungsrechts – vorbehaltlich einer Anpassung aufgrund der in den Anleihebedingungen enthaltenen Anpassungsregelungen – EUR 1,00 je Inhaber - Stammaktie mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Hieraus ergibt sich ein Umtauschverhältnis von 1:1. Ein Barausgleich ist nicht vorgesehen.
- Der Ausgabebetrag je Schuldverschreibung beträgt EUR 1,00 und entspricht dem Nennbetrag und dem anfänglichen Wandlungspreis.
- Die Schuldverschreibungen werden mit 6,00 % p.a. verzinst, die Zinszahlung erfolgt jeweils am 30. März, 30. Juni, 30. Oktober und 30. Dezember eines jeden Jahres während der Laufzeit der Wandelanleihe 2013/2018.

638.300 Bezugsaktien wurden in Folge der Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelanleihe 2013/2018 ausgegeben.

Die Gläubigerversammlung hat am 30. September 2014 gemäß § 15 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (SchVG) beschlossen, die Bedingungen der Wandelanleihe 2013/2018 zu ändern. Die Änderung betraf im Wesentlichen die Streichung der Möglichkeit des Anleihegläubigers in dem Fall, dass die Gesellschaft rechtlich gehindert ist, Aktien bei Ausübung des Wandlungsrechts durch einen Anleihegläubiger zu begeben, eine Barzahlung zu verlangen. Durch die Änderung der Anleihebedingungen kam es zu einer Ausbuchung des alten Schuldinstruments und zu

einer Einbuchung eines neuen Schuldinstruments. Das neue Schuldinstrument wurde gemäß IAS 32.28 in eine Fremd- und eine Eigenkapitalkomponente aufgeteilt.

Fristigkeitsanalyse

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Aufteilung der Finanzschulden nach dem jeweiligen Fälligkeitstermin in langfristige (d.h. mit einer Fälligkeit nach mehr als einem Jahr zum Berichtsstichtag) und in kurzfristige Finanzschulden (d.h. mit einer Fälligkeit unter einem Jahr).

in TEUR	zum 30.06.2015 (ungeprüft)	zum 31.12.2014 (ungeprüft, sofern nicht anders ange- geben)	zum 31.03.2014 (ungeprüft, sofern nicht anders angegeben)
<u>langfristige Finanzschulden</u>			
gegenüber Kreditinstituten mit variablem Zinssatz	11.775	11.525	5.000
gegenüber Kreditinstituten mit festem Zinssatz	251.255	236.567	19.141
Summe langfristige Finanzschulden	263.030	248.092¹⁾	24.646¹⁾
<u>kurzfristige Finanzschulden</u>			
gegenüber Kreditinstituten mit variablem Zinssatz	8.818	3.564	3.274
gegenüber Kreditinstituten mit festem Zinssatz	43.799	44.009	6.505
Summe kurzfristige Finanzschulden	52.617	47.573¹⁾	9.779¹⁾

¹⁾ geprüft

12.14 Investitionen

Nachfolgend werden die wesentlichen Investitionen der DEMIRE im Geschäftsjahr 2013/2014, im Rumpfgeschäftsjahr 2014 und im laufenden Geschäftsjahr 2015 dargestellt.

Investitionen im Geschäftsjahr 2013/2014

Mit Wirkung zum 1. Januar 2014 erwarb die DEMIRE ein erstes Büroobjekt im Großraum München, die Ohmstraße 1 in Unterschleißheim, und mit Wirkung zum 31. März 2014 ein weiteres Büroobjekt in München, die Hoferstraße 21, 23 und 25.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen der München-Objekte zum 30. Juni 2015:

Ohmstraße

NRI (Nettomietelerlös) jährlich	EUR 1,04 Mio.
Mietgesamtlfläche	Ca.16.000 m ²
Leerstand	32 %
Monatliche Nettokaltmiete pro m ²	EUR 9,75
Kaufvertrag	18. Dezember 2013

Übergang	1. Januar 2014
Fair Value	EUR 16,1 Mio.
Fair Value pro m ²	EUR 1.027
Gesamtanzahl der Objekte	1
Finanzierungsart	Fremdfinanzierung

Der Kaufpreis betrug TEUR 10.010. Der Kaufpreis wurde im Wesentlichen durch ein Immobiliendarlehen finanziert, das zum 30. Juni 2015 noch mit TEUR 8.325 valutiert.

Hoferstraße

NRI (Nettomietlerlös) jährlich	EUR 0,26 Mio.
Mietgesamtfläche	Ca. 12.000 m ²
Leerstand	83 %
Monatliche Nettokaltmiete pro m ²	EUR 10,41
Kaufvertrag	5. Februar 2014
Übergang	31. März 2014
Fair Value	EUR 7,1 Mio.
Fair Value pro m ²	EUR 570
Gesamtanzahl der Objekte	1
Finanzierungsart	Fremdfinanzierung

Der Kaufpreis betrug TEUR 6.908. Der Kaufpreis wurde im Wesentlichen durch ein besichertes Immobiliendarlehen finanziert, das zum 30. Juni 2015 noch mit einem Buchwert von TEUR 4.805 valutiert.

Im Zuge dieses Erwerbs hatte die Gesellschaft zuvor folgende Tochtergesellschaften erworben, die im Anschluss daran die vorgenannten Immobilien in München erworben haben:

- DEMIRE Real Estate München I GmbH
- Munich Asset Vermögensverwaltung GmbH

Investitionen im Rumpfgeschäftsjahr 2014

Alpha-Portfolio

Mit Wirkung zum 22. und 31. Dezember 2014 erwarb die DEMIRE ein größeres Portfolio mit acht Gewerbeobjekten (das „**Alpha-Portfolio**“), wobei ein Objekt davon in Leverkusen erst im Januar 2015 übertragen wurde. Die Immobilien sind im Raum Köln/Bonn, Leverkusen, Wuppertal, Hamburg, Wismar und Schwerin angesiedelt. Rund 70 % der Flächen werden als Büro und etwa 30 % für Lager, Einzelhandel sowie Arztpraxen genutzt. Ein großer Hauptmieter in Köln ist der AXA Konzern.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen des Alpha-Portfolios zum 30. Juni 2015:

NRI (Nettomietelerlös) jährlich	EUR 5,16 Mio.
Mietgesamtläche	Ca. 45.750 m ²
Leerstand	1,6 %
Monatliche Nettokaltmiete pro m ²	EUR 9,17
Kaufvertrag	12./13. Mai 2014
Übergang	22./31. Dezember 2014 (Ausnahme das Objekt Leverkusen 1. Januar 2015)
Fair Value	EUR 70,49 Mio.
Fair Value pro m ²	EUR 1.541
Gesamtanzahl der Objekte	8
Finanzierungsart	Fremdfinanzierung

Die Immobilien wurden von der zuvor gegründeten Objektgesellschaften CAM Commercial Asset Management I bis IV gekauft.

Der Kaufpreis betrug TEUR 57.184. Der Kaufpreis wurde im Wesentlichen finanziert durch (i) ein festverzinsliches Immobiliendarlehen, das zum 30. Juni 2015 noch mit TEUR 27.099 valutiert, (ii) ein variabel verzinsliches Immobiliendarlehen, das zum 30. Juni 2015 noch mit TEUR 6.899 valutiert, und (iii) der HFS Nachrangdarleihe, die zum 30. Juni 2015 noch mit TEUR 27.800 valutiert.

Condor-Portfolio

Mit Wirkung zum 17. September 2014 bzw. 15. Dezember 2014 erwarb die DEMIRE ein Gewerbeimmobilienportfolio bestehend aus 113 Liegenschaften (das „**Condor-Portfolio**“). Die Immobilien sind im Wesentlichen in Düsseldorf, Eschborn, Bayreuth, Bremen, Kempten, Ulm und Darmstadt gelegen. Der maßgebliche Teil des Portfolios wird als Bürofläche genutzt und ist langfristig vermietet.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen des Condor-Portfolios zum 30. Juni 2015:

NRI (Nettomietelerlös) jährlich	EUR 19,2 Mio.
Mietgesamtläche	Ca. 287.000 m ²
Leerstand	17,0 %
Monatliche Nettokaltmiete pro m ²	EUR 6,73
Kaufvertrag	11./16. September 2014/13. November 2014
Übergang	17. September 2014/ 15. Dezember 2014
Gesamtanzahl der Objekte	113
Fair Value	EUR 252,8 Mio.
Fair Value pro m ²	EUR 876
Finanzierungsart	Fremdfinanzierung

Der Kaufpreis betrug auf Basis der Objektwerte insgesamt TEUR 197.990. Der Kaufpreis wurde im Wesentlichen durch ein besichertes Schuldscheindarlehen finanziert, das zum 30. Juni 2015 noch mit TEUR 147.591 valuiert und den Mitteln aus der Anleihe 2014/2019.

Als Zwischenholdings wurden die DEMIRE Condor Properties Management GmbH, die DEMIRE Holding EINS GmbH sowie die Gesellschaften Condor Real Estate Management EINS GmbH, Condor Real Estate Management ZWEI GmbH, Condor Real Estate Management DREI GmbH und Condor Real Estate Management FÜNF GmbH gegründet. Die Condor Real Estate Management GmbHs halten die folgenden im Rahmen des Portfolioerwerbes übergegangenen Gesellschaften mit einem Anteil von jeweils 94 %.

Condor Real Estate Management EINS GmbH:

- GO Leonberg ApS, Denmark (Leonberg)
- GO Ludwigsburg ApS, Denmark (Ludwigsburg)
- GO Bremen ApS, Denmark (Bremen)

Condor Real Estate Management ZWEI GmbH:

- Blue Ringed S.à r.l., Luxemburg (Darmstadt)
- Briarius S.à r.l., Luxembourg (Kempten)
- Armstripe S.à r.l., Luxemburg (Ulm)
- Reubescens S.à r.l., Luxembourg (diverse Standorte)

Condor Real Estate Management DREI GmbH:

- Denston Investments Ltd., Cyprus (Bayreuth)
- CONDOR Objektgesellschaft Eschborn GmbH (Eschborn)
- CONDOR Objektgesellschaft Bad Kreuznach GmbH (Bad Kreuznach)

Condor Real Estate Management FÜNF GmbH:

- CONDOR Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH (Düsseldorf)
- CONDOR Objektgesellschaft Bad Oeynhausen GmbH (Bad Oeynhausen)
- CONDOR Objektgesellschaft Rendsburg GmbH (Rendsburg)
- CONDOR Objektgesellschaft Lichtenfels GmbH (Lichtenfels)
- CONDOR Objektgesellschaft YELLOW GmbH (diverse Standorte)

Investitionen im ersten Halbjahr 2015

Alpine-Portfolio

Mit Wirkung zum 1. Februar 2015 erwarb die DEMIRE im Wege einer Sachkapitalerhöhung von der Alpine Real Estate GmbH jeweils 94,9 % von zwei Projektgesellschaften, der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH und der Hansecenter Objektgesellschaft mbH (das „**Alpine-Portfolio**“). Die

beiden Projektgesellschaften sind Eigentümer eines Gewerbeimmobilienportfolios mit Immobilien unter anderem in Berlin, Bremen und Stralsund.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen des Alpine-Portfolios zum 30. Juni 2015:

NRI (Nettomietenlös) jährlich	EUR 1,83 Mio.
Mietgesamtfläche	Ca. 38.000 m ²
Leerstand	26,7 %
Monatliche Nettokaltmiete pro m ²	EUR 5,30
Einbringungsvertrag	22. Dezember 2014
Übergang	1. Februar 2015
Gesamtanzahl der Objekte	7
Fair Value	EUR 24 Mio.
Fair Value pro m ²	EUR 632
Finanzierungsart	Sachkapitalerhöhung

Der Kaufpreis betrug für 94,9% der vorgenannten Anteile insgesamt TEUR 9.859, der durch die Ausgabe von neuen Aktien der Gesellschaft zu einem Ausgabebetrag von EUR 1,75 je Aktie aus einer Sachkapitalerhöhung erbracht wurde.

Gutenberg-Galerie

Mit Wirkung zum 27. Mai 2015 erwarb die DEMIRE im Wege einer Sachkapitalerhöhung von der Ketom AG, Schweiz, 94 % der Anteile der Objektgesellschaft Sihlegg Investments Holding GmbH, die die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Gutenberg-Galerie in Leipzig hält (die „**Gutenberg-Galerie**“). Der Übergang erfolgte mit Eintragung der Sachkapitalerhöhung am 27. Mai 2015.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen der Gutenberg-Galerie zum 30. Juni 2015:

NRI (Nettomietenlös) jährlich	EUR 1,26 Mio.
Mietgesamtfläche	Ca. 21.000 m ²
Leerstand	19,6 %
Monatliche Nettokaltmiete pro m ²	EUR 7,50
Einbringungsvertrag	2. April 2015
Übergang	27. Mai 2015
Gesamtanzahl der Objekte	1
Fair Value	EUR 23,35 Mio.
Fair Value pro m ²	EUR 1.112
Finanzierungsart	Sachkapitalerhöhung

Der Kaufpreis betrug TEUR 18.791, von dem TEUR 10.000 über ein Verkäuferdarlehen finanziert sind. Der verbleibende Teil des Kaufpreises wurde durch Ausgabe von 2.182.567 neuen Aktien im Wege der Sachkapitalerhöhung erbracht.

Investitionen nach dem 30. Juni 2015 – abgeschlossen

TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH (Margarethenhof 22-24, Schwerin)

Zum 3. März 2015 und zum 21. Mai 2015 wurden insgesamt 94 % der Anteile an der Gesellschaft TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH (TGA 1) erworben, die mit Wirkung zum 15. Juli 2015 ein weiteres Objekt in Schwerin, Am Margarethenhof 22 und 24, erworben hat. Langzeitmieterin dort ist die Agentur für Arbeit in Schwerin. Der Übergang an die TGA 1 erfolgte am 15. Juli 2015.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen der Immobilie Am Margarethenhof 20 und 24 zum 15. Juli 2015:

NRI (Nettomietlerlös) jährlich	EUR 0,54 Mio.
Mietgesamtläche	Ca. 5.500 m ²
Leerstand	0 %
Monatliche Nettokaltmiete pro m ²	EUR 8,18
Kaufvertrag	3. März 2015 / 21. Mai 2015 (Anteile); 25. März 2015 (Immobilie)
Übergang	3. März 2015 / 21. Mai 2015 (Anteile); 15. Juli 2015 (Immobilie)
Fair Value	EUR 6,92 Mio.
Anschaffungskosten der Immobilie	EUR 4,8 Mio.
Fair Value pro m ²	EUR 1.258
Gesamtanzahl der Objekte	1
Finanzierungsart	Fremdfinanzierung

Der Kaufpreis betrug TEUR 468 für die Anteile der TGA 1 und TEUR 4.800 für die Immobilie. Der Kaufpreis wurde im Wesentlichen durch ein Immobiliendarlehen in Höhe von TEUR 4.700 finanziert.

Logistikpark Leipzig

Der Vorstand der DEMIRE hat am 13. Mai 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 19. Mai 2015 beschlossen, 94 % der Geschäftsanteile an der Logistikpark Leipzig GmbH gegen die Ausgabe von 2.541.149 neuen Stückaktien der Gesellschaft gegen Sacheinlage, die mit einem vorläufigen Sachwert von TEUR 33.173 bewertet wurde, und einer baren Zuzahlung von TEUR 18.333 zu erwerben. Die Logistikpark Leipzig GmbH ist alleinige Eigentümerin des Logistikpark Leipzig, der 10 km nördlich des Leipziger Stadtzentrums belegen ist. Zum Komplex gehören 164.000 m² Lagerfläche, knapp 20.000 m² Bürofläche, gut 35.000 m² Außenfläche und zwei Erweiterungsflächen mit rund 38.000 m², die über Baurechte verfügen. Die Lage in Nachbarschaft des Messegeländes, des Flughafens

fens Leipzig mit dem DHL-Umschlagszentrum und des BMW-Werkes bietet nach Auffassung der Gesellschaft erhebliches Potenzial. Der Übergang erfolgte mit Eintragung der Sachkapitalerhöhung und Leistung der Barzahlung zum 17. Juli 2015.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen des Logistikparks Leipzig zum 1. April 2015:

NRI (Nettomietelerlös) jährlich	EUR 3,57 Mio.
Gesamtmietgesamtfläche	Ca. 219.000 m ²
Leerstand	39,9 %
Nettokaltmiete pro m ²	EUR 2,26
Kaufvertrag	19. Mai 2015
Kapitalerhöhung	1. Juli 2015
Übergang	17. Juli 2015
Fair Value	EUR 51,90 Mio.
Anschaffungskosten der Immobilie	EUR 40,5 Mio.
Fair Value pro m ²	EUR 236,9
Gesamtanzahl der Objekte	1
Finanzierungsart	Sachkapitalerhöhung und Barzahlung

Der Kaufpreis betrug für die Geschäftsanteile der Logistikpark Leipzig GmbH TEUR 33.173, der durch Ausgabe von 2.541.149 neuen Aktien sowie einer Barzahlung in Höhe von TEUR 18.333 bezahlt wurde.

Schwebende Investitionen nach dem 30. Juni 2015 – nicht abgeschlossen

Germavest Real Estate S.à r.l. (T6-Portfolio)

Die Gesellschaft hat am 30. Juni 2015 einen Kaufvertrag über den Kauf von 94 % der Geschäftsanteile der Germavest Real Estate S.à r.l. (die „**Germavest**“) abgeschlossen. Die Germavest verfügt an den Standorten Ansbach, Bonn, Flensburg, Freiburg, Regensburg und Stahnsdorf über ein Gewerbeimmobilien-Portfolio mit rund 144.000 m² Mietfläche sowie 2.171 Tiefgaragen- und Stellplätzen. Sämtliche der sechs Standorte sind an die Deutsche Telekom AG (T6-Portfolio) langfristig vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt aufgrund der aktuellen Vollvermietung rund TEUR 15.062. und wird über eine vertraglich vereinbarte, feste jährliche Indexierung regelmäßig steigen. Die größte Liegenschaft mit rund 38.000 m² verfügt über einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren.

Der Vollzug unterliegt dem Eintritt verschiedener Vollzugsbedingungen, die noch nicht eingetreten sind. Es kann mithin nicht ausgeschlossen werden, dass es nicht zum Übergang dieser Immobilien kommen wird. Insbesondere setzt der Vollzug die Sicherstellung der Finanzierung des Kaufpreises durch die DEMIRE voraus. Die Gesellschaft geht aber davon aus, dass der Vollzug des Kaufvertrags und damit der Zugang der Immobilie im Oktober 2014 stattfindet.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen des T6-Potfolios zum 31. März 2015:

NRI (Nettomietelerlös) jährlich	EUR 15,062 Mio.
Mietgesamtfläche	Ca. 144.000 m ²
Leerstand	0 %
Monatliche Nettokaltmiete pro m ²	EUR 8,71
Kaufvertrag	30. Juni 2015
Übergang	ausstehend
Fair Value*	EUR 181,32 Mio.
Anschaffungskosten der Immobilien	EUR 135,0 Mio.
Fair Value pro m ²	EUR 1.287
Gesamtanzahl der Objekte	6

Der vorläufig berechnete Kaufpreis für die Geschäftsanteile an der Germanvest beträgt TEUR 35.490. Davon entfallen auf die DEMIRE TEUR 33.360 (94 %). Der Kaufpreiskalkulation wurden Objektwerte von insgesamt TEUR 135.000 zugrundegelegt. Bei der Berechnung des Kaufpreises für die Geschäftsanteile an der Germavest wurden die Verbindlichkeiten der Germavest, die im Wesentlichen aus Schuldverschreibungen (Notes) bestehen, in Höhe von EUR 106,0 Mio. berücksichtigt. Neben dem Kaufpreis sind ferner die zum Closing ausstehenden Asset Management Fees an den Asset Manager zu zahlen.

Im Rahmen der fortlaufenden Überprüfung der Wertansätze für das Umtauschverhältnis im Rahmen des Übernahmeangebots hat der Vorstand der Gesellschaft das Wertermittlungsgutachten für das T6 Portfolio vom 31. März 2015 nochmals plausibilisiert und aufgrund geänderter Marktverhältnisse und der daraus resultierenden zukünftig erzielbaren Mieten, insbesondere bei einem der Objekte des T6-Portfolios, aus Vorsichtsgründen die nachhaltige erzielbare Miete nach unten korrigiert. Aus dieser Korrektur ergibt sich ein Abschlag in Höhe von EUR 4,0 Mio. auf das T6-Portfolio im Vergleich zum Gutachtenwert vom 31. März 2015 in Höhe von EUR 185,32 Mio.

Kurfürsten Galerie

Die Gesellschaft hat am 9. Juli 2015 einen Vertrag über den Erwerb einer 94,9 %-igen Beteiligung an der Kurfürsten Galerie GmbH, die Eigentümern der Kurfürsten Galerie in Kassel ist, abgeschlossen. Die in der Innenstadt der drittgrößten hessischen Großstadt direkt gegenüber des „City-Point Kassel Einkaufszentrums“ gelegene Einzelhandelsimmobilie verfügt über eine Gesamtfläche von rund 21.500 m². Inkludiert ist das größte Parkhaus der nördlichen Innenstadt Kassels mit rund 600 Stellplätzen. Zu den Mietern gehören ein Hotel, eine Spielbank, Einzelhandel sowie Büros und Praxen. Mit dem Kauf der Kurfürsten Galerie ist die Übernahme von bestehenden langfristigen Darlehen zu attraktiven Zinskonditionen, die unter den durchschnittlichen Refinanzierungskosten der DEMIRE liegen, vorgesehen.

Der Vollzug unterliegt dem Eintritt verschiedener Vollzugsbedingungen, die noch nicht eingetreten sind. Es kann mithin nicht ausgeschlossen werden, dass es nicht zum Übergang dieser Immobilien kommen wird. Insbesondere setzt der Vollzug die Sicherstellung der Finanzierung des Kaufpreises durch die DEMIRE voraus. Es ist vorgesehen, dass der Vollzug nicht mehr im laufenden Geschäftsjahr 2015 stattfinden wird, sondern voraussichtlich im ersten Quartal des Geschäftsjahrs 2016.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen der Kurfürsten Galerie zum 30. Juni 2015:

NRI (Nettomietelerlös) jährlich	EUR 3,92 Mio.
Gesamtfläche	Ca. 21.500 m ²
Leerstand	6,9 %
Monatliche Nettokaltmiete pro m ²	EUR 12,03
Kaufvertrag	9. Juli 2015
Übergang	ausstehend
Gesamtanzahl der Objekte	1
Finanzierungsart	Fremdfinanzierung

Der Anteil des beim Vollzug zu zahlenden vorläufigen Kaufpreises für die Geschäftsanteile an der Kurfürsten Galerie GmbH, auf den bereits eine Anzahlung geleistet ist, beträgt TEUR 15.122. Der Kaufpreis wird auf das Eigenkapital (unter Aufdeckung des Immobilienverkehrswertes) zum Vollzug angepasst und um einzelne Posten berichtigt. Der vorläufige Kaufpreis wird anteilig auch durch die Übernahme von Verbindlichkeiten gezahlt.

Die Gesellschaft erwartet auf der Grundlage der Bewertung der Immobilie zum Zeitpunkt des Kaufvertragschlusses aufgrund des aktuellen Mehrwerts der Immobilie einen positiven Eigenkapitaleffekt. Da der Vollzug gegenwärtig nicht sichergestellt ist und eine Fair Value Bewertung bei einem Vollzug des Kaufvertrags frühestens zum nachfolgenden Bilanzstichtag voraussichtlich zum 31. März 2016 stattfinden wird, hat die Gesellschaft davon abgesehen, Eigenkapitaleffekte im Zusammenhang mit dem künftigen Erwerb der Kurfürsten Galerie in Kassel auszuweisen. Bei der Festlegung des Umtauschverhältnisses im Rahmen des Übernahmeangebots blieb der künftige Erwerb dieser Immobilie und mögliche damit verbundene positive Eigenkapitaleffekte für die DEMIRE dementsprechend ebenfalls unberücksichtigt.

Sonstige Investitionen

Zudem wurden jeweils im ersten Quartal 2015:

- 100 % Anteile an der DEMIRE Immobilien Management GmbH
- 51 % Anteile an der Panacea Property GmbH
- 51 % Anteile an der Praedia Haus- & Gartenservice GmbH

erworben zu insgesamt TEUR 50. Es handelt sich dabei um Gesellschaften, die das konzerninterne Asset-, Property- und Facility Management übernehmen.

Weitere bereits beschlossene Investitionen

Die Gesellschaft hat am 31. Juli 2015 gemäß § 10 WpÜG ihre Absicht veröffentlicht, den Aktionären der Fair Value REIT-AG ein öffentliches Übernahmeangebot zu unterbreiten.

Die Angebotsfrist für das Übernahmeangebot beginnt am 14. Oktober 2015 und endet am 16. November 2015.

Das öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG ist ein Umtauschangebot im Verhältnis 1:2 (das heißt für eine (1) Aktie der Fair Value REIT-AG werden zwei (2) Aktien der Gesellschaft angeboten), so dass eine Aufnahme von Barmitteln zur Finanzierung des Erwerbs der Aktien an der Fair Value REIT-AG nicht vorgesehen ist.

Darüber hinaus wurden zum Datum des Prospekts keine weiteren verbindlichen Beschlüsse über zukünftige Investitionen der Gesellschaft gefasst.

Die Gesellschaft beabsichtigt zwar grundsätzlich, auch weiterhin durch Zukäufe von Immobilien zu wachsen. Zwar ist die Gesellschaft im Hinblick auf verschiedene Immobilienprojekte in Gesprächen. Keines dieser Projekte ist derzeit allerdings konkret.

12.15 Pensions- und Rentenzahlungen

Weder die Gesellschaft noch deren Tochtergesellschaften bilden Reserven oder Rückstellungen für Pensions- oder Rentenzahlungen oder sonstige Vergünstigungen für ihre Vorstände oder Arbeitnehmer.

12.16 Qualitative und quantitative Angaben zu Marktrisiken

Finanzrisikomanagement

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Fremdwährungsrisiko, dem Zinsrisiko, dem Kreditrisiko und dem Liquiditätsrisiko.

Das übergeordnete Risikomanagement konzentriert sich auf die laufende Identifizierung und das aktive Management der geschäftstypischen Risiken. Risiken innerhalb bestimmter Bandbreiten, denen entsprechende Renditechancen gegenüberstehen, werden dabei akzeptiert. Ziel der Gesellschaft ist es, Spitzenrisiken zu begrenzen, um den Fortbestand des Unternehmens nicht zu gefährden.

Der Vorstand identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Asset Manager und in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der DEMIRE.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge bei denen von Seiten der Bank Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Auflagen (Financial Covenants) bestehen, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Banken führen könnten. Bei den Financial Covenants handelt es sich um Finanzkennzahlen, insbesondere den Schuldendienstdeckungsgrad („Debt-Service Coverage Ratio“ (DSCR)), den Zinsdienstdeckungsgrad („Interest Cover Ratio“ (ICR)) sowie die Verschuldungsquote („Loan to Value“ (LTV)) der jeweiligen Immobilienportfolios. Die Berechnung erfolgt nach Vorgabe der Gläubiger nach Maßgabe der Bestimmungen des jeweiligen Darlehensvertrags. Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Financial Covenants, welche in den Darlehensverträgen der finan-

zierten Immobilien aufgeführt sind, erfolgt durch das DEMIRE Management, Treasury und das Asset Management. Je nach Finanzierung werden die Financial Covenants quartalsweise, halbjährlich oder jährlich in einer entsprechenden Berichterstattung an die Gläubiger übermittelt bzw. werden die zugrundeliegenden betriebswirtschaftlichen Kennzahlen dem Gläubiger zur Verfügung gestellt. Werden die vorgegebenen Werte der Financial Covenants nicht eingehalten, sind die Bestimmungen des jeweiligen Darlehensvertrags verletzt; diese befinden sich dann im sogenannten „Default“. In diesem Fall hat der Gläubiger regelmäßig das Recht, die Stellung zusätzlicher Sicherheiten zu verlangen. Hält der Default länger an und kann er nicht innerhalb bestimmter vorgeschriebener Fristen behoben werden, hat der Gläubiger das Recht, den Vertrag außerordentlich zu kündigen. Zum 30. Juni 2015 wurden alle Financial Covenants der Immobilienfinanzierungen der DEMIRE eingehalten und dementsprechend lag kein Default vor. Nach Kenntnis der Gesellschaft ist auch zum Datum des Prospekts kein Default eingetreten oder ist der Eintritt eines Default zu erwarten.

Fremdwährungsrisiken bestehen nicht, da DEMIRE keine Transaktionen in Fremdwährungen eingegangen ist.

Zinsrisiko

Zinsänderungsrisiken bestehen für die DEMIRE bezüglich der auf Tagesgeldkonten angelegten flüssigen Mittel sowie der variablen Fremdkapitalzinsen. Zudem hat die Änderung des Zinsniveaus Einfluss auf die beizulegenden Zeitwerte (Marktwerte oder Fair Values) der Immobilien, da dadurch auch der Liegenschaftszins beeinflusst wird.

Flüssige Mittel

Negative Auswirkungen von Zinsänderungen sind für die flüssigen Mittel auf Dauer nicht in wesentlichem Maße zu erwarten, da diese lediglich bis zur Vornahme von Investitionen in der zum Bilanzstichtag bestehenden wesentlichen Höhe zur Verfügung stehen und nach den Planungen anschließend in Projekten gebunden sein werden. Bei den Zahlungsmitteln zum 30. Juni 2015 in Höhe von TEUR 9.702 ergibt sich ein vernachlässigbares Risiko.

Fremdkapitalzinsen

Zur Finanzierung ihrer Immobilien setzt die DEMIRE-Gruppe ebenfalls Fremdkapital ein. Hierbei handelt es sich sowohl um Darlehen mit variabler oder fester Verzinsung als auch um Instrumente, die eine Wandlungsoption in Aktien der Gesellschaft enthalten. Bei Darlehen mit variabler Verzinsung führt eine Erhöhung des Zinsniveaus zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten der DEMIRE-Gruppe. Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2015 werden TEUR 294.650 der lang- und kurzfristigen Finanzschulden fest verzinst, für TEUR 20.997 bestehen variable Zinsvereinbarungen.

Die nachfolgende Tabelle unterstellt eine Veränderung des Zinsniveaus um +100 Basispunkte bzw. -100 Basispunkte unter Beibehaltung aller übrigen Parameter. Dies würde zu folgender Erhöhung bzw. Verringerung der Zinsaufwendungen der Gesellschaft führen:

Zinssensitivitätsmessung in TEUR	30.06.2015 (ungeprüft)	31.12.2014 (geprüft)	31.03.2014 (geprüft)
Zinsaufwand aus Darlehen mit variabler Verzinsung	451	316	88
Erhöhung des Zinsaufwandes bei einem fiktiven Anstieg der variablen Zinsen um 100 Basispunkte	601	464	50
Reduzierung des Zinsaufwandes bei einem fiktiven Rückgang der variablen Zinsen um 100 Basispunkt	301	135	13

Die Veränderung des Zinsaufwandes in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten unmittelbar auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

Liegenschaftszins

Der beizulegende Zeitwert (Marktwert oder Fair Value) der von DEMIRE gehaltenen Immobilien wird maßgeblich von den angesetzten Liegenschaftszinsen beeinflusst, die wiederum maßgeblich von dem allgemeinen Zinsniveau beeinflusst werden. Sollte sich das derzeit niedrige Zinsniveau signifikant erhöhen, würde sich auch der beizulegende Zeitwert des Gesamtportfolios verringern. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zukünftig der ermittelte beizulegende Zeitwert für die Immobilien verändert.

Der Liegenschaftzinssatz wird ausgehend von einem durchschnittlichen marktüblichen Liegenschaftzinssatz unter Berücksichtigung der Makro- und Mikrolage, Konkurrenzobjekten, Mieterbonität, Leerstand und Restmietvertragslaufzeit ermittelt und lag durchschnittlich bei 6,2 % zum 30. Juni 2015, 5,98 % zum 31. Dezember 2014 und 6,8 % zum 31. März 2014. In Abhängigkeit von Qualität, Lage und Struktur der Objekte variierten die angesetzten Liegenschaftzinssätze zwischen 5,00 % und 9,25 % zum 30. Juni 2015, 5,00 % und 9,25 % zum 31. Dezember 2014 und 6,5 % und 7,3 % zum 31. März 2014.

Bei einer Sensitivitätsanalyse der bedeutenden nicht beobachtbaren Inputparameter ergeben sich die folgenden Auswirkungen auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2014 bzw. zum 30. Juni 2015:

Bei einer Erhöhung des Liegenschaftzinssatzes um 0,5 % reduziert sich der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2014 um TEUR 21.430 und zum 30. Juni 2015 um TEUR 24.395. Bei einer Minderung des Liegenschaftzinssatzes um 0,5 % erhöht sich der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2014 um TEUR 23.725 und zum 30. Juni 2015 um TEUR 27.085.

Fremdwährungsrisiko

Hinsichtlich der bisherigen Engagements der DEMIRE außerhalb Deutschlands bestehen bis zu ihrer vollständigen Veräußerung weiterhin umrechnungsbedingte Währungsrisiken. Die betreffenden Grundstücke befinden sich in Bulgarien, Georgien, Polen, Rumänien und der Ukraine.

Der kumulierte Buchwert der Investments außerhalb Deutschlands beträgt zum 30. Juni 2015 nur noch weniger als 2 % des Buchwerts des gesamten Immobilienportfolios der DEMIRE. Bei Tochterunternehmen der DEMIRE in der Ukraine, für die im Geschäftsjahr 2013/2014 der Euro als funktionale Währung definiert wurde, entstehen mögliche Währungsrisiken erst mit der Veräußerung dieser Immobilien. Infolge des Abschmelzens des Altportfolios ist das Risiko aus Wechselkursveränderungen aus Sicht der Gesellschaft als nunmehr gering einzustufen. Zum 31. Dezember 2014 belief sich der Nettoeffekt bei einer Veränderung der Wechselkursverhältnisse (Differenz zwischen den Wechselkurseffekten aus RON (Rumänien), GEL (Georgien), UAH (Ukraine) und BGN (Bulgarien) im Verhältnis zu Euro auf Vermögenswerte und Schulden) von + 10 % auf TEUR - 125 (Verminderung der Vermögenswerte) und von - 10 % auf TEUR 153 (Erhöhung der Vermögenswerte).

Kreditrisiko

Die ausgewiesenen Finanzinstrumente stellen gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallrisiko dar. Im Rahmen des konzerneinheitlichen Risikomanagements wird das Kontrahentenrisiko einheitlich bewertet und überwacht. Ziel ist es, das Ausfallrisiko zu minimieren. Das Kontrahentenrisiko wird nicht versichert. In der DEMIRE-Gruppe bestehen grundsätzlich keine signifikanten Konzentrationen von Kreditrisiken. Eine Analyse der wertberechtigten Forderungen ist in der nachfolgenden Tabelle gegeben:

in TEUR 30.06.15 (ungeprüft)	Bruttoforde- rungen	Wertberich- tigungen	Summe
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	11.946	-3.577	8.369
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.949	-3.821	3.128
	18.895	-7.398	11.497
in TEUR 31.12.2014 (geprüft)	Bruttoforde- rungen	Wertberich- tigungen	Summe
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	11.731	-2.444	9.287
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.100	-3.179	921
	15.831	-5.623	10.208
in TEUR 31.03.2014 (geprüft)	Bruttoforde- rungen	Wertberich- tigungen	Summe
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	2.740	-2.293	447
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.325	-3.325	1.000
	7.065	-5.618	1.447

Die Wertberichtigungen sind auf Forderungen, die noch gegenüber Mietern von bereits verkauften Immobilien bestehen, oder auf Forderungen, die im Rahmen von Immobiliengesellschaftskäufen - insbesondere aus Betriebskostenabrechnungen aus Vorjahren - erworben wurden, gebildet worden.

Zwar kann es mit Ausbau des Geschäfts zu einem Anstieg der Forderungen kommen, die Gesellschaft rechnet aber nicht mit einem entsprechenden Bedarf von Wertberichtigungen.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko wurde in der Anfangsphase der Gesellschaft - damals noch firmierend unter MAGNAT - vor allem über die Haltung einer Liquiditätsreserve in Form von jederzeit verfügbaren Bankguthaben sowie in eingeschränktem Maße auch durch abrufbare Kreditlinien gesteuert. In der heutigen Situation ist die Abhängigkeit der Liquiditätssituation von dem Ergebnis aus Vermietung der Bestandsimmobilien sowie von Zins- und Tilgungszahlungen der bestehenden Darlehen deutlich erhöht. Es bestehen aber nach Ansicht der Gesellschaft grundsätzlich keine wesentlichen Konzentrationen von Liquiditätsrisiken.

Kapitalmanagement und -steuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des DEMIRE-Konzerns ist es sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz des DEMIRE-Konzerns erhalten bleiben. Die Kapitalstruktur wird vom Vorstand nach ökonomischen und regulatorischen Vorgaben

gesteuert. Die Kapitalsteuerung wird seitens der DEMIRE durch Dividenden und/oder Finanzierungen erfolgen. DEMIRE strebt eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur an und unterliegt dabei auch den Mindestkapitalanforderungen des Aktiengesetzes, deren Einhaltung durch den Vorstand der DEMIRE überwacht wird. Diese Anforderungen wurden bisher erfüllt.

Es wird eine überwiegend langfristige Fälligkeitsstruktur der ausstehenden Verbindlichkeiten angestrebt. Die Absicht des Vorstands besteht darin, eine ausreichend starke Eigenkapitalbasis sowie das Vertrauen der Investoren und des Marktes zu erhalten. Während der Eigenkapitaleinsatz in Deutschland bei 20 bis 30 % des Investitionsvolumens liegt, musste in der Vergangenheit in den Ländern des CEE/SEE/CIS-Raumes vor allem in den Anfangsphasen mit wesentlich höherem Eigenkapitaleinsatz gearbeitet werden.

Der Konzern überwacht sein Kapital anhand der Eigenkapitalquote, die auch eine wichtige Kennziffer für Investoren, Analysten und Banken darstellt. Bestandteile dieser Kennzahl sind die Bilanzsumme des Konzernabschlusses sowie das in der Konzernbilanz ausgewiesene, dem Mutterunternehmen sowie anderen Gesellschaftern zurechenbare Eigenkapital. DEMIRE beabsichtigt, die zur Verfügung stehenden Eigenmittel zu nutzen, beabsichtigt aber weiterhin, eine gute Eigenkapitalbasis zu halten. Die Eigenkapitalquote betrug zum 30. Juni 2015 20,4 % (zum 31. Dezember 2014 14,6 % und zum 31. März 2014 15,9 %). DEMIRE strebt weiterhin die Erreichung einer Eigenkapitalquote von über 40 % an. Die Zielerreichung wird durch verschiedene Prozesse begleitet, insbesondere soll durch aktives Portfoliomanagement eine Wertsteigerung der Bestandsimmobilien erreicht werden. Strikte Kostenkontrolle und Kostensenkungsmaßnahmen, z.B. durch Straffung der Altportfolio-Struktur, sollen zu einer optimierten Struktur führen.

12.17 Handelsrechtlicher Jahresabschluss für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr

Nachfolgend werden einige Informationen aus dem geprüften Jahresabschluss der Gesellschaft nach HGB für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr (Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014) dargestellt. Dieser Jahresabschluss ist im Finanzteil des Prospekts abgedruckt. Der handelsrechtliche Jahresabschluss ist insbesondere maßgeblich für die Dividendenausschüttungsfähigkeit der Gesellschaft. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist die operative Führungseinheit des DEMIRE-Konzerns.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse stiegen von TEUR 849 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 6.547 auf TEUR 7.396 im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Die Umsatzerlöse wurden im Wesentlichen aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit verbundenen Unternehmen im Hinblick auf Managementleistungen für die Projektgesellschaften des DEMIRE-Konzerns im Rahmen der Akquisition von Immobilienportfolios und Einzelimmobilien sowie deren Finanzierung erzielt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2013/2014 innerhalb von zwölf Monaten und im Rumpfgeschäftsjahr 2014 lediglich in neun Monaten erzielt wurden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen ebenfalls deutlich von TEUR 482 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 1.697 auf TEUR 2.179 im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Die sonstigen betrieblichen Erträge beruhten im Wesentlichen auf der Weiterbelastung von Aufwendungen an verbundene Unternehmen, die bei der Gesellschaft in Verbindung mit ihrer Geschäftstätigkeit aus Geschäftsbesorgungsverträgen im Rahmen von Immobilienakquisitionen und damit verbundenen Fremdfinanzierungen angefallen sind.

Der Personalaufwand verringerte sich von TEUR 1.281 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 912 auf TEUR 369 im Rumpfgeschäftsjahr 2014.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen inklusive der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen erhöhten sich von TEUR 5.081 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 1.376 auf TEUR 6.457 im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen inklusive der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen erklärt sich im Wesentlichen aus höheren Rechts- und Beratungskosten, an die Tochtergesellschaften weiterbelastete Kosten, denen entsprechende Erträge entgegenstehen, sowie durch Systemumstellung bedingte höhere Abschlusskosten sowie nicht abzugsfähige Vorsteuer.

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens stiegen von TEUR 371 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 938 auf TEUR 1.309 im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen verringerten sich von TEUR 7.975 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 5.031 auf TEUR 2.944 im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Der Grund für die Abschreibungen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 lag wie im Geschäftsjahr 2013/2014 in Marktwertänderungen des noch verbliebenen Altportfolios. Aufgrund der im Rumpfgeschäftsjahr 2014 weiter vorgenommenen Bereinigung des Altportfolios verringerten sich diese Abschreibungen auf Finanzanlagen im Vergleich zum Geschäftsjahr 2013/2014 jedoch deutlich.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen haben sich von TEUR 294 im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 1.354 auf TEUR 1.648 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erhöht. Dies ist in erster Linie durch die Zinsaufwendungen für die Wandelanleihe 2013/2018 für neun Monate und für die Unternehmensanleihe 2014/2019 für ein Quartal begründet.

Die insgesamt höheren Erträge und geringeren Belastungen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 gegenüber dem Geschäftsjahr 2013/2014 führten zu einem insgesamt verbesserten Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von TEUR -921 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 gegenüber TEUR -12.941 im Geschäftsjahr 2013/2014.

Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und sonstigen Steuern in Höhe von rund TEUR 209 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 gegenüber TEUR -10 im Geschäftsjahr 2013/2014 ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von TEUR 1.131 im Rumpfgeschäftsjahr 2014 gegenüber einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 12.853 im Geschäftsjahr 2013/2014.

Aufgrund des bestehenden Verlustvortrags aus dem Geschäftsjahr 2013/2014 in Höhe von TEUR 106.047 betrug somit der Bilanzverlust zum 31. Dezember 2014 TEUR 107.178.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft erhöhte sich von TEUR 26.100 zum 31. März 2014 um TEUR 56.078 auf TEUR 82.178 zum 31. Dezember 2014.

Aktiva

Das Anlagevermögen erhöhte sich von TEUR 16.259 zum 31. März 2014 um TEUR 51.032 auf TEUR 67.291 zum 31. Dezember 2014. Maßgeblich hierfür war der Anstieg der unter Finanzanlagen ausgewiesenen Ausleihungen an verbundene Unternehmen, nämlich den Objektgesellschaften, die die Immobilien halten bzw. erworben haben, zur Finanzierung der Kaufpreise von TEUR 2.126 zum 31. März 2014 um TEUR 55.874 auf TEUR 58.000 zum 31. Dezember 2014. Demgegenüber reduzierten sich die Beteiligungen von TEUR 6.806 zum 31. März 2014 um EUR 3.700 auf TEUR 3.106 zum 31. Dezember 2014.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich von TEUR 8.638 zum 31. März 2014 um TEUR 5.308 auf TEUR 13.947 zum 31. Dezember 2014. Die größte Position des Umlaufvermögens, nämlich Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, erhöhte sich von TEUR 5.570 zum 31. März 2014 um TEUR 7.213 auf EUR 12.783 zum 31. Dezember 2014. Hierzu trugen insbesondere Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Managementleistungen der DEMIRE gegenüber den Objektgesellschaften bei, die von TEUR 0 zum 31. März 2014 auf TEUR 7.303 zum 31. Dezember 2014 stiegen.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten verringerten sich von TEUR 3.068 zum 31. März 2014 um TEUR 1.904 auf TEUR 1.164 zum 31. Dezember 2014. Die liquiden Mittel erhöhten sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 einerseits aufgrund des positiven Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von rd. EUR 2,1 Mio. sowie des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit durch den Zufluss der Mittel aus der Begebung der Unternehmensanleihe 2014/2019 in Höhe von EUR 50,0 Mio. Demgegenüber stand im Rumpfgeschäftsjahr 2014 ein Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit der Gesellschaft in Höhe von EUR 54,0 Mio.

Passiva

Auf der Passivseite der Bilanz verringerte sich das Eigenkapital der Gesellschaft von TEUR 10.678 zum 31. März 2014 insgesamt um TEUR 719 auf TEUR 9.959 zum 31. Dezember 2014.

Dies entspricht aufgrund der zum 31. Dezember 2014 gegenüber dem 31. März 2014 deutlich gestiegenen Bilanzsumme einer Eigenkapitalquote (Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme) von 12,1 % gegenüber 40,9 % zum 31. März 2014.

Durch den wesentlich geringeren Jahresfehlbetrag im Rumpfgeschäftsjahr 2014 gegenüber dem Geschäftsjahr 2013/2014 blieb der Bilanzverlust mit TEUR 107.177 zum 31. Dezember 2014 gegenüber TEUR 106.046 zum 31. März 2014 nahezu auf dem gleichen Niveau.

Die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 102.830 blieb gegenüber dem 31. März 2014 unverändert.

13. Ungeprüfte illustrative Konzern-Finanzinformationen

Nachfolgend dargestellt sind die ungeprüften illustrativen Konzern-Finanzinformationen im Hinblick auf die erwarteten Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG auf die Konzernfinanzinformationen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr und den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum.

Das freiwillige Übernahmeangebot der Gesellschaft an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG würde grundsätzlich die Pflicht der Gesellschaft zur Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen auslösen. Allerdings hat die Gesellschaft gegenwärtig keinen Zugang zu dem internen Rechnungswesen der Fair Value REIT-AG. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft anstelle von Pro-Forma-Finanzinformationen „Illustrative Finanzinformationen“ erstellt, die die wesentlichen Auswirkungen eines erfolgreichen Umtauschangebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE darstellen, die allerdings ausschließlich auf öffentlich verfügbaren Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG beruhen.

Diese illustrativen Finanzinformationen erfüllen deshalb nicht die Anforderungen an Pro-Forma-Finanzinformationen gemäß IDW Rechnungslegungshinweis „Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW RH HFA 1.004), weil aufgrund des begrenzten Zugangs zu den Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG die Gesellschaft nicht abschließend beurteilen kann, in welchem Umfang die für die historischen Ausgangszahlen der Fair Value REIT-AG in den illustrativen Finanzinformationen angewandten Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden denen von DEMIRE in ihrem IFRS Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr bzw. ihrem ungeprüften IFRS Konzernzwischenabschluss für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum angewandten Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen. Folglich liegen auch nicht die Voraussetzungen für eine Prüfung dieser Finanzinformationen durch den Abschlussprüfer der DEMIRE sowie die Erteilung einer Bescheinigung gemäß IDW Prüfungshinweis „Prüfung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW PH 9.960.1) vor. Aus diesem Grund sind die illustrativen Finanzinformationen ungeprüft und auch nicht mit einer Bescheinigung des Abschlussprüfers der Gesellschaft versehen.

Die Gesellschaft weist darauf hin, dass sie nur zu den veröffentlichten Finanzinformation der Fair Value REIT-AG Zugang hatte und hat und somit infolge des begrenzten Zugangs zu den Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG nicht abschließend beurteilen kann, in welchem Umfang die für die historischen Ausgangszahlen der Fair Value in den illustrativen Konzern-Finanzinformationen angewandten Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden jenen von der Gesellschaft in ihrem Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr und in ihrem ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum angewandten Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen.

13.1 Einleitung

Aufgrund des am 31. Juli 2015 angekündigten Übernahmeangebots hat die Gesellschaft illustrative Konzern-Finanzinformationen in Form einer illustrativen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014, einer illustrativen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015 sowie einer illustrativen Konzernbilanz zum 30. Juni 2015 ergänzt um illustrative Erläuterungen erstellt.

Der Zweck der illustrativen Konzern-Finanzinformationen ist es, darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die Annahme des Übernahmeangebots durch die Aktionäre der Fair Value REIT-AG auf

- die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014 des historischen Konzernabschlusses der DEMIRE für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr gehabt hätte, wenn die DEMIRE bereits zum 1. April 2014 in der durch die Annahme des Übernahmeangebots geschaffenen Struktur bestanden hätte,
- die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015 des historischen ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschlusses der DEMIRE für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum gehabt hätte, wenn die DEMIRE bereits zum 1. April 2014 in der durch die Annahme des Übernahmeangebots geschaffenen Struktur bestanden hätte, sowie
- die Konzernbilanz zum 30. Juni 2015 des historischen ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschlusses der DEMIRE für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum gehabt hätte, wenn die DEMIRE zum 30. Juni 2015 in der durch die Annahme des Übernahmeangebots geschaffenen Struktur bestanden hätte.

Die illustrativen Konzern-Finanzinformationen wurden ausschließlich zu den zuvor beschriebenen Zwecken erstellt. Da die illustrativen Konzern-Finanzinformationen aufgrund ihrer Wesensart lediglich eine hypothetische Situation beschreiben und auf Annahmen basieren, spiegeln sie folglich nicht die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE aufgrund einer Übernahme der Fair Value REIT-AG durch die Gesellschaft wider. Weiterhin ist nicht beabsichtigt, dass sie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE nach der Übernahme der Fair Value REIT-AG zu einem zukünftigen Zeitpunkt prognostizieren. Insbesondere würde sich die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE auf Basis einer tatsächlichen Konsolidierung zu verschiedenen Betrachtungszeitpunkten bzw. zu anderen Betrachtungszeiträumen anders darstellen. Die illustrativen Konzern-Finanzinformationen sind nur in Verbindung mit dem IFRS Konzernabschluss der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr und dem ungeprüften verkürzten IFRS Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum aussagekräftig.

13.2 Historische Finanzinformationen

Bei der Erstellung der illustrativen Konzern-Finanzinformationen wurden die folgenden historischen Finanzinformationen zugrunde gelegt:

- Der geprüfte und veröffentlichte Konzernabschluss der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr, der in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, („IFRS“) und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden ist.
- Der geprüfte und veröffentlichte Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr, der in Übereinstimmung mit den IFRS und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden ist.
- Der ungeprüfte und veröffentlichte verkürzte Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum, der in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung (IAS 34) erstellt worden ist.
- Der ungeprüfte und veröffentlichte verkürzte Konzernzwischenabschluss der Fair Value REIT-AG für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum, der in Übereinstimmung mit IFRS für Zwischenberichterstattung (IAS 34) erstellt worden ist.
- Der ungeprüfte und veröffentlichte verkürzte Konzernzwischenabschluss der Fair Value REIT-AG für den zum 31. März 2014 endenden Dreimonatszeitraum, der in Übereinstimmung mit IFRS für Zwischenberichterstattung (IAS 34) erstellt worden ist.

Zur Ermittlung der historischen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der Fair Value REIT-AG für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014 (das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr der Gesellschaft) wurden für Zwecke der illustrativen Konzern-Finanzinformationen von den Erträgen und Aufwendungen für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr (entnommen aus dem Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr) die Erträge und Aufwendungen für den zum 31. März 2014 endenden Dreimonatszeitraum (entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss der Fair Value REIT-AG für den zum 31. März 2014 endenden Dreimonatszeitraum) herausgerechnet.

Die veröffentlichten historischen Ausgangszahlen der illustrativen Konzern-Finanzinformationen wurden in Übereinstimmung mit den IFRS erstellt. Hinsichtlich der in den historischen Ausgangszahlen der illustrativen Konzern-Finanzinformationen angewandten Rechnungslegungsgrundsätze sowie Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird grundsätzlich auf den IFRS Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr und den ungeprüften verkürzten IFRS Konzernzwischenabschluss für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum der Gesellschaft sowie auf den Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr und den ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum der Fair Value REIT-AG verwiesen.

Da die Gesellschaft zur Erstellung der illustrativen Konzern-Finanzinformationen ausschließlich auf von der Fair Value REIT-AG veröffentlichte Finanzinformationen zurückgreifen konnte, kann sie nicht abschließend beurteilen, in welchem Umfang die für die historischen Ausgangszahlen der Fair Value REIT-AG in den illustrativen Konzern-Finanzinformationen angewandten Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden jenen von der Gesellschaft in ihrem IFRS Konzernabschluss 2014 für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr und in ihrem ungeprüften verkürzten IFRS Konzernzwischenabschluss für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum angewandten Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen.

13.3 Ausweisanpassungen der historischen Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG

Um die historischen Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG in den Ausgangszahlen der illustrativen Konzern-Finanzinformationen soweit möglich an die Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft anzupassen, wurden folgende wesentliche Ausweisanpassungen in der Konzern-Bilanz der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015 vorgenommen:

- Der in der Konzern-Bilanz der Fair Value REIT-AG unter den kurzfristigen Vermögenswerten gesondert ausgewiesene Posten „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ in Höhe von TEUR 2.720 und die in dem Posten „Sonstige Forderungen und Vermögenswerte“ ausgewiesenen nicht finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 28 wurden in dem Posten „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen“ zusammengefasst.
- Die in der Konzern-Bilanz der Fair Value REIT-AG unter den kurzfristigen Vermögenswerten in dem Posten „Sonstige Forderungen und Vermögenswerte“ ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 2.583 wurden in den Posten „Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte“ umgegliedert.
- Die in der Konzern-Bilanz der Fair Value REIT-AG unter dem Eigenkapital gesondert ausgewiesenen Posten „Kapitalrücklage“, „Wertänderungsrücklage“, „Verlustvortrag“ sowie „Eigene Anteile“ wurden unter dem Posten „Rücklagen“ zusammengefasst.
- Die in der Konzern-Bilanz der Fair Value REIT-AG unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten gesondert ausgewiesenen „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ und „Sonstigen Verbindlichkeiten“ wurden in dem Posten „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten“ zusammengefasst.
- Die in der Konzern-Bilanz der Fair Value REIT-AG unter den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen Anteile von Minderheitsgesellschaftern der Fair Value REIT-AG wurden unter den langfristigen Schulden als gesonderter Posten ausgewiesen, da es sich um Anteile an Personengesellschaften handelt, die das Recht zur Kündigung ihrer Beteiligung haben, und damit als potentielle Abfindungsansprüche der Minderheitsgesellschafter anzusehen sind.

Um die historischen Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG in den Ausgangszahlen der illustrativen Konzern-Finanzinformationen soweit möglich an die Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft anzupassen, wurden folgende wesentliche Ausweisanpassungen in den Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen der Fair Value REIT-AG für die Zeiträume vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014 sowie vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 vorgenommen:

- Die in den Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen der Fair Value REIT-AG gesondert ausgewiesenen Posten „Mietträge“ und „Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten“ wurden in dem Posten „Einnahmen aus der Vermietung“ zusammengefasst.
- Die in den Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen der Fair Value REIT-AG gesondert ausgewiesenen Posten (Aufwendungen für) „Erbbauszinsen“, „Betriebs-Nebenkosten“ und „Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen“ wurden in dem Posten „Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mietträgen“ zusammengefasst.
- Die in den Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen der Fair Value REIT-AG gesondert ausgewiesenen Posten „Bewertungsgewinne aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ bzw. „Bewertungsgewinne“ und „Bewertungsverluste aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ bzw. „Bewertungsverluste“ wurden im Posten „Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ zusammengefasst.

13.4 Grundsätze der Erstellung

Die durchgeführten illustrativen Anpassungen basieren auf öffentlich verfügbaren Informationen, Schätzungen sowie bestimmenden Annahmen, wie sie in den Erläuterungen der illustrativen Konzern-Finanzinformationen beschrieben sind. Der in Abschnitt 13.2 „*Historische Finanzinformationen*“ beschriebene begrenzte Zugang zu den Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG führt weiterhin dazu, dass die Gesellschaft keine stillen Reserven und Lasten im Rahmen der Kaufpreisallokation nach IFRS 3 für den fiktiven Erwerb der Fair Value REIT-AG ermitteln konnte und folglich die illustrativen Anpassungen in den hier erstellten illustrativen Konzern-Finanzinformationen mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind.

Aufgrund des begrenzten Zugangs zu den Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG stellen die illustrativen Konzern-Finanzinformationen keine Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Europäischen Kommission vom 29. April 2004 und des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen IDW Rechnungslegungshinweis: Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW RH HFA 1.004) dar.

13.5 Grundlagen der Erstellung

Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG

Am 31. Juli 2015 hat die Gesellschaft ihre Absicht veröffentlicht, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG abzugeben.

Den Aktionären der Fair Value REIT-AG sollen zwei (2) DEMIRE-Aktien für eine (1) Fair-Value-REIT-Aktie angeboten werden. Großaktionäre der Fair-Value-REIT-AG haben sich bereits zur Annahme des Übernahmeangebots unter der Voraussetzung verpflichtet, dass der Erwerb des T6-Portfolios vollzogen ist, und der Vorstand und der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG begrüßen

grundsätzlich das geplante Zusammengehen. Die Übernahme soll vorbehaltlich einer Mindestannahmequote von 50,1 % der Stimmrechte und weiterer Bedingungen bis Ende des Jahres 2015 abgeschlossen werden, siehe auch Abschnitt 4. „Das Angebot“ und Abschnitt 5. „Die beabsichtigte Übernahme“.

Vorgehensweise und Annahmen bei der Erstellung

Die illustrativen Konzern-Finanzinformationen wurden unter der Annahme erstellt, dass die Aktionäre der Fair Value REIT-AG für 94,9 % der ausstehenden 14.110.323 Fair Value-Aktien (einschließlich 81.310 eigene Anteile der Fair Value REIT-AG) zum 30. Juni 2015 das Übernahmeangebot angenommen haben und der Erwerb dieser 94,9% Fair Value-Aktien sowie die Durchführung der dafür erforderlichen Sachkapitalerhöhung der Gesellschaft bereits am 1. April 2014 (Illustrative Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen) bzw. bereits am 30. Juni 2015 (Illustrative Konzernbilanz) stattgefunden haben.

Bei der beabsichtigten Akquisition der Fair Value-Aktien durch die Gesellschaft handelt es sich um einen Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3. Entsprechend IFRS 3.11 sind die Anschaffungskosten der Gesellschaft für den Erwerb der Fair Value-Aktien zum Zeitpunkt des angenommenen Erwerbs dem im Rahmen der Kaufpreisallokation ermittelten anteiligen Nettovermögenszeitwert der Fair Value REIT-AG (basierend auf den Zeitwerten der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden) gegenüberzustellen. Eine aus der Verrechnung entstehende positive Differenz wird als Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) angesetzt. Eine aus der Verrechnung entstehende negative Differenz wird ertragswirksam realisiert. Für den Zeitraum zwischen dem 30. Juni 2015 und dem tatsächlichen Zeitpunkt des geplanten Erwerbs der 94,9 % der ausstehenden Fair Value-Aktien (einschließlich der eigenen Anteile der Fair Value REIT-AG) wird aus Vereinfachungsgründen angenommen, dass der Nettovermögenszeitwert unverändert bleibt.

Die tatsächlichen Anschaffungskosten für die Fair Value-Aktien stehen aufgrund des erst in der Zukunft gegebenenfalls erfolgenden Erwerbs noch nicht fest. Die Anschaffungskosten von DEMIRE ergeben sich aus der übertragenen Gegenleistung. Die übertragene Gegenleistung entspricht den für die Übernahme der Fair Value-Aktien ausgegebenen Eigenkapitalanteilen von DEMIRE, bewertet zum beizulegenden Zeitwert.

Der Erwerb von 94,9% der insgesamt 14.110.323 ausstehenden Fair Value-Aktien (einschließlich 81.310 eigene Anteile der Fair Value REIT-AG) zum 30. Juni 2015 im Rahmen des Übernahmeangebots führt zur Ausgabe von 26.781.394 neuen Aktien der Gesellschaft. Dies basiert auf einer Angebotsgegenleistung für die 13.390.697 (94,9%) zu erwerbenden Fair Value-Aktien von zwei DEMIRE-Angebotsaktien je einer eingereichten Fair Value-Aktie. Der dem Erwerb von 94,9% der Fair Value-Aktien für Zwecke der illustrativen Konzern-Finanzinformationen zugrunde gelegte Kurs von EUR 5,41 je Aktie der Gesellschaft entspricht dem volumengewichteten Durchschnittskurs im Dreimonatszeitraum vor Ankündigung der Abgabe des Übernahmeangebotes am 31. Juli 2015 nach Mitteilung der BaFin. Daraus ergeben sich für die Gesellschaft Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 144.887. Für Zwecke der endgültigen Kaufpreisaufteilung sind die Anschaffungskosten aus dem Aktienkurs der Gesellschaft am Erwerbstichtag abzuleiten.

Da für die Schätzung der Zeitwerte der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden und somit des resultierenden Nettoreinvermögens der Fair Value REIT-AG ausschließlich auf die von der Fair Value REIT-AG veröffentlichten Finanzinformationen zurückgegriffen werden konnte, wurden für diese illustrativen Konzern-Finanzinformationen nur für solche Vermögenswerte und Schulden Zeitwerte angesetzt, für die nach dem Verständnis der Gesellschaft auch die Fair Value REIT-AG eine Bewertung zum Zeitwert vorgenommen hat.

Die Anteile von Minderheitsgesellschaftern der Fair Value REIT-AG sind zum sogenannten „Redemption Amount“ (Rückzahlungsbetrag), der dem Fair Value entspricht, zu bilanzieren. Mögliche Bewertungseffekte auf die Anteile von Minderheitsgesellschaftern im Rahmen der illustrativen Erstkonsolidierung konnten aufgrund des begrenzten Zugangs zu den Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG nicht ermittelt werden und wurden daher nicht berücksichtigt.

Eine im Falle des Erwerbes von 100% der Anteile der Fair Value REIT-AG gegebenenfalls anfallende Grunderwerbsteuer ist in den illustrativen Konzern-Finanzinformationen nicht berücksichtigt. Die Gesellschaft hat durch entsprechende Vereinbarungen mit den Tender-Aktionären Vorkehrung getroffen, dass im Rahmen des Übernahmeangebots von der Gesellschaft nicht mehr als 94,9% der Fair Value-Aktien erworben werden und somit sichergestellt ist, dass keine Grunderwerbsteuer anfallen wird.

Weiterhin wurden mangels öffentlich zugänglicher Informationen beispielsweise keine Zeitwertanpassungen berücksichtigt, die sich aus vertraglichen Kündigungsklauseln, z.B. für Finanzverbindlichkeiten, im Rahmen eines Gesellschafterwechsel (Change of Control) ergeben könnten. Im Zusammenhang mit steuerlichen Sachverhalten wurde davon ausgegangen, dass sich auf Basis der geplanten Transaktionsstruktur keine Notwendigkeit zur Anpassung von Bilanzposten für steuerliche Sachverhalte ergibt.

Aufgrund des eingeschränkten Zugangs zu den Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG wurden Auswirkungen aus der Wandlung von Teilschuldverschreibungen sowie von Aktienoptionen für Zwecke dieser illustrativen Konzern-Finanzinformationen nicht berücksichtigt.

Insoweit weicht das im Rahmen der Kaufpreisallokation ermittelte Nettoreinvermögen infolge des begrenzten Zugangs zu den Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG von dem Nettoreinvermögen ab, das bei vollumfänglichem Zugang zu den Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG ermittelt werden könnte. Damit weichen auch insoweit die bei vollumfänglichem Zugang zu den Finanzinformationen der Fair Value REIT-AG sich ergebenden illustrativen Anpassungen von jenen der hier dargestellten illustrativen Anpassung ab.

13.6 Ungeprüfte illustrative Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen für die Zeiträume vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014 und 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015 und Ungeprüfte illustrative Konzernbilanz zum 30. Juni 2015

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die illustrativen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen für die Zeiträume vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014 und 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015 sowie die illustrative Konzernbilanz zum 30. Juni 2015:

Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in den folgenden Tabellen und Verweisen in den illustrativen Konzern-Finanzinformationen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

Ungeprüfte illustrative Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014

	Ausgangszahlen			Illustrative Erläuterungen	Illustrative Anpassungen	Illustrative Konzern-GuV
	Historische Finanzinformationen		Summe			
	Konzern-GuV DEMIRE AG	Konzern-GuV Fair Value REIT-AG				
	01.04.-31.12.2014 (geprüft)	01.04.-31.12.2014 (ungeprüft)	01.04.-31.12.2014 (ungeprüft)			
	TEUR	TEUR	TEUR		(ungeprüft)	01.04.-31.12.2014 (ungeprüft)
	TEUR	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Einnahmen aus der Vermietung	3.749	22.640	26.389			26.389
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-1.459	-9.795	-11.254			-11.254
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	2.290	12.845	15.135			15.135
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	4.783	0	4.783			4.783
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	-4.714	0	-4.714			-4.714
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	69	0	69			69
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	0	4.901	4.901			4.901
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	0	-5.491	-5.491			-5.491
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	-590	-590			-590
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	199	0	199			199
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen	-126	0	-126			-126
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen	-1.087	0	-1.087			-1.087
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-1.014	0	-1.014			-1.014
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	63.608	-7.538	56.070			56.070
Unrealisierte Marktwertänderungen von Vor-	307	0	307			307

ratsimmobilien						
Wertminderungen von Forderungen	-693	0	-693			-693
Sonstige betriebliche Erträge	429	716	1.145			1.145
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	63.651	-6.822	56.829			56.829
Allgemeine Verwaltungskosten	-3.648	-2.241	-5.889			-5.889
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.914	-1.355	-4.269			-4.269
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	58.434	1.837	60.271			60.271
			0			
Finanzerträge	6.955	63	7.018			7.018
Finanzierungsaufwendungen	-9.893	-3.677	-13.570			-13.570
Finanzergebnis	-2.938	-3.614	-6.552			-6.552
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	55.496	-1.777	53.719			53.719
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	0	560	560			560
Ergebnis vor Steuern	55.496	-1.217	54.279			54.279
Ertragsteuern	-9.789	0	-9.789			-9.789
Periodenergebnis	45.707	-1.217	44.490			44.490
Davon entfallen auf:						
Nicht beherrschende Anteilseigner	2.405	0	2.405	(5)	-62	2.343
Anteilseigner des Mutterunternehmens	43.302	-1.217	42.085	(5)	62	42.147

Ungeprüfte illustrative Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015

	Ausgangszahlen			Illustrative Erläuterungen	Illustrative Anpassungen	Illustrative Konzern-GuV
	Historische Finanzinformationen		Summe			
	Konzern-GuV DEMIRE AG	Konzern-GuV Fair Value REIT-AG				
	01.01-30.06.2015 (ungeprüft)	01.01.-30.06.2015 (ungeprüft)	01.01-30.06.2015 (ungeprüft)		(ungeprüft)	01.01-30.06.2015 (ungeprüft)
	TEUR	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Einnahmen aus der Vermietung	17.991	13.610	31.601			31.601
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-6.782	-5.297	-12.079			-12.079
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	11.209	8.313	19.522			19.522
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	1.766	0	1.766			1.766
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	-1.246	0	-1.246			-1.246
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	520	0	520			520
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	2.300	25.540	27.840			27.840
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-1.842	-25.558	-27.400			-27.400
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	458	-18	440			440
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	1.824	0	1.824			1.824
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen	-63	0	-63			-63
Unrealisierte Marktwerteränderungen in at equity bewerteten Unternehmen	1.469	0	1.469			1.469
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.230	0	3.230			3.230

Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	7.720	590	8.310			8.310
Wertminderungen von Forderungen	-563	0	-563			-563
Sonstige betriebliche Erträge	821	3.840	4.661			4.661
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	7.978	4.430	12.408			12.408
Allgemeine Verwaltungskosten	-5.144	-1.828	-6.972			-6.972
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.184	-406	-2.590			-2.590
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	16.067	10.491	26.558			26.558
Finanzerträge	2.014	0	2.014			2.014
Finanzierungsaufwendungen	-16.302	-2.362	-18.664			-18.664
Finanzergebnis	-14.288	-2.362	-16.650			-16.650
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	1.779	8.129	9.908			9.908
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	0	-1.858	-1.858			-1.858
Ergebnis vor Steuern	1.779	6.271	8.050			8.050
Ertragsteuern	-1.482	0	-1.482			-1.482
Periodenergebnis	297	6.271	6.568			6.568
Davon entfallen auf:						
Nicht beherrschende Anteilseigner	442	0	442	(5)	320	762
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-145	6.271	6.126	(5)	-320	5.806

Ungeprüfte illustrative Konzern-Bilanz zum 30. Juni 2015

	Ausgangszahlen			Illustrative Erläuterungen	Illustrative Anpassungen	Illustrative Konzernbilanz
	Historische Finanzinformationen		Summe			
	Konzernbilanz DEMIRE AG	Konzernbilanz Fair Value REIT-AG				
	30.06.2015 (ungeprüft)	30.06.2015 (ungeprüft)	30.06.2015 (ungeprüft)		(ungeprüft)	30.06.2015 (ungeprüft)
	TEUR	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
VERMÖGENSWERTE						
Langfristige Vermögenswerte						
Immaterielle Vermögenswerte	0	58	58	(3)	33.856	33.914
Sachanlagen	87	31	118			118
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	399.082	305.563	704.645			704.645
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.143	0	3.143			3.143
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	29	0	29			29
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0	9.660	9.660			9.660
Sonstige Ausleihungen	309	0	309			309
Latente Steueransprüche	676	0	676			676
Summe langfristige Vermögenswerte	403.326	315.312	718.638		33.856	752.494
Kurzfristige Vermögenswerte						
Vorratsimmobilien und sonstige Vorräte	3.508	0	3.508			3.508
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	8.369	2.748	11.117			11.117
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.129	2.583	5.712			5.712
Steuererstattungsansprüche	143	5	148			148
Zahlungsmittel	9.702	28.567	38.269			38.269
Summe kurzfristige Vermögenswerte	24.851	33.903	58.754			58.754
						0
Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten	1.500	0	1.500			1.500

Unternehmen						
						0
Summe Vermögenswerte	429.677	349.215	778.892		33.856	812.748
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	22.336	28.221	50.557	(1), (2)	-1.440	49.117
Rücklagen	61.416	88.777	150.193	(1), (2), (4)	27.329	177.522
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	83.752	116.998	200.750		25.889	226.639
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	3.993	0	3.993	(2)	5.967	9.960
Summe Eigenkapital	87.745	116.998	204.743		31.856	236.599
Schulden						
Langfristige Schulden						
						0
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	0	64.279	64.279			64.279
Latente Steuerschulden	11.167	0	11.167			11.167
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0	632	632			632
Langfristige Finanzschulden	263.030	135.154	398.184			398.184
Summe langfristige Schulden	274.197	200.065	474.262			474.262
Kurzfristige Schulden						
Rückstellungen	796	669	1.465			1.465
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	13.776	4.859	18.635	(4)	2.000	20.635
Steuerschulden	546	0	546			546
Kurzfristige Finanzschulden	52.617	26.624	79.241			79.241
Summe kurzfristige Schulden	67.735	32.152	99.887		2.000	101.887
Summe Schulden	341.932	232.217	574.149		2.000	576.149
Summe Schulden und Eigenkapital	429.677	349.215	778.892		33.856	812.748

Erläuterungen der illustrativen Anpassungen zur illustrativen Konzernbilanz

- (1) Bei einem angenommenen Erwerb von 94,9% der gesamten Aktien der Fair Value REIT-AG, einem Umtauschverhältnis von 1:2 und dem zugrunde gelegten volumengewichteten Durchschnittskurs im Dreimonatszeitraum vor Ankündigung der Abgabe des Übernahmeangebotes am 31. Juli 2015 von EUR 5,41 pro Aktie der DEMIRE Mittelstand Real Estate AG nach Mit-

teilung der BaFin ergeben sich Anschaffungskosten von insgesamt TEUR 144.887, die mit TEUR 26.781 im gezeichneten Kapital und mit TEUR 118.106 in die Rücklagen (Kapitalrücklage) eingestellt wurden. Diese Annahme basiert auf dem Grundkapital der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015 in Höhe von TEUR 28.221 sowie der Ausgabe von 26.781.394 Aktien der Gesellschaft als Gegenleistung (im Verhältnis 1:2) zu einem Kurs von EUR 5,41 je Aktie der Gesellschaft. Das satzungsmäßige Grundkapital der Fair Value REIT-AG hatte sich seit dem 31. Dezember 2014 bis zum 30. Juni 2015 erhöht und kann sich in Folge der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen in neue Aktien der Fair Value REIT-AG weiter erhöhen. Für Zwecke der endgültigen Kaufpreisaufteilung sind die Anschaffungskosten der Gesellschaft am Erwerbstichtag, d.h. dem Vollzugsdatum, abzuleiten und werden von den hier angenommenen Werten zwangsläufig abweichen.

- (2) Im Rahmen der illustrativen Kapitalkonsolidierung wurde das anteilige Eigenkapital der Fair Value REIT-AG von TEUR 111.031 (94,9% von TEUR 116.998) durch Aufrechnung gegen die angenommenen Anschaffungskosten eliminiert und der auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallende Anteil am Eigenkapital der Fair Value REIT-AG von TEUR 5.967 (5,1% von TEUR 116.998) entsprechend umgliedert.
- (3) In Höhe der Differenz zwischen den angenommenen Anschaffungskosten von TEUR 144.887 und dem anteiligen Nettoreinvermögen (94,9%) der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015 von TEUR 111.031, ergibt sich ein aktivischer Unterschiedsbetrag von TEUR 33.856 der als Firmen- oder Geschäftswert unter den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesen wurde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich im Zuge zukünftiger periodischer oder anlassbezogener Werthaltigkeitstests Anpassungen im Firmen- oder Geschäftswert ergeben können.
- (4) Die von der Gesellschaft erwarteten Transaktionskosten im Rahmen des Übernahmeangebots von TEUR 2.000 wurden zum einen in dem Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten und zum anderen in den Rücklagen (Kapitalrücklage) erfasst. Aus Vereinfachungsgründen wird dabei angenommen, dass die gesamten Transaktionskosten der Ausgabe der DEMIRE-Aktien (Eigenkapitaltransaktion) zuzurechnen und damit als Abzug vom Eigenkapital zu bilanzieren sind.

Erläuterungen der illustrativen Anpassungen zu den illustrativen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen

- (5) Für Zwecke der illustrativen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen wurden jeweils die auf nicht beherrschende Anteilseigner der Fair Value REIT-AG (5,1 % der Fair Value-Aktien) entfallenden Ergebnisanteile, die bei der Fair Value REIT-AG im auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Periodenergebnis enthalten sind, i.H.v. TEUR -62 für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014 (5,1 % des konsolidierten Periodenergebnisses der Fair Value REIT-AG in Höhe von TEUR -1.217) und i.H.v. TEUR 320 für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015 (5,1 % des konsolidierten Periodenergebnisses der Fair Value REIT-AG in Höhe von TEUR 6.271) dem auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallenden Periodenergebnis zugeordnet.

14. Markt und Wettbewerb

14.1 Wichtigste Märkte

Die DEMIRE ist derzeit fast ausschließlich auf dem deutschen Gewerbeimmobilien-Markt tätig. Der Gewerbeimmobilien-Markt in Deutschland ist daher aus Sicht der Gesellschaft der für sie einzig relevante Markt. Der Gewerbeimmobilien-Markt in Deutschland ist geprägt durch eine dezentrale Struktur. Neben Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf (die „**A-Städte**“) gibt es zahlreiche regionale Oberzentren von Bedeutung (die „**B-Städte**“). Die Gesellschaft sieht hier ihren Hauptmarkt in den B-Lagen der A-Städte bzw. in A-Lagen von B-Städten (die „**Sekundärstandorte**“) und ist daher auch von Marktbedingungen in den jeweiligen Regionen abhängig, in denen die Immobilien des Bestandsportfolios der DEMIRE belegen sind.

Zu den wesentlichen externen Einflussfaktoren auf das Geschäft der DEMIRE in Deutschland gehören vor allem Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen. Hierzu zählen insbesondere demografische, wirtschaftliche und politische Faktoren sowie die gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen. Die Entwicklung der Geld- und Kapitalmärkte mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Zinsniveau und die Verfügbarkeit von Finanzierungen haben ebenfalls erheblichen Einfluss auf das Geschäft der DEMIRE.

Da die DEMIRE im Rahmen ihrer strategischen Neuausrichtung 2013 beschlossen hat, sich aus den Märkten in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion zurückzuziehen, sind die Rahmenbedingungen in den betreffenden Regionen nur noch von sehr untergeordneter Bedeutung.

14.2 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

In 2014 wuchs die deutsche Wirtschaft nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (das „**BMWi**“) im Durchschnitt relativ kräftig um 1,5 % und damit deutlich kräftiger als in den beiden vorangegangenen Jahren (*Quelle: Pressemitteilung des BMWi vom 15. Januar 2015, veröffentlicht unter <http://www.bmwi.de/DE/Presse/pressemitteilungen.html>*). Gemäß dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (das „**DIW**“) befindet sich die deutsche Wirtschaft in 2015 in einem kräftigen Aufschwung. Sie wird stimuliert von insbesondere dem Verfall des Ölpreises und der starken Abwertung des Euro, was die Exportwirtschaft begünstigt. Das DIW erwartet, dass das Bruttoinlandsprodukt in 2015 voraussichtlich um 2,1 % steigen wird (*Quelle: DIW Wochenbericht, Gemeinschaftsdiagnose 2015, S. 384, 385*).

Auch BNP Paribas erwartet, dass die deutsche Wirtschaft im Jahr 2015 weiter wachsen wird. Aufgrund der positiven Stimmungsindikatoren wie dem Ifo- und ZEW-Index soll das Jahr 2015 im Vergleich zu den vergangenen Jahren positiver verlaufen (*Quelle: BNP Paribas Real Estate Property Report, S. 10*). Gestärkt wird die Wirtschaft insbesondere durch die lebhaftere Arbeitsmarktsituation.

Steigende Löhne und Beschäftigungsrekord veranlassten vor allem die Verbraucher, expansive Impulse zu setzen. Aufgrund der konjunkturell positiven Entwicklung kann die Zahl der Erwerbstätigen in 2015 im Vergleich zu 2014 um 350.000 auf rund 43 Mio. steigen. Auch das Erwerbspersonenpotenzial erreicht 2015 mit 45,78 Mio. Personen einen neuen Höchststand. Gestützt wird diese positive Entwicklung insbesondere durch Zuwanderung. Die Arbeitslosenzahl entwickelt sich voraussichtlich von durchschnittlich 2,89 Mio. Arbeitslosen in 2014 auf rund 2,79 Mio. in 2015. (*Quelle: Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, Prognose 2015*)

Der Leitzins liegt derzeit bei 0,05 % in der Eurozone (*Quelle: <https://www.ecb.europa.eu/stats/monetary/rates/html/index.en.html>*). Der historische Tiefstand veranlasst Sparer, ihr Geld lieber auszugeben, als es zu schlechten Konditionen bei der Bank anzulegen. Er sorgt für günstige Finanzierungsbedingungen und regt Investitionen, Konsum und Konjunktur an. Investitionen in Immobilien erfreuen sich zunehmender Beliebtheit, sodass die Nachfrage und der Preis steigen. Im Jahr 2014 betrug die Inflationsrate in Deutschland 0,9 %. Inzwischen liegt sie bei 0,2 % (*Quelle: Pressemitteilung vom Statistischen Bundesamt vom 30. August 2015, veröffentlicht unter <https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Presse.html>*).

14.3 Entwicklungen des Gewerbeimmobilienmarkts in Deutschland

Entwicklungen des Investmentmarktes für Gewerbeimmobilien

In 2014 stieg das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland laut Jones Lang LaSalle („JLL“) zum fünften Mal in Folge um 30 % auf EUR 39,8 Mrd. Mit einem Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2015 von insgesamt EUR 24 Mrd. wurde ein Anstieg von 42 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum ermittelt. Dabei profitierte der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien nach wie vor von dem historisch niedrigen Zinsumfeld, obgleich nach Auffassung von JLL ein Ende des niedrigen Zinsniveaus langfristig absehbar ist. Für zahlreiche Investoren stand die Suche nach alternativen Anlagemöglichkeiten im Fokus, was die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt erneut begünstigte (*Quellen: Pressemitteilungen von JLL vom 7. Januar 2015 und vom 3. Juli 2015, jeweils veröffentlicht unter <http://www.jll.de/germany/de-de/presse/>*).

Der Bereich der Büro-Investments lag im Jahr 2014 mit 42 % des Gesamtumsatzes bundesweit an der Spitze aller Nutzungsarten, bevor diese Assetklasse im ersten Halbjahr 2015 mit 38 % des Gesamtumsatzes nur knapp hinter dem Umsatz mit Einzelhandelsimmobilien (39 %) rangierte (*Quelle: Pressemitteilung von JLL vom 3. Juli 2015, veröffentlicht unter <http://www.jll.de/germany/de-de/presse/>*). Neben deutschen fokussieren sich auch ausländische Investoren auf dieses Segment (*Quelle: BNP Paribas, Real Estate Property Report, S. 10*). Kennzeichnend für die positive Entwicklung für das Jahr 2014 war der Zuwachs von kleineren und mittleren Deals bis 5.000 m², die 77 % des Umsatzes ausmachten (*Quelle: BNP Paribas, Real Estate Property Report, S. 10*). Nach Einschätzung der NORD/LB ging der Trend in 2014 zu Investments in A-Lagen von B-Städten bzw. Investments in B-Lagen von A-Städten (die sogenannte „ABBA-Strategie“) (*Quelle: NORD/LB, Real Estate Monitor, 23. Februar 2015, Ausgabe Q4 2014, S. 2*).

Die Netto-Anfangsrenditen gaben aufgrund der steigenden Immobiliennachfrage nach. Laut CBRE lagen die Spitzenrenditen im Segment Büro in 2014 in Düsseldorf und Frankfurt bei 4,70 %, in Berlin bei 4,65 %, in Hamburg bei 4,55 % und München bei 4,45 %. Da die Investoren auch verstärkt auf die B-Lagen ausweichen, sanken auch in diesem Bereich in 2014 die Renditen (*Quelle: CBRE Global Research and Consulting, Hamburg Investment Market View, Q2 2014, S. 3*). In diesem Zusammenhang gilt nach Einschätzung der Gesellschaft der Grundsatz, dass zwar die Handelbarkeit von Immobilien in A-Lagen größer ist als bei Immobilien in B-Lagen, da nach A-Lagen regelmäßig eine größere Nachfrage besteht, B-Lagen jedoch wegen eines überwiegend niedrigeren Preisniveaus ein entsprechend geringeres Risikopotential aufweisen. Daher erzielten Immobilien in B-Lagen im Hinblick auf die geringeren Kaufpreise nach Einschätzung der Gesellschaft oftmals höhere Mietrenditen als Immobilien in A-Lagen.

Für 2015 ist angesichts des weiter anhaltenden Niedrigzinsniveaus und des damit verbundenen Anlagedrucks laut JLL weiter damit zu rechnen, dass diese Trends auf dem deutschen Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt anhalten, zumal ausländische Investoren weiterhin stark auf dem deutschen Investmentmarkt vertreten sind (mit rund EUR 14 Mrd. entfielen rund 59 % des Transaktionsvolumens im ersten Halbjahr 2015 auf ausländisches Kapital). Die Immobiliennachfrage sollte das zur Verfügung stehende Angebot übersteigen und es wird erwartet, dass das Transaktionsvolumen in 2015 über dem Wert von 2014 liegen wird (*Quellen: Pressemitteilung von JLL vom 7. Januar 2015, veröffentlicht unter <http://www.jll.de/germany/de-de/presse/>*).

Für ein weiteres Wachstum der Immobilieninvestitionen sprechen neben dem weiter niedrigen Zinsniveau auch deutlich verbesserte Finanzierungsbedingungen und eine insgesamt stabile Konjunktur (*Quelle: BNP Paribas Real Estate Property Report, S.10*). Colliers International hält für das Jahr 2015 ein Gesamtvolumen von Transaktionen in Gewerbeimmobilien in Höhe von EUR 50 Mrd. für erreichbar (*Quelle: Colliers International, Deutschland Marktbericht Büro und Investment, 1. Halbjahr 2015, S. 5*).

Laut JLL ist zu erwarten, dass die Spitzenrenditen bei Neuvermietungen in 2015 nochmals um zehn Basispunkte gegenüber dem Niveau von 2014 nachgeben werden. Vor dem Hintergrund einer steigenden Risikofreude der Investoren ist zu erwarten, dass auch in 2015 die Nachfrage nach B-Städten, B-Lagen und Nutzungsarten wie Büro und Handel weiter an Dynamik gewinnen wird (*Quelle: JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland I.Quartal, 2015, S.7*).

Entwicklungen des Vermietungsmarkts für Büroimmobilien

Der Vermietungsmarkt für Büroimmobilien setzt 2015 seine starke Performance aus dem letzten Jahr fort. Als wichtiger Treiber für die Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt für Büroimmobilien ist die Arbeitslosenquote. Da die Arbeitslosenquote in Deutschland weiter sinkt und die Anzahl der Beschäftigten steigt (siehe „*Gesamtwirtschaftliche Entwicklung*“), geht die Gesellschaft daher von einer steigenden Nachfrage bei Bürovermietungen aus. Vier der fünf größten deutschen Städte verzeichnetes Zuwachsraten zwischen 5 % und knapp 20 %. JLL rechnet auch zukünftig mit einem Nachfrageanstieg für moderne, flexibel gestaltbare und infrastrukturell gut angebundene Immobilien. Dies spiegelt sich auch in der JLL Büroimmobilienuhr für das zweite Quartal 2015 wieder, wonach die steigende

Anzahl von Bürobeschäftigten für eine erhöhte Nachfrage sorgt. Das Angebot in den A-Städten ist jedoch knapp und die Leerstandsquote im Mittel der A-Städte sank von 7,3% zum 30. Juni 2015 auf 6,1% zum 30. Juni 2015 (*Quelle: Colliers International, Deutschland Marktbericht Büro und Investment, 1. Halbjahr 2015, S. 2*). Diese Faktoren führen zu einem Anstieg der Mietpreise. Im zweiten Quartal 2015 sind die Preise in Frankfurt a.M. um 1,4 %, in München um 1,5 % und in Berlin um 4,5 % angestiegen. Die Leerstandquoten befinden sich in Deutschland in den fünf größten Märkten auf dem niedrigsten Niveau seit mehr als fünf Jahren (*Quelle: JLL Büroimmobilienuhr Q1 2015, Pressemitteilung vom 24. Juli 2015, veröffentlicht unter <http://www.jll.de/germany/de-de/presse>*). Die Gesellschaft geht davon aus, dass sich die steigende Nachfrage in den A-Lagen auch positiv auf die Nachfrage an Sekundärstandorten auswirken wird.

Entwicklung des Vermietungsmarkts für Logistikimmobilien

Für die Mieter von Logistikimmobilien sind nach Einschätzung der Gesellschaft insbesondere das Wachstum des Welthandels und der Binnennachfrage in Deutschland relevant. Beide Faktoren entwickelten sich im Berichtsjahr positiv: Das Welthandelsvolumen nahm nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) gegenüber 2013 um 3,1 % zu, die Binnennachfrage in Deutschland stieg laut dem Statistischen Bundesamt preisbereinigt um 1,1 %.

Die Logistikbranche profitiert in Deutschland insbesondere von der hohen Bevölkerungsdichte, der zentralen Lage in Europa und der gut ausgebauten Infrastruktur. Hinzu kommen die zunehmende Globalisierung und die sich öffnenden Handelsgrenzen, wie die EU-Osterweiterung. Ein weiterer Treiber für das Wachstum der Logistikbranche und hiermit zusammenhängend der Nachfrage nach Logistikimmobilien ist der kontinuierlich zunehmende E-Commerce. Die genannten Umstände tragen zur zunehmenden Bedeutung dieser Assetklasse bei (*Quelle: DG HYP, Logistikimmobilien Deutschland – Assetklasse mit wachsender Bedeutung, in: Immobilien & Finanzierung 2014, S. 678*).

Ausweislich der Studie „Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2013“ der „Fraunhofer Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCC“ weist Deutschland einen Bestand für Logistikimmobilien von insgesamt 330 Mio. m² (+/- 10 %) auf. Laut JLL sind davon aber nur etwa 15 %, also 55 Mio. m² logistisch nutzbar und damit interessant für Investoren. Dies stellt eine Abnahme um 9 % gegenüber dem Vorjahr dar und führt dazu, dass logistikgeeignete Grundstücke in den Top-Logistikregionen fortwährend knapper werden. Die Spitzenmieten für Lagerflächen ab 5.000 m² blieben im Jahresverlauf weitgehend stabil. Insgesamt bewegen sie sich zwischen 4,00 Euro/ m²/Monat und 6,50 Euro/ m²/Monat. JLL rechnet aufgrund von stetiger Nachfrage mit einer stabilen Entwicklung der Spitzenmieten (*Quelle: JLL, Logistikimmobilienreport Deutschland 2015, veröffentlicht unter <http://www.jll.de/germany/de-de/research>*).

Entwicklung des Vermietungsmarkts für Einzelhandel

Der Konsumklimaindex der GfK SE mit Sitz in Nürnberg gilt in der Immobilienbranche als einer der wichtigsten Indikatoren für den Vermietungsmarkt für Einzelhandelsimmobilien (*Quelle: BNP Paribas, Retailmarkt Deutschland, Property Report 2015, S. 4*). Nach den schwächeren Jahren 2011 und 2012, welche durch niedrigen Konsum und eine hohe Sparbereitschaft unter Verbrauchern geprägt

waren, zeigte dieser zuletzt eine aufsteigende Tendenz und erreichte im ersten Quartal 2015 mit 9,7 Punkten einen Höchststand in den Jahren seit 2011.

Seit dem Jahr 2012 stieg das Transaktionsvolumen in dieser Assetklasse konstant bis auf EUR 9,3 Mrd. im Jahr 2014 – dem zweithöchsten Stand seit sieben Jahren. Im ersten Quartal 2015 nahm das Transaktionsvolumen weiter zu und stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 25 % auf EUR 3,8 Mrd. (*Quelle: BNP Paribas*). Einzelhandelsimmobilien bleiben nach Einschätzung der Gesellschaft weiterhin eine interessante Assetklasse für Investoren. Colliers International erwartet für das Jahr 2015 ein Gesamtvolumen von Transaktionen in Einzelhandelsimmobilien in Höhe von EUR 10 Mrd. (*Quelle: Colliers International*). Transaktionen in Discount- bzw. Supermärkte beliefen sich im Jahr 2014 auf 43,3 % des gesamten Transaktionsvolumens in dieser Assetklasse, gefolgt von Transaktionen in Einkaufszentren (25,8 %), Einzelhandels- und Büroimmobilien (21,7 %) und Kaufhäusern (9,2 %). Deutsche Investoren zeichneten sich für 60,5 % des Transaktionsvolumens verantwortlich (*Quelle: BNP Paribas*). In geographischer Hinsicht machten Transaktionen in den sechs größten deutschen Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln und München, mit EUR 3,6 Mrd. einen Anteil von rund 39 % des gesamten Transaktionsvolumens in dieser Assetklasse aus. Nach Einschätzung von Colliers International wird im Jahr 2015 die größte Nachfrage in dieser Assetklasse nach Discount- bzw. Supermärkten bestehen (*Quelle: Colliers International*).

14.4 Wettbewerb

Die DEMIRE sieht sich überwiegend mit Immobilienunternehmen im Wettbewerb, die auf dem Markt für Gewerbe- und Logistikimmobilien sowie Büro- und Einzelhandelsobjekte aktiv sind. Dazu gehören aus Sicht der Gesellschaft insbesondere die im Folgenden genannten Marktteilnehmer.

alstria office REIT-AG

Die alstria office REIT-AG, Hamburg, legt ihren Fokus nach eigenen Angaben auf ihrer Internetseite (www.alstria.de) auf den Erwerb, den Besitz und die Verwaltung von Bürogebäuden in Deutschland. Die Aktien der alstria office REIT-AG sind im Regulierten Markt (*Prime Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und in den Aktienindex SDAX der Deutschen Börse AG aufgenommen.

Ausweislich ihres Halbjahresfinanzberichts 2015 umfasst das Immobilienportfolio der alstria office REIT-AG zum 30. Juni 2015 insgesamt 74 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 873.000 m², davon 95 % Büroflächen und 5 % sonstige Flächen. Zum 31. Dezember 2014 betrug die durchschnittliche Restlaufzeit ausweislich ihres Geschäftsberichts 2014 6,8 Jahre. Zum 30. Juni 2015 betrug die Leerstandsquote 12,4 %. Zum 30. Juni 2015 hatte das Immobilienportfolio der alstria office REIT-AG einen Marktwert von insgesamt EUR 1,7 Mrd. Zum 30. Juni 2015 waren bei der alstria office REIT-AG 63 Mitarbeiter beschäftigt.

Am 21. August 2015 gab die alstria office REIT-AG gemäß § 14 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WpÜG bekannt, dass sie am selben Tag die Angebotsunterlage für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der DO Deutsche Office AG zum Erwerb sämtlicher auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der DO Deutsche Office AG veröffentlicht hat.

DO Deutsche Office AG

Die DO Deutsche Office AG, Köln, legt ihren Fokus nach eigenen Angaben auf ihrer Internetseite (www.deutsche-office.de) auf das renditeorientierte Asset Management von Büroimmobilien in deutschen Metropolregionen, insbesondere in Westdeutschland. Die Aktien der DO Deutsche Office AG sind im Regulierten Markt (*Prime Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und in den Aktienindex SDAX der Deutschen Börse AG aufgenommen.

Ausweislich des Halbjahresberichts umfasst das Immobilienportfolio der DO Deutsche Office AG zum 30. Juni 2015 insgesamt 51 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 866.280 m², Von den Mieteinnahmen entfallen 83 % auf Büroflächen, 8 % auf Seniorenresidenzen, 4 % auf Einzelhandel, 3 % auf Hotels und 2 % auf Logistik. Zum 30. Juni 2015 betrug die durchschnittliche Restlaufzeit 4,4 Jahre und die Leerstandsquote 15,9 %. Zum 30. Juni 2015 hatte das Immobilienportfolio der DO Deutsche Office AG einen Marktwert (Verkehrswert) von insgesamt EUR 1,7 Mrd. Zum 30. Juni 2015 waren bei der DO Deutsche Office AG 33 Mitarbeiter beschäftigt.

Am 21. August 2015 gab die alstria office REIT-AG gemäß § 14 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WpÜG bekannt, dass sie am selben Tag die Angebotsunterlage für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der DO Deutsche Office AG zum Erwerb sämtlicher auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der DO Deutsche Office AG veröffentlicht hat.

TLG IMMOBILIEN AG

Die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, legt ihren Fokus nach eigenen Angaben auf ihrer Internetseite (www.tlg.de) auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Die Aktien der TLG IMMOBILIEN AG sind im Regulierten Markt (*Prime Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und in den Aktienindex SDAX der Deutschen Börse AG aufgenommen.

Ausweislich des Halbjahresberichts 2015 zum 30. Juni 2015 umfasste das Immobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN AG 447 Immobilien. mit einem Wert von rund EUR 1,62 Mrd. und einer Gesamtmietfläche von rund 1,34 Mio. m², davon 39 % Einzelhandel, 30 % Büroflächen, 6 % Hotel und 26 % Nicht-Kernportfolio. Die durchschnittliche Restlaufzeit betrug sieben Jahre und die Leerstandsquote 4,9 %. Ausweislich des Geschäftsberichts 2014 waren zum 31. Dezember 2014 bei der TLG IMMOBILIEN AG 133 Mitarbeiter beschäftigt.

VIB Vermögen AG

Die VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau, legt ihren Fokus nach eigenen Angaben auf ihrer Internetseite (www.vib-ag.de) auf die Branchen Logistik / Light Industry und Handel insbesondere in den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg. Der Begriff „Light Industry“ bezeichnet den Bereich der Logistik, der etwa auch Vor- und Endmontage oder andere spezialisierte Dienstleistungen erfasst. Die Aktien der VIB Vermögen AG werden im Freiverkehr der Börse München (*m:access*) sowie im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse (*Xetra*) gehandelt.

Ausweislich des Halbjahresberichts 2015 zum 30. Juni 2015 umfasste das Immobilienportfolio der VIB Vermögen AG 102 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 950.000 m² mit einem Marktwert von EUR 937,5 Mio. Die Leerstandsquote betrug 2,2 %, die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge sechs Jahre und sieben Monate. Die genannten Branchen Logistik / Light Industry und Handel machen jeweils einen Anteil von 59 % bzw. 34 % am Gesamtportfolio der VIB Vermögen AG aus. Zum 30. Juni 2015 waren bei der VIB Vermögen AG 38 Mitarbeiter beschäftigt.

DIC Asset AG

Die DIC Asset AG, Frankfurt am Main, hat nach eigenen Angaben auf ihrer Internetseite (www.dic-asset.de) ihren ausschließlichen Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland und renditeorientierter Investitionspolitik, die auf die Weiterentwicklung eines qualitätsorientierten, ertragsstarken und regional diversifizierten Portfolios zielt. Die Aktien der DIC Asset AG sind im Regulierten Markt (*Prime Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und in den Aktienindex SDAX der Deutschen Börse AG aufgenommen. Hauptaktionärin der DIC Asset AG ist die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe AG & Co. KGaA), Frankfurt am Main, welche ihren Fokus nach eigenen Angaben auf Unternehmensbeteiligungen insbesondere an der DIC Asset AG legt.

Ausweislich des Halbjahresbericht 2015 umfasst das Immobilienportfolio der DIC Asset AG zum 30. Juni 2015 insgesamt 230 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 1,8 Mio. m², davon 72 % Büroflächen, 17 % Handel, 10 % weiteres Gewerbe und 1 % Wohnen. Zum 30. Juni 2015 betrug die durchschnittliche Restlaufzeit 4,4 Jahre und die Leerstandsquote 11,1 %. Das Immobilienportfolio der DIC Asset AG besteht nach ihren Angaben aus zwei Segmenten, dem sogenannten „Commercial Portfolio“ und den sogenannten „Co-Investments“. Das „Commercial Portfolio“ mit einem Marktwert von EUR 2,1 Mrd. umfasst Bestandsimmobilien mit langfristigen Mietverträgen. Im Segment „Co-Investments“ mit einem Marktwert von EUR 0,2 Mrd. werden Fondsbeteiligungen, Joint Venture-Investments und Beteiligungen bei Projektentwicklungen zusammengeführt. Zum 30. Juni 2015 hatte das Immobilienportfolio der DIC Asset AG einen Marktwert von insgesamt EUR 3,2 Mrd. Zum 30. Juni 2015 waren bei der DIC Asset AG 164 Mitarbeiter beschäftigt.

Fair Value REIT-AG

Die Fair Value REIT-AG, München, legt ihren Fokus nach eigenen Angaben auf ihrer Internetseite (www.fvreit.de) sowohl auf direkte Immobilieninvestments als auch indirekte Investments über den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften an gehobenen Standorten in zentralen Innenstadtlagen insbesondere in Mittelstädten und Regionalzentren in Süddeutschland. Die Aktien der Fair Value REIT-AG sind im Regulierten Markt (*Prime Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Ausweislich ihres Geschäftsberichts 2014 umfasst das Immobilienportfolio der Fair Value REIT-AG zum 31. Dezember 2014 insgesamt 43 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von 266.423 m², davon 52 % Einzelhandelsflächen, 37 % Büroflächen und 11 % sonstige Flächen. Ausweislich ihres Halbjahresberichts 2015 zum 30. Juni 2015 betrug die durchschnittliche Restlaufzeit 4,7 Jahre und die Leerstandsquote 7,2 %. Zum 30. Juni 2015 hatte das Immobilienportfolio der Fair Value REIT-AG

einen Marktwert von insgesamt EUR 306 Mio. Am 30. Juni 2015 waren bei der Fair Value REIT-AG vier Mitarbeiter beschäftigt.

Am 31. Juli 2015 hat die Gesellschaft gemäß § 10 Abs. 1 i. V. m. §§ 29 Abs. 1, 34 WpÜG ihre Absicht veröffentlicht, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG abzugeben.“).

POLIS Immobilien AG

Die POLIS Immobilien AG, Berlin, legt ihren Fokus nach eigenen Angaben auf ihrer Internetseite (www.polisag.de) auf den Erwerb, die Modernisierung, die Revitalisierung und Verwaltung von Büroimmobilien für den eigenen Bestand. Die Aktien der POLIS Immobilien AG waren bis zum 7. Oktober 2015 im Regulierten Markt (*Prime Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Der Vorstand der POLIS Immobilien AG hatte am 5. März 2015 beschlossen, bei der Frankfurter Wertpapierbörse einen Antrag auf Widerruf der Zulassung der Aktien der POLIS Immobilien AG zum Handel im Regulierten Markt (*Delisting*) zu stellen. Mit Beschluss vom 7. April 2015 hat die Geschäftsführung der Frankfurter Wertpapierbörse die Börsenzulassung widerrufen. Der Widerruf wurde mit Ablauf des 7. Oktober 2015 wirksam.

Ausweislich ihres Geschäftsberichts 2014 umfasst das Immobilienportfolio der POLIS Immobilien AG zum 31. Dezember 2014 insgesamt 23 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 137.500 m², davon 85 % Büroflächen, 12 % Handelsflächen und 3 % Wohnflächen. Zum 31. Dezember 2014 betrug die durchschnittliche Restlaufzeit 3,9 Jahre und die Leerstandsquote 7,6 %. Ausweislich ihres Halbjahresberichts 2015 hatte das Immobilienportfolio der POLIS Immobilien AG zum 30. Juni 2015 einen Marktwert von insgesamt EUR 323 Mio. Am 31. Dezember 2014 waren bei der POLIS Immobilien AG 24 Mitarbeiter beschäftigt.

Hamborner REIT AG

Die Hamborner REIT AG, Duisburg, legt ihren Fokus nach eigenen Angaben auf ihrer Internetseite (www.hamborner.de) auf attraktive Einzelhandelsflächen in zentralen Innenstadtlagen deutscher Großstädte und Mittelzentren sowie hoch frequentierte Fachmärkte. Die Aktien der Hamborner REIT AG sind im Regulierten Markt (*Prime Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und in den Aktienindex SDAX der Deutschen Börse AG aufgenommen.

Ausweislich des Geschäftsberichts 2014 umfasst das Immobilienportfolio der Hamborner REIT AG zum 31. Dezember 2014 insgesamt 68 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 355.905 m², davon 59,3 % Einzelhandel, 37,7 % Büro und 3 % sonstige Flächen. Im Geschäftsjahr 2014 betrug die durchschnittliche Restlaufzeit 6,6 Jahre und die Leerstandsquote 2,5 %. Zum 31. Dezember 2014 hatte das Immobilienportfolio der Hamborner REIT AG einen Marktwert von insgesamt EUR 717 Mio. Ausweislich ihres Halbjahresberichts 2015 waren zum 30. Juni 2015 bei der Hamborner REIT AG 30 Mitarbeiter beschäftigt.

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, Frankfurt am Main, legt ihren Fokus nach eigenen Angaben auf ihrer Internetseite (www.wcm.de) auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien, insbesondere Büro- und Einzelhandelsimmobilien an den großen Bürostandorten in Deutschland. Die Aktien der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG sind im Regulierten Markt (*Prime Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse sowie an den Börsen in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart notiert.

Ausweislich ihres Halbjahresberichts 2014 umfasst das Immobilienportfolio der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG zum 30. Juni 2015 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 90.116 m², davon 75,8 % Industrie und 24,2 % Büro. Zum 31. Dezember 2014 betrug die durchschnittliche Restlaufzeit ausweislich des Geschäftsberichts 2014 fünf Jahre und die Leerstandsquote 7,6 %. Zum 31. Dezember 2014 hatte das Immobilienportfolio der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG einen Marktwert von insgesamt EUR 437 Mio. Per Mitte August 2015 waren bei der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG elf Mitarbeiter beschäftigt.

15. Geschäftstätigkeit

15.1 Überblick

Die DEMIRE ist ein in Frankfurt am Main ansässiger Immobilienkonzern, der als Bestandhalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland tätig ist. Die wesentliche Geschäftstätigkeit besteht aus dem Erwerb, der Verwaltung und Vermietung von Gewerbeimmobilien, ihrer Weiterentwicklung z.B. durch Umbau, Modernisierung oder Erweiterung sowie der Realisierung von Wertsteigerungen durch aktives Property-, Asset- und Facility-Management. In Einzelfällen erfolgt auch ein gezielter Verkauf einzelner Objekte, die den Investitionskriterien der DEMIRE nicht entsprechen.

Die Emittentin geht auf die am 6. April 2006 gegründete MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA („**MAGNAT**“) zurück, deren Fokus auf den Kauf, die Entwicklung, das Halten und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien in erster Linie in Osteuropa und der Schwarzmeerregion gerichtet war.

Strategische Neuausrichtung

Im Juli 2013 erfolgte eine strategische Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auf Gewerbeimmobilien in Deutschland und die Gesellschaft wurde in DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG umfirmiert. Die DEMIRE legt bei Investitionen ihren Fokus auf Gewerbeimmobilien in den Bereichen Büro, Logistik und Einzelhandel ausschließlich in Deutschland. Hierbei konzentriert sich die DEMIRE auf Immobilien in aufstrebenden Randlagen von Ballungszentren (die „**B-Lagen**“) in den Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart (die „**A-Städte**“) und auf A-Lagen in sogenannten B-Städten, d.h. Großstädte von nationaler und regionaler Bedeutung, die nicht A-Städte sind (die „**Sekundärstandorte**“). Das Zielfortfolio soll neben Logistik- und Einzelhandelsimmobilien mit einem klaren Schwerpunkt auf das Bürosegment mit sich ergänzenden Nutzungen ausgerichtet werden.

Die DEMIRE verfolgt nunmehr eine „*Buy and Hold*“-Strategie in Verbindung mit einem aktiven Portfolio-Management. Die Haltedauer der Immobilien nach dem Erwerb ist damit grundsätzlich langfristig ausgerichtet. Dabei kombiniert die DEMIRE einen Value-Added- mit einem Core-Plus-Ansatz mit dem Ziel eines ausgewogenen Chancen-Risiko-Profiles und von Anfang an positiven Cashflows.

Die Value-Added-Ansatz zielt auf Investitionen in aktuell unterbewertete Standorte und Objekte, z.B. solche mit Leerstand von bis zu 30 %. Über eine entsprechende Weiterentwicklung durch Mietertragssteigerungen gegebenenfalls auch durch eine Renovierung oder Revitalisierung bzw. eine Nutzungsänderung sollen diese Objekte neu am Markt positioniert werden und dadurch einen sukzessiv steigenden Cashflow generieren. Die dadurch gegebenenfalls zu erzielenden nachhaltigen Wertsteigerungen können dann im Einzelfall – soweit strategisch oder operativ als notwendig angesehen – durch Veräußerungen realisiert werden. Allerdings ist ein bereits beim Erwerb vorhandener positiver Cash-

flow einer Immobilie auch beim Value-Added-Ansatz eine wesentliche Voraussetzung für das Investment.

Der Core-Plus-Ansatz zielt demgegenüber auf Immobilien mit guter bis sehr guter Mieterstruktur ab. Diese Immobilien sind zu einem erheblichen Teil an Mieter mit hoher Bonität, z.B. staatsnahe Mieter wie Behörden, vermietet. Ziel ist es hier, über die Neuvermietung auslaufender Verträge eine Steigerung der Mieterträge zu erzielen und das Portfolio langfristig liquiditätsmäßig zu verbessern.

Bestandsportfolio

Die als Finanzinvestitionen zum Zwecke einer nachhaltigen Bewirtschaftung gehaltenen Immobilien der DEMIRE (das „**Bestandsportfolio**“) befinden sich zum Datum des Prospekts ausschließlich in Deutschland. Das Bestandsportfolio verfügt zum Datum des Prospekts über eine Gesamtvermietungsfläche von etwa 646.000 m². Das derzeitige Bestandsportfolio der DEMIRE liegt über Deutschland verteilt zumeist in größeren Städten. Der Schwerpunkt des Bestandsportfolios liegt in der Büronutzung. Bereits im Laufe des Jahres 2014 konnten mehrere einzelne Gewerbeimmobilien und Immobilienportfolios in Deutschland erworben werden. Zum 31. Dezember 2014 verfügte DEMIRE über Gewerbeimmobilien in Deutschland mit einer Gesamtvermietungsfläche von etwa 350.000 m² und jährlichen Nettokaltmieten von ca. EUR 25,4 Mio. (Nettokaltmiete bedeutet die vertraglich vereinbarte Miete ohne Nebenkosten auf der Grundlage abgeschlossener Mietverträge, die jährlich erzielt werden kann). Der Aufbau des Immobilienportfolios wurde auch in 2015 weiter fortgesetzt. Zum 30. Juni 2015 verfügte die DEMIRE über Gewerbeimmobilien in Deutschland mit einer Gesamtvermietungsfläche von etwa 422.000 m² und jährlichen Nettokaltmieten von ca. EUR 28,8 Mio. Darüber hinaus hat die Gesellschaft weitere Immobilien gekauft, deren Übergang nach dem 30. Juni 2015 stattgefunden hat. Dabei handelt es sich um das Objekt Margaretenhof 22-24 in Schwerin und den Logistikpark Leipzig mit insgesamt etwa 224.500 m² Gesamtvermietungsfläche und einer jährlichen Nettokaltmiete von insgesamt etwa EUR 4,4 Mio. Zudem hat die Gesellschaft Kaufverträge zum Erwerb eines Gewerbeimmobilienportfolios an sechs Standorten (das „**T6-Portfolio**“) mit einer Gesamtvermietungsfläche von etwa 144.000 m² und einer jährlichen Nettokaltmiete von rund EUR 15,1 Mio. sowie der Einzelhandelsimmobilie Kurfürsten-Galerie in Kassel mit einer Gesamtvermietungsfläche von insgesamt etwa 21.000 m² und einer jährlichen Nettokaltmiete von rund EUR 3,9 Mio. abgeschlossen. Der Vollzug dieser Kaufverträge steht noch aus und setzt die Erfüllung verschiedener Vollzugsvoraussetzungen, insbesondere die Finanzierung des Kaufpreises voraus. Dabei erwartet die Gesellschaft den Vollzug und den Übergang der Immobilien aus dem T6-Portfolio im Oktober 2015, während der Vollzug und der Übergang der Kurfürsten-Galerie in Kassel nicht mehr im laufenden Geschäftsjahr 2015, sondern erst in 2016 erwartet wird.

Finanzierungsstruktur

Zum 30. Juni 2015 bestanden die wesentlichen Finanzierungsinstrumente der Gesellschaft aus dem Eigenkapital, einem Schuldscheindarlehen mit einem Nominalwert von TEUR 148.000, der unbesicherten Unternehmensanleihe 2014/2019 mit einem zum 30. Juni 2015 ausstehenden Nominalwert von insgesamt TEUR 58.500, der HFS Nachranganleihe mit einem Nominalwert von TEUR 27.800, einer Pflichtwandelanleihe mit einem Nominalwert von TEUR 15.000, eine Wandelschuldverschreibung mit einem Nominalwert von TEUR 11.300 sowie verschiedenen Darlehen von Kreditinstituten. Die Summe der Schulden der DEMIRE belief sich zum 30. Juni 2015 auf insgesamt TEUR 341.932. Die Eigenkapitalquote belief sich zum 30. Juni 2015 auf 20,4 %.

Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG

Am 31. Juli 2015 hat die Gesellschaft gemäß § 10 WpÜG ihre Absicht veröffentlicht, den Aktionären der Fair Value REIT-AG mit Sitz in München (die „**Fair Value REIT-AG**“ und mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften die „**Fair Value-Gruppe**“) ein öffentliches Übernahmeangebot (das „**Übernahmeangebot**“) zu unterbreiten.

Der Wert des gemeinsamen Immobilienbestands würde auf Basis der bis zum Datum dieses Prospekts von beiden Gesellschaften als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien rund EUR 765 Mio. betragen unter der Annahme, dass sich der Immobilienbestand der Fair Value-Gruppe seit dem 30. Juni 2015 nicht verändert hat und unter der Annahme, dass sich die Bewertungen der Immobilienbestände beider Unternehmen nach dem 30. Juni 2015 nicht verändert haben. Unter der weiteren Annahme des Zugangs des T6-Portfolios sowie der Annahme, dass sich der zum Zeitpunkt der Wertermittlung ermittelte Verkehrswert des T6-Portfolios nicht verändert hat, und unter der Annahme, dass der Kaufvertrag hinsichtlich der Kurfürsten-Galerie in Kassel vollzogen und der Wert dieser Immobilie dem Kaufpreis entspricht, würde der Marktwert des als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilienbestands der Gesellschaft und der Fair Value REIT-AG zusammengenommen insgesamt rund EUR 1 Mrd. betragen.

Das öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG ist ein Umtauschangebot, so dass eine Mittelaufnahme zur Finanzierung des Erwerbs der Aktien an der Fair Value REIT-AG nicht vorgesehen ist. Die Gesellschaft verspricht sich aus dem Zusammenschluss durch das interne Asset- und Portfoliomanagement Skalen- und Synergieeffekte. Auch erwartet die Gesellschaft eine Stärkung des Netzwerks im Hinblick auf die Identifizierung von zum Verkauf stehenden Immobilien und ihren Erwerb (sog. *Sourcing*) sowie eine Verbreiterung ihrer Referenzen im Hinblick auf erfolgreich abgeschlossene Transaktionen. Die Verschuldungsquote der DEMIRE würde bei einer Konsolidierung der Fair Value REIT-AG sinken, weil die Fair Value-Gruppe einen geringeren Verschuldungsgrad und eine höhere Eigenkapitalquote als die DEMIRE aufweist. Schließlich erwartet die Gesellschaft eine erhöhte Präsenz im Kapitalmarkt und dadurch einen verbesserten Zugang zu künftigen Finanzierungsmitteln. Zudem erwartet die Gesellschaft aufgrund dessen mittel- und langfristige auch sinkende Refinanzierungskosten. Zu den im Zusammenhang mit dem Zusammenschluss stehenden Integrationskosten kann die Gesellschaft aus heutiger Sicht keine verlässlichen Angaben machen.

Altportfolio

Neben dem Bestandsportfolio der DEMIRE, das seit Anfang 2014 im Rahmen der strategischen Neuausrichtung im Inland erworben wurde, verfügt die DEMIRE noch über Immobilien und Beteiligungen aus der Zeit vor ihrer strategischen Neuausrichtung im Jahr 2013 (das „**Altportfolio**“). Von den ursprünglich rund 60 Gesellschaften des Altportfolios wurden bislang rund 30 veräußert, liquidiert oder verschmolzen. Einzelne Immobilien, die sich in den heutigen Investmentfokus der DEMIRE einfügen, das heißt rentable Gewerbeimmobilien in Deutschland, wurden zwischenzeitlich in das Bestandsportfolio überführt. Die Gesellschaft hält 24,78 % der Anteile an der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main (die „**SQUADRA**“). Eine Tochtergesellschaft der SQUADRA hält eine Büro-Immobilie in Frankfurt am Main, die ebenfalls zum Altportfolio zählt. Ein Teil der Anteile an dieser Tochtergesellschaft ist zwischenzeitlich verkauft worden. Der Vollzug des Verkaufs der weiteren Anteile steht aufgrund zweier aufschiebender Bedingungen allerdings noch aus. Die übrigen heute noch zum Altportfolio gehörenden Grundstücke und Beteiligungen befinden sich in Bulgarien, Georgien, Polen, Rumänien und in der Ukraine.

Das Altportfolio besteht aus Anteilen an at equity bewerteten Unternehmen, aus Vorratsimmobilien (Immobilien, die von konsolidierten Tochterunternehmen gehalten werden und zum Verkauf bestimmt sind), aus zur Veräußerung gehaltenen Anteilen an at equity bewerteten Unternehmen sowie aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten gegen at equity bewertete Unternehmen und zum 31. Dezember 2014 und zum 31. März 2014 auch aus Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen. Der kumulierte Buchwert des Altportfolios betrug zum 30. Juni 2015 insgesamt TEUR 8.047 und damit rund 2 % des Buchwerts der Summe der Vermögenswerte der DEMIRE zum 30. Juni 2015. Der Buchwert des Altportfolios betrug zum 31. März 2014 TEUR 19.983 (41% der Summe der Vermögenswerte der DEMIRE) und zum 31. Dezember 2014 TEUR 13.857 (4% der Summe der Vermögenswerte der DEMIRE). Das verbleibende Altportfolio soll alsbald vollständig abgebaut werden, wobei die Gesellschaft keine Notverkäufe zu tätigen beabsichtigt. Die Gesellschaft erwartet von dem Halten bzw. der Veräußerung der verbleibenden Engagements im Zusammenhang mit dem Altportfolio keine wesentlichen Ergebnisbeiträge. Zum Altportfolio gehört gegenwärtig auch die Beteiligung der DEMIRE an der OXELTON Enterprises Ltd. (die „**OXELTON**“), die eine Immobilie in der Ukraine hält und im Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft zum 30. Juni 2015 als zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen mit einem Buchwert von TEUR 1.500 ausgewiesen wurde. Mit der Veräußerung der Anteile an der OXELTON, die voraussichtlich im November 2015 erfolgen soll, wird die Währungsrücklage der DEMIRE, die zum 30. Juni 2015 insgesamt TEUR -3.964 betrug, im Wesentlichen ergebniswirksam aufgelöst und das Ergebnis der DEMIRE entsprechend negativ belastet.

Asset Management

Im Zuge der strategischen Neuausrichtung in 2013 wurde auch das Geschäftsfeld „Asset Management“, das heißt die Verwaltung von Immobilien für Dritte, im Geschäftsjahr 2013/2014 komplett eingestellt.

Die Verwaltung der Bestandsimmobilien der DEMIRE, das sogenannte Property-, Asset- und Facility-Management wird überwiegend von konzerneigenen Tochtergesellschaften durchgeführt. Damit deckt

die DEMIRE als vollintegrierter Immobilienkonzern die gesamte Wertschöpfungskette eines Immobilien-Bestandshalters ab.

15.2 Strategie

Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland

Die Gesellschaft erwirbt ausschließlich Gewerbeimmobilien in Deutschland, bis dato aufgrund des Marktangebots mit dem Schwerpunkt auf das Bürosegment. Daneben wurde das Portfolio im Jahr 2015 durch den Erwerb der Gutenberg Galerie in Leipzig gezielt um die Kategorie Einzelhandel und durch den Erwerb des Logistikparks Leipzig um die Kategorie Logistik erweitert, um damit das Risikoprofil des Gesamtportfolios durch Diversifikation weiter zu verbessern. Mit Vollzug des Erwerbs der Kurfürsten-Galerie in Kassel würde das Segment Einzelhandel weiter gestärkt werden. Die Gesellschaft erwartet den Vollzug des Erwerbs dieser Immobilie aber nicht mehr im laufenden Geschäftsjahr. Ziel der Gesellschaft ist es, ein substanzielles Portfolio an deutschen Gewerbeimmobilien in den Bereichen Büro, Logistik und Einzelhandel mit einer angestrebten Portfolioaufteilung von 60 % Büro, 30 % Logistik und 10 % Einzelhandel aufzubauen. Die DEMIRE soll somit zu einem klar fokussierten und ertragsstarken Bestandhalter deutscher Gewerbeimmobilien ausgebaut werden. Für einzelne Immobilien wird grundsätzlich ein Volumen von ca. EUR 10 bis 50 Mio. angestrebt. Die Gesellschaft hat auch bereits Portfoliotransaktionen mit größeren Volumina abgeschlossen und schließt nicht aus, dass auch in der Zukunft größere Immobilienportfolios in einer Größenordnung oberhalb von EUR 50 Mio. erworben werden.

Investitionen in Sekundärstandorte

Die Gesellschaft fokussiert sich bei ihren Investitionen auf Sekundärstandorte, also in B-Lagen insbesondere von den sogenannten A-Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf oder in A-Lagen in sogenannten B-Städten, d.h. Großstädte von nationaler und regionaler Bedeutung, die nicht A-Städte sind. Die DEMIRE verspricht sich von dieser Fokussierung höhere Renditen als bei Investitionen in A-Lagen von A-Städten, da an Sekundärstandorten nach Auffassung der Gesellschaft die erzielbaren Jahresmieten im Verhältnis zu den geforderten Kaufpreisen je Quadratmeter tendenziell höher sind als in den A-Lagen von A-Städten. Hinzu kommt, dass nach Einschätzung der Gesellschaft die Kaufpreise weniger volatil sind als in anderen Lagen.

Langfristige Haltedauer der Immobilien mit Value-Added- und Core-Plus-Ansatz

Die DEMIRE verfolgt eine „Buy and Hold“-Strategie in Verbindung mit einem aktiven Portfolio Management. Die Haltedauer der Immobilien nach dem Erwerb ist damit grundsätzlich langfristig ausgerichtet. Dabei kombiniert die DEMIRE einen Value-Added- mit einem Core-Plus-Ansatz mit dem Ziel eines ausgewogenen Chancen-Risiko-Profiles und von Anfang an positiven Cashflows.

Die Value-Added-Strategie zielt auf Investitionen in aktuell unterbewertete Standorte und Objekte, z.B. solche mit Leerstand von bis zu 30 %. Über eine entsprechende Weiterentwicklung durch Mietertragssteigerungen gegebenenfalls auch durch eine Renovierung oder Revitalisierung bzw. eine Nut-

zungsänderung sollen diese Objekte neu am Markt positioniert werden und dadurch einen sukzessiv steigenden Cashflow generieren. Die dadurch gegebenenfalls zu erzielenden nachhaltigen Wertsteigerungen können dann im Einzelfall – soweit strategisch oder operativ als notwendig angesehen – durch Veräußerungen realisiert werden. Allerdings ist bereits beim Erwerb ein vorhandener positiver Cashflow einer Immobilie auch beim Value-Added-Ansatz eine wesentliche Voraussetzung für das Investment.

Der Core-Plus-Ansatz zielt demgegenüber auf Immobilien mit guter bis sehr guter Mieterstruktur ab. Diese Immobilien sind zu einem erheblichen Teil an Mieter mit hoher Bonität, z.B. staatsnahe Mieter wie Behörden, vermietet. Ziel ist es hier, über die Neuvermietung auslaufender Verträge eine Steigerung der Mieterträge zu erzielen und das Portfolio langfristig liquiditätsmäßig zu verbessern.

Vermeidung von Bieterprozessen

Die DEMIRE versucht, bei Ankäufen soweit möglich Bieterprozesse mit mehreren Kaufinteressenten zu vermeiden. In der Regel können durch diese Vorgehensweise die Transaktionsgeschwindigkeit für Käufer und Verkäufer erhöht und überhöhte Ankaufpreise durch Wettbieten mehrerer Kaufinteressenten vermieden werden. Zudem können die internen und externen finanziellen und personellen Ressourcen der DEMIRE effizienter eingesetzt werden, da die Transaktionssicherheit, d.h. die Wahrscheinlichkeit eines erfolgreichen Abschlusses des Erwerbs, bei exklusiven Transaktionen höher ist als bei Bieterprozessen mit mehreren Interessenten.

Portfolioankäufe statt Einzelobjekte

Die DEMIRE legt den Fokus zurzeit auf den Erwerb von Immobilienportfolios anstelle von Einzelobjekten. Durch die Portfoliomischung von attraktiveren und weniger attraktiven Immobilien kann die DEMIRE in der Regel einen günstigeren Gesamtankaufspreis erzielen als beim Erwerb einzelner Objekte. Anschließend bemüht sich die DEMIRE im Wege eines aktiven Portfoliomanagements darum, auch die weniger attraktiven Objekte zu revitalisieren oder anderweitig aufzuwerten und gegebenenfalls wieder zu veräußern.

Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette durch interne Kompetenzträger

Die DEMIRE ist ein vollintegrierter Immobilienkonzern und deckt die gesamte Wertschöpfungskette ab. Zu diesem Zweck hat die DEMIRE auf Ebene der Gesellschaft und spezialisierter Tochtergesellschaften ein Team aufgebaut, das über die erforderlichen Kompetenzen für die gesamte Wertschöpfungskette vom Immobilienerwerb über das Portfoliomanagement bis zur Veräußerung verfügt.

Strategische Entscheidungen im Rahmen des Portfoliomanagements werden auf der Ebene der Gesellschaft getroffen. Hier werden strategische Leitlinien für das gesamte Portfolio getroffen und auf dieser Basis Investitions- und Deinvestitionsentscheidungen getroffen. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des Portfoliomanagements die Überwachung (Controlling) und Steuerung der bereits getätigten Investments.

Die operative Betreuung der Bestandsimmobilien erfolgt im Wesentlichen durch verschiedene Tochtergesellschaften innerhalb der DEMIRE. Dies gilt für die Hausverwaltung (*Property Management*), das Asset Management und die Hausbewirtschaftung (*Facility Management*). Zu diesem Zweck hat die Gesellschaft im Jahr 2015 Beteiligungen an verschiedenen, auf diese Dienstleistungen spezialisierten Unternehmen erworben. Diese sind:

- die DEMIRE Immobilien Management GmbH, Berlin, für das Property Management (Beteiligung zu 100 %);
- die Praedia Haus- & Gartenservice GmbH, Berlin, für das Facility Management (Beteiligung zu 51 %) und
- die Panacea Property GmbH, Berlin, für das Asset Management (Beteiligung zu 51 %).

Damit können sämtliche Dienstleistungen für das Bestandportfolio mit internen Ressourcen abgedeckt werden. Teilweise wird bei Immobilien aus dem Bestandportfolio die Hausverwaltung durch externe Dritte fortgeführt. Mittelfristiges Ziel ist es jedoch, die gesamte operative Betreuung der Immobilien des Bestandportfolios in der DEMIRE zu konzentrieren.

Die Strategie der Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette, das Wachstum der DEMIRE und das damit einhergehende gewachsene Aufgabenspektrum erfordern den Ausbau der Personalstruktur. Nach der Erweiterung ihres Vorstands um den erfahrenen Branchenexperten Markus Drews hat die DEMIRE Positionen auf der zweiten Führungsebene mit weiteren ausgewiesenen Fachleuten besetzt. Zudem sollen für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Immobilienportfolios entsprechend dem zukünftigen Wachstum weitere qualifizierte Spezialisten eingestellt werden.

Begegnung von Vermietungsrisiken

Eine hohe Leerstandsquote führt zu einer Reduzierung von Mieteinnahmen und verursacht zusätzliche Kosten, da z.B. Nebenkosten zum Teil nicht an Mieter weiterbelastet werden können. Dem Risiko versucht die DEMIRE auf der einen Seite mit einem „Multi-Tenant-Ansatz“ zu begegnen. Das bedeutet, dass die DEMIRE in Immobilien investiert, die von mehreren Mietern genutzt werden. So wirkt sich in der Regel die Beendigung eines der Mietverträge für ein Objekt noch nicht wesentlich auf die Leerstandsquote und die zu erzielenden Cashflows aus dem Objekt aus. Sofern die DEMIRE im Rahmen ihres Core-Plus-Ansatzes Immobilien mit einem einzelnen Mieter bzw. großen Ankermietern erwirbt, sind dann aber eine lange Mietvertragslaufzeit sowie eine gute bis sehr gute Bonität der Mieter die Entscheidungskriterien für einen Erwerb der jeweiligen Immobilie.

Effektives Bestandsmanagement

Im Fokus der DEMIRE steht darüber hinaus der kontinuierliche Abbau von Leerstand durch ein aktives Asset Management. Hier wird auf der operativen Ebene insbesondere die Entwicklung des Vermietungsstands, die Ist-Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter, die laufenden Instandhaltungs- und Betriebskosten, Mietausfälle sowie Vermarktungskosten, das heißt die Entwicklung des Cashflows und damit die eigentliche Wertentwicklung, fortwährend überprüft. Dazu werden sowohl die Objekte als

auch die verantwortlichen Mitarbeiter und Dienstleister im Rahmen definierter Objektbudgets und Cashflow-Planungen geführt, die kontinuierlich überwacht und gegebenenfalls angepasst werden. Außerdem werden sämtliche Mietvertragsausläufe des Immobilienportfolios erfasst, um frühzeitig mit Mietern über deren Verlängerungsoptionen zu verhandeln. Zudem sorgt ein aktives Forderungsmanagement für regelmäßige Zahlungseingänge und stellt sicher, dass Mietausfälle frühzeitig erkannt werden, so dass zeitnahe Gegenmaßnahmen ergriffen werden können.

15.3 Wettbewerbsstärken

Guter Zugang zu verschiedensten Eigentümern größerer Gewerbeimmobilienportfolios aufgrund eines breiten Netzwerkes

Insbesondere die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft verfügen nach Einschätzung der Gesellschaft aufgrund ihrer langjährigen Tätigkeit in der Immobilienbranche über ein breites Netzwerk mit Zugang zu verschiedensten Eigentümern von Gewerbeimmobilien und sonstigen Marktteilnehmern in der Immobilienbranche. Aufgrund dieses Netzwerkes wird die DEMIRE häufig direkt entweder von den Eigentümern oder – in Sondersituationen im Fall von notleidenden Immobilienfinanzierungen – auch von den kreditfinanzierenden Banken kontaktiert. Auf diese Weise kann die DEMIRE die Gewerbeimmobilien häufig außerhalb eines Bieterprozesses und auch unter Vermeidung der Einschaltung von Maklern erwerben.

Frühzeitige Konzentration auf Sekundärstandorte mit breiter regionaler Diversifizierung

Die DEMIRE ist im Bereich der Bestandsimmobilien ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig und hat sich hier frühzeitig auf Sekundärstandorte fokussiert. Nach Ansicht der Gesellschaft konnte die DEMIRE daher in der Vergangenheit aufgrund geringeren Wettbewerbs günstige Erwerbspreise erzielen und profitiert nun aufgrund der verstärkten Nachfrage an diesen Standorten von entsprechenden Wertsteigerungen ihres Bestandsportfolios. Zugleich ist ihr Bestandsportfolio auf verschiedene Regionen innerhalb Deutschlands verteilt. Damit können negative wirtschaftliche Entwicklungen in einer Region durch gegenläufige Entwicklungen in anderen Regionen abgefangen werden und die DEMIRE unterliegt folglich keinem regionalen Klumpenrisiko.

Kombination des Value-Added- mit dem Core-Plus-Ansatz

Die Gesellschaft verbindet eine Value-Added Strategie mit einer Core-Plus Strategie. Auf diese Weise werden trotz der ausschließlichen Konzentration auf Gewerbeimmobilien von Beginn an stabile Cashflows durch Core-Plus Immobilien generiert, während im Value-Added-Ansatz nach Ansicht der Gesellschaft ein Wertsteigerungspotential vorhanden ist. Nach eigener Einschätzung der DEMIRE wird so im Vergleich zu Wettbewerbern, die jeweils nur einen dieser Ansätze verfolgen, ein ausgewogenes Risiko- und Ertragsprofil erreicht.

Kurze Entscheidungswege aufgrund flacher Hierarchien

Aufgrund der flachen Hierarchien im Akquisitionsprozess können Entscheidungen nach Einschätzung der Gesellschaft schneller und effizienter als bei einigen ihrer Wettbewerber getroffen werden. Dies verschafft der Gesellschaft nach eigener Einschätzung insbesondere beim weiteren Ausbau des Bestandsportfolios einen Wettbewerbsvorteil. Aufgrund der kurzen Entscheidungswege ist die DEMIRE nach Einschätzung der Gesellschaft in der Lage, auf sich abzeichnende Markttrends schneller als einige ihrer Wettbewerber zu reagieren. Dies hat sich nach Auffassung der Gesellschaft in der Vergangenheit insbesondere bei der Akquisition von Immobilienportfolios positiv ausgewirkt.

DEMIRE ist ein vollintegrierter Immobilienkonzern

Die DEMIRE ist ein vollintegrierter Immobilienkonzern und deckt die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienverwaltung durch eigene Mitarbeiter ab, während Wettbewerber der DEMIRE häufig auf externe Dienstleister zurückgreifen. Von der Festlegung der strategischen Leitlinien für das Gesamtportfolio im Rahmen des Portfoliomanagements über das Property- und Facility-Management bis hin zum Asset Management greift die DEMIRE auf interne Ressourcen zurück. Mietinteressenten profitieren bei einer Neuvermietung bzw. einer anstehenden Vertragsverlängerung von dem von der DEMIRE gewählten Ansatz, indem Mieterwünsche z.B. hinsichtlich Umbaumaßnahmen einschließlich der Koordination von Architektenleistungen und Umbauarbeiten sehr zügig und aus einer Hand betreut werden können.

Hinzu kommt, dass im Hinblick auf umlagefähige Kosten Ertragspotentiale innerhalb des DEMIRE-Konzerns gehalten werden. Umlagefähige Kosten sind diejenigen Kosten, die im laufenden Jahr anfallen und nach den Regelungen in den jeweiligen Mietverträgen mit den Mietern nach dem Abrechnungsjahr abgerechnet werden. Hierzu gehören beispielsweise Wartungskosten. Empfänger entsprechender Zahlungen ist bei einer Verwaltung mit konzerninternen Ressourcen die jeweilige Property- oder Facility-Management-Gesellschaft der DEMIRE und kein externer Dienstleister. Dies wirkt sich im Ergebnis für die DEMIRE ertragssteigernd aus.

15.4 Geschäftsbereiche

Die Aktivitäten der DEMIRE untergliedern sich zum Datum des Prospekts in drei Geschäftsbereiche, die auch in der Segmentberichterstattung entsprechend erfasst werden: Bestandsportfolio, Investments und Zentralbereiche/Sonstiges. Das Segment Asset Management, d.h. die Verwaltung von Immobilien für Dritte, wurde zum Geschäftsjahr 2013/2014 aufgegeben.

Bestandsportfolio

Das Segment Bestandsportfolio umfasst die im Rahmen der neuen Strategie der DEMIRE („Buy and Hold“ Strategie mit aktivem Portfoliomanagement) seit Anfang 2014 eingegangenen Investments in Deutschland im Bereich Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien. Zu diesem Geschäftsbereich gehören die neu gegründeten oder erworbenen Tochtergesellschaften mit dem Fokus auf Gewerbeim-

mobilien in Deutschland. Dieses Segment umfasst auch die Dienstleistungen der DEMIRE im Zusammenhang mit dem Management der konzerneigenen Immobilien und Grundstücke.

Investments

Der Geschäftsbereich Investments umfasst das im Rahmen der ursprünglichen Geschäftsstrategie der DEMIRE erworbene Altportfolio. Das Altportfolio wird kontinuierlich abgebaut.

Zentralbereiche/Sonstiges

Das Segment Zentralbereiche/Sonstiges umfasst die Aktivitäten der Gesellschaft in ihrer Funktion als Konzernholding wie z.B. Risikomanagement, Finanzen und Controlling, Finanzierung, IT und Compliance.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 lag der Fokus im Wesentlichen auf der Restrukturierung des Konzerns. Die ursprünglichen Strukturen, insbesondere im Geschäftsbereich Investments, wurden gestrafft und die Grundlagen für das künftige Wachstum geschaffen. Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 lag der Hauptfokus im Segment Zentralbereiche/Sonstiges auf dem Aufbau neuer personeller und fachlicher Strukturen der DEMIRE, insbesondere im Geschäftsbereich Bestandsimmobilien.

Asset Management

Im Geschäftsbereich Asset Management waren die Dienstleistungen im Asset Management von Immobilien und Grundstücken für Dritte erfasst. Diese Tätigkeit wurde im 3. Quartal des Geschäftsjahres 2013/2014 mit Verkauf der Bauherrenmodelle in Wien, Österreich, eingestellt. Seit dem Geschäftsjahr 2015 werden die Aktivitäten des Asset Managements für die Konzerngesellschaften im Segment Zentralbereiche/Sonstiges erfasst und in der Segmentberichterstattung nicht mehr separat dargestellt.

15.5 Bestandsportfolio

Überblick

Im Rahmen ihrer strategischen Neuausrichtung hat die DEMIRE seit Anfang 2014 bis zum Datum des Prospekts ihr Bestandsportfolio deutlich ausgeweitet.

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die wesentlichen Kenndaten des Bestandsportfolios. Soweit nicht anders angegeben beziehen sich die folgenden Aufstellungen auf das Bestandsportfolio der DEMIRE jeweils zum 30. Juni 2015 und jeweils angepasst um die entsprechenden Daten der Fair Value REIT-AG (in den Tabellen als „FVR“ bezeichnet) zum 30. Juni 2015, als wenn die Immobilien im Bestand der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2015 Teil des Immobilienportfolios der DEMIRE am 30. Juni 2015 gewesen wären, sowie jeweils zusätzlich angepasst um die Zugänge von Immobilien zum Bestandsportfolio der DEMIRE im Juli 2015 (Schwerin, Margarethenhof 22-24, und Logistikpark Leipzig) und um die Immobilien, für deren Erwerb die Gesellschaft bereits Kaufverträge abgeschlossen hat, deren Vollzug aber noch aussteht (das T6-Portfolio und die Kurfürsten-

Galerie in Kassel), jeweils als wenn auch diese Immobilien Teil des Bestandsportfolios der DEMIRE am 30. Juni 2015 gewesen wären.

Portfoliodaten

Die nachfolgende Tabelle stellt die folgenden für die DEMIRE wesentlichen Kennzahlen dar:

- Mietfläche
- Jahresnettokaltmiete („JNKM“)
- Sollmiete
- Leerstandsquote
- Fair Value (Marktwert)

Kennzahlen zum 30. Juni 2015 (ungeprüft)	DEMIRE	FVR	DEMIRE und FVR	DEMIRE angepasst um Zugänge bei DEMIRE nach dem 30. Juni 2015¹⁾	DEMIRE angepasst um Zugänge bei DEMIRE nach dem 30. Juni 2015 und um schwebende Transaktionen²⁾	DEMIRE und FVR angepasst um Zugänge bei DEMIRE nach dem 30. Juni 2015¹⁾ und um schwebende Transaktionen²⁾
Mietfläche (in m ²)	422.673	274.987	697.660	646.903	812.160	1.087.147
JNKM ³⁾ (in TEUR)	28.830	25.432	54.262	33.222	52.205	77.637
Sollmiete ⁴⁾ (in TEUR)	34.234	27.611	61.845	42.192	61.420	89.031
Leerstandsquote ⁵⁾ (in %)	15,79	7,89	12,26	21,26	15,00	12,80
Fair Value (Marktwert) ⁶⁾ (in TEUR)	399.162	305.563	704.725	457.470	688.420	993.983

¹⁾ Im Juli 2015 sind die Kaufverträge über die Immobilien Schwerin, Margarethenhof 22-24, und den Logistikpark Leipzig vollzogen worden. Die entsprechenden Kennzahlen dieser beiden Immobilien sind nachfolgend dargestellt:

	Fläche in m²	JNKM in TEUR	Sollmiete in TEUR	Leerstandsquote in %	Fair Value in TEUR
Schwerin	5.533	505	505	0,00	6.920*
Logistikpark Leipzig	218.697	3.888	7.453	47,84	51.900

* Der Fair Value der Immobilie in Schwerin wurde durch die Anzahlung auf den Kaufpreis i.H.v. TEUR 512 bereits zum 30.Juni 2015 aktiviert, so dass der Anpassungswert nach dem 30. Juni 2015 TEUR 6.408 beträgt.

²⁾ Zum 30. Juni 2015 waren die Kaufverträge über die Immobilien hinsichtlich des T6-Portfolios und der Kurfürsten-Galerie in Kassel noch nicht vollzogen. Die Gesellschaft erwartet den Vollzug des Erwerbs des T6-Portfolios im Oktober 2015 und den Vollzug des Erwerbs der Kurfürsten-Galerie in Kassel nicht mehr im laufenden Geschäftsjahr 2015, sondern im ersten Quartal des Geschäftsjahrs 2016. Der Vollzug dieser beiden Kaufverträge unterliegt jeweils noch dem Eintritt bestimmter Vollzugsbedingungen, insbesondere auch der Finanzierung des Kaufpreises. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass es nicht zum Vollzug dieser beiden Kaufverträge kommt. Für Zecke der Berechnung des Umtauschverhältnisses im Rahmen des Übernahmeangebots wurden die erwarteten Effekte des Zugangs des T6-Portfolios auf den Buchwert des Eigenkapitals und damit auch das EPRA-NAV der DEMIRE mit berücksichtigt. Die Angaben zum Fair Value des T6-Portfolios beruhen auf einem Bewertungsgutachten von Winters & Hirsch zum 31. März 2015. Der Fair Value wurde allerdings aus Vorsichtsgründen um EUR 4,0 Mio. auf EUR 181,32 Mio. reduziert. Die Angaben zum Fair Value der Kurfürsten-Galerie in Kassel entsprechen dem vereinbarten Kaufpreis. Insofern gibt es keine Effekte des Zugangs der Immobilie Kurfürsten-Galerie in Kassel auf den Buchwert des Eigenkapitals der DEMIRE. Zwar gibt es ein Bewertungsgutachten auch zum Fair Value der Kurfürsten-Galerie in Kassel, der einen positiven Effekt des Zugangs dieser Immobilie auf den Buchwert des Eigenkapitals der DEMIRE erwarten lässt. Allerdings wird der Fair Value der Kurfürsten-Galerie in Kassel erstmals nach Vollzug des Kaufvertrags zum nächsten Bilanzstichtag, also voraussichtlich zum 31. März 2016 ermittelt. Aus Vorsichtsgründen geht die Gesellschaft deshalb aus heutiger Sicht zunächst von keinem Effekt auf den Buchwert des Eigenkapitals aufgrund des Zugangs der Kurfürsten-Galerie in Leipzig aus und nimmt daher als Fair Value dieser Immobilie zunächst den Kaufpreis an. Die entsprechenden Kennzahlen dieser beiden Immobilien sind nachfolgend dargestellt:

	Fläche in m²	JNKM in TEUR	Sollmiete in TEUR	Leerstandsquote in %	Fair Value in TEUR
Kurfürsten-Galerie Kassel	21.469	3.920	4.166	5,9	49.630
T6	143.788	15.062	15.062	0,00	181.320

- 3) JNKM bedeutet „Jahresnettokaltmiete“ und entspricht den Einnahmen aus der Vermietung, die jährlich auf der Grundlage bestehender Mietverträge erzielbar ist.
- 4) Sollmiete entspricht den Einnahmen aus der Vermietung, die erzielbar ist, wenn kein Leerstand vorhanden wäre.
- 5) Die Leerstandsquote wird aus dem Quotient bzw. Differenzbetrag aus Ist-Nettokaltmiete (=Summe aller Vertragsmieten) und Sollmiete (=Mieteträge bei Vollvermietung/nachhaltige Marktmiete) gebildet.
- 6) Der Fair Value (Marktwert) im Hinblick auf die Immobilien der DEMIRE beruht auf den jeweiligen, in diesem Prospekt auf den Seiten W-1 ff. abgedruckten Bewertungsgutachten von Winters & Hirsch, mit Ausnahme der Immobilie Kurfürsten-Galerie Kassel, bei der als Fair Value der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis angesetzt wurde und des T6-Portfolios, bei dem der Fair Value um EUR 4,0 Mio. reduziert wurde. Der Fair Value im Hinblick auf die Immobilien der Fair Value REIT-AG ist dem ungeprüften Halbjahresbericht der Fair Value REIT-AG für das zum 30. Juni 2015 endende erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2015 entnommen.

Nutzungsarten

Nachfolgend findet sich eine Aufstellung der Nutzungsarten des Immobilienportfolios der DEMIRE auf Basis des Fair Value (Marktwert) jeweils zum 30. Juni 2015 unter Berücksichtigung der vorgenannten Anpassungen.

Zum 30. Juni 2015 (ungeprüft) auf Basis Fair Value	DEMIRE	FVR¹⁾	DEMIRE und FVR	DEMIRE angepasst um Zugänge bei DEMIRE nach dem 30. Juni 2015²⁾	DEMIRE angepasst um Zugänge bei DEMIRE nach dem 30. Juni 2015 und um schwebende Transaktionen³⁾	DEMIRE und FVR angepasst um Zugänge nach dem 30. Juni 2015 bei DEMIRE und schwebende Transaktionen^{1) 2) 3)}
Einzelhandel						
in TEUR	9.370	169.868	179.238	9.370	59.000	228.868
in %	2,3	55,6	25,4	2,0	8,5	22,9
Büro						
TEUR	368.162	102.950	471.112	374.570	555.890	662.840
in %	92,2	33,7	66,9	81,9	80,9	66,4
Logistik						
in TEUR	0	0	0	51.900	51.900	51.900
in %	0,0	0,0	0,0	11,3	7,5	5,2
Sonstige						
in TEUR	21.630	32.745	54.375	21.630	21.630	54.375
in %	5,4	10,7	7,7	4,7	3,1	5,4
Summe in TEUR	399.162	305.563	704.725	457.470	688.420	993.983

1) Der Fair Value im Hinblick auf die Immobilien der Fair Value REIT-AG ist dem ungeprüften Halbjahresbericht der Fair Value REIT-AG für das zum 30. Juni 2015 endende erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2015 entnommen.

2) Zu den vorgenommenen Anpassungen s. Fußnote 1) zur Tabelle im Abschnitt 15.5 „– Portfoliodaten“.

3) Zu den vorgenommenen Anpassungen s. Fußnote 2) zur Tabelle im Abschnitt 15.5 „– Portfoliodaten“.

Regionale Verteilung der Immobilien

Nachfolgend findet sich eine Aufstellung der regionalen Verteilung des Immobilienportfolios der DEMIRE nach Fair Value (Marktwert) jeweils zum 30. Juni 2015 unter Berücksichtigung der vorgenannten Anpassungen.

Der Fair Value im Hinblick auf die Immobilien der Fair Value REIT-AG entspricht den im ungeprüften Halbjahresbericht der Fair Value REIT-AG für das zum 30. Juni 2015 endende erste Halbjahr angegebenen Werten.

Zum 30. Juni 2015 (ungeprüft) auf Basis Fair Value	DEMIRE	FVR ¹⁾	DEMIRE und FVR	DEMIRE angepasst um Zugänge bei DEMIRE nach dem 30. Juni 2015 ²⁾	DEMIRE angepasst um Zu- gänge bei DEMIRE nach dem 30. Juni 2015 und um schwe- bende Transaktio- nen ³⁾	DEMIRE und FVR angepasst um Zu- gänge bei DEMIRE nach dem 30. Juni 2015 und um schwe- bende Transaktio- nen ³⁾
Nordwest- deutschland						
in TEUR	64.557	117.690	182.247	70.965	86.835	204.525
in %	16,2	38,5	25,9	15,5	12,6	20,6
Rhein-Ruhr- Gebiet						
TEUR	78.785	27.365	106.150	78.785	151.484	178.849
in %	19,7	9,0	15,1	17,2	22,0	17,8
Sachsen						
in TEUR	31.505	51.410	82.915	83.405	83.405	134.815
in %	7,9	16,8	11,8	18,2	12	13,5
Rhein-Main- Gebiet						
in TEUR	53.250	13.000	66.250	53.250	53.250	66.250
in %	13,3	4,3	9,4	11,6	7,7	6,6
Süddeutsch- land						
in TEUR	135.640	0	135.640	135.640	211.853	211.853
in %	34,0	0,0	19,2	29,7	30,8	21,3
Berlin						
in TEUR	4.260	12.190	16.450	4.260	22.799	34.989
in %	1,1	4,0	2,3	0,9	3,3	3,5
Kassel						
in TEUR	5.530	0	5.530	5.530	55.160	55.160
in %	1,4	0,0	0,8	1,2	8,0	5,5
Sonstige						
in TEUR	25.635	83.908	109.543	25.635	25.635	109.543
in %	6,4	27,4	15,5	5,6	3,7	11,0
Summe						
in TEUR	399.162	305.563	704.725	457.470	688.420	993.983
in %	100	100	100	100	100	100

¹⁾ Der Fair Value im Hinblick auf die Immobilien der Fair Value REIT-AG ist dem ungeprüften Halbjahresbericht der Fair Value REIT-AG für das zum 30. Juni 2015 endende erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2015 entnommen.

²⁾ Zu den vorgenommenen Anpassungen s. Fußnote 1) zur Tabelle im Abschnitt 15.5 „– Portfoliodaten“.

³⁾ Zu den vorgenommenen Anpassungen s. Fußnote 2) zur Tabelle im Abschnitt 15.5 „– Portfoliodaten“.

Nachfolgend findet sich eine Aufstellung der regionalen Verteilung des Immobilienportfolios der DEMIRE nach den jährlichen Nettokaltmieten jeweils zum 30. Juni 2015 unter Berücksichtigung der vorgenannten Anpassungen.

Die Angaben im Hinblick auf die Immobilien der Fair Value REIT-AG sind öffentlich verfügbaren Informationen der Fair Value REIT-AG entnommen.

Zum 30. Juni 2015 (ungeprüft) auf Basis Jahresnetto- kaltmiete	DEMIRE	FVR¹⁾	DEMIRE und FVR	DEMIRE angepasst um Zugänge bei DEMIRE nach dem 30. Juni 2015²⁾	DEMIRE angepasst um Zu- gänge bei DEMIRE nach dem 30. Juni 2015 und um schwe- bende Transaktio- nen³⁾	DEMIRE und FVR angepasst um Zu- gänge bei DEMIRE nach dem 30. Juni 2015 und um schwe- bende Transaktio- nen³⁾
Nordwest- deutschland						
in TEUR	4.983	8.702	13.685	5.487	6.931	15.633
in %	16,9	34,6	24,9	16,4	13,3	20,1
Rhein-Ruhr- Gebiet						
in TEUR	5.675	2.412	8.087	5.675	11.026	13.438
in %	19,3	9,5	14,7	16,9	21,1	17,3
Sachsen						
in TEUR	2.056	4.337	6.393	5.661	5.661	9.998
in %	7,0	17,1	11,7	16,9	10,8	12,9
Rhein-Main- Gebiet						
in TEUR	3.957	757	4.714	3.957	3.957	4.714
in %	13,4	3,0	8,6	11,8	7,6	6,1
Süddeutsch- land						
in TEUR	9.706	0	9.706	9.706	16.011	16.011
in %	33,0	0,0	17,7	28,9	30,6	20,6
Berlin						
in TEUR	287	1.025	1.312	287	1.947	2.972
in %	1,0	4,0	2,4	0,9	3,7	3,8
Kassel						
in TEUR	389	0	389	389	4.352	4.352
in %	1,3	0,0	0,7	1,2	8,3	5,6
Sonstige						
in TEUR	2.372	8.199	10.571	2.372	2.372	10.571
in %	8,1	32,2	19,3	7,1	4,5	13,6
Summe in TEUR	29.425	25.432	54.857	33.535	52.258	77.690
Summe in %	100	100	100	100	100	100

1) Der Fair Value im Hinblick auf die Immobilien der Fair Value REIT-AG ist dem ungeprüften Halbjahresbericht der Fair Value REIT-AG für das zum 30. Juni 2015 endende erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2015 entnommen.

2) Zu den vorgenommenen Anpassungen s. Fußnote 1) zur Tabelle im Abschnitt 15.5 „– Portfoliodaten“.

3) Zu den vorgenommenen Anpassungen s. Fußnote 2) zur Tabelle im Abschnitt 15.5 „– Portfoliodaten“.

Hauptmieter der DEMIRE

Nachfolgend findet sich eine Aufstellung der Hauptmieter des Bestandsportfolios der DEMIRE. Aufgeführt sind alle Mieter, die im Hinblick auf die Jahresnettokaltmiete mehr als 2% der gesamten Mieteinnahmen der DEMIRE ausmachen.

Entsprechende Daten der Fair Value REIT-AG sind derzeit für die Gesellschaft nicht verfügbar.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Hauptmieter zum Stichtag 31. Juli 2015 (d.h. einschließlich der Immobilien Logistikpark Leipzig und Schwerin, Margarethenhof 22-24):

Mieter	Portfolio/Ort	JNKM (in EUR)	Anteil (in %)	Fläche (in m ²)	Ende Mietvertrag
GMG Generalmietgesellschaft mbH	Condor	7.285.823	21,9	88.928	2017, 2019, 2020, 2022, 2024 ¹⁾
Deutsche Post Immobilien GmbH	Condor	2.508.714	7,6	55.973	2017, 2018, 2020, unbefristet ¹⁾
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Condor	1.947.233	5,9	18.774	31.12.2024
BKK Essanelle	Condor	1.240.688	3,7	11.234	31.12.2022
Momox GmbH	LogPark Leipzig	1.102.248	3,3	58.258	31.03.2016
Zapf AG	Condor	1.086.221	3,3	11.258	31.07.2017
IBM Deutschland GmbH	Alpha	939.609	2,8	7.650	31.12.2018
AXA Konzern AG	Alpha	894.451	2,7	9.108	31.07.2017
Stadt Leverkusen Gebäudewirtschaft	Alpha	882.000	2,7	5.766	31.12.2029 (mit 3 Sonderkündigungsrechten jeweils zum 31.12.2020, 2023, 2026)
<i>Bundesagentur für Arbeit</i>	<i>Schwerin</i>	<i>548.975</i>		<i>5.903</i>	<i>30.04.2023</i>
<i>Jobcenter Schwerin</i>	<i>Schwerin</i>	<i>174.296</i>		<i>1.874</i>	<i>30.04.2023</i>
<i>Agentur für Arbeit Schwerin</i>	<i>Schwerin</i>	<i>122.497</i>		<i>1.423</i>	<i>30.04.2023</i>
Gesamt Schwerin		845.769	2,5	9.200	

¹⁾ mehrere einzelne Mietverträge mit unterschiedlichen Restlaufzeiten

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Hauptmieter der DEMIRE zum Stichtag 31. Juli 2015 (d.h. einschließlich der Immobilien Logistikpark Leipzig und Schwerin, Margarethenhof 22-24) und unter der Annahme, dass das T6-Portfolio bereits zum 31. Juli 2015 auf die DEMIRE übergegangen wäre. Aufgeführt sind alle Mieter, die im Hinblick auf die Jahresnettokaltmiete unter der vorgenannten Annahme mehr als 2% der gesamten Mieteinnahmen der DEMIRE ausmachen.

Mieter	Portfolio/Ort	JNKM (in EUR)	Anteil (in %)	Fläche (in m ²)	Ende Mietvertrag
GMG Generalmietgesellschaft mbH	Condor	7.285.823		88.928	2017, 2019, 2020, 2022, 2024 ¹⁾
GMG Generalmietgesellschaft mbH	T6	15.061.996		143.788	2021, 2025 ¹⁾
Gesamt GMG		22.347.818	46,3%	232.716	
Deutsche Post Immobilien GmbH	Condor	2.508.714	5,2%	55.973	2017, 2018, 2020, unbefristet ¹⁾
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Condor	1.947.233	4,0%	18.774	31.12.2024
BKK Essanelle	Condor	1.240.688	2,6%	11.234	31.12.2022
Momox GmbH	LogPark Leipzig	1.102.248	2,3%	58.258	31.03.2016
Zapf AG	Condor	1.086.221	2,2%	11.258	31.07.2017

¹⁾ mehrere einzelne Mietverträge mit unterschiedlichen Restlaufzeiten

15.6 Altportfolio

Neben dem Bestandsportfolio der DEMIRE, das seit Anfang 2014 im Rahmen der strategischen Neuausrichtung im Inland erworben wurde, verfügt die DEMIRE noch über Immobilien und Beteiligungen aus der Zeit vor ihrer strategischen Neuausrichtung im Jahr 2013 (das „**Altportfolio**“). Von den ursprünglich rund 60 Gesellschaften des Altportfolios wurden bislang rund 30 veräußert, liquidiert oder verschmolzen. Einzelne Immobilien, die sich in den heutigen Investmentfokus der DEMIRE einfügen, das heißt rentable Gewerbeimmobilien in Deutschland, wurden zwischenzeitlich in das Bestandsportfolio überführt (Worms und Halle/Peißen). Die Gesellschaft hält 24,78% der Anteile an der SQUADRA. Eine Tochtergesellschaft der SQUADRA hält eine Büro-Immobilie in Frankfurt am Main, die ebenfalls zum Altportfolio zählt. Ein Teil der Anteile an dieser Tochtergesellschaft ist zwischenzeitlich verkauft worden. Der Vollzug des Verkaufs der weiteren Anteile steht aufgrund zweier aufschiebender Bedingungen allerdings noch aus. Die übrigen heute noch zum Altportfolio gehörenden Grundstücke und Beteiligungen befinden sich in Bulgarien, Georgien, Polen, Rumänien und in der Ukraine.

Das Altportfolio besteht aus Anteilen an at equity bewerteten Unternehmen (nicht konsolidierte Beteiligungen ohne beherrschenden Einfluss der DEMIRE), aus Vorratsimmobilien (Immobilien, die von konsolidierten Tochterunternehmen gehalten werden und zum Verkauf bestimmt sind), aus zur Veräu-

berung gehaltenen Anteilen an at equity bewerteten Unternehmen sowie aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten gegen at equity bewertete Unternehmen und zum 31. Dezember 2014 und zum 31. März 2014 auch aus Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen. Der kumulierte Buchwert des Altportfolios betrug zum 30. Juni 2015 insgesamt TEUR 8.047 und damit rund 2 % der Summe der Vermögenswerte der DEMIRE zum 30. Juni 2015. Der Buchwert des Altportfolios betrug zum 31. März 2014 insgesamt noch TEUR 19.983 (41% der Summe der Vermögenswerte der DEMIRE) und zum 31. Dezember 2014 insgesamt TEUR 13.857 (4% der Summe der Vermögenswerte der DEMIRE).

Der gesamte Buchwert des Altportfolios gliedert sich zum 30. Juni 2015 wie folgt:

- Vier Beteiligungen an at equity bewerteten Unternehmen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 3.143, wobei der ganz wesentliche Teil auf die SQAUDRA und ein sehr geringer Anteil auf die Beteiligung an der Irao MAGNAT Gudiashvili LLC in Georgien entfällt. Zwei dieser Beteiligungen, die Anteile an der polnischen R-Quadrat Polska Sp.z.o.o., die eine Liegenschaft in Polen hält, und der Irao MAGNAT 28/2 LLC, sind auf Null abgeschrieben.
- Drei Vorratsimmobilien mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 2.361. Je eine Immobilie ist in Bulgarien (gehalten von der R-Quadrat Bulgaria EOOD), Rumänien (gehalten von der SC Victory International Consulting S.r.l.) und Georgien (gehalten von der Irao MAGNAT Digomi LLC) gelegen.
- Gegen die polnische Beteiligungsgesellschaft R-Quadrat Polska Sp.z.o.o. bestehen noch Forderungen mit einem Buchwert zum 30. Juni 2015 von insgesamt TEUR 1.043.
- Zudem wurde eine at equity Beteiligung als zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 1.500 im IFRS Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum ausgewiesen. Es handelt sich dabei um die Beteiligung von DEMIRE an der OXELTON Enterprises Ltd. (die „OXELTON“), die eine Immobilie in der Ukraine hält. Im Jahr 2008 hatte eine niederländische Tochtergesellschaft der DEMIRE ein Mezzanine-Darlehen aufgenommen, das zum 31. März 2015 aufgrund aufgelaufener Zinsen mit TEUR 5.108 valutierte. Im April 2015 wurde mit dem Gläubiger des Mezzanine-Darlehens ein Schuldenerlass in Höhe von TEUR 1.231 vereinbart. Zudem wurde vereinbart, dass die Anteile an der OXELTON im Wert von TEUR 1.500 an den Gläubiger gegen Verrechnung mit der Darlehensforderung in gleicher Höhe verkauft werden. Für die Restvaluta des Darlehens in Höhe von TEUR 2.400 wurden zwei Tilgungsraten vereinbart. Die erste Zahlung von TEUR 1.400 erfolgte am 31. Mai 2015. Die zweite und letzte Zahlung über TEUR 1.000 soll am 30. November 2015 geleistet werden. Danach wäre das ursprüngliche Darlehen vollständig getilgt. Die Anteile an der OXELTON wurden aus diesem Grund zum 30. Juni 2015 mit TEUR 1.500 als zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wurden die Ausleihungen an die OXELTON in voller Höhe mit einem Betrag von TEUR 3.060 abgeschrieben. Die Veräußerung der Anteile an der OXELTON unterliegt noch der Zustimmung der ukrainischen Monopolkommission.

Das verbleibende Altportfolio soll alsbald vollständig abgebaut werden, wobei die Gesellschaft keine Notverkäufe zu tätigen beabsichtigt. Die Gesellschaft erwartet, dass die Veräußerungspreise das Nettovermögen der verbleibenden Engagements im Zusammenhang mit dem Altportfolio nicht bzw. nicht wesentlich übersteigen werden, und daher auch keine wesentlichen Ergebnisbeiträge von dem Halten bzw. der Veräußerung der verbleibenden Engagements im Zusammenhang mit dem Altportfolio. Mit der Veräußerung der Anteile an der OXELTON, die voraussichtlich im November 2015 erfolgen soll, wird die Währungsrücklage der DEMIRE, die zum 30. Juni 2015 insgesamt TEUR -3.964 betrug, im Wesentlichen ergebniswirksam aufgelöst und das Periodenergebnis der DEMIRE entsprechend negativ belastet.

15.7 Gewerbliche Schutzrechte

Zugunsten der Gesellschaft ist beim Deutschen Patent- und Markenamt, München, die Wortmarke „DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate“ vom 12. August 2013 eingetragen. Der Schutz der Wortmarke läuft am 23. März 2023 aus.

Die wichtigsten Internet-Domains sind „www.demire.ag“ und „www.demire.de“.

Daneben verfügen die Gesellschaften der DEMIRE über keine weiteren wesentlichen gewerblichen Schutzrechte.

15.8 Versicherungen

Die Emittentin verfügt nach ihrer Ansicht über einen ihrer Geschäftstätigkeit entsprechend ausreichenden Versicherungsschutz, insbesondere über eine laufende D&O Haftpflichtversicherung für die Organmitglieder der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften. Soweit gesetzliche Bestimmungen einen Selbstbehalt vorsehen, besteht ein solcher. Soweit die Portfoliounternehmen für ihren Geschäftsbetrieb eine D&O Haftpflichtversicherung, Gebäude- und Haftpflichtversicherungen oder andere für ihre Tätigkeit übliche Versicherungen benötigen, verfügen sie über einen nach Auffassung der Gesellschaft marktüblichen Versicherungsschutz. Dieser umfasst bezüglich der Immobilien der DEMIRE den Versicherungsschutz gegen Schäden durch Brand und Naturkatastrophen im branchenüblichen Maß.

Bei dem Erwerb von Immobilien überprüft die DEMIRE regelmäßig deren Versicherungsschutz und passt ihn gegebenenfalls an.

15.9 Rechtliche Rahmenbedingungen

DEMIRE unterliegt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit den Vorschriften des zivilrechtlichen Miet- und Baurechts sowie den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts. Aufgrund der Zusammensetzung des Bestandsportfolios und des Investitionsfokus auf Gewerbeimmobilien sind die mietrechtlichen Vorschriften für Gewerbeimmobilien dabei von zentraler Bedeutung für DEMIRE. Auch umweltrechtliche Vorschriften spielen eine Rolle.

Mietrechtliche Vorschriften für Gewerbeimmobilien

Im Gegensatz zum Wohnraummietrecht gewährt das deutsche Mietrecht für Gewerbeimmobilien den Vertragsparteien weitgehende Freiheiten bei der Ausgestaltung des Mietverhältnisses. Auch findet bei gewerblichen Mietverhältnissen eine weniger strenge Kontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen (die „AGB“) statt. Gleichwohl gelten auch im Gewerbebaummietrecht gesetzliche Beschränkungen, welche die Vertragsfreiheiten begrenzen und die Verhandlungsposition des Vermieters einschränken.

Formerfordernis

Nach den Vorschriften des deutschen Mietrechts bedürfen Mietverträge, die für eine längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen werden, der Schriftform. Die Anforderungen an die Einhaltung des Schriftformerfordernisses wurden durch umfangreiche Rechtsprechung konkretisiert. Folge eines Verstoßes gegen das Schriftformerfordernis ist indes nicht die Unwirksamkeit des betroffenen Mietvertrags. Vielmehr gilt dieser dann als auf unbestimmte Zeit geschlossen, mit der Folge, dass eine Kündigung frühestens nach einem Jahr ab Überlassung der Räumlichkeiten unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist, d.h. spätestens am dritten Werktag eines Quartals zum Ende des nächsten Quartals, möglich ist. Aufgrund der Entwicklungen in der Rechtsprechung in den zurückliegenden Jahren zu den Anforderungen an die Einhaltung des Schriftformerfordernisses besteht das Risiko, dass Mietverträge, die ursprünglich dem Schriftformerfordernis genügten, die gesteigerten Anforderungen der Rechtsprechung nicht mehr erfüllen. Folge wäre, dass auf längere Zeit geschlossene Mietverträge mit vergleichsweise kurzer Kündigungsfrist gekündigt werden können.

Betriebskosten

Die dem Grunde nach beim Vermieter anfallenden Betriebskosten können in Gewerbemietverhältnissen nahezu vollständig auf den Mieter umgelegt werden. Dies erfordert eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag. Sofern die Regelungen im Mietvertrag als AGB gelten, ergeben sich indes Beschränkungen. So können durch AGB nicht die Kosten für Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung an Dach und Fach auf den Mieter übergewälzt werden. Gleiches gilt für die Kosten der Instandsetzung von Gemeinschaftsflächen und gemeinschaftlichen Anlagen. Die Kosten der Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen und gemeinschaftlichen Anlagen können nur dann auf den Mieter übergewälzt werden, sofern eine Kostenbegrenzung, z.B. von 8 % der Jahresnettomiete, besteht.

Schönheitsreparaturen, Endrenovierung

Kosten für Schönheitsreparaturen können in gewerblichen Mietverhältnissen grundsätzlich auf den Mieter abgewälzt werden. Voraussetzung ist, dass die Pflichten zur Ausführung von Schönheitsreparaturen nicht an einen starren Fristenplan gebunden oder mit einer Pflicht zur Endrenovierung gekoppelt werden. Ferner darf die Klausel den Mieter nicht in anderer Weise unangemessen benachteiligen, sofern die Regelung im Mietvertrag eine AGB darstellt.

Der Bundesgerichtshof tendiert in seiner Rechtsprechung zunehmend dazu, Beschränkungen, die ursprünglich im Rahmen von Wohnraummietverhältnissen entwickelt wurden, auf Gewerbemietverhältnisse zu übertragen. Dieser Trend in der Rechtsprechung kann dazu führen, dass Ansprüche des Ver-

mieters aus Schönheitsreparatur- und Endrenovierungsklauseln, aber auch aus Wartungs- und Reparaturklauseln in Zukunft unter bestimmten Voraussetzungen nicht mehr so wie vertraglich vereinbart gegen den Mieter durchgesetzt werden können und die entsprechenden Kosten daher dem Vermieter zur Last fallen. Gleiches könnte für Kosten gelten, die Mieter für durchgeführte Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten in Zukunft unter Berufung auf geänderte Rechtsprechung ersetzt verlangen.

Mietanpassungsklauseln

Grundsätzlich sind Mieten in Gewerbemietverhältnissen frei verhandelbar. Der Gesetzgeber setzt lediglich einen allgemeinen gesetzlichen Rahmen für die Anpassung von Mieten aufgrund geänderter Kosten oder Dienstleistungen (sog. Mietanpassungsklauseln). Das Gesetz über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden (Preisklauselgesetz, (PKG)) regelt unter anderem auch die Zulässigkeit von Mietanpassungsklauseln. Nach den Bestimmungen des PKG darf die Höhe der Miete dann nicht durch Mietanpassungsklauseln bestimmt werden, wenn durch die Klausel der Preis oder Wert von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden, die mit den vereinbarten Gütern oder Leistungen nicht vergleichbar sind. Demgegenüber sind solche Mietpreisanpassungsklauseln zulässig, die hinsichtlich des Ausmaßes der Änderung des geschuldeten Betrages einen Ermessensspielraum lassen, der es ermöglicht, die neue Höhe der Geldschuld nach Billigkeitsgrundsätzen zu bestimmen (Leistungsvorbehaltsklauseln), bei denen die in ein Verhältnis zueinander gesetzten Güter oder Leistungen im Wesentlichen gleichartig oder zumindest vergleichbar sind (Spannungsklauseln), nach denen der geschuldete Betrag insoweit von der Entwicklung der Preise oder Werte für Güter oder Leistungen abhängig gemacht wird, als diese die Selbstkosten des Gläubigers bei der Erbringung der Gegenleistung unmittelbar beeinflussen (Kostenelementeklauseln) oder aber die lediglich zu einer Ermäßigung der Geldschuld führen können. Ferner sind unter weiteren bestimmten Bedingungen Mietanpassungsklauseln in Langzeitmietverträgen zulässig. Mietanpassungsklauseln fallen für gewöhnlich unter diese Ausnahmen, wenn sie im Rahmen von Mietverhältnissen mit mindestens zehnjähriger Unkündbarkeit für den Vermieter (d.h. entweder Festlaufzeit von zehn Jahren oder unter Hinzurechnung von Verlängerungsoptionen des Mieters wird eine Laufzeit von zehn Jahren erreicht) vereinbart werden, die Preis Anpassung an einen Index gekoppelt ist (meist der Verbraucherpreisindex) und die Anpassung sowohl nach oben als auch nach unten erfolgt.

Mietpreisanpassungsklauseln, die diesen Anforderungen nicht genügen, sind dagegen unwirksam. Die Unwirksamkeit tritt jedoch erst ein, wenn ein Verstoß gegen das PKG rechtskräftig festgestellt ist, es sei denn, es ist eine frühere Unwirksamkeit vereinbart. Die Rechtswirkungen der Preisklausel bleiben bis zum Zeitpunkt der Unwirksamkeit unberührt. Nach Feststellung des Verstoßes gegen das PKG kann eine Mieterhöhung somit nicht mehr auf eine unwirksame Mietanpassungsklausel gestützt werden.

Wohnraummietrecht

Obleich der Fokus der Geschäftstätigkeit der DEMIRE auf Gewerbeimmobilien liegt, enthält ein kleiner Teil des Bestandsportfolios von DEMIRE vereinzelt Wohnungen. Bei Wohnraummietverhältnissen bestehen umfangreiche Bestimmungen zum Schutz von Mietern, die unter anderem den Ver-

mieter in Bezug auf Mieterhöhungen, die Umlage von Betriebskosten, die Kündigung von Mietverhältnissen sowie die Räumung von Wohnraum erheblich beschränken.

Zivil-, gebühren- und steuerrechtliche Vorschriften beim Kauf von Immobilien

Beim Kauf und Verkauf von Grundstücken kommen die zivilrechtlichen Bestimmungen des Kaufvertragsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuches („BGB“) nebst dazu ergangenen Spezialgesetzen zur Anwendung. Bei der Übertragung des Eigentums an einem Grundstück gelten ebenfalls die Bestimmungen des BGB. Beim Kauf von Grundbesitz haltenden Gesellschaften gelten die insoweit einschlägigen gesellschaftsrechtlichen Vorschriften.

Ferner entstehen beim Erwerb einer Immobilie in Deutschland bestimmte Kosten. Neben Notar- und Grundbuchamtgebühren in Höhe von rund 1,5 % des Kaufpreises (je nach Wert der Transaktion) fällt beim Erwerb einer Immobilie grundsätzlich Grunderwerbsteuer an. Die Höhe der Grunderwerbsteuer ist je nach Bundesland verschieden und liegt zwischen 3,5 % und 6,5 %. Sowohl die vorgenannten Gebühren als auch die Grunderwerbsteuer werden in aller Regel vom Käufer getragen.

Nach dem derzeitigen Steuerrecht unterliegt der Erwerb einer Beteiligung von mindestens 95 % an einer Gesellschaft mit Grundbesitz in Deutschland der Grunderwerbsteuer. Vor dem 6. Juni 2013 konnte die Steuer vermieden werden, wenn die grundbesitzende Gesellschaft durch eine Anteilsübertragung veräußert wurde, bei der bis zu 94,9 % der Anteile an der grundbesitzende Gesellschaft und bis zu 94,9 % einer zwischengeschalteten Zweckgesellschaft, die die verbleibenden 5,1 % hielt, erworben wurden. Ein Erwerber konnte dadurch fast alle Anteile einer grundbesitzenden Gesellschaft halten, ohne der Grunderwerbsteuer zu unterliegen.

Nach der gesetzlichen Neuregelung vom 6. Juni 2013 fällt auch dann Grunderwerbsteuer an, wenn ein Erwerb oder eine Transaktion zu einer wirtschaftlichen Beteiligung von mindestens 95 % an einer Gesellschaft, zu deren Vermögen ein inländisches Grundstück gehört, führt, wobei unerheblich ist, ob diese Beteiligung (teils) unmittelbar oder (teils) mittelbar gehalten wird. Die wirtschaftliche Beteiligung ergibt sich aus der Summe der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen am Kapital oder am Vermögen der betreffenden Gesellschaft. Für die Ermittlung der Beteiligungen sind die Prozentsätze am Kapital oder am Vermögen der Gesellschaften zu multiplizieren (der „**Look-Through-Ansatz**“). Nach der gesetzlichen Neuregelung kommt es somit zur Entstehung von Grunderwerbsteuer, wenn das gesamte effektive Eigentum unter Berücksichtigung der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligung (wirtschaftliche Beteiligung) mindestens 95 % beträgt, wobei die Summe auf den nach einem Look-Through-Ansatz berechneten wirtschaftlichen Anteilen basiert.

Um Immobilien-Holdingeinheiten steuerneutral zu kaufen, muss sich die Gesellschaft somit gegebenenfalls mit einem oder mehreren von der Gesellschaft unabhängigen Dritten abstimmen, der oder die mehr als 5 % an der Einheit erwirbt oder erwerben. Dieses Vorgehen hat die Gesellschaft in der Vergangenheit verschiedentlich gewählt, um die Auslösung der Grunderwerbsteuerpflicht zu vermeiden.

Bau- und planungsrechtliche Vorschriften

Bauplanungsrecht

In Deutschland können die Gemeinden im Rahmen des Bauplanungsrechts festlegen, wie die Flächen in ihrem Gemeindegebiet genutzt werden sollen. Das Baugesetzbuch stellt hierfür die Instrumente des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans zu Verfügung. Flächennutzungs- und Bebauungspläne sind aufzustellen, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Je nach Erforderlichkeit können Gemeinden daher einen Flächennutzungsplan aufstellen, der für das gesamte Gemeindegebiet anhand der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der voraussichtlichen Bedürfnisse der Gemeinde die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt. Der Flächennutzungsplan kann zum Beispiel die Flächennutzung auf bestimmte Nutzungsarten beschränken sowie Flächen für Versorgungsanlagen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorsehen. Durch den Flächennutzungsplan werden individuelle Rechte weder begründet noch beeinträchtigt.

In einem zweiten Schritt kann die Gemeinde die Flächennutzung in einzelnen Teilen des Gemeindegebiets anhand von Bebauungsplänen verbindlich festsetzen. Bebauungspläne müssen den geltenden Flächennutzungsplan berücksichtigen. Ein Bebauungsplan kann zum Beispiel Anforderungen an Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Größe der Baugrundstücke festsetzen. Im Bebauungsplan können bestimmte Flächen auch als Flächen für den Gemeinbedarf oder den sozialen Wohnungsbau sowie als Verkehrsflächen oder von der Bebauung freizuhaltende Flächen ausgewiesen werden.

Gemeinden haben bei der Planung zwar einen erheblichen Ermessensspielraum, müssen aber auch private Belange in ihre Abwägung einstellen und sind zur Verfolgung einer Reihe von Zielen gesetzlich verpflichtet, wozu insbesondere eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zählen.

Soweit kein Bebauungsplan besteht, ist für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens maßgeblich, ob es in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil oder außerhalb verwirklicht werden soll. Im ersten Fall richtet sich die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens im Wesentlichen danach, ob es mit den in der Umgebung bereits vorhandenen Gebäuden und deren Nutzung in Einklang zu bringen ist. Außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sind Vorhaben nur unter äußerst engen Voraussetzungen zulässig, die bei einer Büronutzung regelmäßig nicht gegeben sind.

Bauordnungsrecht

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der deutschen Bundesländer sind sehr umfassend und enthalten zahlreiche Vorschriften, zum Beispiel in Bezug auf zulässige Bauprodukte, die ordnungsgemäße Bauausführung, Standsicherheit, Stellplätze, Heizung und Belüftung, Brandschutz, Rettungs- und Fluchtwege, Lärmschutz, sowie Anforderungen an behindertengerechtes Bauen.

Besonderes Städtebaurecht

Gemeinden können mit den Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts städtebaulichen Missständen entgegenwirken oder bestimmte städtebauliche Entwicklungen fördern. Die Instrumente des Besonderen Städtebaurechts umfassen etwa die Festlegung von Sanierungsgebieten, Erhaltungsgebieten oder Entwicklungsgebieten. Grundstücke in Gebieten des Besonderen Städtebaurechts können bestimmten Beschränkungen unterliegen. Insbesondere können

- die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen,
- der Abschluss oder die Verlängerung von Verträgen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr (zum Beispiel Mietverträge),
- die Veräußerung eines Grundstücks oder
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (z.B. Grundschuld)

der Genehmigung der Gemeinde bedürfen. Außerdem kann in Gebieten des Besonderen Städtebaurechts ein Vorkaufsrecht der Gemeinde im Fall der Veräußerung eines Grundstücks bestehen. Darüber hinaus können Grundstückseigentümer durch Beiträge an bestimmten Maßnahmen finanziell beteiligt werden.

Energieeffizienz

Die bestehenden gesetzlichen Bestimmungen zur Energieeffizienz von Gebäuden wie beispielsweise die Energieeinsparverordnung („EnEV“) oder die EU-Richtlinie zur Energieeffizienz von Gebäuden werden eine stetig wachsende Rolle im regulatorischen Umfeld von DEMIRE spielen. Es ist zu erwarten, dass die entsprechenden Vorschriften auf nationaler wie europäischer Ebene weiter verschärft werden und die Anforderungen an den Energieverbrauch und die Energieeffizienz von Gebäuden zunimmt, insbesondere beim Neubau und bei der Modernisierung von Gebäuden. Abhängig von den politischen Entwicklungen sowie der Rechtsprechung zu bestehenden Regelungen kann dies zu Verpflichtungen führen, Bestandsgebäude energetisch zu sanieren, bspw. durch Isolierungsmaßnahmen zur Reduktion von Heizkosten und Energieverbrauch. Nach den Regelungen der EnEV sind unter bestimmten Voraussetzungen bei der Vornahme baulicher Änderungen zugleich bestimmte energetische Maßnahmen, wozu der Austausch bestimmter Arten alter Heizungsanlagen, die Dämmung von obersten Geschossdecken und Wärmeleitungen gehören. Beispielsweise mussten Gebäudeeigentümer Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1985 eingebaut worden sind und mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden, bis 2015 austauschen.

Die Verteilung der Kostenlast zwischen Eigentümer und Mieter aus solchen Modernisierungsmaßnahmen ist noch nicht abschließend geregelt, so dass das Risiko besteht, dass Eigentümer zu Sanierungsmaßnahmen verpflichtet werden, deren Kosten sie nicht (voll) auf den Mieter umlegen können oder die jedenfalls zu erheblichen Vorauszahlungslasten beim Eigentümer führen. Diese Entwicklungen sind bereits Gegenstand der langfristigen Planungen von DEMIRE, sodass im Fall der Verschärfung gesetzlicher Bestimmungen keine erheblichen Einflüsse auf die Planungen von DEMIRE zu erwarten sind.

Energieausweis

Dem Miet- oder Kaufinteressenten von Immobilien ist spätestens bei der Besichtigung ein Energieausweis vorzulegen. Unverzüglich nach Abschluss des Kauf- oder Mietvertrages ist dem Käufer/Mieter ein Energieausweis zu übergeben, der die Energieeffizienz des Objekts angibt. Bei Immobilienanzeigen (Verkauf/Vermietung) in kommerziellen Medien hat die Immobilienanzeige die Art des Energieausweises, den darin enthaltenen Wert und Energieträger zu enthalten. Bei Wohngebäuden sind zusätzlich das Baujahr und die Energieeffizienzklasse anzugeben. Bei Nichtwohngebäuden ist als Pflichtangabe der Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch sowohl für Wärme als auch für Strom jeweils getrennt aufzuführen. Der Energieausweis gilt generell zehn Jahre.

„Green Building“-Zertifikate

Aufgrund der gestiegenen Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden finden im Immobilienmarkt zunehmend sogenannte „Green Building“-Zertifikate Verbreitung, wie sie von bestimmten Organisationen wie beispielsweise der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen(DGNB) vergeben werden oder Zertifikate nach der sog. Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM), die eine Zertifizierung von Gebäuden nach Kriterien von Energieeffizienz und Nachhaltigkeit vornehmen. Auch wenn derzeit in Deutschland keine Vorschriften eine solche Zertifizierung vorschreiben, erscheint es möglich, dass Banken und Investoren künftig einer Zertifizierung eine höhere Bedeutung zumessen. Nicht zertifizierte Immobilien könnten demnach von Banken und Investoren niedriger bewertet werden.

Brandschutz

Brandschutzvorschriften sind in Deutschland auf Ebene des Bundes und der Länder gesetzlich geregelt. Die gesetzlichen Vorschriften werden durch Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften, technische Regularien und Anweisungen zum Brandschutz weiter konkretisiert. Sie regeln unter anderem die zu verwendenden Baustoffe, die Errichtung von Brandmauern sowie die Einrichtung von Rettungs- und Fluchtwegen sowie von Feuerlöscher- und -meldesystemen. Diese Regularien können stetig angepasst und geändert werden, wodurch entsprechende Investitionen durch DEMIRE erforderlich werden können. Ferner kann eine Nutzungsänderung eines Gebäudes zur Anwendbarkeit anderer Brandschutzvorschriften führen, was ebenfalls Investitionen erforderlich machen kann.

Beschränkungen bei Immobilien, die Denkmalschutz- und/oder besonderen städtebaulichen Vorschriften unterliegen

Sehr vereinzelt befinden sich Immobilien der DEMIRE in Stadterneuerungs- und Stadterhaltungsgebieten. Außerdem sind einige Gebäude als historische Stätten registriert. Auf diese Immobilien finden die gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuchs und die Landesdenkmalschutzgesetze Anwendung. Diese Gesetze enthalten im Allgemeinen Beschränkungen im Hinblick auf bauliche Veränderungen und die Nutzung des Objekts und verpflichten den Vermieter, die geschützte Stätte und das Bild der Gesamtanlage zu erhalten. Vermieter von Immobilien, die sich in einem Stadterneuerungsgebiet befinden, müssen behördliche Sondergenehmigungen für den Abriss oder die bauliche Veränderung eines Gebäudes, den Abschluss von Mietverträgen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr, den Verkauf der Immobilie und die Bestellung von Hypotheken und Pfandrechten einholen. Vermieter von Immobilien in einem amtlich ausgewiesenen Stadterneuerungsgebiet müssen sich auch finanziell an der Sanierung mit einem Betrag in Höhe der sanierungsbedingten Steigerung des Grundstückswerts beteiligen. Vermieter von Immobilien in einem Stadterhaltungsgebiet müssen behördliche Sondergenehmigungen für den Abriss, die bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes einholen und Verordnungen einhalten, die eventuell eine Genehmigung für die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum vorsehen. Vermieter von Gebäuden, die als historische Stätten geführt werden, sind zur Erhaltung und Pflege der Gebäude in einem überwiegend unveränderten Zustand verpflichtet.

Die Einhaltung dieser Vorschriften wird von der zuständigen Behörde überwacht und durchgesetzt. Sämtliche Bau- und Nutzungsänderungen dieser Gebäude erfordern eine besondere behördliche Genehmigung. Vermieter von Bauten, die Denkmalschutzgesetzen unterliegen, müssen die zuständige Behörde auch über einen beabsichtigten Verkauf eines solchen Baus unterrichten. Bei Nichteinhaltung der vorstehenden Vorschriften droht die Festsetzung von Bußgeldern von bis zu TEUR 500 für jeden Verstoß.

Bestimmungen im Zusammenhang mit Umweltschäden, Verunreinigungen und Grundstücksinstandhaltung

Weiterhin unterliegt das Portfolio von DEMIRE verschiedenen Vorschriften und Bestimmungen zur Beseitigung von Umweltschäden und Verunreinigungen.

Bodenverunreinigung

Nach dem Bundesbodenschutzgesetz („BBodSchG“) liegt die Haftung für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen (die „**Verunreinigung**“) unter anderem bei dem Verursacher der Verunreinigung, dessen Gesamtrechtsnachfolger, dem derzeitigen Grundstückseigentümer, dem Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück und, wenn das Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen wurde, dem früheren Eigentümer des Grundstücks, sofern er die Verunreinigung kannte oder kennen musste. Es besteht keine allgemeine gesetzliche Rangfolge, welche der vorstehenden Parteien primär haftet. Diese Entscheidung liegt vielmehr im Ermessen der zuständigen örtlichen Behörde, die die Wirksamkeit der Sanierung als maßgeblichen Faktor berücksichtigen wird. Der derzeitige Eigentümer

des verunreinigten Grundstücks wird daher in der Regel als erstes haftbar gemacht, weil er im Regelfall am besten in der Lage ist, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Unabhängig davon, welcher Verpflichtete von der zuständigen örtlichen Behörde zur Haftung herangezogen wird und die Sanierungsmaßnahmen durchführt, hat dieser gegenüber den anderen Verpflichteten einen anteiligen Ausgleichsanspruch. Durch eine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung kann auf die Ausgleichsverpflichtung verzichtet oder diese übertragen werden. Darüber hinaus ist die Haftung verschuldensunabhängig. Nach dem Bundesbodenschutzgesetz ist die zuständige örtliche Behörde daher nicht verpflichtet, Fahrlässigkeit oder Vorsatz seitens der Verpflichteten nachzuweisen. Im Rahmen der durch das Bundesbodenschutzgesetz verliehenen Verwaltungsbefugnisse kann die zuständige örtliche Behörde Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, Sanierungsmaßnahmen und andere notwendige Maßnahmen zur Verhinderung von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen anordnen.

Asbest-Vorschriften

Das deutsche Recht sieht unter bestimmten Umständen Verpflichtungen zur Beseitigung von Asbestverunreinigungen vor. Gemäß den Asbest-Richtlinien der Länder ist das Kriterium für die Sanierungsbedürftigkeit das Vorliegen einer konkreten Gesundheitsgefährdung. Das Gesetz unterscheidet zwischen schwach gebundenen Asbestprodukten, bei denen durch Alterung und mechanische Beschädigung Asbestfasern in die Luft freigesetzt werden können, und fest gebundenen Asbestprodukten, bei denen normalerweise keine Fasern freigesetzt werden und die daher ein begrenztes Gesundheitsrisiko darstellen. Außer bei baulichen Veränderungen sehen die Asbest-Richtlinien im Allgemeinen keine Verpflichtung zur Entfernung fest gebundener Asbestprodukte vor. Schwach gebundene Asbestprodukte sind üblicherweise in Baumaterialien für Brandschutz, Schallschutz, Feuchtigkeitsschutz, Wärmedämmung und Wärmeschutz zu finden. Die Asbest-Richtlinien enthalten Kriterien für die Bewertung der Dringlichkeit der Sanierung, die von unverzüglichen Maßnahmen (einschließlich Abriss, Entfernung oder Beschichtung der Asbestprodukte) bis zu Neubewertungen in Abständen von höchstens fünf Jahren reichen. Bei einer Asbestverunreinigung kann ein Mieter auch Anspruch auf Mietminderung oder das Recht auf Kündigung des Mietverhältnisses haben. Nach der Rechtsprechung ist zu vermuten, dass ein Vermieter gegen seine gesetzlichen Verpflichtungen verstößt, wenn das Vorliegen einer Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann. Demzufolge haben die Gerichte einen Anspruch auf Mietminderung selbst in Fällen zuerkannt, in denen die Asbest-Richtlinien keine sofortige Sanierung verlangen. Mieter können auch Schadenersatzansprüche geltend machen, wenn der Mangel bei Vertragsabschluss vorhanden war, und sie können Schmerzensgeld fordern. Schließlich sind Mieter unter bestimmten Bedingungen berechtigt, den Mangel selbst zu beheben und die Erstattung ihrer angemessenen Kosten zu verlangen.

Bestimmungen im Zusammenhang mit PCB, DDT, PCP und Lindan

Da PCB (Polychlorierte Biphenyle) bei Schwangeren Schäden am Fötus verursachen können und vermutlich krebserregend wirken, wurde ihre Produktion in Deutschland 1983 verboten. PCB können jedoch noch in Gebäuden vorhanden sein, beispielsweise in Holzschutzmitteln, synthetischen Materialien, Isolierungen oder Fugen. DDT (Dichlordiphenyltrichlorethan) und Lindan sind synthetische Pestizide, die ebenfalls in Holzschutzmitteln verwendet wurden. DDT gilt als krebserregend und genoto-

xisch, während Lindan Schädigungen des Nervensystems hervorruft und Krebs verursachen kann. PCP (Phenylcyclohexylpiperidin) wurde als Fungizid gegen Schimmelbefall eingesetzt und gilt ebenfalls als gesundheitsgefährdend.

Nach verschiedenen gesetzlichen Vorschriften kann der Eigentümer eines Gebäudes zur Sanierung der PCB-Quellen durch Beseitigung oder Versiegelung von Bauelementen, die PCP enthalten, verpflichtet sein. Sanierungsmaßnahmen können insbesondere dann erforderlich werden, wenn die PCB-Konzentration in Räumen, die von Menschen genutzt werden, 300 ng/m³ Luft überschreitet. In Gebäuden, die mit DDT, PCP und Lindan belastet sind, hat der Mieter unter bestimmten Umständen Anspruch auf Mietminderung oder Schadenersatz oder das Recht, das Mietverhältnis zu kündigen. Außerdem kann die Sanierung von Räumen oder Gebäuden vorgeschrieben sein, wenn die DDT-, PCP- oder Lindan-Konzentrationen bestimmte Grenzwerte überschreiten.

Zivilrechtliche Haftung

Zivilrechtlich kann eine Haftung für Altlasten durch vertragliche Ansprüche, etwa Gewährleistung, oder gesetzliche Ansprüche entstehen. Gewährleistungsansprüche können grundsätzlich durch vertragliche Vereinbarung abbedungen werden. Nach gesetzlichen Bestimmungen kann der Verursacher der Verunreinigung auf Schadenersatz oder Beseitigung der Verunreinigung und ihrer Folgen haftbar gemacht werden. DEMIRE könnte einer solchen Haftung ausgesetzt sein, wenn von einem Grundstück, das im Eigentum/Besitz von DEMIRE steht oder stand, Einwirkungen ausgehen, die das Eigentum Dritter beeinträchtigen. Diese zivilrechtliche Haftung besteht unabhängig von einer behördlichen Inanspruchnahme nach den Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes.

Schutz des Grundwassers und Unterhaltung von Abwasseranlagen

Nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes müssen Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden. Grundstückseigentümer sind unter anderem verpflichtet, den Zustand, die Funktionsfähigkeit und die Unterhaltung der Abwasseranlage sowie Art und Menge des Abwassers und der Abwasserinhaltsstoffe selbst zu überwachen. Private Abwasseranlagen müssen alle 20 Jahre überprüft werden. Die erste Überprüfung einer neuen Abwasseranlage kann auch nach 30 Jahren erfolgen, wenn sie bereits beim Einbau überprüft wurde. Festgestellte Mängel sind vom Grundstückseigentümer zu beheben. Das Wasserhaushaltsgesetz ermächtigt die Bundesregierung, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrats Vorschriften in Bezug auf die vorstehenden Verpflichtungen bei Abwasseranlagen zu erlassen. Am 3. Januar 2013 teilte die Bundesregierung mit, dass derzeit kein konkretes Planungsdatum für den Erlass einer solchen Verordnung besteht. Bis zum Erlass einer Bundesverordnung können die Länder eigene Verordnungen in Bezug auf die vorstehenden Verpflichtungen erlassen. Verschiedene Länder haben eigene Verordnungen oder Wassergesetze verabschiedet, in denen die Bundesvorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes konkretisiert sind.

Untersuchung auf Legionellen

Nach den Vorschriften der Trinkwasserverordnung in der am 7. August 2013 zuletzt geänderten Fassung sind Unternehmer und sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage, in der sich eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet, was im Regelfall bei größeren Bürogebäuden der Fall ist, und bei denen im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit Trinkwasser abgegeben wird, verpflichtet, das gespeicherte Warmwasser mindestens alle drei Jahre bzw. jedes Jahr (je nach Größe der installierten Anlage) auf die Legionellenkonzentration (eine Gattung pathogener Bakterien) zu untersuchen. Die erste Untersuchung hatte bis zum 31. Dezember 2013 zu erfolgen. Die zuständigen Behörden können zusätzliche Untersuchungen anordnen. Die Analyse darf nur in den vom jeweiligen Bundesland festgelegten Labors durchgeführt werden. Der Eigentümer des Gebäudes hat sicherzustellen, dass geeignete Probeentnahmestellen vorhanden sind. Bei einer Überschreitung der Grenzwerte ergreift die zuständige Behörde in der Regel Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserqualität.

Datenschutzrecht

Die DEMIRE unterliegt den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (Bundesdatenschutzgesetz) sowie entsprechenden weiteren Regelungen. Die Gesellschaft speichert und verwendet personenbezogene Daten, beispielsweise im Hinblick auf die Mieter von Gewerbeimmobilien. In diesem Zusammenhang muss die Gesellschaft die genannten Vorschriften beachten (siehe Abschnitt 2.6 *„Risikofaktoren – Rechtliche Risiken – Die DEMIRE könnte Risiken aus Schadensersatzansprüchen in Verbindung mit Verstößen gegen das Datenschutzgesetz ausgesetzt sein“*).

Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen

Nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen können Personen, deren Eigentum in der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik enteignet wurde, unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf Rückerstattung oder Entschädigung haben, insbesondere wenn das Eigentum der DDR-Bürger ohne Zahlung einer Entschädigung oder aufgrund von zu gering gezahlter Entschädigungen beschlagnahmt wurde. Das Gesetz über offene Vermögensfragen gilt auch für Personen, deren Eigentum aufgrund rassistischer, politischer, religiöser oder weltanschaulicher Gründe während 1933 und 1945 enteignet wurde oder zwischen 1945 und 1949 unwiderruflich verloren gegangen ist und noch keine Rückerstattung nach dem Gesetz über die Regelung offener Vermögensfragen gewährt wurde. Anträge auf Rückübereignung von Grundbesitz hätten in der Regel bis zum 31. Dezember 1992 eingereicht werden müssen. Aufgrund der Schwierigkeiten bezüglich der Bezifferung einzelner Ansprüche vor dem 31. Dezember 1992 hat die Jewish Claims Conference einen allgemeinen Anspruch im Jahr 1992 eingereicht. Dieser allgemeine Anspruch listet zahlreiche ehemalige Eigentümer von Immobilien und deren Erben auf. Es ist unklar, wie viel Grundbesitz durch diesen Anspruch beeinträchtigt werden könnte. Wenn bestimmte Ansprüche durchgesetzt werden, verlangt das Gesetz, dass die tatsächlichen Eigentümer dieser Immobilien Einschränkungen bezüglich wesentlicher Änderungen und der Übertragung der Immobilien unterliegen. Die Bearbeitung der Anträge kann mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Obwohl die Anzeigefrist nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen am Ende des Jahres 1992 abgelaufen ist, können die oben genannten Wiedergutmachungs- und Schadenersatzansprüche zukünftig nicht

gänzlich ausgeschlossen werden (siehe Abschnitt 2.6 „Risikofaktoren – Rechtliche Risiken – Die DEMIRE könnte Restitutionsansprüchen aus dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen ausgesetzt sein“).

15.10 Rechtstreitigkeiten

Es gibt keine staatlichen Interventionen, Gerichtsverfahren oder Schiedsgerichtsverfahren einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten, die im Zeitraum von zwölf Monaten vor dem Datum des Prospekts bestanden/abgeschlossen wurden, oder die sich in diesem Zeitraum erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder des DEMIRE Konzerns auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben, mit folgender Ausnahme:

Die R-QUADRAT Capital Alpha GmbH (die „**R-QUADRAT**“) schloss am 12. Mai 2005 mit der MAGNAT Asset Management GmbH (die „**MAM**“), einer hundertprozentigen indirekten Tochtergesellschaft der Gesellschaft, einen Managementvertrag ab. Hiernach war die MAM mit der umfassenden Beratung und Koordinierung sämtlicher direkter und indirekter Immobilieninvestments der R-QUADRAT gegen Leistung einer Tätigkeitsvergütung beauftragt. Im Frühjahr 2011 wurde über das Vermögen der R-QUADRAT ein Insolvenzverfahren eröffnet. Am 30. März 2011 wurde der Managementvertrag mit Zustimmung des Insolvenzverwalters aufgelöst. Die MAM hat eine Insolvenzforderung gegen R-QUADRAT in Höhe von EUR 1.074.533,92 für offene Gebühren aus dem Managementvertrag angemeldet, die vom Insolvenzverwalter bestritten wurde. Mit Schreiben vom 12. Januar 2012 verlangte der Insolvenzverwalter seinerseits von der MAM die Rückzahlung von Tätigkeitsvergütungen in Höhe von EUR 1.405.557,31 wegen angeblich nicht ordnungsgemäß erbrachter Leistungen und darüber hinaus die Zahlung eines Betrages von EUR 5.080.363,15 für einen angeblich überhöhten Kaufpreis für ein Projekt. Am 10. Oktober 2013 wurde von der MAM eine Klage beim Handelsgericht Wien unter dem Aktenzeichen: 15 Cg 70/13f wegen Zahlung ausstehender Tätigkeitsvergütungen eingereicht. Gegen diese Klage hat der Insolvenzverwalter am 4. Februar 2014 gegen die MAM eine Widerklage erhoben. In der Widerklage macht er Rückzahlungsansprüche in Höhe von EUR 555.666,06 aufgrund angeblich überhöhter Tätigkeitsvergütungen geltend. Die darüber hinausgehenden Forderungen aus dem Schreiben vom 12. Januar 2012 sind bislang nicht Gegenstand eines Rechtsstreits. Insbesondere wurde die Rückzahlung des angeblich überhöhten Kaufpreises von dem Insolvenzverwalter bis zum Datum des Prospekts weder erneut verlangt noch diesbezüglich Klage eingereicht. Die gerichtliche Verhandlung fand am 29. Januar 2014 statt. Weil die Parteien in Vergleichsgespräche eingetreten sind, wurde bis zum 30. Juni 2015 ein Ruhen beider Verfahren angeordnet. Die Parteien haben bei dem Handelsgericht Wien erneut das Ruhen des Verfahrens unter Verzicht auf den Einwand der nicht gehörigen Fortsetzung beantragt; das Ruhen beider Verfahren wurde bis zum 31. Dezember 2015 angeordnet. Die Vergleichsgespräche dauern zum Datum des Prospekts an.

Im Zusammenhang mit dem Insolvenzverfahren über das Vermögen der R-Quadrat wurde zudem bei der Zentralen Staatsanwaltschaft zur Verfolgung von Wirtschaftsstrafsachen und Korruption in Wien aufgrund der Sachverhaltsdarstellung des Insolvenzverwalters Dr. Proksch ein Ermittlungsverfahren eingeleitet, das sich unter anderem auch gegen die MAM richtet, und bei dem die vorgenannten Tätig-

keitsvergütungen Gegenstand des Ermittlungsverfahrens sind. Nach Durchsicht und Prüfung der Protokolle im Hinblick auf die Tätigkeitsvergütung kam die Zentrale Staatsanwaltschaft zur Verfolgung von Wirtschaftsstrafsachen und Korruption in Wien zu dem Ergebnis, dass die MAM Leistungen für die RQCA erbracht hat und auch der Fortschritt bei den einzelnen Projekten bis zum 4. April 2008 gut nachvollziehbar sei. Eine Anklage wurde bisher nicht erhoben.

Die Gesellschaft hat bisher keine Rückstellungen für die Rechtsstreitigkeiten gebildet.

15.11 Forschung und Entwicklung

Die DEMIRE betreibt keine eigenen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

15.12 Sachanlagen

Die Gesellschaft verfügt außer den von ihr direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien zum Datum des Prospekts über kein wesentliches Sachanlagevermögen. Die Geschäftsräume der Gesellschaft in Frankfurt am Main sind angemietet. Bei den im IFRS Konzernabschluss 2014 ausgewiesenen Sachanlagen handelte es sich im Wesentlichen um die Anzahlung für eine im Rumpfgeschäftsjahr 2014 gekaufte und im Geschäftsjahr 2015 übergegangene Immobilie in Leverkusen.

15.13 Wesentliche Verträge

Kaufverträge zum Aufbau des Bestandportfolios

Seit der strategischen Neuausrichtung im Jahr 2013 hat die DEMIRE ihren Bestand an Immobilien signifikant aufgebaut. Es folgt eine Beschreibung der wesentlichsten Erwerbe.

Erwerb Portfolio München

München I

Mit notariellem Kaufvertrag vom 18. Dezember 2013 erwarb die DEMIRE Real Estate München I GmbH von der Vicus Real Estate München 1 GmbH ein Gewerbeobjekt in Unterschleißheim mit einer Fläche von insgesamt 15.668 m² vermietbarer Gebäudefläche. Bei dem Kaufobjekt handelt es sich um das Grundstück Ohmstraße 1, einer Gebäude- und Freifläche.

München II

Mit Kaufvertrag vom 5. Februar 2014 (UR. Nr.: 24/2014/K des Notars Georg Kieslinger, Berlin) erwarb die Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH von der Vicus Real Estate München 2 GmbH ein Grundstück in München mit einer Fläche von rund 12.445 m² vermietbarer Gebäudefläche. Bei dem Kaufobjekt handelt es sich um die Hoferstraße 21, 23, 25, einer Gebäude- und Freifläche.

Erwerb Portfolio Alpha

Kaufvertrag der Estate Consulting GmbH über die Geschäftsanteile der Gesellschaft Schwerin Margaretenhof 18 GmbH vom 26. August 2014

Mit Vertrag vom 26. August 2014 (UR. Nr. 380/2014 K des Notars Georg Kieslinger, Berlin) schlossen die RESI Beteiligungs UG und die ZuHause Immobilien Handelsgesellschaft mbH als Verkäufer mit der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH und der Taurecon Estate Consulting GmbH als Käufer einen Geschäftsanteils- und Abtretungsvertrag über die Geschäftsanteile der Gesellschaft Schwerin Margaretenhof 18 GmbH.

Kaufverträge der CAM Commercial Asset Management EINS GmbH, CAM Commercial Asset Management ZWEI GmbH, CAM Commercial Asset Management DREI GmbH, CAM Commercial Asset Management VIER GmbH

Mit Vertrag vom 12./13. Mai 2014 (UR Nr. 118, 119, 120 /2014/K des Notars Georg Kieslinger, Berlin) erwarb die CAM Commercial Asset Management EINS GmbH Bürogebäude in Köln, Colonia Allee 11 und 13-15, Bürogebäude in Leverkusen, Goetheplatz 1-4. Mit Vertrag vom 12./13. Mai 2014 (UR Nr. 114/2014/K des Notars Georg Kieslinger, Berlin) erwarb die CAM Commercial Asset Management ZWEI GmbH Einzelhandelsobjekte in Hamburg, Kandinskyallee 14-28. Mit Vertrag vom 12./13. Mai 2014 (UR Nr. 117/2014/K des Notars Georg Kieslinger, Berlin) erwarb die CAM Commercial Asset Management DREI GmbH ein Bürogebäude in Meckenheim. Mit Vertrag vom 12./13. Mai 2014 (UR Nr. 115, 116/2014/K des Notars Georg Kieslinger, Berlin) erwarb die CAM Commercial Asset Management VIER GmbH ein Einzelhandelsobjekt in Wismar, Hinter dem Rathaus 13-15 und in Wuppertal, Werth 54.

Erwerb Condor

Kaufvertrag zwischen der DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH, der Versoniaco Limited und der Losita Limited vom 11. September 2014 (Condor I)

Am 11. September 2014 schlossen die DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH mit den Verkäufern Versoniaco Limited und der Losita Limited einen notariell beurkundeten Kaufvertrag (UR. Nr. 422/2014/K des Notars Georg Kieslinger, Berlin) über den Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung mit 94 % an einem gewerblichen Immobilienportfolio gelegen in verschiedenen Gegenden Deutschlands. Die Minderheitenbeteiligung von 6 % wurde von der Dovemco Limited erworben. Bei dem Vertrag handelt es sich um einen Anteilskaufvertrag, im Rahmen dessen mittels einer Konzerngesellschaft und Dovemco Limited die Unternehmensanteile an fünf in Deutschland sitzenden Eigentümergesellschaften (Alemory 59 Grundstücks GmbH, Alemory 72 Grundstücks GmbH, Alemory 73 Grundstücks GmbH, Alemory 74 Grundstücks GmbH, Alemory 75 Grundstücks GmbH) sowie Darlehensforderungen gegenüber diesen erworben wurden.

Kaufvertrag über Geschäftsanteile und Gesellschafterdarlehen zwischen der Zeverco Limited, der Condor Real Estate Management DREI GmbH und die Dovemco Limited vom 13. November 2014 (Condor II)

Mit Vertrag vom 13. November 2014 (UR. Nr. 612/2014/K des Notars Georg Kieslinger, Berlin) schlossen die Zeverco Limited, die Condor Real Estate Management DREI GmbH und die Dovemco Limited einen Kaufvertrag über Geschäftsanteile und Gesellschafterdarlehen. Die Zeverco Limited hält sämtliche Geschäftsanteile an der EOGF Grundstücksgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 158939 B. Die Zeverco Limited hat der EOGF Grundstücksgesellschaft mbH drei Gesellschafterdarlehen in Umfang von TEUR 19.258 gewährt. Die Gesellschafterforderung ist nicht besichert. Die Condor Real Estate Management DREI GmbH (Käufer 1) und die Dovemco Limited (Käufer 2) übernahmen die EOGF Grundstücksgesellschaft mbH mit den Grundstücken und Gebäuden in dem tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichem Zustand, in dem sie sich bei Vollzug befanden. Die Condor Real Estate Management DREI GmbH hat die Zahlungen des Kaufpreises in Höhe von 94 % und die Dovemco Limited die verbleibenden 6 % des Kaufpreises zu tilgen.

Die Condor Real Estate Management DREI GmbH hatte danach an die Zeverco Limited für die Gesellschafterforderung einen Forderungskaufpreis in Höhe von TEUR 19.330 zu zahlen.

Erwerb Alpine

Einbringungsvertrag Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH und Hanse-Center Objektgesellschaft mbH vom 22. Dezember 2014 (sog. Alpine Transaktion)

Mit notariell beurkundetem Einbringungsvertrag vom 22. Dezember 2014 brachte die Alpine Real Estate Invest GmbH, Berlin, jeweils 94,9 % der Anteile an der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH und der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH, beide Berlin, sowie eine Forderung aus einem Gesellschafterdarlehen gegen die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH als Sacheinlage gegen die Ausgabe von 5.633.710 neuen Aktien der DEMIRE zu je EUR 1,75 unter Ausnutzung des satzungsgemäßen genehmigten Kapitals in die DEMIRE ein. Die beiden eingebrachten Objektgesellschaften verfügen über ein Gewerbeimmobilienportfolio, das aus insgesamt 10 Objekten mit rund 42.000 m² besteht, unter anderem in Bremen, Berlin und Stralsund. Die Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH besteht aus zwei Objekten (Marienstraße 3 in Wurzen und Gebäude EKZ Leutloffstraße 44 in Apolda). Die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH verfügt über acht Objekte (Uebigauerstraße 1 in Herzberg, Jan-Petersen-Straße 14+18 in Berlin, Walter-Geerdes-Straße 10-12 in Bremen, Triebseer Damm in Stralsund, Rostocker Straße 1 in Bad Doberan, Am Bahnhof 2, 3, 4, 5 in Hohenstein-Ernstthal, Aachener Straße 42, 42a und Friedrich-Verleger-Straße 3 in Bielefeld. Die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage von EUR 14.306.151,00 um EUR 5.633.710,00 auf EUR 19.939.861 wurde am 22. Januar 2015 im Handelsregister eingetragen. Die Alpine Real Estate Invest GmbH verfügt über eine verbleibende Restforderung aus einem Gesellschafterdarlehen gegenüber den Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 6.479.

Erwerb Gutenberg Galerie

Mit Einbringungsvertrag vom 13. April 2015 brachte die Ketom AG, mit Sitz in Wollerau, Schweiz, 94 % der Anteile an der Objektgesellschaft Sihlegg Investments Holding GmbH mit Sitz in Wollerau, Schweiz, sowie eine Forderung aus einem Gesellschafterdarlehen gegen die Sihlegg Investments Holding GmbH, das zum 1. April 2015 inklusive Zinsen in Höhe von 4.775.366,67 valutierte, als Sacheinlage gegen die Ausgabe von 2.182.567 neuen Aktien der DEMIRE zu je EUR 4,028 unter Ausnutzung des satzungsgemäßen genehmigten Kapitals in die DEMIRE ein.

Die Sihlegg Investment Holding GmbH ist Eigentümerin der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Gutenberg Galerie in Leipzig. Das in zentrumsnähe gelegene, 1994 errichtete Objekt verfügt über insgesamt rund 20.750 m² Mietflächen, davon rund 11.900 m² Büroflächen. In dem Gebäudekomplex befindet sich des Weiteren ein 4-Sterne-Hotel mit 122 Zimmern. Die Vermietungsquote betrug beim Erwerb knapp 70 %. Die jährliche Nettokaltmiete beläuft sich auf ca. EUR 1,3 Mio.

Die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage von EUR 20.017.811,00 um EUR 2.182.567 auf EUR 22.200.378 wurde am 27. Mai 2014 im Handelsregister eingetragen.

Erwerb Logistikpark Leipzig

Mit notariell beurkundeten Einbringungs-, Kauf- und Abtretungsvertrag vom 13. Mai 2015 (UR. Nr. 207/2015/K des Notars Georg Kieslinger, Berlin) brachte die M1 Beteiligung GmbH mit Sitz in Berlin, als Sacheinlage 94 % der Geschäftsanteile an der Objektgesellschaft Logistikpark Leipzig GmbH mit Sitz in Leipzig in die DEMIRE gegen die Ausgabe von 2.541.149 neuen Aktien der DEMIRE zu je EUR 5,84 unter Ausnutzung des satzungsmäßigen genehmigten Kapitals ein. Darüber hinaus erhielt die M 1 Beteiligung GmbH eine Barvergütung in Höhe von TEUR 18.333 ein.

Der Logistikpark Leipzig befindet sich auf einem rund 330.000 m² großen Grundstück, das rund 10 km nördlich des Leipziger Stadtzentrums liegt. Der Logistikpark verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 219.000 m², davon rund 164.000 m² Lagerfläche, knapp 20.000 m² Bürofläche und gut 35.000 m² Außenfläche sowie zwei Erweiterungsflächen mit rund 38.000 m², die bereits über Bau-recht verfügen. Die jährlichen Nettokaltmieten summieren sich derzeit auf rund EUR 3,6 Mio.

Die Eintragung der Kapitalerhöhung ins Handelsregister erfolgte am 1. Juli 2015.

Erwerb Kurfürsten-Galerie

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 9. Juli 2015 (294/2015/K des Notars Georg Kieslinger, Berlin) erwarb die DEMIRE Real Estate Commercial FÜNF GmbH von den Verkäufern CH Monheim B.V., mit Sitz in Amsterdam, Niederlande, die Clarenburgh Holding B.V., mit Sitz in Amsterdam, Niederlande, die MITHE Beheer B.V., mit Sitz in Amsterdam, Niederlande, und die Evergoed N.V., mit Sitz in Leiden, Niederlande, 94,9 % der Geschäftsanteile an der Kurfürster Immobilien GmbH, mit Sitz in Leipzig gegen Kaufpreiszahlung in Höhe von EUR 15.122.292,40. Der Kaufpreis wird auf das

Eigenkapital (unter Aufdeckung des Immobilienverkehrswertes) zum Vollzug angepasst und um einzelne Posten berichtigt. Der vorläufige Kaufpreis wird anteilig durch die Übernahme von Verbindlichkeiten gezahlt. Der Kauf wird voraussichtlich erst im ersten Quartal 2016 vollzogen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die in dem zugrundeliegenden Kaufvertrag vereinbarten Vollzugsbedingungen zu erfüllen. Hierbei handelt es sich u. a. um die noch ausstehende Zustimmung des Aufsichtsrats der DEMIRE und die Voraussetzung, dass sich die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Kurfürster Immobilien GmbH nicht durch ein Verhalten der Veräußerin wesentlich verschlechtert.

Erwerb T6-Portfolio

Mit notariell beurkundeten Unternehmenskaufvertrag vom 30. Juni 2015 (265/2015/K des Notars Georg Kieslinger, Berlin) und geändert mit Nachtragsvereinbarungen vom 3. Juli 2015 (282/2015/K des Notars Georg Kieslinger, Berlin) sowie vom 21. Juli 2015 (342/2015/K des Notars Georg Kieslinger, Berlin) kaufte die DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH mit Sitz in Frankfurt von der T6 HoldCo S.à r.l., mit Sitz in Luxemburg, 94 % der Geschäftsanteile an der Objektgesellschaft Germavest Real Estate S.à r.l. (die „**Germavest**“) mit Sitz in Luxemburg. Der Kauf wird voraussichtlich im Oktober 2015 vollzogen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die vertraglich vereinbarten Vollzugsbedingungen zu erfüllen, zu denen insbesondere der Abschluss einer Änderungsvereinbarung mit den Inhabern einer von der Germavest emittierten Namensschuldverschreibung gehört.

Der zum Vollzug für die Geschäftsanteile zu zahlende Kaufpreis, auf den bereits eine Anzahlung geleistet ist, beträgt EUR 33.360.395,09 zzgl. eines für den Zeitraum vom 1. Juli 2015 bis zum Vollzug zu berechnenden Ausgleichs für die bis dahin generierten und um bestimmte Posten korrigierten Erträge im Anteil von 94 %. Neben dem Kaufpreis sind ferner die zum Closing ausstehenden Asset Management Fees an den Asset Manager zu zahlen.

Germavest ist Eigentümerin des „T6“-Immobilienportfolios. Dieses besteht aus Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Bonn, Freiburg, Regensburg, Ansbach, Flensburg und Berlin und verfügt über ein Gewerbeimmobilien-Portfolio mit insgesamt rund 144.000 m² Mietfläche sowie 2.171 Tiefgaragen- und Stellplätzen. Alle sechs Standorte sind langfristig an die Deutsche Telekom AG vermietet. Die Nettojahreskaltmiete beträgt aufgrund der aktuellen Vollvermietung rund EUR 15,1 Mio. und wird über eine vertraglich vereinbarte, feste jährliche Indexierung regelmäßig steigen. Die größte Liegenschaft mit rund 38.000 m² verfügt über einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von zehn Jahren.

Finanzierungsverträge

Senior Schuldschein-Darlehensvertrag im Betrag von TEUR 148.000

Mit Darlehensvertrag vom 27. November 2014 gewährte die Deutsche Bank AG als Arrangeur diversen Tochtergesellschaften der DEMIRE Holding EINS GmbH als Objektgesellschaften im Zusammenhang mit dem Erwerb des Condor-Portfolios ein vorrangiges Senior Schuldscheindarlehen im Nennbetrag von TEUR 148.000 (das „**Schuldscheindarlehen**“). Die Mittel aus dem Schuldscheindarlehen dürfen ausschließlich verwendet werden für die Zahlung der Transaktionskosten und Gebühren der Finanzierungsparteien, die Ablösung der bestehenden Finanzierungen (ausstehende Darlehen, die

der DEMIRE Holding EINS von verschiedenen Kreditgebern gewährt wurden), die Refinanzierung von bereits im Eigentum der betreffenden Objektgesellschaften befindlichen Immobilien und die Zahlung der Investition-Anfangsreserve in Höhe von TEUR 3.435 in das Anfangsreservekonto der Darlehensnehmerinnen. Das Schuldscheindarlehen ist mit einem Zinssatz von 5 % p.a. verzinst; die Zinszahlungen sind immer zum Ende eines Quartals fällig. Das Schuldscheindarlehen wird am 11. Dezember 2019 zur Rückzahlung fällig. Das Schuldscheindarlehen ist u.a. besichert durch ein erstrangiges Grundpfandrecht an den betreffenden Immobilien der Objektgesellschaften, Sicherungsabtretung der Forderungen und Rechte an oder im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der betreffenden Immobilien, Verpfändung der Geschäftsanteile an den Darlehensnehmerinnen und deren Konten.

Der Senior Schuldschein-Darlehensvertrag beinhaltet verschiedene sogenannte Financial Covenants, die von den Darlehensnehmerinnen einzuhalten sind. Hierzu gehören insbesondere ein Schuldendienstdeckungsgrad („*Debt-Service Coverage Ratio*“ (DSCR)) von nicht unter 130 % und eine Verschuldungsquote („*Loan to Value*“ (LTV)) des Condor-Portfolios von nicht mehr als 80 % jeweils zu den Zinszahlungsterminen.

Der Schuldendienstdeckungsgrad bezeichnet in diesem Zusammenhang das Verhältnis (a) sämtlicher den Darlehensnehmerinnen in einem Zwölfmonatszeitraum nach einem Zinszahlungstermin zufließender Nettomieteinnahmen (kalt) (ohne Umsatzsteuer und Nebenkostenvorauszahlungen) abzüglich Objektverwaltergebühren, bereits feststehende Mietausfälle, Leerstandskosten, Instandhaltungskosten sowie bestimmter sonstiger Aufwendungen der Darlehensnehmerinnen, z.B. deren allgemeine Unternehmenskosten, zu (b) den von den Darlehensnehmerinnen unter dem Senior-Darlehen zu erbringenden Zinsleistungen und Regeltilgungen in demselben Zeitraum.

Im Falle eines Verstoßes gegen eine oder mehrere der genannten Finanzkennzahlen, besteht für die Darlehensnehmerinnen die Möglichkeit der Heilung innerhalb von drei Monaten, im Hinblick auf den Schuldendienstdeckungsgrad jedoch nur zweimal während der Laufzeit des Senior Schuldschein-Darlehensvertrags. Sollte der Verstoß nicht nach Maßgabe des Vertrags geheilt bzw. behoben werden, ist jeder Gläubiger unbeschadet der gesetzlichen Kündigungsrechte berechtigt, seinen Anteil am Schuldscheindarlehen aus wichtigem Grund zu kündigen und zur sofortigen Rückzahlung fällig zu stellen.

Dieses Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund besteht ebenfalls beim Verstoß gegen bestimmte weitere Wohlverhaltenspflichten durch eine Darlehensnehmerin, beispielsweise im Hinblick auf die Verwaltung der Immobilien, die Aufnahme weiteren Fremdkapitals, bestimmte Mindestinvestitionen, Auskunftspflichten, etc. Zu solchen Verstößen gehören insbesondere Zahlungsverzug bzw. Zahlungseinstellung oder Insolvenz, aber auch das Nichteinhalten sonstiger Wohlverhaltenspflichten. Hinzu kommt ein außerordentliches Kündigungsrecht der Gläubiger im Falle eines Kontrollwechsels („*Change of Control*“) bei einer der Darlehensnehmerinnen, also insbesondere bei Erwerb der Mehrheit der Anteile an der betreffenden Darlehensnehmerin durch einen Dritten. Das Recht eines Gläubigers zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund besteht bereits dann, wenn ein solcher Verstoß durch eine der Darlehensnehmerinnen begangen wird bzw. ein Kontrollwechsel bei einer der Darlehensnehmerinnen eintritt. Ein Verstoß durch oder ein Kontrollwechsel bei mehreren oder sämtlichen Darlehensnehmerinnen ist somit nicht erforderlich.

HFS Nachranganleihe im Betrag von TEUR 27.800

Zur Finanzierung des Erwerbs des Alpha-Portfolios hat die DEMIRE Commercial Real Estate GmbH im Rumpfgeschäftsjahr 2014 eine Nachranganleihe „Alpha“ in Höhe von TEUR 27.800 begeben (WKN A14J01) (die „**HFS Nachranganleihe**“). Die HFS Nachranganleihe ist mit 15,0 % p.a. verzinst und war ursprünglich am 15. Dezember 2015 vollständig zur Rückzahlung fällig.

Am 7. Oktober 2015 wurde mit der Hansainvest die Verlängerung der Laufzeit der HFS Nachranganleihe um ein weiteres Jahr bis zum 15. Dezember 2016 vereinbart. Der Nominalbetrag der Anleihe beträgt weiterhin EUR 27,8 Mio. und ist auch weiterhin mit 15 % p.a. zu verzinsen. Die Zinsen sind monatlich zu zahlen. Hinzu kommt eine Sondervergütung in Höhe von 5 %, die am 15. Juni 2016 und am 15. Dezember 2016 jeweils zur Hälfte fällig ist. Die Gesellschaft hat das Recht, diese Anleihe mit einer Kündigungsfrist von vier Wochen jederzeit zu kündigen.

Unternehmensanleihe 2014/2019

Die Gesellschaft hat am 12. September 2014 im Rahmen einer Privatplatzierung eine unbesicherte Anleihe über EUR 50 Mio., eingeteilt in 50.000 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen mit einem rechnerischen Nennbetrag von EUR 1.000,00 je Teilschuldverschreibung begeben (die „**Unternehmensanleihe 2014/2019**“).

Mit Beschluss vom 24. März 2014 hat der Vorstand der DEMIRE mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Unternehmensanleihe 2014/2019 von September 2014 um weitere EUR 50 Mio. auf insgesamt EUR 100 Mio. aufgestockt. Davon wurden EUR 43,5 Mio. platziert und nachfolgend noch im ersten Halbjahr 2015 EUR 20 Mio. wieder zurückerworben, so dass die Unternehmensanleihe 2014/2019 zum 30. Juni 2015 in einem Nennbetrag von EUR 58,5 Mio. ausgegeben war. Dies berücksichtigt den Tausch von EUR 15 Mio. Teilschuldverschreibungen der Unternehmensanleihe 2014/2019 gegen Teilschuldverschreibungen der Pflichtwandelanleihe 2015/2018. Die Unternehmensanleihe 2014/2019 ist in den Handel im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen (ISIN: DE000A12T135/WKN: A12T13).

Die Gesellschaft hat sich verpflichtet, den Emissionserlös zur Finanzierung von Neuakquisitionen oder zur Stärkung der Finanzkraft zu verwenden und darüber mindestens innerhalb der von ihr zu veröffentlichenden Jahres- und Halbjahresberichte fristgemäß zu berichten.

Die Unternehmensanleihe 2014/2019 ist am 16. September 2019 zur Rückzahlung fällig. Die Schuldverschreibungen werden ab Laufzeitbeginn mit 7,5 % auf ihren Nennbetrag verzinst.

Die Schuldverschreibungen sind für die Inhaber der Schuldverschreibungen unter gewissen Voraussetzungen kündbar und in diesem Fall mit einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 3,00 % auf den Nennbetrag zuzüglich der darauf bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung aufgelaufenen Zinsen zur Rückzahlung fällig. Zu den Kündigungsgründen gehören u.a. Nichtzahlung von fälligen Beträgen bzw. die Nichterfüllung wesentlicher Verpflichtungen jeweils unter der Unternehmensanleihe 2014/2019, die Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen unter anderen Finanzverbindlichkeiten (*Cross Default*), Zahlungseinstellung und Eröffnung des Insolvenzverfahrens bei der Gesellschaft oder

wesentlicher Tochtergesellschaften sowie das Unterschreiten einer Eigenkapitalquote von 20 % ab dem 31. Dezember 2016.

In den Fällen eines Kontrollwechsels und einer Verschmelzung der Emittentin sind die Schuldverschreibungen kündbar und mit einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 101 % auf den Nennbetrag vorzeitig rückzahlbar.

Die Gesellschaft ist berechtigt, die Schuldverschreibungen vorzeitig zurückzuzahlen, für den Fall dass der Gesamtnennbetrag der ausstehenden Schuldverschreibungen unter 25 % des ursprünglich ausgegebenen Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen fällt. Außerdem sind die Schuldverschreibungen für die Gesellschaft ab dem 16. September 2017 kündbar und mit einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 104 % auf den Nennbetrag bei Rückkauf bis zum 15. September 2018 bzw. 102 % des Nennbetrags bei Rückkauf zwischen dem 16. September 2018 und dem 15. September 2019 jeweils zuzüglich anteilig aufgelaufener und nicht gezahlter Zinsen bis zum Tag des Rückkaufs zurückkaufbar.

Wandelanleihe 2013/2018

Die Gesellschaft hat im Dezember 2013 und Januar 2014 eine Wandelanleihe in einem Gesamtnennbetrag von EUR 11,3 Mio. begeben (die „**Wandelanleihe 2013/2018**“). Die Wandelanleihe 2013/2018 ist eingeteilt in 11.300.000 Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00. Die Inhaber haben während der Laufzeit der Anleihe das Recht, innerhalb bestimmter Wandlungszeiträume Teilschuldverschreibungen unter der Wandelanleihe 2013/2018 zu einem anfänglichen Wandlungspreis von EUR 1,00 – vorbehaltlich einer Anpassung – in eine Stückaktie der Gesellschaft zu wandeln.

Am 30. Januar 2014 gab die Gesellschaft bekannt, dass die Wandelanleihe 2013/2018 in vollem Umfang platziert wurde. Die Wandelanleihe 2013/2018 ist in den Handel im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen (ISIN: DE000A1YDDY4).

Die Laufzeit der Wandelanleihe 2013/2018 endet am 30. Dezember 2018. Die Wandelanleihe 2013/2018 ist mit jährlich 6 % auf den Nennbetrag verzinst.

Die Schuldverschreibungen sind für die Inhaber der Schuldverschreibungen unter gewissen Voraussetzungen kündbar und in diesem Fall mit einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 15,00 % auf den Nennbetrag zuzüglich der darauf bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung aufgelaufenen Zinsen zur Rückzahlung fällig. Zu den Kündigungsgründen gehören u.a. Nichtlieferung von Aktien bzw. die Nichterfüllung wesentlicher Verpflichtungen jeweils unter der Wandelanleihe 2013/2018, die Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen unter anderen Finanzverbindlichkeiten (*Cross Default*) sowie Zahlungseinstellung und Eröffnung des Insolvenzverfahrens bei der Gesellschaft oder wesentlicher Tochtergesellschaften.

In den Fällen eines Kontrollwechsels und einer Verschmelzung der Emittentin sind die Schuldverschreibungen kündbar und mit einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 115 % auf den Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener und nicht gezahlter Zinsen vorzeitig rückzahlbar.

Die Gesellschaft ist berechtigt, die Schuldverschreibungen vorzeitig zurückzuzahlen, für den Fall dass der Gesamtnennbetrag der ausstehenden Schuldverschreibungen unter 25 % des ursprünglich ausgegebenen Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen fällt.

Pflichtwandelanleihe 2015/2018

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 13. Mai 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, eine Pflichtwandelanleihe im Volumen von EUR 15 Mio. unter Ausschluss des Bezugsrechts gegen Einbringung einer Sacheinlage zu begeben (die „**Pflichtwandelanleihe 2015/2018**“).

Die Pflichtwandelanleihe 2015/2018 ist eingeteilt in bis zu 150 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von bis zu TEUR 100. Ein Investor der Unternehmensanleihe 2014/2019 hat die Pflichtwandelanleihe 2015/2018 mit einer Laufzeit von drei Jahren gegen Einbringung von Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019 gezeichnet.

Mit der Emission der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 beabsichtigte die Emittentin, ihre Refinanzierungsstruktur und die Eigenkapitalquote zu verbessern, da die Pflichtwandelanleihe 2015/2018 als Eigenkapital anzusehen ist und die Forderungen aus den eingebrachten Teilschuldverschreibungen unter der Unternehmensanleihe 2014/2019 mit der Einbringung erlöschen.

Die Schuldverschreibungen wurden am 22. Mai 2015 ausgegeben und haben eine Laufzeit bis zum 22. Mai 2018. Die Schuldverschreibungen werden ab dem Emissionstag mit jährlich 2,75 % auf den Nennbetrag verzinst und können ab dem 1. September 2015 zu einem anfänglichen Wandlungspreis von EUR 5,00 je Aktie – vorbehaltlich einer Anpassung – gewandelt werden. Die Pflichtwandelanleihe 2015/2018 ist mit einer Wandlungspflicht des jeweiligen Gläubigers zur Endfälligkeit ausgestattet.

Die Schuldverschreibungen sind für die Inhaber der Schuldverschreibungen unter gewissen Voraussetzungen kündbar und in diesem Fall mit einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 15,00 % auf den Nennbetrag zuzüglich der darauf bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung aufgelaufenen Zinsen zur Rückzahlung fällig. Zu den Kündigungsgründen gehören u.a. Nichtlieferung von Aktien, bzw. die Nichterfüllung wesentlicher Verpflichtungen jeweils unter der Pflichtwandelanleihe 2015/2018, die Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen unter anderen Finanzverbindlichkeiten (*Cross Default*) Zahlungseinstellung und Eröffnung des Insolvenzverfahrens bei der Gesellschaft oder wesentlicher Tochtergesellschaften sowie das Unterschreiten einer Eigenkapitalquote von 20 % ab dem 31. Dezember 2016.

In den Fällen eines Kontrollwechsels und einer Verschmelzung der Emittentin sind die Schuldverschreibungen kündbar und mit einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 115 % auf den Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener und nicht gezahlter Zinsen vorzeitig rückzahlbar.

Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen vorzeitig zurückzuzahlen, für den Fall dass der Gesamtnennbetrag der ausstehenden Schuldverschreibungen unter 25 % des ursprünglich ausgegebenen Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen fällt.

Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH vom 29. August 2014

Am 29. August 2014 wurde ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Gesellschaft als Obergesellschaft und der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH als Untergesellschaft geschlossen, dem die Hauptversammlung der Gesellschaft und die Gesellschafterversammlung der Untergesellschaft am 15. Oktober 2014 zugestimmt haben. Die Gesellschaft ist unmittelbare Eigentümerin von 100 % der Anteile an der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH.

Der Abschluss des Vertrages führt zu einer steuerlichen Organschaft zwischen den beteiligten Gesellschaften, die es ermöglicht, steuerliche Gewinne bei der Untergesellschaft mit steuerlichen Verlusten bei der Gesellschaft zu verrechnen.

Nach dem Wortlaut des Vertrags unterstellt die Untergesellschaft die Leitung ihrer Gesellschaft der Obergesellschaft. Die Gesellschaft ist demgemäß berechtigt, der Geschäftsführung der Untergesellschaft Weisungen zu erteilen. Die Weisungsbefugnis erstreckt sich auf alle betrieblichen Bereiche. Die Untergesellschaft ist im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften verpflichtet, die Weisungen zu befolgen. Die Untergesellschaft ist organisatorisch und wirtschaftlich in das Unternehmen der Gesellschaft eingegliedert. Die Untergesellschaft verpflichtet sich, ihren gesamten Gewinn an die Gesellschaft abzuführen. Im Gegenzug ist die Gesellschaft verpflichtet, analog § 302 AktG jeden sonst entstehenden Fehlbetrag bei der Untergesellschaft auszugleichen.

Der Vertrag ist mit der Eintragung in das Handelsregister der Untergesellschaft rückwirkend für die Zeit ab dem 1. April 2014 wirksam geworden. Er ist auf unbestimmte Zeit geschlossen und nicht vor Ablauf von zehn Jahren nach Ablauf des Geschäftsjahres der Eintragung des ursprünglich geschlossenen Vertrages in das Handelsregister der Untergesellschaft kündbar. Nach diesem Zeitraum kann der Vertrag zum Ende eines jeden Geschäftsjahres der Untergesellschaft unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten schriftlich gekündigt werden. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Vereinbarungen mit Aktionären der Fair Value REIT-AG zum Übernahmeangebot

Die Gesellschaft hat am 31. Juli 2015 mit insgesamt vier Aktionären der Fair Value REIT-AG (zusammen die „**Tender Aktionäre**“) Vereinbarungen geschlossen, in denen diese sich unter anderem verpflichtet haben, für die von ihnen gehaltenen insgesamt Stück 3.276.070 Fair Value-Aktien (das entspricht rund 23,218 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Fair Value REIT-AG) das Übernahmeangebot anzunehmen (jeweils ein „**Tender Agreement**“, zusammen die „**Tender Agreements**“).

Am 31. Juli 2015 hat die Gesellschaft mit der Obotritia Beteiligungs GmbH mit Sitz in Potsdam über die von ihr gehaltenen Stück 940.010 Fair Value-Aktien (das entspricht rund 6,662 % des Grundkapitals der Fair Value REIT-AG), der Försterweg Beteiligungs GmbH mit Sitz in Potsdam über die von ihr gehaltenen Stück 940.010 Fair Value-Aktien (das entspricht rund 6,662 % des Grundkapitals der Fair Value REIT-AG) und der Jägersteig Beteiligungs GmbH mit Sitz in Potsdam über die von ihr

gehaltenen Stück 1.238.850 Fair Value-Aktien (das entspricht rund 8,780 % des Grundkapitals der Fair Value REIT-AG) ein Tender Agreement abgeschlossen.

Am 31. Juli 2015 hat die Gesellschaft mit der Kienzle Vermögensverwaltungs GmbH mit Sitz in Zorneding ein weitgehend wortgleiches Tender Agreement betreffend die Annahme des Übernahmeangebots über die von ihr gehaltenen Stück 157.200 Fair Value-Aktien (das entspricht rund 1,114 % des Grundkapitals der Fair Value REIT-AG) abgeschlossen.

In den Tender Agreements haben sich die Tender Aktionäre jeweils unter anderem verpflichtet, das Übernahmeangebot hinsichtlich der von ihnen jeweils gehaltenen Fair Value-Aktien bis zum fünften Tag der Annahmefrist, 12.00 Uhr MEZ, anzunehmen und ihre Annahme des Übernahmeangebots weder anzufechten noch von ihr zurückzutreten (mit Ausnahme der nachstehend dargestellten Rücktrittserklärung), und auf ihre Rechte aus den §§ 21 Abs. 4, 22 Abs. 3 WpÜG ausdrücklich verzichtet.

Daneben haben die Tender Aktionäre in den Tender Agreements jeweils bereits ihren Rücktritt von der gemäß dem Tender Agreement erklärten Annahme des Übernahmeangebots erklärt, wenn und soweit die Anzahl von im Rahmen des Übernahmeangebots eingereichten Fair Value-Aktien zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist zu einem Anteil der Gesellschaft am Grundkapital der Fair Value REIT-AG von über 94,9 % führen würde, wobei die von den Tender Aktionären jeweils gehaltenen Fair Value-Aktien anteilig zu berücksichtigen sind.

Die Tender Aktionäre haben sich ferner verpflichtet, zwischen dem Tag der Unterzeichnung der Tender Agreements bis zum Ablauf des fünften Tages nach dem Ende der Weiteren Annahmefrist weder selbst noch durch verbundene Unternehmen oder mit diesen gemeinsam handelnde Personen im Sinne von § 2 Abs. 5 WpÜG (i) die von ihnen gehaltenen Fair Value-Aktien, die Gegenstand des jeweiligen Tender Agreements sind, anderweitig zu veräußern, zu verpfänden, zur Sicherheit zu übereignen, Optionsrechte zum Erwerb von Aktien an der Fair Value REIT-AG zu erwerben oder einzuräumen oder in anderer Weise in Wertpapieren oder Derivaten (im Sinne des § 2 Absatz 1 und 2 WpHG) zu handeln, die von der Fair Value REIT-AG ausgegeben werden oder sich auf von der Fair Value REIT-AG ausgegebene Wertpapiere beziehen, es sei denn, dies geschieht in Erfüllung der sich aus den Tender Agreements ergebenden Verpflichtungen; hiervon ausgenommen ist der Erwerb und die Ausübung von Bezugsrechten aufgrund eines Beschlusses der Hauptversammlung der Fair Value REIT-AG; noch (ii) sonst irgendwelche Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Tender Agreement in Widerspruch stehen.

Die Tender Agreements wurden vor dem Hintergrund, dass der Erwerb des T6-Portfolios zum Datum des Prospekts noch nicht vollzogen ist (siehe Abschnitt „– Erwerb T6-Portfolio“), mit Datum vom 9. Oktober 2015 dahingehend geändert, dass die Tender Aktionäre erst und nur dann zur Annahme des Übernahmeangebots verpflichtet sind, wenn der Erwerb des T6-Portfolios vollzogen ist. Der Vollzug gilt für diese Zwecke als dann erfolgt, sobald die Gesellschaft den Vollzug im Wege einer Corporate News oder einer Ad hoc-Mitteilung auf ihrer Homepage (www.demire.de) veröffentlicht und den Tender Aktionären dies mitgeteilt hat. Mit der Änderung der Tender Agreements haben sich die Tender Aktionäre ferner verpflichtet, den bereits erklärten Rücktritt von der Annahme des Übernahmeangebots auf Verlangen der Gesellschaft vorsorglich noch einmal zu erklären.

Die dargestellten Verpflichtungen der Tender Aktionäre erlöschen mit vollzogener Übernahme der von den Tender Aktionären gehaltenen und in das Übernahmeangebot eingelieferten Fair Value-Aktien durch die Gesellschaft aufgrund des Übernahmeangebots, spätestens jedoch mit Anlauf des 31. Dezember 2015, es sei denn die Vollziehung des Übernahmeangebots erfolgte zu diesem Zeitpunkt nur deswegen nicht, weil eine oder mehrere erforderliche Bedingungen des Übernahmeangebots noch nicht eingetreten sind.

15.14 Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr vom 1. April 2013 bis 31. März 2014 waren im DEMIRE Konzern im Jahresdurchschnitt vier Mitarbeiter im Angestelltenverhältnis beschäftigt, davon drei in Deutschland.

Im Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014 waren im DEMIRE Konzern im Neunmonatsdurchschnitt acht Mitarbeiter im Angestelltenverhältnis beschäftigt, davon sieben in Deutschland.

Zum 30. Juni 2015 beschäftigt der DEMIRE Konzern 34 Mitarbeiter im Angestelltenverhältnis, davon 33 in Deutschland.

Zum Datum des Prospekts beschäftigt der DEMIRE Konzern 57 Mitarbeiter im Angestelltenverhältnis, davon 56 in Deutschland.

In der angegebenen Arbeitnehmerzahl sind die Vorstandsmitglieder nicht enthalten.

16. Aktionärsstruktur

Die folgende Tabelle gibt, basierend auf den Angaben, die der Gesellschaft von ihren Aktionären nach den Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) gemacht wurden, einen Überblick über die wesentlichen Aktionäre der Gesellschaft zum Datum des Prospekts bezogen auf das zum Datum des Prospekts in das Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft.

Aktionär	Anzahl der Aktien		in %des Grundkapitals und der Stimm- rechte
	mittelbar	unmittelbar	
Willem Rozendaal	3.261.002		11,92
davon mittelbar über die Alpine Real Estate GmbH		3.261.002	
DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH		4.100.000	14,98
Klaus Wecken	3.000.000		10,96
davon mittelbar über die Wecken & Cie.		3.000.000	
Günther Walcher	2.541.149		9,29
davon mittelbar über die M1 Beteiligungs GmbH und LIP Beteiligungs GmbH		2.541.149	
Norbert Ketterer	2.182.567		7,98
davon mittelbar über die Ketom AG		2.182.567	
Streubesitz (Anteilsbesitz < 3 %) ¹⁾		12.261.686	44,87
Gesamtes Grundkapital		27.351.404	100,00

¹⁾ Einschließlich 5.000 Aktien (entspricht 0,02 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Gesellschaft), die von der MAGNAT Asset Management GmbH gehalten werden. Die MAGNAT Asset Management GmbH ist eine 100 % Tochtergesellschaft der Gesellschaft, ihre Aktien werden der Gesellschaft als eigene Aktien zugerechnet.

Die Hauptaktionäre halten einzeln keine die Beherrschung der Gesellschaft ermöglichende Beteiligung. Vereinbarungen, die zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Gesellschaft führen können, sind der Gesellschaft nicht bekannt. Die Hauptaktionäre haben keine unterschiedlichen Stimmrechte, jede ihrer Aktien gewährt das gleiche Stimmrecht (die „**Hauptaktionäre**“).

Da die Gesellschaft Inhaberaktien ausgegeben hat, ist es ihr in der Regel nicht möglich, die Identitäten der Aktionäre in Erfahrung zu bringen, soweit die betroffenen Aktionäre nicht aufgrund der Regelungen in den §§ 21 ff. WpHG, § 20 AktG zur Abgabe von Stimmrechtsmitteilungen verpflichtet sind und diese Verpflichtung erfüllen.

Nach erfolgreicher Übernahme der Fair Value REIT-AG würde sich die Aktionärsstruktur der Emittentin wie folgt darstellen¹:

Aktionär	Anzahl der Aktien		in % des Grundka- pitals
	mittelbar	unmittelbar	
Rolf Elgeti	4.894.438		9,04
davon mittelbar über die Obotritia Capital KGaA, Obotritia Beteiligungs GmbH, Försterweg Beteiligungs GmbH und Jägersteig Beteiligungs GmbH		4.894.438	
Willem Rozendaal	3.261.002		6,02
davon mittelbar über die Alpine Real Estate GmbH		3.261.002	
DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH		4.100.000	7,57
Klaus Wecken	3.931.032		7,26
davon mittelbar über die Wecken & Cie.		3.931.032	
Günther Walcher	2.541.149		4,69
davon mittelbar über die M1 Beteiligungs GmbH und LIP Beteiligungs GmbH		2.541.149	
Norbert Ketterer	2.182.642		4,03
davon mittelbar über die Ketom AG		2.182.642	
MAGNAT Asset Management GmbH ⁽²⁾		5.000	0,01
Streubesitz (Anteilsbesitz < 3 %)		33.245.754	61,38
Gesamtes Grundkapital		54.161.017	100,00

¹ Die Darstellung gibt die Aktionärsstruktur unter der Annahme einer Annahmquote von 94,9 % unter Berücksichtigung der Tender Agreements und der Rücktrittserklärung wieder.

² Die MAGNAT Asset Management GmbH ist eine 100 % Tochtergesellschaft der Gesellschaft, Ihre Aktien werden der Gesellschaft als eigene Aktien zugerechnet.

17. Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit verbundenen oder nahestehenden Personen

Nach IFRS zählen zu den der Gesellschaft nahestehenden Personen einerseits die Mitglieder des Vorstands, des Aufsichtsrats und leitende Angestellte, deren nahe Familienangehörige, sowie Unternehmen, auf denen dieser Personenkreis einen zumindest signifikanten Einfluss hat. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Personen, diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundener Unternehmen.

Die DEMIRE hat am 13. Mai 2015 von der M1 Beteiligungs GmbH 94 % des Stammkapitals der Logistikpark Leipzig GmbH im Rahmen eines Bieterverfahrens erworben. Die Logistikpark Leipzig GmbH ist Alleineigentümerin der in Leipzig belegenen Logistikimmobilie Logistikpark Leipzig. Mittelbar zu 100 % beteiligt an der M1 Beteiligungs GmbH ist Herr Günther Walcher, der zugleich Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist. Der Erwerb und der Abschluss des notariellen Anteilskauf- und Abtretungsvertrags bedurften der Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft, die dieser mit Beschluss vom 19. Mai 2015 erteilt hat. Bei der Beschlussfassung hat sich Herr Walcher der Stimme enthalten. Dem Abschluss des Einbringungs-, Kauf- und Abtretungsvertrages vorangegangen war ein strukturierter Bieterprozess. Die Gesellschaft geht davon aus, dass sie den Logistikpark Leipzig zu marktüblichen Bedingungen erworben hat.

Darüber hinaus haben Unternehmen des DEMIRE Konzerns mit Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats der Gesellschaft keine wesentlichen Geschäfte vorgenommen. Die weiteren Geschäftsbeziehungen zwischen der Gesellschaft und nahestehenden Personen sind von geringem Umfang, resultieren aus dem normalen Geschäftsverkehr und wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Dies gilt auch für nahe Familienangehörige dieses Personenkreises.

18. Allgemeine Angaben über die Gesellschaft

18.1 Gründung, Firma, Geschäftsjahr, Dauer der Gesellschaft; Sitz

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts mit Sitz in Frankfurt am Main, die am 6. April 2006 in Deutschland unter der Firma „MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA“ gegründet und am 31. Mai 2006 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 77281 eingetragen wurde.

Am 17. September 2010 beschloss die Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA die rechtsformwechselnde Umwandlung der Gesellschaft in eine deutschen Aktiengesellschaft und die Änderung der Firma in „MAGNAT Real Estate AG“. Die Umwandlung und Änderung der Firma wurde am 17. September 2010 ins Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 89041 eingetragen. Seit dem 30. Juli 2013 führt die Gesellschaft die Firma „DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG“. Der kommerzielle Name der Gesellschaft lautet „DEMIRE“.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft endete in den Vorjahren jeweils am 31. März. Aufgrund der von der Hauptversammlung am 15. Oktober 2014 beschlossenen Änderung des Geschäftsjahres, die am 18. November 2014 in das Handelsregister eingetragen wurde, ist das Geschäftsjahr zum 1. Januar 2015 auf das Kalenderjahr umgestellt. Das ab dem 1. April 2014 bis zu 31. Dezember 2014 laufende Geschäftsjahr wurde damit zu einem Rumpfgeschäftsjahr.

Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt.

Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet: DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Lyoner Straße 32, 60528 Frankfurt/Main. Die Gesellschaft ist telefonisch erreichbar unter der Nummer +49 (0)69 719 189 79 0 und per Fax unter der Nummer +49 (0)69 719 189 79 11. Die Internetadresse lautet www.demire.ag.

18.2 Gegenstand des Unternehmens

Der Unternehmensgegenstand der Gesellschaft im In- und Ausland ist gemäß § 2 der Satzung der Gesellschaft

- (a) der Erwerb, die Errichtung, die Vermittlung, die Verwaltung und der Verkauf von bebauten und unbebauten Liegenschaften, Wohnungen, Erbbaurechten, gewerblichen Gebäuden, sonstigen dinglichen Rechten, Superädifikaten (*Rechtsinstitut des österreichischen Rechts, vergleichbar einem Erbbaurecht nach deutschem Verständnis*), gewerblichen Gebäuden und entsprechende Projektentwicklungen als Bauherr oder Bauträger sowie deren Verwertung im In- und Ausland, insbesondere durch Veräußerung, Vermietung (Leasing) oder Verpachtung; der Erwerb und die Errichtung von Gebäuden und Bauten aller Art sowie deren Verwaltung und Verwertung, mit

Ausnahme solcher Geschäfte, die besondere Erlaubnisse nach Gewerbeordnung oder sonstigen gesetzlichen Bestimmungen bedürfen oder nach besonderen gesetzlichen Erfordernissen genehmigungsbedürftig sind;

- (b) die Entwicklung von Immobilienprojekten im In- und Ausland; die Erstellung, der Erwerb und die Veräußerung von Verwertungskonzepten für Immobilienprojekte;
- (c) der Erwerb, der Besitz, der Betrieb, die Verwaltung und Veräußerung von in- und ausländischen Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen jeder Rechtsform, auch in der Funktion der Treuhänder für Dritte, sowie die Übernahme der Geschäftsführung für andere Unternehmen im Falle der Übernahme einer Beteiligung;
- (d) die Vermietung beweglicher und unbeweglicher Gegenstände;
- (e) Entwicklung, Management und Konzeption von Immobilien- und Unternehmensveranlagungen für Investoren;
- (f) der Erwerb, der Besitz, das Halten, die Verwaltung und die Veräußerung von Unternehmensbeteiligungen, insbesondere Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, von verbrieften oder durch Immobilien besicherten Forderungen, sowie von sonstigen Geldanlagen, in jeder gesetzlich zulässigen Form („mittelbare Immobilien-Investments“);
- (g) Bauträgertätigkeit;
- (h) die Beratung von Unternehmen, mit Ausnahme von Steuer- und Rechtsberatung sowie sonstigen genehmigungspflichtigen Beratungsgegenständen, insbesondere die umfassende Beratung und Unterstützung der Geschäftsführung von dritten Unternehmen bei der Wahrnehmung deren Aufgaben, insbesondere im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung, dem laufenden Management und der Vermietung, sowie der Verwertung von unmittelbaren und mittelbaren Immobilien-Investments.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und alle Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Gegenstand des Unternehmens zusammenhängen. Insoweit ist sie berechtigt, andere in- oder ausländische Unternehmen zu errichten, zu erwerben, sich an ihnen zu beteiligen und ihre Leitung zu übernehmen.

Die Gesellschaft ist auch berechtigt, im In- und Ausland Zweigniederlassungen zu gründen.

18.3 Geschichte und Entwicklung der Gesellschaft

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Geschichte und Entwicklung der Gesellschaft:

6. April 2006	Gründung der Gesellschaft als „MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA“ Fokus der Geschäftstätigkeit: Kaufen, Entwickeln, Halten und Verkaufen von Wohn- und Gewerbeimmobilienportfolios in den Immobilienmärkten in Osteuropa und der Schwarzmeerregion
Juli 2006	Börsengang der Gesellschaft zunächst unter Einbeziehung ihrer Aktien in den Handel im Freiverkehr (<i>Entry Standard</i>) der Frankfurter Wertpapierbörse.
30. Oktober 2007	Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel im Regulierten Markt (<i>General Standard</i>) der Frankfurter Wertpapierbörse
Juli 2013	Strategische Neuausrichtung der Gesellschaft hin zu einem Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland und Umfirmierung in DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Dezember 2013 und Januar 2014	Emission der Wandelanleihe 2013/2018 im Nennwert von EUR 11,3 Mio.
Januar und März 2014	Erwerb der ersten beiden Bestandsimmobilien in München mit insgesamt über 28.000 m ² Mietfläche
September 2014	Emission der Unternehmensanleihe 2014/2019 im Volumen von EUR 50 Mio.
Dezember 2014	Erstmaliger Erwerb eines Portfolios mit sieben Gewerbeimmobilien in Köln/Bonn, Leverkusen, Wuppertal, Hamburg, Schwerin und Wismar und einer Vermietungsfläche von rund 45.750 m ² (das sogenannte Alpha-Portfolio)
September und Dezember 2014	Erwerb eines Gewerbeimmobilienportfolios bestehend aus 107 Liegenschaften, u.a. in Düsseldorf, Eschborn, Bayreuth, Bremen, Kempten, Ulm und Darmstadt mit rund 287.000 m ² Mietfläche (das sogenannte Condor-Portfolio).
Januar 2015	Erwerb eines Gewerbeimmobilienportfolios mit Liegenschaften unter anderem in Bremen, Berlin und Stralsund mit insgesamt knapp 38.000 m ² Mietfläche (das sogenannte Alpine-Portfolio) im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung
1. Quartal 2015	Ausbau der Konzernstrukturen durch Erwerbe von Gesellschaften im Bereich Asset-, Property- und Facility-Management
März 2015	Beschluss über Aufstockung der Unternehmensanleihe 2014/2019 auf EUR 100 Mio.
Mai 2015	Erwerb der Gutenberg Galerie in Leipzig mit einer Gesamtmietfläche von 21.000 m ² im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung
Juli 2015	Erwerb des Logistikparks Leipzig mit einer Gesamtfläche von ca. 219.000 m ² als erste große Logistikimmobilie im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung und einer Immobilie in Schwerin mit einer Gesamtmietfläche von 5.500 m ²

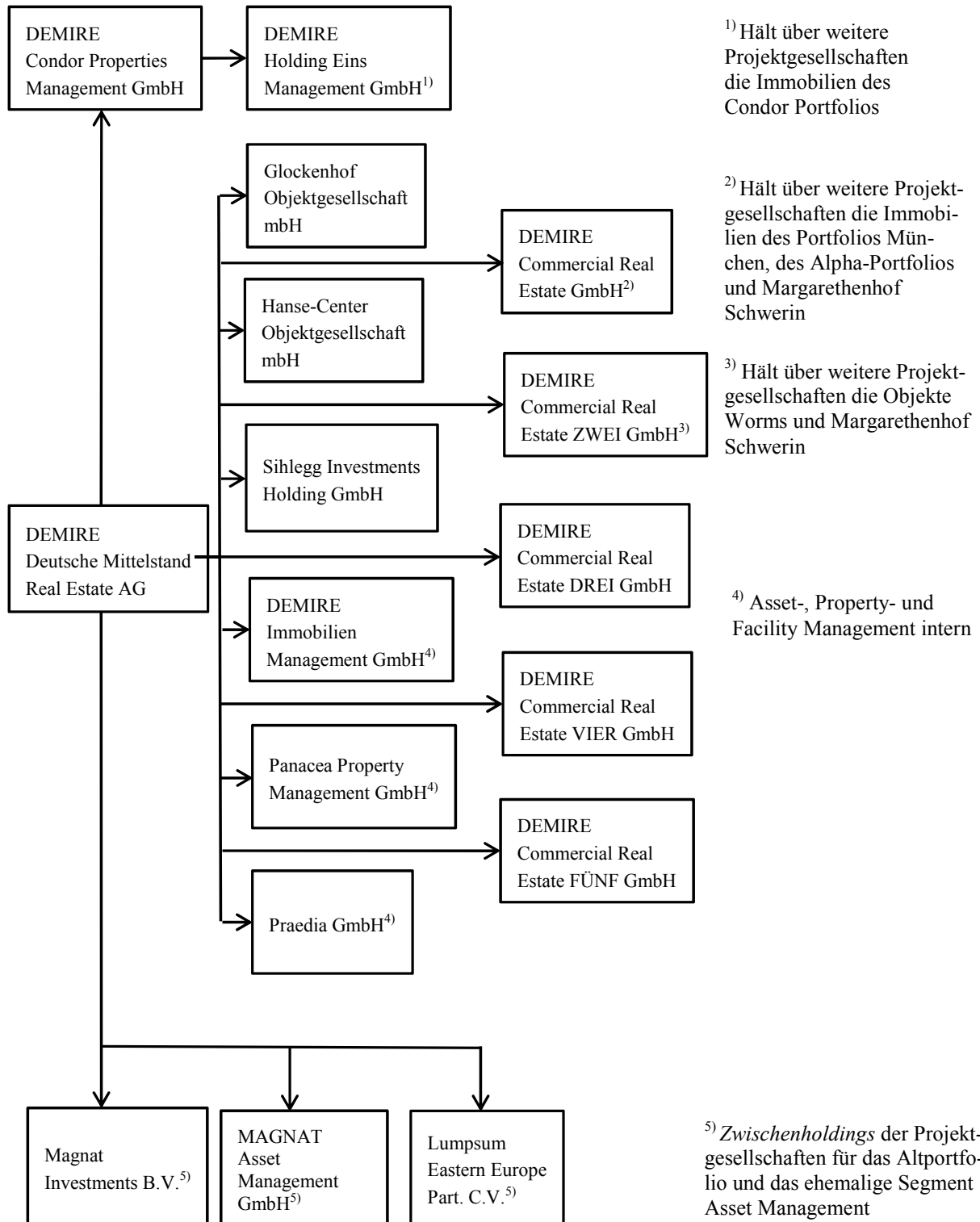
- Juli 2015 Abschluss von Kaufverträgen für eine Immobilie in Kassel (Kurfürsten Galerie) mit einer Gesamtfläche von rund 21.500 m² sowie für das T6-Portfolio mit einer Gesamtmietfläche von rund 144.000 m²
31. Juli 2015 Veröffentlichung der Absicht zur Abgabe eines Übernahmeangebots an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG

18.4 Beschreibung der Konzernstruktur der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist das rechtliche Mutterunternehmen des DEMIRE-Konzerns und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. Für Zwecke der Konzernrechnungslegung nach IFRS ist hingegen die MAG-NAT Asset Management GmbH das wirtschaftliche Mutterunternehmen. Die Immobilien der DEMIRE werden ausschließlich von Tochter- und Enkelgesellschaften (über Zwischenholdings) sowie Beteiligungsunternehmen der Gesellschaft gehalten.

Teile der operativen Tätigkeit der DEMIRE (Property-, Asset- und Facility-Management) werden von Tochterunternehmen übernommen, die ihre Dienstleistungen konzernweit anbieten.

Konzernstruktur der DEMIRE



Tochter- und Beteiligungsgesellschaften der Gesellschaft

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die Tochter- und Beteiligungsgesellschaften der Gesellschaft, die im IFRS Konzernzwischenabschluss für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum einbezogen sind (einschließlich der at equity bewerteten Unternehmen) sowie Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften, auf deren Einbeziehung mangels Wesentlichkeit verzichtet wurde:

Firma und Sitz der Gesellschaft	Haupttätigkeit	Eigenkapital in TEUR zum 30. Juni 2015	Anteil der Stimmrechte in %	Perioden- ergebnis vom 1. Januar – 30. Juni 2015 in TEUR
Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH, Berlin, Deutschland	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	-260	94,9	-183
Hanse-Center Objektgesellschaft mbH, Berlin, Deutschland	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	-219	94,9	-316
Sihlegg Investments Holding GmbH, Wollerau, Schweiz	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	-165	94	23
DEMIRE Commercial Real Estate GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	Operative Zwischenholding	56	100	0
DEMIRE Real Estate München I GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	21	100	0
Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	204	100	-89
CAM Commercial Asset Management EINS GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	-926	100	-66
CAM Commercial Asset Management ZWEI GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	-346	100	-73
CAM Commercial Asset Management DREI GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	-361	100	-10
CAM Commercial Asset Management VIER GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	-386	100	-92
Schwerin Margaretenhof 18 GmbH, Berlin, Deutschland	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen	-99	100	185

Firma und Sitz der Gesellschaft	Haupttätigkeit	Eigenkapital in TEUR zum 30. Juni 2015	Anteil der Stimmrechte in %	Perioden- ergebnis vom 1. Januar – 30. Juni 2015 in TEUR
	Immobilien			
DEMIRE Commercial Real Estate ZWEI GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	Operative Zwischenholding	14	100	-11
DEMIRE Objektgesellschaft Worms GmbH, Frankfurt am Main, Deutsch- land	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	3.686	94	224
TGA Immobilien 1 GmbH, Berlin, Deutschland	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	-168	100	-121
DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	Operative Zwischenholding	21	100	-4
DEMIRE Commercial Real Estate VIER GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	Operative Zwischenholding	21	100	-4
DEMIRE Commercial Real Estate FÜNF GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	Operative Zwischenholding	21	100	-4
DEMIRE CONDOR Properties Ma- nagement GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	Operative Zwischenholding	-86	100	-106
DEMIRE Holding EINS GmbH, Frank- furt am Main, Deutschland	Operative Zwischenholding	-6047	100	-1.113
Condor Real Estate Management EINS GmbH, Frankfurt am Main, Deutsch- land	Operative Zwischenholding	309	100	284
GO Leonberg ApS Denmark Cyan Leonberg, Kopenhagen, Dänemark	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	-3.650	94	-50
GO Ludwigsburg ApS Denmark Cyan Ludwigsburg, Kopenhagen, Dänemark	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	-2.777	94	-28
GO Bremen ApS Denmark Cyan Bre- men, Kopenhagen, Dänemark	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	-17.914	94	-958
Condor Real Estate Management ZWEI GmbH, Frankfurt am Main, Deutsch- land	Operative Zwischenholding	168	100	143

Firma und Sitz der Gesellschaft	Haupttätigkeit	Eigenkapital in TEUR zum 30. Juni 2015	Anteil der Stimmrechte in %	Perioden- ergebnis vom 1. Januar – 30. Juni 2015 in TEUR
Blue Ringed S.à.r.l. Luxemburg Pink Darmstadt, Luxemburg, Luxemburg	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	-2.044	94	155
Briarius S.à.r.l. Luxembourg Pink Kempten, Luxemburg, Luxemburg	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	-1.952	94	118
Armstripe S.à.r.l. Luxemburg Pink Ulm, Luxemburg, Luxemburg	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	-8.824	94	-399
Reubescens S.à.r.l. Luxembourg Ma- genta Various, Luxemburg, Luxemburg	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	-3.400	94	-50
Condor Real Estate Management DREI GmbH, Frankfurt am Main, Deutsch- land	Operative Zwischenholding	-55	100	0
Denston Investments Ltd. Cyprus Cyan Bayreuth, Nikosia, Zypern	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	-1.611	94	110
CONDOR Objektgesellschaft Eschborn GmbH, Frankfurt am Main, Deutsch- land	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	276	94	185
CONDOR Objektgesellschaft Bad Kreuznach GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	25	94	0
Condor Real Estate Management FÜNF GmbH, Frankfurt am Main, Deutsch- land	Tochterunternehmen	25	100	0
CONDOR Objektgesellschaft Düssel- dorf GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	18	94	0
CONDOR Objektgesellschaft Bad Oeynhausen GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	80	80	54
CONDOR Objektgesellschaft Rends- burg GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	70	94	45
CONDOR Objektgesellschaft YEL- LOW GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	129	94	104

Firma und Sitz der Gesellschaft	Haupttätigkeit	Eigenkapital in TEUR zum 30. Juni 2015	Anteil der Stimmrechte in %	Perioden- ergebnis vom 1. Januar – 30. Juni 2015 in TEUR
CONDOR Objektgesellschaft Lichtenfels GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	93	94	68
MAGNAT AM GmbH (AT), Wien, Österreich	Unternehmensbeteiligungen, Beratung von Unternehmen, Erwerb und Verwertung von Immobilien	1.257	100	-15
Magnat Asset Management GmbH (AT), Wien, Österreich	Asset Management für Dritte	3.408	100	-223
MAGNAT Capital Markets GmbH, Wien, Österreich	Vertrieb von Finanzinstrumenten, Investmentprodukten / Firmen- und Unternehmensberatung	380	100	2
Lumpsum Eastern European Participations C.V., Osterhout, Niederlande	Operative Zwischenholding	-6	94	-1
MAGNAT Investment I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Operative Zwischenholding	36.286	94	-15.371
MAGNAT Real Estate UA X B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	1.520	100	1.660
MAGNAT Real Estate UA XI B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	-43	100	-22
R Quadrat Bulgaria EOOD, Sofia, Bulgarien	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	262	100	-6
SC Victory International Consulting S.r.l., Bukarest, Rumänien	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	1.063	100	-5
Karmen Trading LLC, Kiew, Ukraine	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	0	60	0
Vlemegona Holdings Ltd., Limassol, Zypern	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	23	60	0
Irao Magnat 28/2 LLC, Tbilisi, Georgien	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	1	50	6
Magnat Tbilisi Office 1 LLC, Tbilisi, Georgien	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	46	100	-1
Magnat Tbilisi Residential 1 LLC, Tbilisi, Georgien	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	-1	100	-1
MAGNAT Investment II B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Operative Zwischenholding	5.610	100	-172

Firma und Sitz der Gesellschaft	Haupttätigkeit	Eigenkapital in TEUR zum 30. Juni 2015	Anteil der Stimmrechte in %	Perioden- ergebnis vom 1. Januar – 30. Juni 2015 in TEUR
MAGNAT Real Estate UA I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	170	100	-337
MAGNAT Real Estate Project Sadko B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	-24	100	-71
MAGNAT Real Estate UA V B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	259	100	-1
MAGNAT Real Estate New Project Sadko B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	438	100	-30
MAGNAT Real Estate UA XII B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	-202	100	-6
MAGNAT Investment III B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Operative Zwischenholding	-7	50	-3
MAGNAT Investment IV B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Operative Zwischenholding	331	100	-3
OXELTON ENTERPRISES LIMITED, Limassol, Zypern*	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	230	60	-881
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, Deutschland*	Operative Zwischenholding, An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien über Tochterunternehmen	0	24,78	0
R-Quadrat Polska Alpha Sp. z o.o., Warschau, Polen*	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	11.300	50	1.151
Irao Magnat Digomi LLC, Tbilisi, Georgien*	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	-1.517	75	-453
IRAO Magnat Gudiashvili, LLC, Tbilisi, Georgien*	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	70	50	-7
DEMIRE Immobilien Management GmbH, Berlin, Deutschland**	Verwaltung der Bestandsimmobilien (sog. Property Management)	0	100	0
Panacea Property GmbH, Berlin, Deutschland**	Asset-Management	0	51	0
Praedia GmbH, Berlin, Deutschland**	Facility-Management	0	51	0

* nicht konsolidiert, sondern at equity bewertete Beteiligungen

** Im IRFS Konzernzwischenabschluss für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum nicht einbezogen mangels Wesentlichkeit

Neugegründete Gesellschaften

Am 1. Oktober 2015 wurden folgende Gesellschaften, an denen die Gesellschaft jeweils zu 100% beteiligt ist, und deren Geschäftsanschrift jeweils Lyoner Straße 32, 60528 Frankfurt am Main, lautet, als Holding-Gesellschaften für die im Rahmen des Übernahmeangebots zu erwerbenden Aktien der Fair Value REIT-AG gegründet und zur Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main angemeldet:

- FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH,
- FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite mbH,
- FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte mbH,
- FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte mbH,
- FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte mbH,
- FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste mbH,
- FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente mbH,
- FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH und
- FVR Beteiligungsgesellschaft Neunte mbH.

Am 1. Oktober 2015 wurde darüber hinaus die DEMIRE Commercial Real Estate SECHS GmbH, mit der Geschäftsanschrift Lyoner Straße 32, 60528 Frankfurt am Main, die eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Gesellschaft ist, gegründet und zur Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main angemeldet.

19. Angaben über das Kapital der Gesellschaft

19.1 Bestehendes Grundkapital

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG beträgt zum Datum dieses Prospekts EUR 27.351.404,00 und ist eingeteilt in 27.351.404 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Die Ausgabe von Stück 13.125 neuen Aktien unter der Wandelanleihe 2013/2018 seit dem 31. Juli 2015 bis zum Datum des Prospekts ist im Handelsregister noch nicht eingetragen. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt folglich insgesamt EUR 27.364.529,00 und ist eingeteilt in 27.364.529 Stückaktien. Die Aktien der Gesellschaft lauten jeweils auf den Inhaber und haben einen rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00. Die Aktien sind voll eingezahlt.

19.2 Entwicklung des Grundkapitals

Zum 1. April 2012 betrug das Grundkapital der Gesellschaft EUR 13.894.651,00. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Grundkapitals seit dem 1. April 2012 (nicht zum Börsenhandel zugelassene Aktien sind mit „*“ markiert):

Datum der Eintragung im Handelsregister	Art der Kapitalerhöhung	Anzahl der ausgegebenen Aktien	Betrag der Kapitalerhöhung (EUR)	Grundkapital nach Durchführung der Kapitalerhöhung (EUR)
18. Nov. 2014	Ausgabe von Bezugsaktien aufgrund Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelanleihe 2013/2018 ²	411.500	411.500,00	14.306.151,00
22. Jan. 2015	Genehmigtes Kapital (Sachkapitalerhöhung) ³	5.633.710	5.633.710,00	19.939.861,00
20. Mai 2015	Ausgabe von Bezugsaktien aufgrund Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelanleihe 2013/2018 ⁴	77.950	77.950,00	20.017.811,00

² Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben während der Laufzeit das unentziehbare Recht, jede Schuldverschreibung jederzeit innerhalb der Wandlungszeiträume anfänglich in eine Stückaktie der zu wandeln. Der Wandlungspreis beträgt EUR 1,00 je Inhaber - Stammaktie mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Hieraus ergibt sich ein Umtauschverhältnis von 1:1.

³ Zum Erwerb eines Gewerbeimmobilienportfolios mit Liegenschaften unter anderem in Bremen, Berlin und Stralsund mit insgesamt knapp 42.000 m² Mietfläche (das sogenannte Alpine-Portfolio).

⁴ Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben während der Laufzeit das unentziehbare Recht, jede Schuldverschreibung jederzeit innerhalb der Wandlungszeiträume anfänglich in eine Stückaktie der zu wandeln. Der Wandlungspreis beträgt EUR 1,00 je Inhaber - Stammaktie mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Hieraus ergibt sich ein Umtauschverhältnis von 1:1.

27. Mai 2015	Genehmigtes Kapital (Sachkapitalerhöhung) ⁵	1.430.615*	1.430.615,00	21.448.426,00
27. Mai 2015	Genehmigtes Kapital (Sachkapitalerhöhung) ⁶	751.952*	751.952,00	22.200.378,00
1. Juli 2015	Genehmigtes Kapital (Sachkapitalerhöhung) ⁷	2.541.149*	2.541.149,00	24.741.527,00
14. Juli 2015	Genehmigtes Kapital (Barkapitalerhöhung) ⁸	2.474.152*	2.474.152,00	27.215.679,00 ⁹
25. September 2015	Ausgabe von Bezugsaktien aufgrund Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelanleihe 2013/2018 ¹⁰	135.725	135.725,00	27.351.404,00

19.3 Beschluss über die Erhöhung des Grundkapitals zum Zwecke des Übernahmeangebots

Die Aktionäre der Gesellschaft haben in der außerordentlichen Hauptversammlung am 14. September 2015 zur Ermöglichung des vollständigen Umtauschs der bestehenden Fair Value-Aktien in DEMIRE-Angebotsaktien die folgende Sachkapitalerhöhung (die „Angebotskapitalerhöhung“) beschlossen:

- (i) Das satzungsmäßige Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu EUR 30.761.646,00 durch Ausgabe von bis zu 30.761.646 auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie gegen Sacheinlagen erhöht.
- (ii) Der Ausgabebetrag der neuen Aktien beträgt jeweils EUR 1,00. Die Differenz zwischen dem Ausgabebetrag der neuen Aktien und dem Einbringungswert des Sacheinlagegegenstands soll der Kapitalrücklage (im Sinne von § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB) zugewiesen werden.
- (iii) Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2015 voll gewinnberechtigt.

⁵ (Erste von zwei Eintragungen) Durch Einbringung von 94 % der Anteile an der Sihlegg Investments Holding GmbH zum Erwerb der Gutenberg Galerie in Leipzig.

⁶ (Zweite von zwei Eintragungen) Durch Einbringung von 94 % der Anteile an der Sihlegg Investments Holding GmbH zum Erwerb der Gutenberg Galerie in Leipzig.

⁷ Durch Einbringung von 94 % der Anteile an der Logistikpark Leipzig GmbH zum Erwerb des Logistikparks Leipzig.

⁸ Zur Beteiligung von Wecken & Cie., Basel, Schweiz, zum weiteren Ausbau des Gewerbeimmobilienportfolios in Deutschland und zur Stärkung der eigenen Finanzkraft.

⁹ Ohne Berücksichtigung der bis zum Datum des Prospekts ausgeübten Optionen aus der Wandelanleihe 2013/2018 soweit nicht bereits in das Handelsregister eingetragen.

¹⁰ Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben während der Laufzeit das unentziehbare Recht, jede Schuldverschreibung jederzeit innerhalb der Wandlungszeiträume anfänglich in eine Stückaktie der zu wandeln. Der Wandlungspreis beträgt EUR 1,00 je Inhaber - Stammaktie mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Hieraus ergibt sich ein Umtauschverhältnis von 1:1.

- (iv) Das Bezugsrecht der Aktionäre der Gesellschaft ist ausgeschlossen. Die neuen Aktien werden im Rahmen eines an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG gemäß §§ 29 ff. WpÜG zu richtenden freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots in Form eines Umtauschangebots im Verhältnis 1:2 ausgegeben. Das bedeutet, dass jeder Aktionär der Fair Value REIT-AG, der das Umtauschangebot annimmt, berechtigt ist, für jede zum Umtausch eingereichte Fair Value-Aktie zwei (2) neue Aktien aus der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zu beziehen.
- (v) Die Zeichnung der neuen Aktien erfolgt durch die Umtauschtreuhänderin für diejenigen Aktionäre der Fair Value REIT-AG, die das Umtauschangebot angenommen haben. Dementsprechend wird die Umtauschtreuhänderin zur Zeichnung der neuen Aktien zugelassen. Die Umtauschtreuhänderin wird die zum Umtausch eingereichten Aktien der Fair Value REIT-AG als Sacheinleger in die Gesellschaft einbringen.
- (vi) Die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen soll nur in dem Umfang durchgeführt werden, als bis zum Ablauf der nachstehend unter (ix) genannten Frist eine Zeichnung neuer Aktien durch die Umtauschtreuhänderin erfolgt.
- (vii) Der Vorstand beabsichtigt, bei der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen bei Vorliegen der Voraussetzungen von einer Prüfung der Sacheinlage (§ 183 Abs. 3 AktG) gemäß §§ 183a, 33a AktG abzusehen.
- (viii) Der Vorstand ist berechtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen, insbesondere die Anzahl der letztlich auszugebenden neuen Aktien, festzulegen. Die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen kann in mehreren Tranchen durchgeführt werden.
- (ix) Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Satzung entsprechend der Durchführung der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen anzupassen.
- (x) Der Beschluss über die Erhöhung des Grundkapitals gegen Sacheinlagen wird ungültig, wenn die Durchführung dieser Kapitalerhöhung nicht bis zum 13. März 2016, 24.00 Uhr (MEZ), im Handelsregister eingetragen ist.

Der Beschluss der Hauptversammlung über die Angebotskapitalerhöhung wurde am 29. September 2015 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

19.4 Genehmigtes Kapital

Gemäß der von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 28. August 2015 beschlossenen und am 25. September 2015 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragenen Änderung von § 6 der Satzung der Gesellschaft ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 27. August 2020 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 13.675.702,00 durch Ausgabe von insgesamt 13.675.702 neuen auf den Inhaber lautenden

nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen („**Genehmigtes Kapital II/2015**“)

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Bezugsrecht der Aktionäre einmalig oder mehrmals auszuschließen, (i) soweit es erforderlich ist, um etwaige Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen, (ii) soweit die neuen Aktien gegen Sacheinlage ausgegeben werden oder (iii) soweit neue Aktien gegen Bareinlagen ausgegeben werden und der auf die neu auszugebenden Aktien insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals den Betrag von insgesamt EUR 2.735.140,00 oder, sollte dieser Betrag niedriger sein, von insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens und zum Zeitpunkt der erstmaligen Ausübung dieser Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss bestehenden Grundkapitals (der „**Höchstbetrag**“) nicht überschreitet und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabepreises nicht wesentlich unterschreitet.

Auf den Höchstbetrag ist das auf diejenigen Aktien entfallende Grundkapital anzurechnen, die zur Bedienung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen, ausgegeben werden oder auszugeben sind, die nach dem 28. August 2015 in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden, oder die nach dem 28. August 2015 in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert werden, es sei denn, dass diese Veräußerung über die Börse oder den Freiverkehr oder aufgrund eines öffentlichen Angebotes an die Aktionäre erfolgt ist. Eine erfolgte Anrechnung entfällt, soweit Ermächtigungen zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen gemäß § 221 Abs. 4 Satz 2, § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG oder zur Veräußerung von eigenen Aktien gem. § 71 Abs. 1 Nr. 8, § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG nach einer Ausübung solcher Ermächtigungen, die zur Anrechnung geführt haben, von der Hauptversammlung erneut erteilt werden.

Der Vorstand ist außerdem ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzulegen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung des § 6 der Satzung nach vollständiger oder teilweiser Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des genehmigten Kapitals, und falls das genehmigte Kapital bis zum 27. August 2020 nicht oder nicht vollständig ausgenutzt worden sein sollte, nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

Das Genehmigte Kapital I/2015 wurde in der Hauptversammlung vom 28. August 2015 aufgehoben.

Die außerordentliche Hauptversammlung hat am 14. September 2015 beschlossen, zusätzlich zu dem von der ordentlichen Hauptversammlung am 28. August 2015 beschlossenen Genehmigten Kapital II/2015 ein weiteres Genehmigtes Kapital III/2015 bezogen auf das im Falle einer Eintragung der

Durchführung der Angebotskapitalerhöhung im Handelsregister der Gesellschaft erhöhte Grundkapital zu schaffen.

Die Hauptversammlung hat den Vorstand angewiesen, die mit der Schaffung des Genehmigten Kapitals III/2015 verbundene Satzungsänderung erst und nur dann zur Eintragung im Handelsregister anzumelden, wenn die Durchführung der Angebotskapitalerhöhung mindestens in Höhe von EUR 14.138.544,00 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen worden ist. Diese Satzungsänderung ist daher zum Datum des Prospekts noch nicht in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Sofern und sobald das Genehmigte Kapital III/2015 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen ist, wird § 6 der Satzung der Gesellschaft den Vorstand zusätzlich zu der Ermächtigung aus dem Genehmigten Kapitals II/2015 dazu ermächtigen, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 13. September 2020 einmalig oder mehrmals um weitere bis zu insgesamt EUR 7.069.272,00 durch Ausgabe von insgesamt 7.069.272 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlose Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital III/2015). Den Aktionären steht dann grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Der Vorstand wird dann ermächtigt sein, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Bezugsrecht der Aktionäre ein- oder mehrmalig auszuschließen, (i) soweit es erforderlich ist, um etwaige Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen, (ii) soweit die neuen Aktien gegen Sacheinlage ausgegeben werden oder (iii) soweit neue Aktien gegen Bareinlagen ausgegeben werden und der auf die neu auszugebenden Aktien insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals den Betrag von insgesamt EUR 1.413.854,00 (der „**Höchstbetrag I**“), oder, sollte dieser Betrag niedriger sein, von insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens und zum Zeitpunkt der erstmaligen Ausübung dieser Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss bestehenden Grundkapitals (der „**Höchstbetrag II**“) nicht überschreitet und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabepreises nicht wesentlich unterschreitet.

Auf den Höchstbetrag I und den Höchstbetrag II ist das auf diejenigen Aktien entfallende Grundkapital anzurechnen, die zur Bedienung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen ausgegeben werden oder auszugeben sind, die jeweils nach dem 14. September 2015 in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden, oder die nach dem 14. September 2015 in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert werden. Eine solche Anrechnung auf den Höchstbetrag I erfolgt nicht, wenn und soweit das auf die betreffenden Aktien entfallende Grundkapital bereits auf den Höchstbetrag eines anderen von der Hauptversammlung beschlossenen und im Handelsregister eingetragenen genehmigten Kapitals angerechnet worden ist. Ferner erfolgt weder eine Anrechnung auf den Höchstbetrag I noch auf den Höchstbetrag II, wenn im Falle einer Veräußerung von Aktien diese Veräußerung über die Börse oder den Freiverkehr oder aufgrund eines öffentlichen Angebotes an die Aktionäre erfolgt ist. Ferner ist auf den Höchstbetrag II das auf diejenigen Ak-

tien entfallende Grundkapital anzurechnen, die während der Laufzeit der Ermächtigung aufgrund einer anderen Ermächtigung zur Ausgabe von neuen Aktien aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ab dem 14. September 2015 ausgegeben werden. Dabei ist in jedem Fall sicherzustellen, dass die Höchstgrenze aus § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG von 10 % des Grundkapitals im Rahmen aller von der Hauptversammlung beschlossenen und im Handelsregister eingetragenen genehmigten Kapitalien insgesamt eingehalten wird.

Eine erfolgte Anrechnung entfällt, soweit Ermächtigungen zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen gemäß § 221 Abs. 4 Satz 2, § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG oder zur Veräußerung von eigenen Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8, § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG oder zur Ausgabe neuer Aktien aus genehmigtem Kapital gemäß § 203 Abs. 2, § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG nach einer Ausübung solcher Ermächtigungen, die zur Anrechnung geführt haben, von der Hauptversammlung erneut erteilt werden.

Der Vorstand wird ferner ermächtigt sein, die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzulegen. Zudem wird der Aufsichtsrat ermächtigt sein, die Fassung der §§ 5 und 6 der Satzung nach vollständiger oder teilweiser Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des Genehmigten Kapitals III/2015 und, falls das genehmigte Kapitals bis zum 13. September 2020 nicht oder nicht vollständig ausgenutzt worden sein sollte, nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

19.5 Eigene Aktien

Die Gesellschaft hält unmittelbar keine eigenen Aktien. Von den 27.364.529 bestehenden Aktien der Gesellschaft hält die MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich, eine 100 % Tochtergesellschaft der Gesellschaft, 5.000 Aktien, jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 und mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 310 zum 30. Juni 2015, die der Gesellschaft als eigene Aktien zugerechnet werden.

19.6 Ausgegebene Wandelanleihen

Wandelanleihe 2013/2018

Die Gesellschaft hat im Dezember 2013 und Januar 2014 eine Wandelanleihe mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2018 in einem Gesamtvolumen von EUR 11,3 Mio. begeben (die „**Wandelanleihe 2013/2018**“). Die Inhaber haben während der Laufzeit der Anleihe das Recht, innerhalb bestimmter Wandlungszeiträume Teilschuldverschreibungen unter der Wandelanleihe 2013/2018 zu einem anfänglichen Wandlungspreis von EUR 1,00 – vorbehaltlich einer Anpassung – in eine Stückaktie der Gesellschaft zu wandeln. Die Wandelanleihe ist mit jährlich 6 % auf den Nennbetrag verzinst.

Zu den weiteren Konditionen der Wandelanleihe 2013/2018 siehe Abschnitt 15.13 „*Geschäftstätigkeit – Wesentliche Verträge – Finanzierungsverträge*“.

Pflichtwandelanleihe 2015/2018

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 13. Mai 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, eine Pflichtwandelanleihe im Volumen von EUR 15 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 22. Mai 2018 unter Ausschluss des Bezugsrechts gegen Einbringung einer Sacheinlage zu begeben (die „**Pflichtwandelanleihe 2015/2018**“).

Ein Investor der Unternehmensanleihe 2014/2019 hat die Pflichtwandelanleihe 2015/2018 mit einer Laufzeit von drei Jahren gegen Einbringung von Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019 gezeichnet. Die Schuldverschreibungen werden ab dem Emissionstag mit jährlich 2,75 % auf den Nennbetrag verzinst und können ab dem 1. September 2015 zu einem anfänglichen Wandlungspreis von EUR 5,00 je Aktie – vorbehaltlich einer Anpassung – gewandelt werden. Die Pflichtwandelanleihe 2015/2018 ist mit einer Wandlungspflicht des jeweiligen Gläubigers zur Endfälligkeit ausgestattet.

Zu den weiteren Konditionen der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 siehe Abschnitt 15.13 „*Geschäftstätigkeit – Wesentliche Verträge – Finanzierungsverträge*“.

19.7 Bedingtes Kapital

Bedingtes Kapital 2013

Gemäß § 5 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft in der von der Hauptversammlung am 28. August 2015 beschlossenen angepassten Fassung ist das Grundkapital um bis zu EUR 6.309.025,00, eingeteilt in bis zu 6.309.025 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt, erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Teilschuldverschreibungen, die nach Maßgabe der Ermächtigung gemäß Tagesordnungspunkt 8 der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 23. Oktober 2013 begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt gemäß des im Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 23. Oktober 2013 zu Tagesordnungspunkt 8 jeweils festzulegenden Options- bzw. Wandlungspreises. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die Aktien nehmen – sofern sie durch Ausübung bis zum Beginn der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft entstehen – vom Beginn des vorhergehenden Geschäftsjahres, ansonsten jeweils vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Aufgrund von seit dem 6. August 2015 erfolgten weiteren Ausgaben von Aktien im Rahmen der Wandelanleihe 2013/2018 beträgt das bedingte Kapital aus § 5 Abs. 4 der Satzung zum Datum dieses Prospekts EUR 6.309.025,00.

Bedingtes Kapital I/2015

Gemäß § 5 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft ist das Grundkapital um bis zu EUR 2.434.105,00 eingeteilt in bis zu 2.434.105 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I/2015). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelanleihen, die nach Maßgabe der Ermächtigung gemäß Tagesordnungspunkt 8 der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 23. Oktober 2013 in der Fassung der Änderung gemäß dem Hauptversammlungsbeschluss vom 6. März 2015 begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt gemäß des im Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 23. Oktober 2013 zu Tagesordnungspunkt 8 jeweils festzulegenden Options- bzw. Wandlungspreises. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die Aktien nehmen – sofern sie durch Ausübung bis zum Beginn der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft entstehen – vom Beginn des vorhergehenden Geschäftsjahres, ansonsten jeweils vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Bedingtes Kapital II/2015

Gemäß § 5 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft ist das Grundkapital um bis zu EUR 1.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 1.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital II/2015). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie Inhaber von Aktienoptionen, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2015 in dem Erwerbszeitraum von der Gesellschaft ausgegeben werden, von ihrem Bezugsrecht auf Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen und die Gesellschaft nicht in Erfüllung der Bezugsrechte eigene Aktien gewährt. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Optionsbedingungen sowie der Ausgabe und Ausgestaltung der Aktienoptionen festzulegen. Soweit die Mitglieder des Vorstands betroffen sind, werden die weiteren Einzelheiten der Optionsbedingungen sowie die Ausgabe und Ausgestaltung der Aktienoptionen durch den Aufsichtsrat festgelegt. Die aus der Ausübung dieser Bezugsrechte hervorgehenden neuen Aktien der Gesellschaft nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Ausübung des Bezugsrechts noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teil. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung der Gesellschaft jeweils entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem bedingten Kapital zu ändern.

Bedingtes Kapital III/2015

Gemäß der von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 28. August 2015 beschlossenen und am 25. September 2015 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragenen Änderung von § 5 Abs. 7 der Satzung ist das Grundkapital um bis zu EUR 3.919.447,00 durch Ausgabe von bis zu

3.919.447 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital III/2015). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die (i) aufgrund der von der Hauptversammlung vom 23. Oktober 2013 unter Tagesordnungspunkt 8 beschlossenen Ermächtigung zur Gewährung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder (ii) aufgrund der von der Hauptversammlung vom 28. August 2015 unter Tagesordnungspunkt 7 beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften begeben wurden oder noch werden und ein Wandlungs- bzw. Optionsrecht auf neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungspflicht begründen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des jeweiligen Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus genehmigten Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die Aktien nehmen – sofern sie durch Ausübung bis zum Beginn der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft entstehen – vom Beginn des vorhergehenden Geschäftsjahres, ansonsten jeweils vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

19.8 Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Die Hauptversammlung vom 15. Oktober 2014 hat den Beschluss gefasst, die Gesellschaft zu ermächtigen, vom Tag der Beschlussfassung an für fünf Jahre, also bis zum 14. Oktober 2019, bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei darf die Anzahl der aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder bereits besitzt, nicht mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft betragen.

Erfolgt der Erwerb der Aktien über die Börse, so darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (jeweils ohne Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten) den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im Xetra-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (bzw. einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor dem Erwerb um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Ist die Gesellschaft an mehreren Börsenplätzen notiert, sind die jeweiligen letzten zehn Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft im Xetra-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main maßgeblich.

Erfolgt der Erwerb im Wege eines öffentlichen Kaufangebots an alle Aktionäre der Gesellschaft oder einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, dürfen der gebotene Kauf- bzw. Verkaufspreis oder die Grenzwerte der gebotenen

Kauf- bzw. Verkaufspreisspanne je Aktie ohne Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im Xetra-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (bzw. einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots bzw. der Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Ist die Gesellschaft an mehreren Börsenplätzen notiert, sind die jeweiligen letzten zehn Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main vor der Veröffentlichung des Angebots maßgeblich. Ergeben sich nach Veröffentlichung eines Kaufangebots bzw. nach der Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erhebliche Kursabweichungen vom gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreis bzw. den Grenzwerten der gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreisspanne, so kann das Angebot bzw. die Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten angepasst werden. In diesem Fall bestimmt sich der maßgebliche Betrag nach dem entsprechenden Kurs vor Veröffentlichung der Anpassung. Die 10 %-Grenze für das Über- oder Unterschreiten ist auf diesen Betrag anzuwenden.

Das Volumen des Angebots kann begrenzt werden. Sofern die gesamte Zeichnung des Angebots dieses Volumen überschreitet, muss die Annahme nach Quoten erfolgen. Eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 100 Stück angedienter Aktien je Aktionär kann vorgesehen werden. Der Vorstand wird ermächtigt, die Aktien der Gesellschaft, die auf Grund dieser Ermächtigung erworben werden, neben der Veräußerung über die Börse wie folgt zu verwenden:

- Der Vorstand kann die Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter gleichzeitiger Herabsetzung des Grundkapitals einziehen, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats abweichend davon bestimmen, dass das Grundkapital nicht herabgesetzt wird, sondern sich der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG erhöht. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Angabe der Zahl der Aktien in der Satzung anzupassen.
- Der Vorstand kann die Aktien Dritten im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder beim Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen als Gegenleistung anbieten und übertragen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wird insoweit ausgeschlossen.
- Der Vorstand kann die Aktien Mitarbeitern der Gesellschaft oder Mitarbeitern von verbundenen Unternehmen im Sinne der §§ 15 ff. AktG zum Erwerb anbieten und sie auf diese übertragen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wird insoweit ausgeschlossen.
- Der Vorstand kann die Aktien zur Bedienung von Options- und Wandlungsrechten verwenden, die von der Gesellschaft oder von einem mit ihr verbundenen abhängigen Unternehmen begebenen wurden oder zukünftig begeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre wird insoweit ausgeschlossen.
- Der Vorstand kann die Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats in anderer Weise als über die Börse oder den Freiverkehr oder durch ein Angebot an alle Aktionäre veräußern, soweit

diese Aktien zu einem Preis veräußert oder für eine Gegenleistung übertragen werden, welcher bzw. welche den Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung gilt mit der Maßgabe, dass die Anzahl der zu veräußernden Aktien zusammen mit neuen Aktien, die seit Erteilung dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG begeben worden sind, insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals – falls letzteres geringer ist – nicht überschreiten darf. Das Bezugsrecht der Aktionäre wird insoweit ausgeschlossen.

Die Ermächtigungen bezüglich der Verwertung der von der Gesellschaft erworbenen Aktien können laut dem Beschluss der Hauptversammlung einmal oder mehrmals, ganz oder in Teilbeträgen, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke ausgeübt werden.

Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgenutzt werden. Der Erwerb erfolgt nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen über die Börse oder im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufangebots oder einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten.

19.9 Aktienoptionsprogramm

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 6. März 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Dezember 2015 bis zu 1.000.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der Gesellschaft auszugeben (das „**Aktienoptionsprogramm 2015**“). Jede Aktienoption gewährt dabei das Recht zum Bezug von einer Aktie der Gesellschaft gegen Zahlung des Ausübungspreises. Der genaue Kreis der Berechtigten und der Umfang der ihnen jeweils zum Bezug anzubietenden Aktienoptionen werden durch den Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgelegt. Soweit die Mitglieder des Vorstands betroffen sind, werden die Einzelheiten der Optionsbedingungen sowie der Ausgabe und Ausgestaltung der Aktienoptionen durch den Aufsichtsrat festgelegt.

An die Mitglieder des Vorstands dürfen insgesamt bis 800.000 Aktienoptionen und an ausgewählte Mitarbeiter der Gesellschaft oder Geschäftsführer oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften, insgesamt bis 200.000 Aktienoptionen ausgegeben werden.

Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres am Gewinn teil, für das zum Zeitpunkt der Ausübung des Bezugsrechts noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist. Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass die Gesellschaft dem Bezugsberechtigten in Erfüllung des Bezugsrechtes wahlweise anstelle von neuen Aktien unter Inanspruchnahme eines bedingten Kapitals auch eigene Aktien gewähren kann; soweit über die Gewährung eigener Aktien an Bezugsberechtigte entschieden werden soll, obliegt die Entscheidung hierüber dem Aufsichtsrat.

Die Bezugsrechte aus den Aktienoptionen können erstmals nach Ablauf der gesetzlichen Wartezeit von vier Jahren gemäß § 193 Abs. 2 Nr. 4 AktG ausgeübt werden. Sie beginnt nach Ausgabe der je-

weiligen Aktienoptionen (Tag der Annahme der Zeichnungserklärung des Berechtigten durch die Gesellschaft oder das von ihr für die Abwicklung eingeschaltete Kreditinstitut). Die Ausübung der Bezugsrechte ist innerhalb von neun Jahren (d.h. innerhalb von fünf Jahren nach Ablauf der Wartezeit), beginnend mit dem Tag der Ausgabe der Aktienoptionen, möglich.

Die Ausgabe von Aktienoptionen sowie die Ausübung hieraus entstehender Bezugsrechte ist ausgeschlossen jeweils in der Zeit zwischen dem Zehnten des letzten Monats eines jeden Quartals und dem Tag der nachfolgenden Bekanntgabe der jeweiligen vorläufigen Quartalsergebnisse (je einschließlich) sowie in der Zeit zwischen dem Zehnten des vorletzten Monats vor dem Tag der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft und dem Tag der Hauptversammlung (jeweils einschließlich).

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

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

Am 6. März 2015 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft, den Vorstandsmitgliedern Prof. Andreas Steyer und Markus Drews jeweils 400.000 Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsprogramm zu einem Ausübungspreis von EUR 4,258 einzuräumen. Am 6. März 2015 beschloss der Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats, ausgewählten Mitarbeitern insgesamt 160.000 Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsprogramm zu einem Ausübungspreis von EUR 4,258 einzuräumen.

19.10 Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelanleihen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 28. August 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bis zum 27. August 2020 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (zusammen die „**Schuldverschreibungen**“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 125.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 25.000.000, nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren.

Die Schuldverschreibungen können durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft ausgegeben werden; in einem solchen Fall wird der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Inhabern Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft zu gewähren.

Die Ausgabe von Schuldverschreibungen kann auch gegen Sacheinlage zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensanteilen oder Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen Vermögenswerten, z.B. auch von Forderungen, erfolgen, sofern dies im Interesse der Gesellschaft liegt und der Wert der Sacheinlage in einem angemessenen Verhältnis zum Wert der Schuldverschreibung steht, wobei der nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelte theoretische Marktwert maßgeblich ist.

Die einzelnen Emissionen können in jeweils unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

Optionsschuldverschreibungen

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigelegt, die den Inhaber berechtigen, nach Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft zu beziehen. Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass der Optionspreis ganz oder teilweise auch durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen erfüllt werden kann.

Das Bezugsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Optionspreis für eine auf den Inhaber lautende Stückaktie der Gesellschaft. Daraus resultierende rechnerische Bruchteile von Aktien werden in Geld ausgeglichen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Teilschuldverschreibung zu beziehenden auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft darf den Nennbetrag der Teilschuldverschreibung nicht überschreiten. Entsprechendes gilt, wenn Optionsscheine einem Genussrecht oder einer Gewinnschuldverschreibung beigelegt werden.

Wandelanleihen

Im Falle der Ausgabe von Schuldverschreibungen mit Wandlungsrecht können die Gläubiger ihre Schuldverschreibungen nach Maßgabe der Anleihebedingungen in Aktien der Gesellschaft umtauschen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine auf den Inhaber lautende Stückaktie der Gesellschaft. Das Umtauschverhältnis kann sich auch durch Division des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrages einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine neue auf den Inhaber lautende Stückaktie der Gesellschaft ergeben. Der Wandlungspreis und das Umtauschverhältnis können in den Wandelanleihebedingungen auch variabel, insbesondere in Abhängigkeit von der Entwicklung des Aktienkurses während der Laufzeit festgesetzt werden. Etwaige rechnerische Bruchteile von Aktien werden in Geld ausgeglichen. Der anteilige Betrag am Grundkapi-

tal der bei Wandlung auszugebenden auf den Inhaber lautenden Stückaktien darf den Nennbetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen.

Die Wandelanleihebedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem früheren Zeitpunkt (jeweils „Endfälligkeit“) begründen oder das Recht der Gesellschaft vorsehen, bei Endfälligkeit den Gläubigern der Options- und/oder Wandelanleihen ganz oder teilweise an Stelle der Zahlung des fälligen Geldbetrages Aktien der Gesellschaft nach Maßgabe des Umtauschverhältnisses zu gewähren. Auch in diesem Fall darf der anteilige Betrag am Grundkapital der bei Wandlung auszugebenden auf den Inhaber lautenden Stückaktien den Nennbetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen. Vorstehende Vorgaben gelten entsprechend, wenn das Wandlungsrecht bzw. die Wandlungspflicht sich auf ein Genussrecht oder eine Gewinnschuldverschreibung beziehen.

Wandlungs- oder Optionspreis

Der jeweils festzusetzende Wandlungs- oder Optionspreis muss – auch bei einem variablen Umtauschverhältnis oder Wandlungspreis – entweder mindestens 80 % des Durchschnittskurses der Aktie der Gesellschaft an zehn Börsentagen vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Begebung der Schuldverschreibungen betragen, oder mindestens 80 % des Durchschnittskurses der Aktie der Gesellschaft während der Tage, an denen Bezugsrechte auf die Schuldverschreibungen an der Börse gehandelt werden, mit Ausnahmen der beiden letzten Börsentage des Bezugsrechtshandels, entsprechen. Im Fall der Begebung von Schuldverschreibungen, die eine Wandlungspflicht näher bestimmen, kann der Wandlungspreis nach näherer Maßgabe der Wandelanleihebedingungen auch mindestens 80 % des Durchschnittskurses der Aktie der Gesellschaft während der letzten zehn Börsentage vor oder nach der Endfälligkeit entsprechen. § 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt.

Unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG kann der Options- oder Wandlungspreis aufgrund einer Verwässerungsschutzklausel dann ermäßigt werden, wenn die Gesellschaft während der Options- oder Wandlungsfrist durch (i) eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln das Grundkapital erhöht oder (ii) unter Einräumung eines ausschließlichen Bezugsrechts an ihre Aktionäre das Grundkapital erhöht oder eigene Aktien veräußert oder (iii) unter Einräumung eines ausschließlichen Bezugsrechts an ihre Aktionäre weitere Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrecht oder -pflicht begibt, gewährt oder garantiert und in den Fällen (ii) und (iii) den Inhabern schon bestehender Options- und Wandlungsrechte oder -pflichten hierfür kein Bezugsrecht eingeräumt wird, wie es ihnen nach Ausübung der Options- oder Wandlungspflicht zustehen würde. Die Ermäßigung des Options- oder Wandlungspreises kann auch durch eine Barzahlung bei Ausübung des Options- oder Wandlungsrechts oder bei der Erfüllung einer Wandlungspflicht bewirkt werden. Die Bedingungen können darüber hinaus für den Fall der Kapitalherabsetzung oder anderer Maßnahmen oder Ereignisse, die mit einer wirtschaftlichen Verwässerung des Wertes der Options- oder Wandlungsrechte oder -pflichten verbunden sind (z.B. Dividenden, Kontrollerlangungen durch Dritte), eine Anpassung der Options- oder Wandlungsrechte oder Wandlungspflichten vorsehen.

Statt einer Anpassung des Options- bzw. Wandlungspreises kann nach näherer Bestimmung der Bedingungen der Options- bzw. Wandelanleihen auch die Zahlung eines entsprechenden Betrages in

Geld durch die Gesellschaft bei Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder bei der Erfüllung der Options- bzw. Wandlungspflicht vorgesehen werden.

Bezugsrechtsgewährung, Bezugsrechtsausschluss

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen zu. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

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

- soweit Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen ohne Wandlungsrecht, Optionsrecht oder Wandlungspflicht ausgegeben werden, diese Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen obligationsähnlich auszustatten, d.h. keine Mitgliedschaftsrechte in der Gesellschaft zu begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös zu gewähren und die Höhe der Verzinsung nicht auf Grundlage der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende zu berechnen – in diesem Fall müssen Verzinsung und Ausgabebetrag der Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen den zum Zeitpunkt der Begebung aktuellen Marktkonditionen entsprechen;
- für Spitzenbeträge, soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von Wandlungs- bzw. Optionsrechten auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft bzw. den Gläubigern von mit Wandlungspflichten ausgestatteten Wandelanleihe ein Bezugsrecht in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Wandlungs- bzw. Optionsrechts oder bei Erfüllung der Wandlungspflicht zustehen würde;
- soweit die Ausgabe der Schuldverschreibungen gegen Sacheinlage erfolgt.

Des Weiteren wird der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen und deren Bedingungen festzusetzen bzw. diese in Übereinstimmung mit den Organen der begebenden unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften festzulegen. Dies gilt für: den Zinssatz, die Art der Verzinsung, den Wandlungs- oder Optionspreis, die Laufzeit und die Stückelung, den Wandlungs- bzw. Optionszeitraum, die Festlegung einer baren Zuzahlung, den Ausgleich oder die Zusammenlegung von Spitzen, die Barzahlung statt Lieferung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien und die Lieferung existierender statt Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien.

Weitere Gestaltungsmöglichkeiten

Die Wandlungs- und Optionsrechte sowie etwaige Wandlungspflichten können aus einem bestehenden oder in künftigen Hauptversammlungen zu beschließenden bedingten Kapital sowie aus bestehendem oder künftigen genehmigten Kapital bedient werden. Die Anleihebedingungen können zudem jeweils festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung auch eigene Aktien der Gesellschaft

gewährt werden können oder die Gesellschaft den Gegenwert der Wandlungs- und Optionsrechte in Geld zahlt.

Ermächtigung zur Festlegung der weiteren Anleihebedingungen

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen und deren Bedingungen festzusetzen bzw. diese im Einvernehmen mit den Organen der begebenden unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften festzulegen. Dies betrifft insbesondere den Zinssatz, die Art der Verzinsung, den Wandlungs- und Optionspreis, die Laufzeit und die Stückelung, den Wandlungs- oder Optionszeitraum, die Festlegung einer baren Zuzahlung, den Ausgleich oder die Zusammenlegung von Spitzen, die Barauszahlung statt Lieferung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien und die Lieferung existierender statt Ausgabe neuer auf den Inhaber lautenden Stückaktien.

Die mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Oktober 2013 unter Tagesordnungspunkt 8 erteilte Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelanleihen über den verbleibenden, noch nicht in Anspruch genommenen Nennbetrag von nominal bis zu EUR 23.700.000,00 wurde in der Hauptversammlung vom 28. August 2015 aufgehoben.

19.11 Allgemeine Bestimmungen zur Liquidation der Gesellschaft

Neben dem Fall der Auflösung auf Grund eines Insolvenzverfahrens kann die Gesellschaft nur durch einen Beschluss der Hauptversammlung aufgelöst werden. Zur Beschlussfassung über die Auflösung der Gesellschaft ist eine Mehrheit von 75 % des bei Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals notwendig. In diesem Fall wird das nach Abzug sämtlicher Verbindlichkeiten der Gesellschaft verbleibende Vermögen entsprechend den Vorgaben des AktG unter den Aktionären nach ihrem Anteil am Grundkapital verteilt. Dabei sind insbesondere bestimmte Vorschriften des Gläubigerschutzes zu beachten.

19.12 Allgemeine Bestimmungen zu einer Veränderung des Grundkapitals

Nach dem AktG kann das Grundkapital einer Aktiengesellschaft durch einen Beschluss der Hauptversammlung erhöht werden, der mit einer Mehrheit von mindestens 75 % des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst wird, soweit nicht die Satzung der Aktiengesellschaft andere Mehrheitserfordernisse festlegt. Die Gesellschaft hat von ihrem Recht, eine geringere Kapitalmehrheit festzulegen, Gebrauch gemacht. Gemäß § 20 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft fasst die Hauptversammlung der Gesellschaft ihre Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit, soweit dies gesetzlich zulässig ist und diese Satzung keine anderen Regelungen enthält.

Außerdem können die Aktionäre genehmigtes Kapital schaffen. Die Schaffung eines genehmigten Kapitals erfordert einen Beschluss mit einer Mehrheit von 75 % des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, durch den der Vorstand ermächtigt wird, innerhalb eines Zeitraums von nicht

mehr als fünf Jahren Aktien zu einem bestimmten Betrag auszugeben. Der Nennbetrag darf die Hälfte des Grundkapitals, das zur Zeit der Ermächtigung vorhanden ist, nicht übersteigen.

Weiterhin können die Aktionäre zum Zweck der Ausgabe (i) von Aktien an Inhaber von Teilschuldverschreibungen oder sonstigen Wertpapieren, die ein Recht zum Bezug von Aktien einräumen, (ii) von Aktien, die als Gegenleistung bei einem Zusammenschluss mit einem anderen Unternehmen dienen, oder (iii) von Aktien, die Führungskräften und Arbeitnehmern angeboten werden, bedingtes Kapital schaffen, wobei jeweils ein Beschluss mit einer Mehrheit von 75 % des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erforderlich ist. Der Nennbetrag des bedingten Kapitals darf für den Fall, dass das bedingte Kapital zum Zwecke der Ausgabe von Aktien an Führungskräfte und Arbeitnehmer geschaffen wird, 10 %, in den übrigen Fällen die Hälfte des Grundkapitals, das zur Zeit der Beschlussfassung vorhanden ist, nicht übersteigen.

Ein Beschluss zur Herabsetzung des Grundkapitals erfordert eine Mehrheit von 75 % des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

Ist es durch die Veränderung des Grundkapitals zu einer Zu- oder Abnahme von Stimmrechten gekommen, muss gem. § 26a WpHG die Gesamtzahl der Stimmrechte am Ende des Monats, in dem die Veränderung erfolgt ist, durch die Gesellschaft veröffentlicht und die BaFin darüber informiert werden.

19.13 Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten

Nach dem AktG stehen jedem Aktionär grundsätzlich Bezugsrechte auf die im Rahmen einer Kapitalerhöhung neu auszugebenden Aktien zu. Entsprechendes gilt für Wandelanleihen, Optionsanleihen, Genussrechte und Gewinnschuldverschreibungen. Bezugsrechte sind frei übertragbar, und es kann während eines festgelegten Zeitraums vor Ablauf der Bezugsfrist einen Handel der Bezugsrechte an der deutschen Wertpapierbörse geben.

Die Hauptversammlung kann mit einer Mehrheit von mindestens 75 % des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals die Bezugsrechte ausschließen. Für einen Bezugsrechtsausschluss ist darüber hinaus ein Bericht des Vorstands erforderlich, der zur Begründung des Bezugsrechtsausschlusses darlegen muss, dass das Interesse der Gesellschaft am Ausschluss des Bezugsrechts das Interesse der Aktionäre an der Einräumung des Bezugsrechts überwiegt. Der Bezugsrechtsausschluss bei Ausgabe neuer Aktien ist insbesondere zulässig, wenn

- die Gesellschaft das Grundkapital gegen Bareinlagen erhöht,
- der Betrag der Kapitalerhöhung 10 % des bestehenden Grundkapitals nicht übersteigt und
- der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet.

Ein Bezugsrechtsausschluss ermöglicht Aktionären ihren gegenwärtigen Prozentsatz an Aktien und von Stimmrechten zu erhalten („Verwässerungsschutz“). Gemäß § 255 Abs. 2 AktG ist bei einem

Bezugsrechtsausschluss erforderlich, dass der sich aus dem Erhöhungsbeschluss ergebende Ausgabebetrag oder der Mindestbetrag, unter dem die neuen Aktien nicht ausgegeben werden sollen, unangemessen niedrig ist. Ein genereller Bezugsrechtsausschluss ist aufgrund der Natur des Bedingten Kapitals nicht möglich. Sofern Bedingtes Kapital Arbeitnehmern, Mitgliedern der Unternehmensverwaltung oder Tochtergesellschaften angeboten wird, darf der Nominalwert der Aktien 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten.

19.14 Ausschluss von Minderheitsaktionären

Nach den Vorschriften der §§ 327a ff. AktG zum sogenannten „aktienrechtlichen Squeeze-out“ kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft auf Verlangen eines Aktionärs, welchem 95 % des Grundkapitals (der „**Hauptaktionär**“) gehören, die Übertragung der Aktien der übrigen Minderheitsaktionäre auf den Hauptaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen. Der Hauptaktionär ist von der Beschlussfassung nicht ausgeschlossen. Die Höhe der den Minderheitsaktionären zu gewährenden Barabfindung muss dabei die Verhältnisse der Gesellschaft im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung berücksichtigen. Maßgeblich für die Abfindungshöhe ist der volle Wert des Unternehmens, der in der Regel im Wege der Ertragswertmethode festgestellt wird. Außerdem darf die Abfindung grundsätzlich nicht unter dem durchschnittlichen Börsenpreis der Aktien während der letzten drei Monate vor Bekanntmachung des geplanten Squeeze-Out liegen. Die Minderheitsaktionäre sind berechtigt ein Spruchverfahren einzuleiten, sofern die Angemessenheit der Barabfindung streitig ist.

Nach dem sogenannten „übernahmerechtlichen Squeeze-Out“ gemäß §§ 39a und 39b WpÜG kann ein Bieter, der nach einem öffentlichen Übernahme- oder Pflichtangebot mindestens 95 % des stimmberechtigten Grundkapitals einer Fair Value REIT-AG im Sinne des WpÜG hält, grundsätzlich innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist beim Landgericht Frankfurt am Main einen Antrag auf Übertragung der übrigen stimmberechtigten Aktien gegen Gewährung einer angemessenen Abfindung durch gerichtlichen Beschluss stellen. Ein Hauptversammlungsbeschluss ist nicht notwendig. Die Art der Abfindung hat der Gegenleistung des Übernahme- und Pflichtangebots zu entsprechen; eine Geldleistung ist stets wahlweise anzubieten. Dabei ist die im Rahmen des Übernahme- und Pflichtangebots gewährte Gegenleistung als angemessene Abfindung anzusehen, wenn der Bieter aufgrund des Angebots Aktien in Höhe von mindestens 90 % des vom Angebot betroffenen Grundkapitals erworben hat. Ferner können nach einem Übernahme- oder Pflichtangebot die Aktionäre der Zielgesellschaft, die das Angebot nicht angenommen haben, dieses innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist annehmen, sofern der Bieter berechtigt ist, einen Antrag auf Übertragung der ausstehenden stimmberechtigten Aktien zu stellen. Während eines auf Antrag des Bieters eingeleiteten übernahmerechtlichen Ausschlussverfahrens finden die aktienrechtlichen Squeeze-Out Vorschriften keine Anwendung und sind erst nach rechtskräftigem Abschluss des Ausschlussverfahrens anwendbar.

Zudem kann nach § 62 Abs. 5 UmwG die Hauptversammlung einer übertragenden Aktiengesellschaft innerhalb von drei Monaten nach Abschluss eines Verschmelzungsvertrages einen Beschluss nach § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG, d.h. einen Beschluss zur Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) auf die übernehmende Gesellschaft (Hauptaktionär) gegen Gewährung einer

angemessenen Barabfindung fassen, wenn dem Hauptaktionär Aktien in Höhe von 90 % des Grundkapitals gehören. In der Folge dieses sogenannten „umwandlungsrechtlichen Squeeze-Out“ scheidet die Minderheitsaktionäre aus der übertragenden Gesellschaft aus. Der Abfindungsanspruch der Minderheitsaktionäre richtet sich nach den in den §§ 327a ff. AktG enthaltenen Bestimmungen.

Nach den Vorschriften der §§ 319 ff. AktG über die sogenannte Eingliederung kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft die Eingliederung in eine andere Aktiengesellschaft mit Sitz im Inland beschließen, wenn die künftige Hauptgesellschaft 95 % der Aktien der einzugliedernden Gesellschaft hält. Mit Eintragung der Eingliederung in das Handelsregister gehen alle Aktien, die sich nicht in der Hand der Hauptgesellschaft befinden, auf diese über. Die ausgeschiedenen Aktionäre der eingegliederten Gesellschaft haben Anspruch auf eine angemessene Abfindung, die grundsätzlich in eigenen Aktien der Hauptgesellschaft zu gewähren ist. Werden als Abfindung Aktien der Hauptgesellschaft gewährt, so ist die Abfindung als angemessen anzusehen, wenn die Aktien in dem Verhältnis gewährt werden, in dem bei einer Verschmelzung auf eine Aktie der Gesellschaft Aktien der Hauptgesellschaft zu gewähren wären, wobei Spitzenbeträge durch bare Zuzahlungen ausgeglichen werden können.

19.15 Melde- und Anzeigepflichten für Anteilsbesitz

Die Gesellschaft unterliegt als börsennotierte Gesellschaft den Bestimmungen des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) hinsichtlich der Anzeigepflicht für Anteilsbesitz. Das WpHG bestimmt, dass jeder Aktionär, der durch Erwerb, Veräußerung oder auf sonstige weisebestimmte Schwellenwerte der Stimmrechte an einer börsennotierten Gesellschaft erreicht, über- oder unterschreitet, der entsprechenden Gesellschaft und der BaFin dies unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von vier Handelstagen, schriftlich mitzuteilen hat. Gemäß § 31 WpHG betragen die Schwellenwerte 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % der Stimmrechte an einer Emittentin, deren Ursprungsland die Bundesrepublik Deutschland ist und deren Aktien zum Handel an einem organisierten Markt zugelassen sind.

Die Mitteilung kann entweder in Deutsch oder Englisch und entweder schriftlich oder per Fax zugehen (§ 18 WpHG). Die Gesellschaft hat diese Mitteilung unverzüglich, spätestens jedoch drei Handelstage nach Zugang der Mitteilung in Medien zu veröffentlichen, einschließlich solcher, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie die Information in der gesamten EU und den übrigen Vertragsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums verbreiten. Die Gesellschaft hat die Veröffentlichung der BaFin mitzuteilen und die in der Mitteilung enthaltenen Informationen dem elektronischen Unternehmensregister zur Speicherung zu übermitteln. Die Gesellschaft hat die Gesamtzahl der Stimmrechte am Ende eines jeden Kalendermonats, in dem es zu einer Zu- oder Abnahme von Stimmrechten gekommen ist, in gleicher Weise zu veröffentlichen, dem Unternehmensregister zu übermitteln und der BaFin die Veröffentlichung mitzuteilen. Das WpHG enthält zahlreiche Regelungen nach denen die Stimmrechte Dritten zugerechnet werden und eine Mitteilungspflicht auslösen, obwohl dieser die Aktien nicht direkt hält, jedoch Einfluss auf die mit den Aktien verbundenen Stimmrechte hat oder bei abstrakter Betrachtung haben kann.

Unterbleibt die Mitteilung oder wird eine falsche Mitteilung abgegeben, ist der Aktionär für die Dauer des Verstoßes gegen die Meldepflicht von der Ausübung der mit diesen Aktien verbundenen Rechte (einschließlich des Stimmrechts und des Rechts zum Bezug von Dividenden) ausgeschlossen. Unter bestimmten Voraussetzungen, insbesondere bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Verletzung der Mitteilungspflichten, kann sich der Ausschluss dieser Rechte um weitere sechs Monate verlängern. Außerdem kann bei vorsätzlicher oder leichtfertiger Nichteinhaltung der Mitteilungspflicht eine Geldbuße verhängt werden.

19.16 Mitteilungspflichten beim Halten von Finanzinstrumenten und sonstigen Instrumenten

Wer unmittelbar oder mittelbar Finanzinstrumente hält, die ihrem Inhaber das Recht verleihen, einseitig im Rahmen einer rechtlich bindenden Vereinbarung mit Stimmrechten verbundene und bereits ausgegebene Aktien eines Emittenten, für den die Bundesrepublik Deutschland der Herkunftsstaat ist, zu erwerben, hat dies bei Erreichen, Überschreiten oder Unterschreiten der Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % der Stimmrechte unverzüglich dem Emittenten und gleichzeitig der BaFin mitzuteilen, § 25a WpHG. Der Inhaber hat die vorgenannten Regelungen einzuhalten. Bei Nichteinhaltung droht ihm zum einen der Verlust der mit diesen Aktien verbundenen Rechte und bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Verletzung der Mitteilungspflichten zum anderen ein Bußgeld oder eine Strafe.

19.17 Mitteilungspflichten für Inhaber wesentlicher Beteiligungen

Gemäß § 27a WpHG müssen Aktionäre, sobald sie 10 % (oder einen höheren Schwellenwert) der Stimmrechte an einer börsennotierten Gesellschaft erreichen oder überschreiten, die mit dem Erwerb der Stimmrechte verfolgten Ziele und die Herkunft der für den Erwerb verwendeten Mittel innerhalb von 20 Handelstagen nach Erreichen oder Überschreiten dieser Schwelle der Gesellschaft mitteilen. Eine Änderung der Ziele ist innerhalb von 20 Handelstagen mitzuteilen. Diese Regelung kann durch eine Satzungsänderung der Gesellschaft abbedungen werden. Von der Möglichkeit der Abbedingung hat die DEMIRE keinen Gebrauch gemacht.

19.18 Veröffentlichung der Kontrollerlangung und Pflichtangebot

Des Weiteren ist nach dem WpÜG jeder, dessen Stimmrechtsanteils 30 % der stimmberechtigten Aktien der Gesellschaft erreicht oder übersteigt, verpflichtet diese Tatsache, einschließlich des Prozentsatzes seiner Stimmrechte, unverzüglich, spätestens innerhalb von sieben Kalendertagen, im Börsenpflichtblatt oder mittels eines elektronisch betriebenen Informationsverbreitungssystems zu veröffentlichen und anschließend, sofern keine Befreiung von dieser Verpflichtung verteilt wurde, ein an alle anderen Aktionäre der Gesellschaft gerichtetes öffentliches Pflichtangebot zu unterbreiten.

20. Angaben über die Organe und das obere Management der Gesellschaft

20.1 Allgemeines

Die Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Aktiengesetz, der Satzung sowie in den Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat geregelt.

Der Vorstand leitet die Geschäftsaktivitäten der Gesellschaft unter eigener Verantwortung nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand sowie unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Hauptversammlung. Der Vorstand vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten. Er gewährleistet die Einführung und Umsetzung eines angemessenen Risikomanagements und -controllings und sorgt insbesondere für den Aufbau eines Kontrollsystems, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden. Der Vorstand hat ferner den Aufsichtsrat regelmäßig über den Erfolg der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften und den Gang der Geschäfte zu berichten. Er ist des Weiteren verpflichtet, dem Aufsichtsrat spätestens in der letzten Aufsichtsratssitzung eines jeden Geschäftsjahres bestimmte Unternehmensplanungen (einschließlich Finanzinvestitions- und Personalplanung) für das kommende Geschäftsjahr zur Genehmigung vorzulegen. In allen Angelegenheiten, die für die Gesellschaft von besonderem Gewicht sind, hat zudem jedes Mitglied des Vorstands, dem diese Angelegenheiten bekannt werden, dem Vorsitzenden und dem stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder sämtlichen Mitgliedern des Aufsichtsrats unverzüglich mündlich oder schriftlich Bericht zu erstatten. Zu den Angelegenheiten von besonderem Gewicht zählen auch alle Entwicklungen und Ereignisse in einer Tochtergesellschaft, die dem Vorstand bekannt werden und die die Lage der Gesellschaft wesentlich beeinflussen könnten.

Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und ist berechtigt, diese aus wichtigem Grund abzu-berufen. Die gleichzeitige Mitgliedschaft in Vorstand und Aufsichtsrat ist nicht zulässig. Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft und überwacht dessen Geschäftsführung. Maßnahmen der Geschäftsführung können dem Aufsichtsrat nicht übertragen werden.

Den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats obliegen Treue- und Sorgfaltspflichten gegenüber der Gesellschaft. Dabei ist von den Mitgliedern dieser Organe ein weites Spektrum von Interessen, insbesondere der Gesellschaft, ihrer Aktionäre, ihrer Mitarbeiter und ihrer Gläubiger zu beachten. Der Vorstand muss insbesondere die Rechte der Aktionäre auf Gleichbehandlung und gleichmäßige Information berücksichtigen. Der Vorstand muss zudem die Rechte der Aktionäre auf Gleichbehandlung und gleichmäßige Information berücksichtigen. Verstoßen die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder gegen ihre Pflichten, so haften sie gegenüber der Gesellschaft gesamtschuldnerisch auf Schadensersatz.

Nach deutschem Recht ist es den einzelnen Aktionären untersagt, ihren Einfluss auf die Gesellschaft dazu zu benutzen, ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrats zu einer für die Gesellschaft schädlichen Handlung zu bestimmen. Aktionäre mit einem beherrschenden Einfluss dürfen ihren Ein-

fluss nicht dazu nutzen, die Organe der Gesellschaft zu veranlassen, gegen die Interessen der Gesellschaft zu verstoßen, es sei denn, die daraus entstehenden Nachteile werden ausgeglichen. Wer vorsätzlich unter Verwendung seines Einflusses auf die Gesellschaft ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats, einen Prokuristen oder einen Handlungsbevollmächtigten dazu veranlasst, zum Schaden der Gesellschaft oder ihrer Aktionäre zu handeln, ist der Gesellschaft und ggf. auch den Aktionären zum Ersatz des ihnen daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

Ein Aktionär hat grundsätzlich keine Möglichkeit, gegen Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats vor Gericht zu klagen, wenn er der Auffassung ist, dass diese ihre Pflichten gegenüber der Gesellschaft verletzt haben und infolgedessen der Gesellschaft Verluste entstanden sind. Schadensersatzansprüche gegen die Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats können in der Regel nur von der Gesellschaft selbst durchgesetzt werden, wobei die Gesellschaft bei Ansprüchen gegen Mitglieder des Aufsichtsrats durch den Vorstand und bei Ansprüchen gegen Mitglieder des Vorstands durch den Aufsichtsrat vertreten wird. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist der Aufsichtsrat verpflichtet, einen Schadensersatzanspruch mit Aussicht auf Erfolg gegen Mitglieder des Vorstands geltend zu machen, sofern nicht erhebliche Bedenken im Hinblick auf das Wohlbefinden der Gesellschaft, die die Gründe für diese Forderung überwiegen oder zumindest aufwiegen, eine solche Forderung nicht ratsam machen. Wenn sich das entsprechende repräsentative Organ gegen die Geltendmachung dieses Anspruchs entscheidet, sind Schadensersatzansprüche gegen Vorstand und Aufsichtsrat geltend zu machen, sofern die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit einen entsprechenden Beschluss fasst.

Aktionäre, deren gemeinschaftlich gehaltene Anteile mindestens 10 % des Grundkapitals oder mehr oder einen anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1.000.000 betragen, können bei Gericht die Bestellung eines Vertreters beantragen, um ihre Schadensersatzansprüche durchzusetzen. Außerdem können Aktionäre, deren gemeinschaftlich gehaltene Anteile zum Zeitpunkt, an dem oben genanntes Ersuchen eingereicht wird, mindestens 1 % des Grundkapitals oder mehr oder einen anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 100.000 betragen, am Landgericht, an dem die Gesellschaft ihren Sitz registriert hat, die Geltendmachung ihrer Schadensersatzansprüche im eigenen Namen beantragen. Ein solcher Antrag ist nur dann zulässig, wenn die Gesellschaft dem Beschluss durch die Hauptversammlung auf Geltendmachung nicht innerhalb einer angemessenen, durch die Aktionäre gesetzten Frist Folge geleistet hat; zudem müssen Tatsachen bekannt geworden sein, die den Verdacht belegen, dass der Gesellschaft infolge von Unredlichkeit oder grober Verletzung des Gesetzes oder der Satzung ein Schaden entstanden ist und der Geltendmachung des Ersatzanspruchs keine überwiegenden Gründe des Gesellschaftswohls entgegenstehen. Ihrerseits ist die Gesellschaft zu jeder Zeit berechtigt, auf Schadensersatz zu klagen, und alle anhängigen Anträge und Klagen seitens der Aktionäre werden ausgesetzt, sobald die Gesellschaft einen solchen Schritt unternimmt.

Die Gesellschaft kann erst drei Jahre nach dem Entstehen des Anspruchs und nur dann auf Ersatzansprüche verzichten oder sich darüber vergleichen, wenn die Aktionäre dies in der Hauptversammlung mit einfacher Stimmmehrheit beschließen und wenn nicht eine Minderheit von Aktionären, deren Anteil zusammen 10 % des Grundkapitals erreichen, Widerspruch zur Niederschrift erhebt.

20.2 Vorstand

Der Vorstand besteht gemäß der Satzung aus einem oder mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und bestimmt die Anzahl der Mitglieder. Der Aufsichtsrat kann Ersatzmitglieder für die Vorstandsmitglieder bestellen. Das Verhältnis der Vorstandsmitglieder untereinander wird durch die Geschäftsordnung für den Vorstand bestimmt.

Sind mehrere Vorstandsmitglieder vorhanden, kann der Aufsichtsrat einen Vorsitzenden des Vorstands und einen stellvertretenden Vorsitzenden ernennen. Der Vorstand soll nach Möglichkeit seine Beschlüsse einvernehmlich fassen. Ergibt sich in einer zur Entscheidung anstehenden Angelegenheit ausnahmsweise kein Einvernehmen, so bestimmt der Vorstandsvorsitzende, ob abgestimmt oder ob die Beschlussfassung ausgesetzt werden soll. Im letzteren Fall muss über die betreffende Angelegenheit in der nächsten Vorstandssitzung ein Beschluss gefasst werden. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.

Der Vorstand hat in den ersten vier Monaten eines Geschäftsjahres den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang) und – soweit erforderlich – den Lagebericht für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen und unverzüglich dem Abschlussprüfer und danach mit dessen Prüfungsbericht dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen. Zugleich hat der Vorstand dem Aufsichtsrat einen Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht des Vorstands und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns zu prüfen und über seine Prüfung schriftlich an die Hauptversammlung zu berichten; dabei hat er auch zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen. Er hat seinen Bericht innerhalb eines Monats nachdem ihm die Vorlagen des Vorstands und der Bericht des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zugegangen sind, dem Vorstand zuzuleiten. Billigt der Aufsichtsrat nach Prüfung den Jahresabschluss, ist dieser festgestellt. Die beschriebenen Pflichten des Vorstands gelten in gleicher Weise für den Konzernabschluss der DEMIRE.

Die Gesellschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Ist nur ein Vorstandsmitglied vorhanden, so vertritt dieses die Gesellschaft allein. Der Aufsichtsrat kann bestimmen, dass die Mitglieder des Vorstands gemeinsam die Gesellschaft vertreten oder dass ein Mitglied des Vorstands mit einem Prokuristen gemeinsam die Gesellschaft vertritt. Des Weiteren kann der Aufsichtsrat jedem Vorstandsmitglied gestatten, die Gesellschaft auch bei Rechtsgeschäften mit einem Dritten als dessen Vertreter (Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB) zu vertreten.

Nach den Bestimmungen der Geschäftsordnung arbeitet der Vorstand mit den übrigen Organen der Gesellschaft zum Wohle des Unternehmens vertrauensvoll zusammen. Der Vorstand unterrichtet den Vorsitzenden des Aufsichtsrats regelmäßig über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft. Bei wichtigen Anlässen und bei geschäftlichen Angelegenheiten, die auf die Lage der Gesellschaft von erheblichem Einfluss sein können, hat der Vorstand dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats unverzüglich zu berichten. Der Vorstandsvorsitzende seinerseits schaltet Vorstandsmitglieder ein, soweit deren Ressort betroffen ist.

Folgende Geschäfte und Maßnahmen des Vorstands dürfen gemäß der Geschäftsordnung für den Vorstand der Gesellschaft nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates vorgenommen werden:

- Erwerb und Veräußerung von unmittelbaren und mittelbaren Immobilien-Investments mit einem Investitionsvolumen durch die Gesellschaft von mehr als EUR 3 Mio.; Investitionsvolumen ist das „Capital at Risk“ der Gesellschaft (also insbesondere das durch die Gesellschaft aufzubringende Eigenkapital für unmittelbare oder mittelbare Immobilien-Investments, einschließlich Gesellschafterdarlehen oder Mezzaninkapital durch die Gesellschaft, einschließlich Haftungsübernahmen oder sonstiger Risikoübernahmen der Gesellschaft);
- Aufnahme und Gewährung von Darlehen durch die Gesellschaft im Wert von mehr als EUR 500.000,00;
- Sonstige Anlage- und Investitionsentscheidungen der Gesellschaft im Wert von mehr als EUR 500.000,00;
- Der Abschluss sonstiger Verträge mit Ausgaben der Gesellschaft im Wert von mehr als EUR 500.000,00 (einmalig) oder von mehr als EUR 200.000,00 per annum (wie insbesondere bei Dauerschuldverhältnissen und sonstigen Verträgen mit jährlich wiederkehrenden Ausgaben).

Der Vorstand bedarf des Weiteren bei Maßnahmen und Rechtsgeschäften der Gesellschaft oder von Tochtergesellschaften, die über den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs der Gesellschaft hinausgehen und nicht in dem vom Aufsichtsrat genehmigten Jahres-Budget für das jeweilige Geschäftsjahr der Gesellschaft enthalten sind, der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Aufsichtsrats, insbesondere:

- jede rechtsgestaltende Erklärung und jedes Rechtsgeschäft zwischen der Gesellschaft oder einer ihrer Tochtergesellschaften, einerseits, und ihr nahestehenden Personen und deren Angehörigen im Sinne von § 15 AO und mit diesen verbundenen oder von diesen beherrschten Unternehmen oder Gesellschaften einschließlich ihrer Gesellschafter sowie Mitgliedern des Vorstands oder Aufsichtsrats der Gesellschaft oder der Geschäftsführung oder Organe von Tochtergesellschaften andererseits;
- jede Veräußerung, Verpfändung oder Übertragung von wesentlichen Wirtschaftsgütern zu einem Betrag von mehr als EUR 100.000,00 pro Geschäftsjahr;
- Gründung, Verkauf, Teilverkauf und Auflösung von Tochtergesellschaften, Unternehmen oder Joint Ventures, Erwerb und Veräußerung von Unternehmensbeteiligungen und anderer Geschäftsbetriebe im Ganzen oder zu wesentlichen Teilen, Errichtung, Erwerb, Schließung und Veräußerung von Betriebsstätten, Betrieben, Teilbetrieben oder Zweigniederlassungen für Umwandlungen nach dem UmwG sowie Ausübung von Stimmrechten in Gesellschafterversammlungen von Tochtergesellschaften, soweit es sich um Gegenstände handelt, die in diesem Katalog der zustimmungsbedürftigen Maßnahmen genannt sind;

- Erwerb, Veräußerung oder Belastung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten oder Gegenständen des Anlagevermögens und die Verpflichtung zu solchen Geschäften sowie sonstige Verfügungen darüber, Vornahme von Neu- und Umbauten oder Anschaffung von Anlagegegenständen zu einem Betrag von mehr als EUR 300.000,00 im Einzelfall, Verfügung über gewerbliche Schutzrechte, Abschluss, Änderung und Beendigung von Verträgen über Patente, Lizenzen, Gebrauchsmuster, Geschmacksmustern, Warenzeichen oder Know-how zu einem Betrag von mehr als EUR 50.000,00 im Einzelfall oder mehr als insgesamt EUR 100.000,00 (netto) pro Geschäftsjahr und sonstige Investitionen zu einem Betrag von mehr als EUR 50.000,00 im Einzelfall;
- Veranlassung von Entwicklungsprojekten;
- Abschluss von Arbeits- oder Anstellungsverträgen zwischen der Gesellschaft und Mitarbeitern mit einem Jahresbruttogehalt von über EUR 75.000,00 im Einzelfall, Ernennung und Abberufung von Prokuristen und Generalbevollmächtigten sowie Abschluss und Änderung von Verträgen mit Beratern und freien Mitarbeitern mit Gesamtbezügen von über EUR 50.000,00 pro Berater oder freiem Mitarbeiter pro Geschäftsjahr oder mehr als insgesamt EUR 100.000,00, Abschluss, Änderung und Beendigung von Dienstverträgen mit Geschäftsführern;
- Änderung oder Beendigung von Versorgungsplänen und Abgabe oder Gewährung von Versorgungszusagen jeglicher Art einschließlich Zusagen oder Gewährung von Ruhegeld und Änderung von Ruhegehaltsverpflichtungen;
- Abschluss, Änderung und Beendigung von Miet-, Pacht- oder Leasingverträgen, die eine Jahresbelastung oder einen Jahresertrag von mehr als EUR 50.000,00 im Einzelfall oder mehr als insgesamt EUR 100.000,00 während eines Geschäftsjahres ergeben oder eine Laufzeit von mehr als drei Jahren haben;
- Neuerrichtung, Änderung oder Aufgabe von Geschäftsbereichen und der in den Geschäftsbereichen angebotenen Produkt- und Dienstleistungsprogramme und die Aufnahme neuer Produkte und Dienstleistungen sofern hierdurch eine wesentliche Veränderung der Firmenstruktur zu erwarten ist;
- Sicherheitsleistung, Bürgschaften, Garantien, Mithaftungen, anderen Eventualverbindlichkeiten und Wechselverbindlichkeiten, über einen Betrag von mehr als EUR 75.000,00 im Einzelfall oder insgesamt EUR 150.000,00 pro Geschäftsjahr, für Gewährung dinglicher Sicherheiten außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs, Gewährung von Darlehen an Mitarbeiter, Geschäftsführer, Gesellschafter, Gewährung von Darlehen an Dritte von mehr als EUR 250.000,00 im Einzelfall ausgenommen markt- oder branchenübliche Vorauszahlungen an Lieferanten und Stundungen des Entgelts für Lieferungen oder Leistungen gegenüber Kunden sowie Aufnahme von Krediten oder Darlehen aller Art, vorzeitige Rückzahlung von Krediten mit fester Laufzeit, Termin- und Optionsgeschäfte und Erwerb und Verkauf sonstiger Derivate über Devisen, Zinsen, Aktien und an organisierten und nicht organisierten Märkten gehandelte Waren, Rohstoffe und Rechte aller Art, soweit sie außerhalb des gewöhnlichen

Geschäftsbetriebs erfolgen sowie Erteilung von Schenkungsversprechen, nicht marktüblicher Geschenke und für Abschluss, Änderung und Beendigung von Factoring-Verträgen außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs;

- Abschluss, Änderung und Beendigung von Verträgen, die eine Beschränkung in wesentlichen unternehmerischen Funktionen zur Folge haben, insbesondere Wettbewerbsbeschränkungen und Exklusivitätsvereinbarungen, Umsatz-, Ergebnis- oder Kapitalbeteiligung in jeglicher Form, ausgenommen branchenübliche Provisionen oder Tantiemen für Mitarbeiter und Auftragsvermittler, Abschluss anderer Verträge, durch die der Gesellschaft Aufwendungen oder Verpflichtungen von im Einzelfall über EUR 50.000,00 oder mehr als insgesamt EUR 100.000,00 während eines Geschäftsjahres entstehen, mit Ausnahme von Erwerbsgeschäften im Rahmen des üblichen Geschäftsverkehrs sowie Abschluss und Beendigung von Betriebspacht-, Betriebsführungs- und Unternehmensverträgen im Sinne von §§ 291 ff. AktG, Verträgen über die Veräußerung oder Einbringung sämtlicher oder wesentlicher Teile der Vermögensgegenstände der Gesellschaft und Verträgen;
- Einleitung von Verfahren vor staatlichen Gerichten oder vor Schiedsgerichten mit einem Streitwert von mehr als EUR 20.000,00 sowie der Abschluss von Vergleichen in solchen Verfahren.

Die folgenden Tabelle zeigt die aktuellen Mitglieder des Vorstands, ihre Verantwortungsbereiche sowie ihre derzeitigen Tätigkeiten außerhalb der Gesellschaft als Mitglieder von Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorganen bzw. als Partner, einschließlich solcher Tätigkeiten, die während der letzten fünf Jahre beendet wurden:

Name	Alter	Position	Bestellt	bis	Weitere Mandate
Hon.-Prof. Andreas Steyer, MRICS	50	CEO	2013	2017	Aktuell: <ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Beirats der Deutsche Zinshaus GmbH, Sitz in Frankfurt am Main • Mitglied des Beirats der Königstein Capital GmbH, Sitz in München Abgeschlossen: <ul style="list-style-type: none"> • Geschäftsführer der VB Real Estate Services GmbH, Sitz in Wien, Österreich
Dipl.-Kfm. Markus Drews	40	COO	2014	2017	Abgeschlossen: <ul style="list-style-type: none"> • Geschäftsführer der Immobilis GmbH mit Sitz in Mülheim an der Ruhr

Hon.-Prof. Andreas Steyer, MRICS

Andreas Steyer (Jahrgang 1965) verfügt über einen Abschluss als Diplom-Betriebswirt und einen Abschluss als Immobilienökonom von der Universität für Wirtschaft und Recht, Wiesbaden. Er ist Mitglied im Berufsverband von Immobilienfachleuten (*Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors*, MRICS). In den Jahren 1992 bis 1998 war er Prokurist der KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft AG, heute KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Herr Steyer war sodann ab 1998

zunächst als Partner bei Arthur Andersen Real Estate GmbH und nach der Fusion mit Ernst & Young Real Estate GmbH dort von 2002 bis 2005 als Partner im Bereich Real Estate tätig. In den Jahren 2005 bis 2007 war Herr Steyer Geschäftsführer der Deka Immobilien Investment GmbH. Von 2007 bis 2010 war er Partner bei der Global Gate Investment GmbH & Co. KG. Vor seiner Tätigkeit als Vorstandsmitglied der DEMIRE war Herr Steyer von 2010 bis 2012 für die Österreichischen Volksbanken AG als Leiter des Bereichs Real Estate und Sprecher der Geschäftsführung der VB Real Estate Services GmbH tätig.

Mit Beschluss des Aufsichtsrats der Gesellschaft vom 5. März 2013 wurde Herr Andreas Steyer mit sofortiger Wirkung für die Dauer von drei Monaten bis zum Ablauf des 4. Juni 2013 zum Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt. Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 16. Mai 2013 wurde Herr Steyer ab dem 5. Juni 2013 zum Vorstandsmitglied für drei Jahre und damit bis zum Ablauf des 4. Juni 2016 bestellt. Mit Beschluss vom 1. Dezember 2014 bestellte der Aufsichtsrat Herrn Steyer vorzeitig erneut zum Vorstandsmitglied bis zum 30. November 2017.

Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews

Markus Drews (Jahrgang 1975) hat nach dem Erhalt der Abschlüsse als Geprüfter Immobilienbewerter des LV NRW Ring Deutscher Makler und als Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK) die Fachhochschule für Ökonomie und Management in Essen besucht und diese im Jahr 2000 mit dem Titel Diplom-Kaufmann abgeschlossen. Im Jahr 2010 erhielt er den Abschluss Real Estate Investment Advisor vom Real Estate Management Institut von der Universität für Wirtschaft und Recht, Wiesbaden. In dem Zeitraum von 1997 bis 1999 war Herr Drews als Investmentberater bei der Armin Quester Immobilien GmbH in Duisburg tätig. Sein Tätigkeitsfeld umfasste dabei die Akquisition, den Verkauf und die Vermietung von Gewerbeimmobilien, sowie die Akquisition und den Verkauf von Anlageimmobilien. Danach war er bis 2001 Projektmanager der SGE Stüdemann GmbH, Duisburg, und dort mit der Entwicklung und dem Vertrieb nicht betriebsnotwendiger Immobilien von Konzernunternehmen betraut. In den Jahren 2001 bis 2003 gehörte Herr Drews dem Vorstand der Ingroup AG, Dinslaken, an. Als Vorstandsmitglied war er für die Akquisition und die Bewertung sowie die Projektierung von Immobilienobjekten mit dem Schwerpunkt notleidende Immobilien zuständig. Herr Drews war von 2003 bis 2012 Abteilungsdirektor und Prokurist im Bereich Corporate Transactions der Colonia Real Estate AG, Köln, und dort insbesondere mit der Bewertung und Projektierung von Immobilienobjekten befasst. Von 2008 bis 2013 war er sodann Geschäftsführer der Immobilis GmbH in Mülheim an der Ruhr.

Mit Beschluss des Aufsichtsrats der Gesellschaft vom 1. Dezember 2014 wurde Herr Markus Drews mit sofortiger Wirkung für die Dauer von drei Jahren bis zum Ablauf des 30. November 2017 zum Mitglied des Vorstands der Emittentin bestellt.

Herr Markus Drews war in den vergangenen fünf Jahren in keinen anderen in- oder ausländischen Unternehmen als Vorstand, Geschäftsführer, Partner, Aufsichtsrat oder Gesellschafter tätig.

Die Vorstandsmitglieder stehen in keiner verwandtschaftlichen Beziehung untereinander oder zu den Mitgliedern des Aufsichtsrats. Die Gesellschaft hat den Vorstandsmitgliedern derzeit weder Darlehen gewährt noch Bürgschaften oder Gewährleistungen für sie übernommen.

Die Vorstandsmitglieder sind unter der Adresse der Gesellschaft erreichbar.

Kein Mitglied des Vorstandes war in den letzten Jahren als Mitglied eines Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans, als persönlich haftender Gesellschafter bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien, als Gründer oder als Mitglied des oberen Managements an einer Insolvenz, einer Insolvenzverwaltung oder Liquidation beteiligt.

Gegen keines der Mitglieder des Vorstands sind in den vergangenen fünf Jahren Schuldsprüche in Bezug auf betrügerische Straftaten ergangen. Gegen keines der Vorstandsmitglieder gab es in den vergangenen fünf Jahren öffentliche Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder Regulierungsbehörden (einschließlich designierter Berufsverbände). Keines der Vorstandsmitglieder wurde jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder für die Führung der Geschäfte eines Emittenten während der letzten fünf Jahre als untauglich angesehen.

Vergütung des Vorstands

Mit dem Mitglied des Vorstands Herrn Hon.-Prof. Andreas Steyer wurde am 16. Mai 2013 ein befristeter Dienstvertrag vom 1. März 2013 bis zum 29. Februar 2016 abgeschlossen. Er erhält derzeit ein jährliches Fixgehalt in Höhe von EUR 230.000,00. Daneben erhält er auch eine variable und leistungsabhängige Vergütung in Form eines Jahresbonus, der bei vollständiger (100 %-tiger) Zielerreichung 1/6 des für das jeweilige Geschäftsjahr geltenden Fixgehalts beträgt, und in Form eines Mehrjahresbonus, der bei vollständiger (100 %-tiger) Zielerreichung 2/6 des Fixgehalts des jeweiligen Geschäftsjahres beträgt. Falls der Anstellungsvertrag vorzeitig aufgrund (i) eines Sonderkündigungsrechts oder (ii) eines Kontrollwechsels endet oder (iii) der Dienstvertrag im Zeitpunkt des Kontrollwechsels nur noch eine Laufzeit von weniger als zwölf Monaten hatte und innerhalb dieser Restlaufzeit nicht verlängert wurde, erhält Herr Steyer die für die Restlaufzeit der Bestellung zum Vorstandsmitglied bestehenden vertraglichen Ansprüche in Form einer einmaligen, im Zeitpunkt des Ausscheidens fälligen Vergütung.

Herr Steyer hat darüber hinaus Anspruch auf übliche vertragliche (Sach-)Nebenleistungen. Hierzu zählen die Bereitstellung eines Dienstwagens, der Ersatz von Auslagen und Reisekosten, der Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) sowie eine Vergütungsfortzahlung bei Krankheit oder Unfall und ein Sterbegeld. Der Dienstvertrag enthält darüber hinaus die Verpflichtung, über alle vertraulichen Informationen Stillschweigen zu bewahren, Dritten keinen Zugang zu Geschäftsunterlagen zu gewähren und diese Informationen nicht für seinen eigenen Nutzen oder den Nutzen anderer zu verwenden. Herr Steyer erhielt von der Gesellschaft im Rumpfgeschäftsjahr 2014 Festbezüge in Höhe von TEUR 161, Nebenleistungen in Höhe von TEUR 14, Versorgungs-

leistungen in Höhe von TEUR 3, mithin insgesamt TEUR 178. Erfolgsabhängige Vergütungsbestandteile wurden nicht ausgezahlt.

Mit dem Mitglied des Vorstands Herrn Markus Drews wurde am 2. Februar 2015 ein befristeter Dienstvertrag vom 1. Januar 2015 bis zum 30. November 2017 abgeschlossen. Im Anschluss daran verlängert sich der Vertrag jeweils um die Dauer, für die der Vorstand erneut zum Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt worden ist. Er erhält ein jährliches Fixgehalt in Höhe von EUR 180.000,00. Zur pauschalen Abgeltung seines erhöhten Aufwands für die Begründung und den Unterhalt eines zusätzlichen Wohnsitzes am Sitz der Gesellschaft erhält das Vorstandsmitglied eine Aufwandspauschale in Höhe von EUR 1.500,00 pro Monat. Diese Aufwandspauschale entfällt, sobald das Vorstandsmitglied seinen alleinigen Wohnsitz am Sitz der Gesellschaft nimmt. Daneben erhält er auch eine leistungs- und erfolgsabhängige Tantieme in einer Gesamthöhe von bis zu EUR 100.000,00 pro Jahr. Die Höhe dieser Tantieme hängt zu einem Anteil von zwei Dritteln von der Erreichung bestimmter, zwischen dem Vorstand und der Gesellschaft, handelnd durch den Aufsichtsrat, festzulegender Leistungsziele ab, sowie zu einem Anteil von einem Drittel von der Festsetzung durch den Aufsichtsrat nach freiem Ermessen und auf Grundlage einer sachgerechten Würdigung aller maßgeblichen Umstände. Im Einzelfall, bei Erbringen ganz außergewöhnlicher Leistungen und Erzielung ganz außergewöhnlicher Ergebnisse kann der Aufsichtsrat nach freiem Ermessen auch eine Tantieme festsetzen, die den vorgenannten Gesamtbetrag von EUR 100.000,00 übersteigt. Die Einzelheiten werden in einer gesonderten Vereinbarung zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat geregelt.

Herr Drews hat darüber hinaus Anspruch auf übliche vertragliche (Sach-)Nebenleistungen. Hierzu zählen die Bereitstellung eines Dienstwagens, der Ersatz von Auslagen und Reisekosten, die Beteiligung an Beiträgen zu einer gesetzlichen oder angemessenen privaten Krankenversicherung und der Pflegeversicherung mit dem gesetzlichen Arbeitgeberanteil, die Zahlung von Beiträgen in eine Pensionskasse in Höhe von monatlich EUR 213,96, der Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) sowie eine Vergütungsfortzahlung bei Krankheit oder Unfall und ein Sterbegeld. Der Dienstvertrag beinhaltet ein Wettbewerbsverbot insoweit, dass es dem Vorstand ohne Befreiung durch einen Beschluss des Aufsichtsrats während der Vertragsdauer untersagt ist, ein Konkurrenzunternehmen der Gesellschaft oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens zu gründen, zu erwerben oder sich daran mittelbar oder unmittelbar zu beteiligen oder in diesem oder für dieses tätig zu sein. Darüber hinaus ist es dem Vorstand für die Dauer von einem Jahr nach Beendigung des Dienstvertrages untersagt, in abhängiger, freier oder in einer Beschäftigung auf sonstiger Basis auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland für ein Unternehmen tätig zu werden, dessen Geschäftsfeld den satzungsmäßigen Unternehmensgegenstand der Gesellschaft berührt. Dem Vorstandsmitglied ist es während der Laufzeit des oben genannten Verbots gleichermaßen untersagt, ein solches Unternehmen zu gründen, zu erwerben oder eine mittelbare oder unmittelbare Beteiligung daran zu erwerben. Falls der Anstellungsvertrag mit Herrn Drews vorzeitig aufgrund eines Kontrollwechsels beendet wird, steht dem Vorstandsmitglied eine Abfindung in Höhe der kapitalisierten Grundvergütung für die nächsten sechs Monate zu. An Herrn Drews wurden wegen seiner erst am 1. Dezember 2014 aufgenommenen Tätigkeit im Rumpfgeschäftsjahr 2014 feste Bezüge in Höhe von TEUR 18 ausgezahlt.

Es bestehen keine Dienstleistungsverträge zwischen Mitgliedern des Vorstands und Gesellschaften des Konzerns, die Vergünstigungen bei Beendigung des jeweiligen Anstellungsverhältnisses vorsehen.

Die Gesellschaft leistet lediglich Abfindungszahlungen an Führungskräfte bei einer vorzeitiger Beendigung des Anstellungsverhältnisses infolge eines Kontrollwechsels, die in jedem Fall auf maximal den Wert der Vergütung begrenzt sind, die im Rahmen der Restlaufzeit des entsprechenden Anstellungsvertrags geschuldet ist.

Die variable und fixe Vergütung der Vorstandsmitglieder weist betragsmäßige Höchstgrenzen auf. Eine höhere Vergütung als die für die Restlaufzeit vorgesehene Vergütung der Anstellungsverträge wird nicht gewährt.

Aktienanteile des Vorstands

Herr Hon.-Prof. Steyer, MRICS hält 40.000 Aktien an der Gesellschaft und 28.571 Teilschuldverschreibungen unter der Wandelanleihe 2013/2018. Darüber hinaus wurden ihm 400.000 Aktienoptionen unter dem Aktienoptionsprogramm 2015 eingeräumt. Jede Option berechtigt nach Ablauf der Wartezeit von vier Jahren zum Erwerb einer Aktie der DEMIRE zum Preis von EUR 4,258.

Herr Markus Drews hält keine Aktien der Gesellschaft. Ihm wurden 400.000 Aktienoptionen unter dem Aktienoptionsprogramm 2015 eingeräumt. Jede Option berechtigt nach Ablauf der Wartezeit von vier Jahren zum Erwerb einer Aktie der DEMIRE zum Preis von EUR 4,258.

20.3 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat erfüllt seine Aufgaben nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung der Gesellschaft und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 10 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft aus drei Mitgliedern. Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Hauptversammlung für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt, soweit die Hauptversammlung nicht auf eine kürzere Amtszeit wählt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem die Wahl erfolgt, nicht mitgerechnet. Eine Wiederwahl ist möglich.

Jedes Aufsichtsratsmitglied kann sein Amt jederzeit durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vorstand unter Benachrichtigung des Aufsichtsratsvorsitzenden mit einer Frist von drei Wochen niederlegen. Der Aufsichtsrat wählt in der ersten Sitzung nach seiner Wahl aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen oder mehrere Stellvertreter. Stellvertreter haben die Rechte und Pflichten des Vorsitzenden des Aufsichtsrats, wenn dieser verhindert ist. Die Amtszeit des Vorsitzenden und des Stellvertreters entspricht, soweit bei der Wahl nicht eine kürzere Amtszeit bestimmt wird, ihrer Amtszeit als Mitglied des Aufsichtsrats. Scheidet der Vorsitzende oder Stellvertreter vor Ablauf seiner Amtszeit aus, so hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für die restliche Amtszeit vorzunehmen. Aufsichtsratsbeschlüsse werden in der Regel in Sitzungen gefasst.

Die Sitzungen des Aufsichtsrats werden durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrats mit einer Frist von sieben Tagen schriftlich oder per Telefax bzw. per E-Mail einberufen. Bei der Berechnung der Frist werden der Tag der Absendung der Einladung und der Tag der Sitzung nicht mitgerechnet. In dringenden Fällen kann der Einberufende eine andere Form der Einberufung wählen oder die Frist abkür-

zen. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder zur Sitzung unter der zuletzt bekannten Anschrift ordnungsgemäß geladen und mindestens drei Mitglieder, darunter der Vorsitzende oder sein Stellvertreter, anwesend sind. Außerhalb von Sitzungen können auf Anordnung des Vorsitzenden des Aufsichtsrates schriftliche, fernschriftliche oder fernmündliche Beschlussfassungen oder Beschlüsse durch elektronische Medien erfolgen, wenn kein Mitglied diesem Verfahren innerhalb einer vom Vorsitzenden bestimmten angemessenen Frist widerspricht. Die zwingenden gesetzlichen Vorschriften über die Beschlussfassung des Aufsichtsrats bleiben hiervon unberührt. Für Beschlussfassungen und Wahlen gilt grundsätzlich die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Willenserklärungen des Aufsichtsrats werden namens des Aufsichtsrats durch den Vorsitzenden abgegeben. Ständiger Vertreter des Aufsichtsrats gegenüber Dritten, insbesondere gegenüber Gerichten und Behörden, sowie gegenüber dem Vorstand, ist der Vorsitzende.

Die folgenden Tabelle zeigt die aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats, ihre Verantwortungsbereiche sowie ihre derzeitigen Tätigkeiten außerhalb der Gesellschaft als Mitglieder von Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorganen bzw. als Partner, einschließlich solcher Tätigkeiten, die während der letzten fünf Jahre beendet wurden:

Name	Erstmals bestellt	Ende der Amtsperiode	Derzeitige Haupttätigkeit	Weitere Mandate
Prof. Dr. Hermann Anton Wagner (Vorsitz)	2013	2017	<ul style="list-style-type: none"> • Honorarprofessor an der Frankfurt School of Finance and Management • Senior Advisor für Roland Berger Strategy Consultants 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorsitzender des Aufsichtsrats der PEH Wertpapier AG, Sitz in Wien, Österreich • Vorsitzender des Aufsichtsrats der CBC Business Consultants AG, Sitz in Frankfurt am Main • Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der btu beraterpartner Holding AG, Sitz in Oberursel (Taunus) • Mitglied des Aufsichtsrats der PEH Wertpapier AG, Sitz in Oberursel (Taunus) • Mitglied des Beirats der MOODY'S Deutschland GmbH, Sitz in Frankfurt am Main • Mitglied des Aufsichtsrats der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Sitz in Frankfurt am Main <p>Die Mandate bei der btu beraterpartner Holding AG, der PEH Wertpapier AG und der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA bestehen zum Datum des Prospekts weiter fort.</p>
Dr. Peter Maser (Stellv. Vorsitz)	2015	2016	<ul style="list-style-type: none"> • Partner bei Deloitte Legal Rechtsanwalts-gesellschaft mbH in Stuttgart 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorsitzender des Aufsichtsrats der BF.direkt AG, Sitz in Stuttgart • Mitglied des Aufsichtsrats

Günther Walcher

2013

2017

Unternehmer

der Volksbank Stuttgart eG, Sitz in Stuttgart

- Mitglied des Verwaltungsrats der Verlagsgruppe Ebner Ulm GmbH & Co. KG, Sitz in Ulm
- Mitglied des Aufsichtsrats der Euram Bank AG, Sitz in Wien, Österreich

Sämtliche Mandate bestehen zum Datum des Prospekts weiter fort.

- Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Sitz in Frankfurt am Main
- Geschäftsführer der HSL Immobilienbesitz GmbH,, Sitz in Wien, Österreich
- Chairman der HSL Gayemkul Tic. A.S., mit Sitz in Istanbul, Türkei

Sämtliche Mandate bestehen zum Datum des Prospekts weiter fort.

Prof. Dr. Hermann Anton Wagner

Herr Prof. Dr. Hermann Anton Wagner studierte Betriebswirtschaftslehre an der Universität Gießen und schloss im Jahr 1983 seine Promotion ab. In den darauf folgenden Jahren war er als Partner für eine Reihe von Wirtschaftsprüfungsgesellschaften wie KPMG, E&Y und Arthur Andersen tätig. Zum Datum des Prospekts ist Herr Prof. Dr. Wagner Honorarprofessor an der Frankfurt School of Finance and Management und Senior Advisor für Roland Berger Strategy Consultants.

Dr. Peter Maser

Herr Dr. Peter Maser studierte Rechtswissenschaften an den Universitäten Tübingen und Genf. Nach Studium und Referendariat sammelte er Berufserfahrung in der Beratung von Industrieunternehmen und Finanzdienstleistern in den Bereichen Bankrecht, Aufsichtsbestimmungen, Kapitalmarkt- und Gesellschaftsrecht. Seit 2003 ist Herr Dr. Maser als Partner bei Deloitte Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH in Stuttgart tätig.

Günther Walcher

Herr Günther Walcher ist seit 1977 Unternehmer, Venture Capital- und Immobilieninvestor. Er ist Gründer und Mehrheitseigentümer des Unternehmens Skidata AG in Österreich. Zudem hat er die folgenden Unternehmen mitbegründet: CSE (Computer Software Engineering), Österreich; Atlas Communications Inc., USA; Adcon Telemetry AG, Österreich; Lenox Management GmbH, Österreich.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind über die Geschäftsadresse der Gesellschaft zu erreichen.

Kein Mitglied des Aufsichtsrats war in den letzten fünf Jahren als Mitglied eines Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsratsorgan als persönlich haftender Gesellschafter bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien, als Gründer oder als Mitglied des oberen Managements an einer Insolvenz, einer Insolvenzverwaltung oder Liquidation beteiligt.

Gegen keines der Mitglieder des Aufsichtsrats sind in den vergangenen fünf Jahren Schuldsprüche in Bezug auf betrügerische Straftaten ergangen. Gegen keines der Aufsichtsratsmitglieder gab es in den vergangenen fünf Jahren öffentliche Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich designierter Berufsverbände). Keines der Aufsichtsratsmitglieder wurde jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsratsorgan einer emittierenden Gesellschaft als untauglich angesehen. Keines der Aufsichtsratsmitglieder wurde während der letzten fünf Jahre von einem Gericht für die Tätigkeit im Management oder für die Führung des Geschäftes eines Emittenten als untauglich angesehen.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat keine Ausschüsse gebildet.

Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats

Die Höhe der Vergütung des Aufsichtsrats wird von der Hauptversammlung festgelegt und ist in § 16 der Satzung geregelt. Die zuletzt beschlossene Vergütung bleibt solange gültig, bis die Hauptversammlung eine geänderte Vergütung beschließt. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält eine feste, jährlich zahlbare Vergütung. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält den dreifachen und der stellvertretende Vorsitzende den doppelten Betrag der Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben, erhalten die Vergütung entsprechend der Dauer ihrer Aufsichtsratszugehörigkeit. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ferner Ersatz aller Aufwendungen. Alternativ kann für die Mitglieder des Aufsichtsrats ein Sitzungsgeld festgelegt werden, über dessen Höhe die Hauptversammlung entscheidet. Für Mitglieder von Ausschüssen kann unbeschadet dessen daneben ein Sitzungsgeld festgelegt werden, über dessen Höhe ebenfalls die Hauptversammlung entscheidet. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft besitzen keine Aktienoptionen.

Rumpfgeschäftsjahr 2014

Für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 wurde durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 15. Oktober 2014 eine Gesamtvergütung des Aufsichtsrates in Höhe von TEUR 63 festgelegt.

Die folgende Tabelle zeigt die Einzelvergütung der Aufsichtsratsmitglieder sowie die gezahlte Gesamtsumme für das Rumpfgeschäftsjahr 2014:

Mitglieder des Aufsichtsrats	Feste Vergütung in TEUR
Prof. Dr. Hermann Anton Wagner, Vorsitzender	30
Dr. Dirk Hoffmann, Stellvertretender Vorsitzender	23
Günther Walcher	10
Gesamt	63

Änderungen ab Geschäftsjahr 2015

Die ordentliche Hauptversammlung vom 28. August 2015 hat beschlossen, ab dem Geschäftsjahr 2015, also rückwirkend zum 1. Januar 2015, die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder zu erhöhen. Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält danach rückwirkend ab dem 1. Januar 2015 eine feste Vergütung von TEUR 45. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält eine Vergütung von TEUR 135 und sein Stellvertreter erhält eine Vergütung von TEUR 90. Eine gegebenenfalls anfallende Mehrwertsteuer auf diese Beträge wird ebenfalls vergütet.

Es bestehen keine Dienstleistungsverträge zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats und Gesellschaften des Konzerns, die Vergünstigungen bei Beendigung des jeweiligen Dienstleistungsverhältnisses vorsehen.

Aktienanteile der Aufsichtsratsmitglieder

Die Aufsichtsratsmitglieder halten keine Aktien der Gesellschaft.

20.4 Interessenkonflikte/Familiäre Beziehungen

Es bestehen keine potentiellen Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gegenüber der Gesellschaft und ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen. Die Mitglieder des Vorstands unterliegen gemäß der Geschäftsordnung einem über die Regelungen des § 88 AktG hinausgehenden umfassenden Wettbewerbsverbot.

Es bestehen keine Vereinbarungen oder Abmachungen mit Hauptaktionären, Kunden, Lieferanten oder sonstigen Personen, aufgrund deren ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats zum Mitglied des Leitungs- oder Aufsichtsorgans bestellt wurde.

Die Gesellschaft hat Mitgliedern von Vorstand oder Aufsichtsrats weder Darlehen gewährt noch Bürgschaften oder Gewährleistungen für sie übernommen. Die Gesellschaft hat mit den Aufsichtsratsmitgliedern keine Berater-, Lizenz- oder anderweitige Verträge abgeschlossen.

Es bestehen weder verwandtschaftliche Beziehungen zwischen den Mitgliedern des Aufsichtsrats noch zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats und dem Vorstand.

AM 13. Mai 2015 hat die DEMIRE die Logistikpark Leipzig GmbH von der M1 Beteiligungs GmbH, Berlin, an der das Mitglied des Aufsichtsrats Günther Walcher über eine weitere Zweckgesellschaft zu 100 % beteiligt ist, erworben (siehe Abschnitte 15.13 „– *Geschäftstätigkeit - Wesentliche Verträge*“).

20.5 Hauptversammlung

Die Hauptversammlung ist das Organ, in dem die Aktionäre ihre Rechte innerhalb der Gesellschaft wahrnehmen können. Die ordentliche Hauptversammlung soll innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres stattfinden. Darüber hinaus ist die Hauptversammlung gemäß dem Aktiengesetz einzuberufen, wenn das Wohl der Gesellschaft es fordert.

Einberufung

Nach der Satzung der Gesellschaft wird die Hauptversammlung grundsätzlich vom Vorstand oder in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen durch den Aufsichtsrat einberufen. Darüber hinaus können Aktionäre, deren Anteile zusammen mindestens 5 % des Grundkapitals der Gesellschaft ausmachen, die Einberufung der Hauptversammlung verlangen, oder unter bestimmten Voraussetzungen durch das zuständige Gericht zur selbstständigen Einberufung der Hauptversammlung ermächtigt werden. Daneben können außerordentliche Hauptversammlungen einberufen werden, wobei die Hauptversammlung einzuberufen ist, wenn es das Wohl der Gesellschaft erfordert.

Die Hauptversammlung findet am Sitz der Gesellschaft, an einem Sitz einer deutschen Wertpapierbörse bis zu einem Umkreis von 50 km statt. Die Einberufung der Hauptversammlung erfolgt unter Angabe der Tagesordnung in der gesetzlich vorgesehenen Form und muss mindestens 30 Tage vor dem Tag erfolgen, bis zu dessen Ablauf die Aktionäre sich zur Teilnahme an der Hauptversammlung anmelden müssen. Bei der Fristberechnung sind der Tag der Einberufung und der Tag, bis zu dessen Ablauf sich Aktionäre anzumelden haben, nicht mitzurechnen. Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts sind nur die Aktionäre berechtigt, die sich fristgemäß vor der Hauptversammlung angemeldet und ihren Aktienbesitz nachgewiesen haben. Die Anmeldung durch die Aktionäre und der Nachweis der Berechtigung hat bis spätestens sechs Tage vor der Hauptversammlung in Textform (§ 126b BGB) in deutscher oder englischer Sprache zu erfolgen. Bei der Berechnung der Frist sind der Tag der Versammlung und der Tag des Zugangs nicht mitzurechnen.

Die Aktionäre müssen darüber hinaus ihre Berechtigung zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts nachweisen. Dazu ist eine in Textform (§ 126b BGB) in deutscher oder englischer Sprache durch das depotführende Institut zu erstellende Bescheinigung über den Anteilsbesitz vorzulegen. Die Bescheinigung hat sich auf den Beginn des 21. Tages vor der Hauptversammlung zu beziehen. Die Bescheinigung muss, ebenso wie die Anmeldung, der Gesellschaft spätestens am sechsten Tag vor der Versammlung zugehen.

Zuständigkeit der Hauptversammlung und Beschlussfassung

Die Hauptversammlung beschließt insbesondere über:

- die Bestellung des Aufsichtsrats;
- Feststellung des Jahresabschlusses (falls dies nicht durch Vorstand und Aufsichtsrat erfolgt);
- die Verwendung des Bilanzgewinns;

- die Entlastung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats;
- die Bestellung des Abschlussprüfers;
- Maßnahmen der Kapitalbeschaffung und der Kapitalherabsetzung und
- Satzungsänderungen.

Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen stimmberechtigten Grundkapitals gefasst, soweit nicht nach zwingenden gesetzlichen Vorschriften eine größere Mehrheit erforderlich ist. Bei bestimmten Beschlüssen von grundlegender Bedeutung verlangt das Gesetz neben der Mehrheit der abgegebenen Stimmen auch eine Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Zu diesen Beschlüssen gehören insbesondere:

- Kapitalerhöhungen unter Ausschluss des Bezugsrechts;
- Kapitalherabsetzungen;
- Schaffung von genehmigtem oder bedingtem Kapital;
- Auflösung der Gesellschaft;
- Umwandlungsrechtliche Maßnahmen wie Verschmelzung, Spaltung und Rechtsformwechsel;
- Übertragung des gesamten Vermögens der Gesellschaft;
- Eingliederung einer Gesellschaft und
- Abschluss und Änderung von Unternehmensverträgen (insbesondere Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträgen).

Weder das Aktienrecht noch die Satzung sehen eine Mindestbeteiligung für die Beschlussfähigkeit der Hauptversammlung vor.

Den Vorsitz in der Hauptversammlung führt der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder ein anderes vom Aufsichtsrat zu wählendes Aufsichtsratsmitglied. Der Vorsitzende leitet die Versammlung und bestimmt die Reihenfolge der Tagesordnung sowie die Art der Abstimmung.

Teilnahme- und Stimmrechte

Die Aktionäre der Gesellschaft, die an der Hauptversammlung teilnehmen und das Stimmrecht ausüben wollen, müssen sich zur Hauptversammlung anmelden. Die Anmeldung muss der Gesellschaft unter der in der Einladung hierfür mitgeteilten Adresse bis spätestens sechs Tage vor der Hauptversammlung zugehen, wobei der Tag der Versammlung und der Tag des Zugangs nicht mitzurechnen sind.

Die Aktionäre der Gesellschaft haben insbesondere das Recht auf Teilnahme an und Abstimmung in der Hauptversammlung. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Das Stimmrecht beginnt mit der vollständigen Leistung der Einlage. Gemäß § 71b AktG stehen der Gesellschaft aus eigenen Aktien keine Rechte zu.

Jeder Aktionär hat in der Hauptversammlung ein eigenes Rede- und Fragerecht, das verschiedenen Einschränkungen, insbesondere im Hinblick auf Geheimhaltungsinteressen der Gesellschaft und auf den ordnungsgemäßen und zügigen Ablauf der Hauptversammlung, unterliegt. Unter bestimmten im Aktiengesetz geregelten Voraussetzungen sind Aktionäre und Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats der Gesellschaft berechtigt, Beschlüsse der Hauptversammlung klageweise anzufechten oder deren Nichtigkeit gerichtlich feststellen zu lassen.

20.6 Corporate Governance Kodex

Der im Februar 2002 verabschiedete Deutsche Corporate Governance Kodex beinhaltet Empfehlungen und Anregungen zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften. Der Kodex umfasst national und international anerkannte Standards einer Unternehmensführung. Der Kodex, der das deutsche System der Unternehmensleitung- und -überwachung für Anleger transparent machen soll, beinhaltet Empfehlungen und Anregungen zur Unternehmensleitung- und -überwachung in Bezug auf Aktionäre und Hauptversammlung, Vorstand und Aufsichtsrat, Transparenz, Rechnungslegung und Abschlussprüfung.

Eine Pflicht, den Empfehlungen oder Anregungen des Kodex zu entsprechen, besteht nicht. Das Aktiengesetz verpflichtet den Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft jedoch, jährlich zu erklären, dass den Empfehlungen entsprochen wurde und wird, oder zu erklären, welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum Vorstand und Aufsichtsrat diese nicht angewendet haben. Diese Erklärung ist den Aktionären dauerhaft zugänglich zu machen. Von den im Kodex enthaltenen Anregungen kann dagegen ohne Offenlegung abgewichen werden.

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben im Juni 2015 gemäß § 161 Abs. 1 AktG zur Einhaltung des Deutschen Corporate Governance Kodex erklärt, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung des Kodex vom 24. Juni 2014 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

- Ziffer 2.3.1: Die Satzung der Gesellschaft sieht in ihrer gegenwärtig gültigen Fassung zwar die Möglichkeit einer Briefwahl der Aktionäre und eine entsprechende Ermächtigung des Vorstandes vor. Es ist derzeit aber nicht beabsichtigt, eine solche Briefwahl einzuführen.
- Ziffer 3.8: Ein Selbstbehalt bei der D&O-Versicherung ist für den Vorstand vereinbart, für den Aufsichtsrat nicht vorgesehen. Nach Ansicht der Gesellschaft würde die Vereinbarung eines solchen Selbstbehaltes bei den Aufsichtsratsmitgliedern die Attraktivität einer Aufsichtsrats Tätigkeit bei der Gesellschaft deutlich schmälern und sich somit nachteilig auf die Chancen aus-

wirken, geeignete Kandidaten für eine Tätigkeit als Aufsichtsrat bei der Gesellschaft zu gewinnen.

- Ziffer 4.2.3: Die Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder sehen variable Vergütungsteile mit einer einjährigen Bemessungsgrundlage und mehrjährigen Bemessungsgrundlagen vor. Feste und variable Vergütung weisen betragsmäßige Höchstgrenzen auf. Die Ausübungsgewinne aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 sind auf das Zehnfache des beizulegenden Zeitwertes der gewährten Bezugsrechte begrenzt.
- Ziffer 5.1.2: Für die Vorstandsmitglieder ist keine Altersgrenze festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter kein geeignetes Kriterium, das zur Bestellung eines Vorstandsmitglieds herangezogen werden könnte. Ferner ist derzeit keine Frau Mitglied des Vorstandes. Sofern der Vorstand erweitert werden sollte, wird man noch intensiver als bisher nach Frauen als geeignete Kandidatinnen Ausschau halten. Darüber hinaus ist die Schlüsselposition „Kaufmännische Leitung“ im Unternehmen mit einer Frau besetzt.
- Ziffer 5.3: Der Aufsichtsrat bildet keine Ausschüsse, da er nur aus drei Mitgliedern besteht.
- Ziffer 5.4.1: Für die Aufsichtsratsmitglieder ist keine Altersgrenze festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter kein geeignetes Kriterium, das zur Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds herangezogen werden könnte. Bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrates wird derzeit insbesondere die Vielfalt (Diversity) berücksichtigt. Bei Neuwahlen wird man noch intensiver als bisher nach Frauen als Aufsichtsratskandidatinnen Ausschau halten.
- Ziffer 7.1.2: Die Gesellschaft orientiert sich bis auf weiteres an den gesetzlichen Publikationsfristen.

Die Gesellschaft folgt zum Datum des Prospekts nicht vollumfänglich den Corporate-Governance-Regelungen in Form der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 24. Juni 2014. Eine Anpassung der Entsprechenserklärung an die aktuellen Corporate-Governance-Regelungen war zum Zeitpunkt der Entsprechenserklärung am 3. Juni 2015 nicht möglich, da die geänderte Fassung der aktuellen Corporate-Governance-Regelungen erst am 12. Juni 2015 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde. Eine Anpassung an die aktuellen Corporate-Governance-Regelungen erfolgt in der nächsten Entsprechenserklärung.

21. Besteuerung der Gesellschaft und ihrer Aktionäre

Der folgende Abschnitt beschreibt einige wichtige Besteuerungsgrundsätze, die für den Erwerb, das Halten und die Übertragung der Aktien von Bedeutung sein können. Es handelt sich dabei nicht um eine umfassende oder vollständige Darstellung sämtlicher Aspekte der deutschen Besteuerung, die für Aktionäre relevant werden könnten. Grundlage der nachfolgenden Darstellung ist das zum Datum dieses Prospekts geltende nationale deutsche Steuerrecht sowie die allgemeinen Besteuerungsgrundsätze nach den bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen, die derzeit zwischen der Bundesrepublik Deutschland und anderen Staaten bestehen. In beiden Bereichen können sich Bestimmungen und deren Auslegung – unter Umständen auch rückwirkend – ändern. Aspekte des sog. Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) sind nicht Gegenstand dieses Prospekts. Die nachfolgende Darstellung des allgemeinen Besteuerungsregimes geht nicht spezifisch auf die sich aus dem Tausch der Fair Value-Aktien gegen DEMIRE-Angebotsaktien ergebenden steuerrechtlichen Folgen ein.

Potentiellen Käufern von Aktien der Gesellschaft wird dringend empfohlen, wegen der steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens und der Übertragung der Aktien sowie des bei einer Erstattung deutscher Quellensteuer (Kapitalertragsteuer) einzuhaltenden Verfahrens ihre steuerlichen Berater zu konsultieren. Nur im Rahmen einer individuellen Steuerberatung können die besonderen steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Aktionärs berücksichtigt werden.

21.1 Besteuerung der Gesellschaft

Die Gesellschaft unterliegt mit ihrem weltweiten Einkommen (Gewinn) grundsätzlich der deutschen Körperschaftsteuer zu einem Steuersatz in Höhe von 15 % zuzüglich eines Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5 % auf die Körperschaftsteuerschuld (insgesamt 15,825 %).

Außerdem unterliegt die Gesellschaft mit ihrem inländischen Gewerbebetrieb der Gewerbesteuer. Zur Ermittlung der gewerbesteuerlichen Bemessungsgrundlage (Gewerbeertrag) wird an den für körperschaftsteuerliche Zwecke ermittelten Gewinn angeknüpft und dieser um Hinzurechnungen und Kürzungen für gewerbesteuerliche Zwecke angepasst.

Die Höhe der festzusetzenden Gewerbesteuer hängt von dem Hebesatz der jeweiligen Gemeinde ab, in der die Gesellschaft eine Betriebsstätte unterhält. In Frankfurt am Main beträgt der Hebesatz derzeit 460 %. Die Gewerbesteuerbelastung in Frankfurt am Main beträgt derzeit somit 16,1 %.

Dividenden (Gewinnanteile) und sonstige Bezüge aus Aktien, die die Gesellschaft von inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaften bezieht und anderen Grund- oder Stammkapital die Gesellschaft zu Beginn des jeweiligen Kalenderjahres unmittelbar mindestens zu 10 % beteiligt ist, sind grundsätzlich von der Körperschaftsteuer befreit (körperschaftsteuerliches Schachtelprivileg); 5 % der jeweiligen Bezüge gelten jedoch pauschal als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und unterliegen deshalb der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 %). Gewinne der Gesellschaft aus der Veräußerung von Anteilen an einer inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaft

sind grundsätzlich und unabhängig von der Beteiligungshöhe momentan noch steuerbefreit; 5 % der jeweiligen Bezüge gelten jedoch pauschal als nicht abziehbare Betriebsausgaben und unterliegen deshalb der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 %) sowie der Gewerbesteuer. Veräußerungsverluste sind grundsätzlich nicht abziehbar.

Für Zwecke der Gewerbesteuer werden Gewinnanteile, die von Kapitalgesellschaften bezogen werden, sowie Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an einer anderen Kapitalgesellschaft grundsätzlich in gleicher Weise behandelt wie für Zwecke der Körperschaftsteuer. Allerdings sind von inländischen und ausländischen Kapitalgesellschaften bezogene Gewinnanteile grundsätzlich nur dann effektiv zu 95 % von der Gewerbesteuer befreit, wenn die Gesellschaft zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums ununterbrochen zu mindestens 15 % am Grund- oder Stammkapital der ausschüttenden Gesellschaft beteiligt war (gewerbesteuerliches Schachtelprivileg).

Derzeit wird diskutiert, die effektive Steuerbefreiung von Veräußerungsgewinnen für körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Zwecke von einer Mindestbeteiligung am Grund- oder Stammkapital der ausschüttenden Gesellschaft abhängig zu machen. Nach dem aktuellen Diskussionsentwurf des BMF zur Reform der Investmentbesteuerung vom 21. Juli 2015 ist geplant, die steuerfreie Veräußerung von Anteilen an einer inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaft einzuschränken. Danach sollen Veräußerungsgewinne aus Streubesitzbeteiligungen (d.h. Beteiligung von unter 10%) zukünftig voll steuerpflichtig sein.

Steuerliche Verlustvorträge können für körperschaft- und gewerbesteuerliche Zwecke in den folgenden Veranlagungszeiträumen nur bis zur Höhe von derzeit EUR 1 Mio. des steuerpflichtigen Gewinns bzw. Gewerbeertrags herangezogen werden. Übersteigt der Gewinn bzw. der Gewerbeertrag diesen Betrag, ist der Verlustausgleich auf 60 % des die Schwelle von EUR 1 Mio. übersteigenden Betrags begrenzt. Die verbleibenden 40 % müssen versteuert werden (sogenannte Mindestbesteuerung). Nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge können aber grundsätzlich ohne zeitliche Beschränkung vorgetragen und in späteren Veranlagungszeiträumen im Rahmen der dargestellten Regelung von zukünftigen steuerpflichtigen Gewinnen bzw. Gewerbeerträgen abgezogen werden.

Aufwendungen für die Überlassung von Fremdkapital können bei der Ermittlung des steuerlichen Gewinns der Gesellschaft in Höhe des Zinsertrags, und darüber hinaus nur bis zur Höhe von 30 % des steuerlichen EBITDAs (steuerlicher Gewinn bereinigt um Zinsaufwendungen, Zinserträge sowie bestimmte Abschreibungs- und Minderungsbeträge) abgezogen werden, falls der Nettozinsaufwand (Saldo der Zinsaufwendungen und Zinserträge eines Wirtschaftsjahres) EUR 3 Mio. oder mehr beträgt und keine Ausnahmetatbestände greifen. Im Hinblick auf die Überlassung von Fremdkapital durch die Aktionäre gelten zusätzlich besondere Regelungen. Zinsaufwendungen, die nicht abgezogen werden dürfen, sind in die folgenden Wirtschaftsjahre der Gesellschaft vorzutragen (Zinsvortrag) und erhöhen die Zinsaufwendungen der folgenden Wirtschaftsjahre, nicht aber den maßgeblichen Gewinn.

Falls innerhalb von fünf Jahren mehr als 50 % des gezeichneten Kapitals, der Mitgliedschaftsrechte, Beteiligungsrechte oder der Stimmrechte an der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar auf einen Erwerber oder eine diesem nahe stehende Person übertragen werden oder ein vergleichbarer Sachverhalt vorliegt (sogenannter schädlicher Beteiligungserwerb), gehen nicht genutzte Verluste (laufende Ver-

luste, Verlustvorträge) und Zinsvorträge der Gesellschaft und ihrer Gesellschafter grundsätzlich vollständig unter. Als ein Erwerber gilt auch eine Gruppe von Erwerbern mit gleichgerichteten Interessen. Übertragungen im vorstehenden Sinne von mehr als 25 % bis zu 50 % lassen nicht genutzte Verluste (laufende Verluste, Verlustvorträge) und Zinsvorträge anteilig untergehen.

21.2 Besteuerung der Aktionäre

Aktionäre unterliegen der Besteuerung insbesondere im Zusammenhang mit dem Halten der Aktien (Besteuerung von Dividendeneinkünften), der Veräußerung der Aktien (Besteuerung von Veräußerungsgewinnen) und der unentgeltlichen Übertragung der Aktien (Erbschafts- und Schenkungssteuer). Für steuerliche Zwecke können die Aktien sowie die diesbezüglichen Dividenden und Veräußerungsgewinne einer natürlichen Person oder einer Gesellschaft unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zuzurechnen sein, auch wenn ein anderer das zivilrechtliche Eigentum an der Aktie innehat.

Besteuerung von Dividendeneinkünften

Kapitalertragsteuer

Die Gesellschaft hat bei der Ausschüttung von Dividenden grundsätzlich Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % des Bruttokapitalertrages zuzüglich eines Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5 % hierauf (insgesamt 26,375 %) sowie gegebenenfalls Kirchensteuer einzubehalten und abzuführen. Gegen die zum Zwecke des Kirchensteuerabzugs beim Bundeszentralamt für Steuern von der Gesellschaft durchzuführende Abfrage der Religionszugehörigkeit des Anlegers steht dem Anleger gegenüber dem Bundeszentralamt für Steuern ein Widerspruchsrecht zu.

Sind die Aktien zur Sammelverwahrung durch eine Wertpapiersammelbank zugelassen und dieser zur Sammelverwahrung im Inland anvertraut, erfolgt eine Sonderverwahrung oder werden die Erträge gegen Aushändigung der Dividendenscheine ausgezahlt oder gutgeschrieben, ist die Kapitalertragsteuer von der auszahlenden Stelle einzubehalten und abzuführen. Auszahlende Stelle ist in diesem Fall ein inländisches Kreditinstitut, ein inländisches Finanzdienstleistungsinstitut (einschließlich der inländischen Zweigstelle oder Zweigniederlassung eines ausländischen Unternehmens im Sinne des §§ 53 und 53b KWG), ein inländisches Wertpapierhandelsunternehmen oder eine inländische Wertpapierhandelsbank, welche die Aktien verwahrt oder verwaltet oder gegen Aushändigung der Dividendenscheine auszahlt oder gutschreibt oder die Kapitalerträge einer ausländischen Stelle auszahlt. Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist die von der Hauptversammlung der Gesellschaft beschlossene Dividende.

Die Kapitalertragsteuer wird grundsätzlich unabhängig davon einbehalten, ob und in welchem Umfang die Dividende auf Ebene des Aktionärs steuerpflichtig ist und ob es sich um einen im Inland oder im Ausland ansässigen Aktionär handelt.

Die Kapitalertragsteuer für Dividenden, die eine Kapitalgesellschaft mit Sitz und Geschäftsführung im EU-Ausland oder eine dort gelegene Betriebsstätte von der Gesellschaft erhält, wird auf Antrag grundsätzlich nicht erhoben bzw. nachträglich erstattet, wenn die ausländische Kapitalgesellschaft im Sinne

der Richtlinie 2011/96/EU des Rates vom 30. November 2011 über das gemeinsame Steuersystem der Mutter- und Tochtergesellschaften verschiedener Mitgliedstaaten zum Zeitpunkt des Ausschüttungsbeschlusses zu mindestens 10 % unmittelbar am Kapital der Gesellschaft beteiligt ist.

Kann ein im Ausland ansässiger Aktionär aufgrund eines mit Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens einen ermäßigten Kapitalertragsteuersatz in Anspruch nehmen, kann der Aktionär die Erstattung der Differenz zwischen der einbehaltenen Kapitalertragsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und der nach Maßgabe des einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommens geschuldeten Kapitalertragsteuer (in der Regel 15 %) verlangen. Die Erstattung erfolgt auf nach amtlichem Vordruck beim Bundeszentralamt für Steuern zu stellenden Antrag aufgrund eines sog. Freistellungsbescheides. Zudem kann der Kapitalertragsteuereinbehalt durch die Gesellschaft in entsprechender Höhe unterlassen werden, wenn das Bundeszentralamt für Steuern dem Aktionär aufgrund eines ihm nach amtlichem Vordruck gestellten Antrags bescheinigt, dass die Voraussetzungen für die Freistellung vom Steuerabzug vorliegen (Freistellung im Steuerabzugsverfahren). Die entsprechenden Antragsformulare sind beim Bundeszentralamt für Steuern (Hauptdienstszitz Bonn-Beuel, An der Kupppe 1, D-53225 Bonn, <http://www.bzst.bund.de>) sowie bei den deutschen Botschaften und Konsulaten erhältlich.

Handelt es sich bei dem Aktionär um eine in Deutschland beschränkt steuerpflichtige Körperschaft, werden dem Aktionär grundsätzlich zwei Fünftel der einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer auf Antrag erstattet. Der Anspruch auf eine weitergehende Erstattung oder Freistellung aufgrund der Mutter-Tochter-Richtlinie oder eines Doppelbesteuerungsabkommens bleibt unberührt.

Besteuerung von Dividendeneinkünften bei in Deutschland ansässigen Aktionären, die ihre Aktien im Privatvermögen halten.

Handelt es sich bei dem Aktionär um eine in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Person (in der Regel Personen mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland), die ihre Aktien im Privatvermögen hält, hat die Kapitalertragsteuer grundsätzlich abgeltende Wirkung, d.h. die Einkommensteuerschuld des Aktionärs ist mit dem Steuerabzug insoweit grundsätzlich abgegolten und die Dividendeneinkünfte müssen in der Jahressteuererklärung des Aktionärs nicht mehr erklärt werden (sog. Abgeltungssteuer). Die Gesellschaft übernimmt keine Verantwortung für den Einbehalt der Kapitalertragsteuer. Der Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist ausgeschlossen und wird ersetzt durch den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten und Lebenspartnern), der für die gesamten Einkünfte aus Kapitalvermögen gilt.

Die Abgeltungssteuer beträgt 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag (insgesamt 26,375 %) und gegebenenfalls Kirchensteuer der maßgeblichen Bruttoerträge. Die Abgeltungssteuer soll die erzielten Einkünfte abschließend, also unabhängig vom persönlichen Steuersatz des Steuerpflichtigen besteuern.

Auf Antrag des Aktionärs können die erzielten Dividendeneinkünfte anstelle der Abgeltungsbesteuerung nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. Auch in diesem Fall ist der Ab-

zug der tatsächlichen Werbungskosten ausgeschlossen und wird durch den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801 (EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten und Lebenspartnern) ersetzt. Eine zunächst einbehaltene Kapitalertragsteuer wird in diesem Fall auf die im Wege der Veranlagung erhobene Einkommensteuer angerechnet bzw. bei einem Überhang erstattet. Des Weiteren findet das Abgeltungssteuerverfahren auf Antrag des Aktionärs keine Anwendung falls dieser in dem Veranlagungszeitraum, für den der Antrag erstmals gestellt wird, unmittelbar oder mittelbar entweder (i) zu mindestens 25 % an der Gesellschaft beteiligt ist oder (ii) zu mindestens 1 % an der Gesellschaft beteiligt und für diese beruflich tätig ist. In den zuletzt genannten Fällen findet das sog. Teileinkünfteverfahren Anwendung (vgl. unten stehende Ausführungen unter –„*Einzelunternehmer (natürliche Personen)*“).

Besteuerung von Dividendeneinkünften bei in Deutschland ansässigen Aktionären, die ihre Aktien im Betriebsvermögen halten.

Hält ein Aktionär die Aktien in einem Betriebsvermögen, so hängt die Besteuerung davon ab, ob der Aktionär eine Körperschaft, ein Einzelunternehmer oder eine Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) ist.

Bei Aktien, die dem Betriebsvermögen eines Aktionärs zuzuordnen sind, hat die grundsätzlich auf die Dividenden nach den oben dargestellten Grundsätzen einzubehaltende Kapitalertragsteuer keine Abgeltungswirkung. Vielmehr wird die einbehaltene Kapitalertragsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % und gegebenenfalls Kirchensteuer auf die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls die Kirchensteuerschuld des Aktionärs angerechnet bzw. bei einem Überhang erstattet.

Körperschaften

Ist der Aktionär eine im Inland ansässige Körperschaft, unterliegen die von der Gesellschaft bezogenen Dividenden, vorbehaltlich der unten stehenden Schachtelprivilegien, im vollen Umfang der Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie der Gewerbesteuer.

Dividenden (Gewinnanteile) und sonstige Bezüge aus Aktien, die eine Körperschaft von der Gesellschaft bezieht, sind jedoch grundsätzlich von der Körperschaftsteuer befreit, wenn die Körperschaft zu Beginn des jeweiligen Kalenderjahres unmittelbar mindestens zu 10 % am Grund- oder Stammkapital der Gesellschaft beteiligt ist; 5 % der jeweiligen Bezüge gelten jedoch pauschal als nicht abziehbare Betriebsausgaben und unterliegen deshalb der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 %). Im Übrigen können Betriebsausgaben, die mit den Dividenden in Zusammenhang stehen, grundsätzlich in voller Höhe abgezogen werden.

Für Zwecke der Gewerbesteuer werden Gewinnanteile, die von Körperschaften bezogen werden, grundsätzlich in gleicher Weise behandelt wie für Zwecke der Körperschaftsteuer. Allerdings sind von inländischen und ausländischen Körperschaft bezogene Gewinnanteile grundsätzlich nur dann effektiv zu 95 % von der Gewerbesteuer befreit, wenn die Gesellschaft zu Beginn des maßgeblichen Erhe-

bungszeitraums ununterbrochen zu mindestens 15 % am Grund- oder Stammkapital der ausschüttenden Gesellschaft beteiligt war.

Einzelunternehmer (natürliche Personen)

Werden die Aktien im Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers (natürliche Personen) gehalten, sind Dividenden zu 40 % steuerbefreit (sog. Teileinkünfteverfahren). Aufwendungen, die in wirtschaftlichem Zusammenhang mit den Dividenden stehen, sind zu 60 % steuerlich abzugsfähig. Das sog. Teileinkünfteverfahren gilt auch, soweit natürliche Personen Anteile an der Gesellschaft mittelbar über Personengesellschaften halten (mit Ausnahme von Privatpersonen, die über vermögensverwaltende Personengesellschaften beteiligt sind). Gehören die Aktien zu einer in Deutschland unterhaltenen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs des Aktionärs, so unterliegen die Dividendeneinkünfte (nach Abzug der mit ihnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben) zusätzlich zur Einkommensteuer in voller Höhe der Gewerbesteuer, es sei denn, der Aktionär war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. Die Höhe der festzusetzenden Gewerbesteuer hängt von dem konkreten Gewerbesteuerhebesatz der jeweiligen Gemeinde ab. Die Einkommensteuer ermäßigt sich jedoch (teilweise oder ganz), soweit sie anteilig auf im zu versteuernden Einkommen enthaltene gewerbliche Einkünfte entfällt (Ermäßigungshöchstbetrag).

Personengesellschaften

Werden die Aktien von einer Personengesellschaft gehalten, so werden die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls die Kirchensteuer nicht auf Ebene der Personengesellschaft, sondern nur auf Ebene der jeweiligen Gesellschafter erhoben.

Die Besteuerung eines jeden Gesellschafters hängt davon ab, ob der Gesellschafter eine Körperschaft oder eine natürliche Person ist. Ist der Gesellschafter eine Körperschaft, unterliegen die Dividenden der Besteuerung mit Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag (vgl. obige Ausführungen unter „Körperschaften“). Ist der Gesellschafter eine natürliche Person, findet das Teileinkünfteverfahren Anwendung (vgl. obige Ausführungen unter „Einzelunternehmer (natürliche Personen)“).

Zusätzlich unterliegen die Dividenden bei Zurechnung der Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der Personengesellschaft bei dieser der Gewerbesteuer und zwar grundsätzlich in voller Höhe. Wenn der Gesellschafter der Personengesellschaft eine natürliche Person ist, wird die von der Personengesellschaft gezahlte, auf seinen Anteil entfallende Gewerbesteuer grundsätzlich nach einem pauschalierten Verfahren auf seine persönliche Einkommensteuer angerechnet. War die Personengesellschaft zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt, unterliegen die Dividenden nicht der Gewerbesteuer.

Finanz- und Versicherungssektor

Besondere Regelungen für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen, Lebensversicherungs- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds sind weiter unten beschrieben.

Besteuerung von Dividendeneinkünften bei im Ausland ansässigen Aktionären

Bei im Ausland ansässigen Aktionären (natürlichen Personen oder Körperschaften), die ihre Aktien im Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, halten, gelten hinsichtlich der Besteuerung dieselben Bedingungen wie für in Deutschland ansässige Aktionäre. Die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer wird auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld ebenfalls angerechnet. Soweit die einbehaltene Kapitalertragsteuer die persönliche Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld übersteigt, wird sie erstattet. Entsprechendes gilt für den Solidaritätszuschlag. Für diese Aktionäre gilt das oben in Bezug auf in Deutschland ansässige Aktionäre Gesagte grundsätzlich entsprechend.

In allen sonstigen Fällen ist eine etwaige deutsche Steuerschuld bei im Ausland ansässigen Aktionären mit Einbehaltung der Kapitalertragsteuer abgegolten. Eine Ermäßigung der Kapitalertragsteuer im Wege der Erstattung oder Freistellung findet grundsätzlich nur in den oben unter „Besteuerung von Dividendeneinkünften - Kapitalertragsteuer“ beschriebenen Fällen statt.

Die Gesellschaft haftet für die Einbehaltung und Abführung der Quellensteuer, es sei denn, sie weist nach, dass sie die ihr auferlegten Pflichten weder vorsätzlich noch grob fahrlässig verletzt hat. Nach Maßgabe eines einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommens oder bei Dividendenzahlungen an Kapitalgesellschaften, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union ansässig sind, kann auf Antrag und unter Beachtung von weiteren Voraussetzungen von dem Kapitalertragsteuereinbehalt /und -abzug abgesehen werden.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Kapitalertragsteuer

Werden die Aktien durch ein inländisches Kreditinstitut, ein inländisches Finanzdienstleistungsinstitut (einschließlich der inländischen Zweigstelle oder Zweigniederlassung eines ausländischen Unternehmens im Sinne des §§ 53 und 53b KWG), ein inländisches Wertpapierhandelsunternehmen oder eine inländische Wertpapierhandelsbank verwahrt oder verwaltet sowie die Kapitalerträge von diesem ausgezahlt oder gutgeschrieben, wird im Fall der Veräußerung die grundsätzlich abgeltende Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % und gegebenenfalls Kirchensteuer) von dem entsprechenden Institut bzw. Unternehmen einbehalten. Gegen die zum Zwecke des Kirchensteuerabzugs beim Bundeszentralamt für Steuern von der Gesellschaft durchzuführende Abfrage der Religionszugehörigkeit des Anlegers steht dem Anleger gegenüber dem Bundeszentralamt für Steuern ein Widerspruchsrecht zu. Wurden die Aktien bei dem entsprechenden Institut bzw. Unternehmen seit Erwerb verwahrt oder verwaltet, bemisst sich der Steuerabzug nach der Differenz zwischen dem Veräußerungsbetrag nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen und dem Entgelt für den Erwerb der Aktien. Hat sich die Verwahrstelle seit dem Erwerb der Aktien geändert und sind die Anschaffungskosten nicht nachgewiesen bzw. ist ein solcher Nachweis nicht zulässig, ist die Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % (zu-

zätzlich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % sowie gegebenenfalls Kirchensteuer) auf 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung der Aktien zu erheben.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen bei in Deutschland ansässigen Aktionären, die ihre Aktien im Privatvermögen halten

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien/Bezugsrechten, die in Deutschland ansässige Aktionäre im Privatvermögen halten und die nach dem 31. Dezember 2008 angeschafft wurden, sind unabhängig von einer Haltefrist grundsätzlich immer steuerpflichtig. Der Steuersatz beträgt (grundsätzlich) einheitlich 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag darauf (sowie gegebenenfalls Kirchensteuer). Entsprechende Verluste dürfen nur mit Gewinnen aus der Veräußerung von Aktien/Bezugsrechten im laufenden oder in einem späteren Jahr ausgeglichen werden. Der Werbungskostenabzug ist ausgeschlossen, lediglich der Sparerpauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten und Lebenspartnern), der für die gesamten Einkünfte aus Kapitalvermögen gilt, steht zur Verfügung (Abgeltungsteuer).

Der Gewinn aus der Veräußerung von Aktien ist der Unterschied zwischen den Einnahmen aus der Veräußerung nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen, und den Anschaffungskosten.

Abweichend hiervon unterliegen Veräußerungsgewinne eines Aktionärs dem so genannten Teileinkünfteverfahren und nicht der Abgeltungsteuer, d.h. Veräußerungserlöse unterliegen zu 60 % mit dem individuellen Steuersatz der Einkommensteuer, wenn der Aktionär oder im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs der Rechtsvorgänger zu irgendeinem Zeitpunkt während der der Veräußerung vorangegangenen fünf Jahre zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war. Aufwendungen, die in wirtschaftlichem Zusammenhang mit den Veräußerungserlösen stehen, sind zu 60 % steuerlich abzugsfähig. Zudem können die erzielten Dividendeneinkünfte auf Antrag des Aktionärs anstelle der Abgeltungsbesteuerung nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen bei in Deutschland ansässigen Aktionären, die ihre Aktien in einem Betriebsvermögen halten.

Bei Aktien, die in einem Betriebsvermögen gehalten werden, hängt die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen davon ab, ob der Aktionär eine Körperschaft, ein Einzelunternehmer oder eine Personengesellschaft ist.

Körperschaften

Für im Inland ansässige Körperschaften sind Gewinne aus der Veräußerung von Aktien grundsätzlich unabhängig von der Beteiligungshöhe und der Haltedauer zu 95 % von der Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) sowie der Gewerbesteuer befreit. 5 % der Gewinne gelten pauschal als nicht abziehbare Betriebsausgaben. Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den Aktien stehen, dürfen nicht als Betriebsausgaben abgezogen werden. Gewin-

ne aus der Veräußerung von Bezugsrechten unterliegen in voller Höhe der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Verluste aus der Veräußerung der Bezugsrechte und andere Gewinnminderungen mindern den steuerlichen Gewinn.

Derzeit wird diskutiert, die effektive Steuerbefreiung von Veräußerungsgewinnen für körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Zwecke von einer Mindestbeteiligung am Grund- oder Stammkapital der ausschüttenden Gesellschaft abhängig zu machen. Auf den bereits eingangs erwähnten Diskussionsentwurf des BMF zur Reform der Investmentbesteuerung vom 21. Juli 2015, wonach die Steuerbefreiung von Veräußerungsgewinn bei Streubesitzbeteiligungen entfallen soll, wird hingewiesen.

Einzelunternehmer

Gehören die Aktien zum Betriebsvermögen eines in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Einzelunternehmens (natürliche Person), unterliegen 60 % der Veräußerungsgewinne der progressiven Einkommensteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag hierauf und gegebenenfalls der Kirchensteuer. Veräußerungsverluste und mit solchen Veräußerungen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Aufwendungen sind entsprechend nur zu 60 % steuerlich abzugsfähig. Sind die Aktien/Bezugsrechte der inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs des Aktionärs zuzuordnen, so unterliegen 60 % der Veräußerungsgewinne zusätzlich der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer wird jedoch im Wege eines pauschalierten Verfahrens (ganz oder teilweise) auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs angerechnet.

Personengesellschaften

Werden die Aktien von einer Personengesellschaft gehalten, so werden die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls die Kirchensteuer nicht auf Ebene der Personengesellschaft, sondern nur auf Ebene der jeweiligen Gesellschafter erhoben.

Die Besteuerung eines jeden Gesellschafter hängt davon ab, ob der Gesellschafter eine Körperschaft oder eine natürliche Person ist. Ist der Gesellschafter eine Körperschaft, unterliegen die Veräußerungsgewinne der Besteuerung mit Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag (vgl. obige Ausführungen unter „Körperschaften“). Ist der Gesellschafter eine natürliche Person, findet das Teileinkünfteverfahren Anwendung (vgl. obige Ausführungen unter „Einzelunternehmer (natürliche Personen)“).

Zusätzlich unterliegen die Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs einer Personengesellschaft zuzurechnen sind, der Gewerbesteuer auf der Ebene der Personengesellschaft, und zwar in Höhe von 60 %, soweit eine natürliche Person beteiligt ist, und in Höhe von 5 %, soweit eine Körperschaft beteiligt ist. Soweit eine natürliche Person beteiligt ist, ermäßigt sich die Einkommensteuer jedoch (teilweise oder ganz), soweit sie anteilig auf im zu versteuernden Einkommen enthaltene gewerbliche Einkünfte entfällt (Ermäßigungshöchstbetrag).

Besondere Regelungen für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen, Lebensversicherungs- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds sind weiter unten beschrieben.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen bei im Ausland ansässigen Aktionären

Ist der Aktionär eine nicht in Deutschland ansässige Person, können die Veräußerungsgewinne grundsätzlich nur dann der inländischen Besteuerung, wenn der im Ausland ansässige Aktionär innerhalb der letzten fünf Jahre am Kapital der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1 % beteiligt war oder die Aktien zum Betriebsvermögen einer Betriebsstätte in Deutschland gehören. Im erstgenannten Fall schließen die meisten von Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen eine Besteuerung in Deutschland aus.

Finanz- und Versicherungssektor

Soweit Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute Aktien halten, die nach § 1a des Gesetzes über das Kreditwesen dem Handelsbuch zuzurechnen sind, gilt weder für Dividenden noch für Veräußerungsgewinne die 95 %-ige Befreiung von der Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls von der Gewerbesteuer. Dividendeneinnahmen und Veräußerungsgewinne unterliegen daher in vollem Umfang der Besteuerung. Gleiches gilt für Aktien, die von Finanzunternehmen im Sinne des Gesetzes über das Kreditwesen mit dem Ziel der kurzfristigen Erzielung eines Eigenhandelerfolges erworben werden. Für Aktien, die von Kreditinstituten, Finanzdienstleistungsinstituten und Finanzunternehmen mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaft oder in einem anderen Vertragsstaat der EWR-Abkommen in einer deutschen Betriebsstätte gehalten werden, gilt der vorstehende Satz entsprechend. Ebenso findet die oben dargestellte Steuerbefreiung von Körperschaften im Hinblick auf Dividendeneinkünfte und Gewinne aus der Veräußerung von Aktien keine Anwendung auf Aktien, die bei Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen den Kapitalanlagen zuzurechnen sind oder die von Pensionsfonds gehalten werden.

21.3 Erbschafts- und Schenkungssteuer

Der Übergang von Aktien auf eine andere Person von Todes wegen oder durch Schenkung unterliegt grundsätzlich der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungssteuer grundsätzlich, wenn

- der Erblasser zum Zeitpunkt seines Todes, der Schenker zur Zeit der Ausführung der Schenkung oder der Erwerber zur Zeit der Entstehung der Steuer (z.B. Ausführung der Zuwendung) seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland hat oder sich als deutscher Staatsangehöriger nicht länger als fünf Jahre dauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben (besondere Vorschriften gelten für bestimmte deutsche Staatsangehörige, die im Inland weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben), oder

- die Aktien beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen gehörten, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wurde oder ein ständiger Vertreter bestellt war, oder
- der Erblasser zum Zeitpunkt des Erbfalls oder der Schenker zum Zeitpunkt der Schenkung entweder allein oder zusammen mit anderen ihm nahestehenden Personen zu mindestens 10 % am Grundkapital der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt war.

21.4 Aktionsplan BEPS

Am 19. Juni 2013 hat die OECD den „Action Plan on Base Erosion and Profit Shifting“ (Action Plan on BEPS) veröffentlicht. Auf der Grundlage dieses Aktionsplans sollen bis Ende 2015 wirksame, international abgestimmte Regelungen gegen Gewinnverkürzungen und Gewinnverlagerungen erarbeitet werden. Am 5. Oktober 2015 hat die OECD die Ergebnisse des BEPS-Projekts veröffentlicht. Auf der Grundlage eines Aktionsplans mit 15 Maßnahmen wurden konkrete und umsetzbare Empfehlungen erarbeitet. Ob bzw. inwieweit sich daraus Auswirkungen auf die konkrete Besteuerung ergeben, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar.

21.5 Sonstige Steuern

Bei dem Erwerb, der Veräußerung oder anderen Formen der Übertragung von Aktien oder Bezugsrechten fallen aktuell grundsätzlich keine deutsche Kapitalverkehrssteuer, Umsatzsteuer, Stempelsteuer oder ähnliche Steuern an. Unter bestimmten Voraussetzungen und in bestimmten Fällen kann ein Unternehmer jedoch zur Umsatzsteuerpflicht optieren. Vermögensteuer wird in Deutschland gegenwärtig nicht erhoben. Zukünftig könnten jedoch zusätzliche Steuern und Abgaben (einschließlich einer Finanztransaktionssteuer) anfallen.

22. Jüngster Geschäftsgang und Ausblick

22.1 Überblick über wesentliche Finanzkennzahlen

Die DEMIRE hat auch im ersten Halbjahr 2015 den Ausbau ihres Immobilienportfolios weiter fortgesetzt.

Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2015 umfasste die Mietfläche des Bestandsportfolios der DEMIRE rund 422.000 m². Die hieraus erzielbare jährliche Nettokaltmiete belief sich zum Stichtag des 30. Juni 2015 auf etwa EUR 28,8 Mio.

Die Summe der Vermögenswerte der DEMIRE ist gegenüber EUR 373,0 Mio. zum 31. Dezember 2014 weiter auf nunmehr EUR 429,7 Mio. zum 30. Juni 2015 angestiegen. Dies beruhte im Wesentlichen auf dem weiteren Ausbau des in der Konzernbilanz als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien ausgewiesen Bestandsportfolios, dessen Buchwert von EUR 333,1 Mio. zum 31. Dezember 2014 auf EUR 399,1 Mio. zum 30. Juni 2015 angestiegen ist. Dabei stieg das Eigenkapital von EUR 54,6 Mio. (ohne Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner: EUR 51,7 Mio.) zum 31. Dezember 2014 auf EUR 87,7 Mio. (ohne Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner EUR 83,8 Mio.) zum 30. Juni 2015 und die lang- und kurzfristigen Finanzschulden von EUR 295,7 Mio. zum 31. Dezember 2014 auf EUR 315,6 Mio. zum 30. Juni 2015.

Das Periodenergebnis betrug im ersten Halbjahr 2015 EUR 0,3 Mio. (davon entfielen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens: EUR -0,1 Mio.) gegenüber EUR - 4,9 Mio. (davon entfielen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens: EUR -4,9 Mio.) im ersten Halbjahr 2014. Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) der DEMIRE betrug im ersten Halbjahr 2015 EUR 16,1 Mio. gegenüber EUR 0,2 Mio. im ersten Halbjahr 2014. Das Periodenergebnis der DEMIRE war im ersten Halbjahr 2015 im Wesentlichen geprägt durch das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien, das deutlich von EUR 0,9 Mio. im ersten Halbjahr 2014 auf EUR 11,2 Mio. im ersten Halbjahr 2015 stieg. Ursächlich hierfür war der erhebliche Ausbau des Gewerbeimmobilien-Portfolios der DEMIRE insbesondere im Jahr 2014. Aufgrund des stark aufgebauten Immobilienbestandes sind die Werte des ersten Halbjahrs 2015 mit denen des ersten Halbjahrs 2014 allerdings auch nur bedingt vergleichbar. Zudem wurden im ersten Halbjahr 2015 eine Immobilie in Bielefeld und eine Immobilie in Parchim sowie zwei Immobiliengesellschaften in der Ukraine veräußert, was insgesamt zu einem Ergebnisbeitrag von EUR 1,0 Mio. aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften führte.

Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte der DEMIRE trugen ebenfalls maßgeblich zu dem Konzernergebnis bei. Sie erhöhten sich im ersten Halbjahr 2015 deutlich auf EUR 8,0 Mio. gegenüber EUR 3,3 Mio. im ersten Halbjahr 2014. Hierzu beigetragen hat im Wesentlichen das Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, und zwar vorrangig die Fair Value-Anpassungen im Hinblick auf die Gutenberg Galerie in Leipzig, die erst im ersten Halbjahr 2015 von der DEMIRE erworben wurde.

Bedingt durch die zunehmenden Finanzierungsaufwendungen für die erworbenen Immobilien betrug das Finanzergebnis im ersten Halbjahr 2015 EUR -14,3 Mio. gegenüber EUR -4,0 Mio. im ersten Halbjahr 2014. Zudem wirkte sich die Ausbuchung von Forderungen gegenüber der OXELTON, einer Beteiligungsgesellschaft der DEMIRE, in Höhe von EUR 3,1 Mio. negativ aus, während sich insbesondere die Bewertung der eingebetteten Derivate der Unternehmensanleihe 2014/2019 durch eine Rückkaufoption für die DEMIRE positiv in Höhe von EUR 1,1 Mio. auswirkte.

Unter Berücksichtigung der Ertragsteuern, im Wesentlichen latente Steuern auf die Fair Value-Anpassungen auf die Bestandsimmobilien der DEMIRE, in Höhe von EUR 1,5 Mio. verblieb ein leicht positives Periodenergebnis der DEMIRE von EUR 0,3 Mio. im ersten Halbjahr 2015.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit der DEMIRE war im ersten Halbjahr 2015 positiv mit EUR 5,8 Mio., während er noch im ersten Halbjahr 2014 mit EUR -5,0 Mio., wie zuvor auch im Rumpfgeschäftsjahr 2014 mit EUR -4,0 Mio., negativ war. Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ist wesentlich geprägt von den Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien und Erlösen aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften und Immobilien sowie von den im Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit verbundenen Kosten. Allerdings standen dem Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit im ersten Halbjahr 2015 auch gezahlte Zinsaufwendungen für Finanzschulden in Höhe von EUR 9,1 Mio. gegenüber. Damit reichte der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit nicht aus, die laufenden Zinsaufwendungen der DEMIRE, die aufgrund der zur Finanzierung des Erwerbs der Bestandsimmobilien aufgenommenen Schulden entstanden sind, zu decken.

22.2 Veränderungen des Bestandsportfolios zum 30. Juni 2015

Während sich das Portfolio der DEMIRE im Jahr 2014 noch wesentlich auf die Asset-Klasse „Büro“ fokussierte, wurde es im Jahr 2015 gezielt um die Asset-Klassen „Logistik“ und „Einzelhandel“ erweitert und damit das Risikoprofil des Gesamtportfolios durch eine entsprechende Diversifikation weiter verbessert. Auch die Asset-Klasse „Büro“ wurde 2015 durch Akquisitionen weiter ausgebaut. Im Januar 2015 wurde das Alpine Portfolio im Wege der Sacheinlage in die Gesellschaft eingebracht. Das Portfolio konnte damit um eine Vermietungsfläche von knapp 42.000 m² mit Gewerbeimmobilien unter anderem in Bremen, Berlin und Stralsund erweitert werden. Ende Mai 2015 wurde die Gutenberg Galerie in Leipzig im Wege der Sacheinlage in die Gesellschaft eingebracht. Das Objekt verfügt über insgesamt rund 21.000 m² Mietfläche, davon etwa 11.900 m² Bürofläche. Die jährliche Nettokaltmiete beläuft sich auf EUR 3,9 Mio.

22.3 Veränderungen des Bestandsportfolios nach dem 30. Juni 2015

Mit Wirkung zum 15. Juli 2015 hat die DEMIRE ein weiteres Objekt in Schwerin mit einer Gesamtmietfläche von rund 5.500 m² und einer jährlichen Nettokaltmiete von EUR 0,54 Mio. erworben. Langzeitmieterin dort ist die Agentur für Arbeit in Schwerin. Mit Wirkung zum 17. Juli 2015 hat die Gesellschaft den Logistikpark Leipzig im Wege der gemischten Sacheinlage, das heißt gegen Ausgabe von Aktien und einer baren Zuzahlung, erworben. Der Logistikpark Leipzig liegt 10 km nördlich des Leipziger Stadtzentrums. Zum Komplex gehören 164.000 m² Lagerfläche, knapp 20.000 m² Büroflä-

che, gut 35.000 m² Außenfläche und zwei Erweiterungsflächen mit rund 38.000 m², die über Baurechte verfügen. Der Vermietungsstand beträgt rund 60 % und die derzeitige jährliche Nettokaltmiete ca. EUR 3,5 Mio. Die Lage der Immobilie in der Nachbarschaft des Messegeländes, des Flughafens Leipzig mit dem DHL-Umschlagzentrum und des BMW-Werkes bietet nach Auffassung der Gesellschaft erhebliches Potenzial. Damit verfügt die DEMIRE derzeit über Gewerbeimmobilien-Portfolio einer Gesamtmietfläche von rund 645.000 m².

22.4 Noch nicht abgeschlossene und schwebende Transaktionen im Hinblick auf das Bestandsportfolio

T6-Portfolio

Am 30. Juni 2015 hat die DEMIRE einen Kaufvertrag über 94 % der Anteile an der Germavest Real Estate S.à r.l. mit Sitz in Luxemburg abgeschlossen. Die Germavest Real Estate S.à r.l. verfügt an den sechs Standorten Ansbach, Bonn, Flensburg, Freiburg, Regensburg und Stahnsdorf über ein Gewerbeimmobilienportfolio mit insgesamt 143.788 m² Mietfläche, die sämtlich zur Asset-Klasse „Büro“ zählen (T6-Portfolio). Sämtliche dieser Immobilien sind an die Deutsche Telekom AG langfristig vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beträgt EUR 15,1 Mio. und wird über eine vertraglich vereinbarte, feste jährliche Indexierung regelmäßig steigen. Die größte Liegenschaft mit rund 38.000 m² verfügt über einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von zehn Jahren. Mit der Germavest Real Estate S.à r.l. soll eine langfristige Finanzierungsstruktur übernommen werden, deren Zinssatz unter dem derzeitigen Durchschnittszinssatz der DEMIRE für Finanzschulden liegt und damit diesen Durchschnittszinssatz der DEMIRE reduzieren würde. Weiterhin soll die Finanzierung anteilig überproportional zurückgeführt werden, was zu einem entsprechenden Anstieg des Eigenkapitals der DEMIRE führen würde. Die DEMIRE erwartet aufgrund der guten Rentabilitätskennzahlen des T6-Portfolios zudem einen zusätzlichen Beitrag zum operativen Cashflow der DEMIRE.

Der Übergang von Nutzen und Lasten des T6-Portfolios steht noch aus. Der Vollzug der Transaktion setzt noch den Eintritt von verschiedenen Vollzugsvoraussetzungen voraus, insbesondere die Finanzierung des Kaufpreises. Die Gesellschaft erwartet allerdings den Vollzug des Erwerbs im Oktober 2015.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Berechnung des Umtauschverhältnisses im Rahmen des Übernahmeangebots der Zugang des T6-Portfolios unterstellt wurde mit einem positiven Effekt auf den Buchwert des Eigenkapitals der DEMIRE in Höhe von TEUR 34.704 (nach Abzug latenter Steuern).

Kurfürsten-Galerie Kassel

Am 9. Juli 2015 hat die DEMIRE einen Kaufvertrag über den Erwerb von 94,9 % der Anteile an der Kurfürster Galerie GmbH mit Sitz in Kassel, der die der Einzelhandelsimmobilie Kurfürsten-Galerie in Kassel gehört, abgeschlossen. Die Kurfürsten-Galerie verfügt über eine Gesamtmietfläche von 21.469 m² und eine Vertragsmiete von EUR 3,9 Mio. Zu den Mietern gehören ein Hotel, eine Spiel-

bank, Einzelhandel sowie Büros und Praxen und das größte Parkhaus in der nördlichen Innenstadt Kassel mit rund 600 Stellplätzen. Der Übergang von Nutzen und Lasten steht noch aus. Der Vollzug der Transaktion setzt noch den Eintritt von verschiedenen Vollzugsvoraussetzungen voraus. Die Gesellschaft erwartet allerdings den Vollzug des Erwerbs nicht mehr im laufenden Geschäftsjahr 2015, sondern erst im nächsten Geschäftsjahr 2016.

22.5 Kapitalveränderungen

Das Eigenkapital der DEMIRE erhöhte sich von EUR 54,6 Mio. zum 31. Dezember 2014 um EUR 33,1 Mio. auf EUR 87,7 Mio. zum 30. Juni 2015.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital bzw. Grundkapital stieg aufgrund der Ausübung von 213.675 Wandlungsrechten gegen Ausgabe neuer Aktien aus bedingtem Kapital sowie aus der Begebung von insgesamt Stück 7.816.277 neuer Aktien aus zwei Sachkapitalerhöhungen im Januar und Mai 2015 von EUR 14,3 Mio. zum 1. Januar 2015 auf EUR 22,3 Mio. zum 30. Juni 2015. Am 1. Juli 2015 wurde eine Barkapitalerhöhung von EUR 2,5 Mio. und am 14. Juli 2015 wurde eine weitere Sachkapitalerhöhung über weitere EUR 2,5 Mio. im Handelsregister eingetragen.

Wandlungsrechte

Die Wandlungsrechte ergeben sich aus der in 2013 ausgegebenen Wandelanleihe 2013/2018 der Gesellschaft. In ersten Halbjahr 2015 wurden im Rahmen von Wandlungsrechten insgesamt 213.675 neue Aktien ausgegeben. Zum Stichtag des 30. Juni 2015 standen noch 10.674.825 Wandelschuldverschreibungen aus der Wandelanleihe 2013/2018 zur Wandlung aus. Zwischen dem 1. Juli 2015 und dem Datum des Prospekts wurden insgesamt weitere 13.125 Wandelschuldverschreibungen in 13.125 Stückaktien der Gesellschaft gewandelt.

Das gezeichnete Kapital beträgt zum Datum des Prospekts mithin EUR 27.364.529,00.

Sachkapitalerhöhungen

Durch die Einbringung des Alpine-Portfolios im Wege der Sacheinlage erhöhte sich das Grundkapital mit Eintragung der Durchführung der Sachkapitalerhöhung am 22. Januar 2015 von EUR 14,3 Mio. um EUR 5,6 Mio. auf EUR 19,9 Mio. Die neuen Aktien wurden von der Alpine Real Estate GmbH gezeichnet. Durch die Einbringung der Immobilien bzw. Anteile an den Objektgesellschaften Gutenberg Galerie wurde das Grundkapital mit Eintragung der Durchführung der Sachkapitalerhöhung am 27. Mai 2015 um weitere EUR 2,2 Mio. erhöht.

Der Vorstand der DEMIRE hatte am 13. Mai 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 19. Mai 2015 beschlossen, 94 % der Geschäftsanteile an der Logistikpark Leipzig GmbH zu erwerben

gegen die Ausgabe von 2.541.149 neuen Stückaktien der Gesellschaft und einer baren Zuzahlung. Diese Sachkapitalerhöhung wurde am 14. Juli 2015 im Handelsregister eingetragen.

Barkapitalerhöhung

Stück 2.474.152 neue Aktien der Gesellschaft wurden im Rahmen einer Privatplatzierung größtenteils vom institutionellen Investor Wecken & Cie., Basel, Schweiz, zu einem Preis von EUR 4,51 je Aktie gezeichnet. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 14. Juli 2015 im Handelsregister eingetragen. Die Gesellschaft konnte damit einen Mittelzufluss in Höhe von TEUR 11.158 generieren.

Pflichtwandelanleihe 2015/2018

Mitte Mai 2015 wurde eine Pflichtwandelanleihe 2015/2018 mit einem Volumen von EUR 15 Mio. unter Ausschluss des Bezugsrechts gegen Einbringung von Teilschuldverschreibungen im Nennwert von TEUR 15.000 aus der Unternehmensanleihe 2014/2019 im Wege der Sacheinlage begeben. Die Schuldverschreibungen aus der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 werden ab dem Emissionstag mit jährlich 2,75 % verzinst und können ab dem 1. September 2015 zu einem anfänglichen Wandlungspreis von EUR 5,00 je Aktie – vorbehaltlich von Anpassungen – gewandelt werden. Die Pflichtwandelanleihe 2015/2018 ist mit einer Wandlungspflicht des jeweiligen Gläubigers zur Endfälligkeit ausgestattet. Aufgrund der Ausgestaltung der Anleihebedingungen kann der wesentliche Teil dieser Pflichtwandelanleihe 2015/2018 bei der DEMIRE in ihrer Konzern-Bilanz als Eigenkapital ausgewiesen werden. Der entsprechend der Restwertmethode ermittelte Eigenkapitalanteil der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 wurde mit einem Betrag vom EUR 14,3 Mio. in der Konzern-Bilanz der DEMIRE in den Rücklagen, mithin im Konzern-Eigenkapital, ausgewiesen.

Unternehmensanleihe 2014/2019

Am 24. März 2015 wurde für die im September 2014 begebene Unternehmensanleihe 2014/2019 eine Aufstockung um EUR 50 Mio. auf EUR 100 Mio. im Rahmen einer Privatplatzierung beschlossen. Platziert wurden hiervon zunächst EUR 43,5 Mio., von denen allerdings noch im ersten Halbjahr 2015 EUR 20 Mio. wieder von der Gesellschaft zurückgekauft wurden. Zudem wurden Teilschuldverschreibungen im Nennwert von EUR 15,0 Mio. im Wege der Sacheinlage gegen Ausgabe von Schuldverschreibungen aus der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 – wie vorstehend beschrieben – eingebracht. Im Ergebnis standen mithin Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019 zum 30. Juni 2015 im Nennwert von insgesamt EUR 58,5 Mio. aus.

Beschlüsse der Hauptversammlung vom 6. März 2015

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung der DEMIRE am 6. März 2015 wurden mehrere Beschlüsse zu Kapitalmaßnahmen gefasst. So wurde das bedingte Kapital um EUR 2.434.105,00 zur Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten erhöht. Des Weiteren beschloss die außerordentliche Hauptversammlung ein Aktienoptionsprogramm mit einem bedingten Kapital von

EUR 1.000.000, das sich an Mitglieder des Vorstands und ausgewählte Mitarbeiter der Gesellschaft oder Geschäftsführer oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften richtet. Hiervon wurden im ersten Halbjahr 2015 insgesamt 800.000 Aktienoptionen an die Mitglieder des Vorstands und 160.000 Aktienoptionen an Mitarbeiter der DEMIRE ausgegeben.

Beschlüsse der Hauptversammlung vom 28. August 2015

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 28. August 2015 ein neues Genehmigtes Kapital II/2015 beschlossen, wonach der Vorstand ermächtigt ist, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 27. August 2020 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 13.675.702,00 durch Ausgabe von insgesamt 13.675.702 Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen.

Des Weiteren wurde beschlossen, das Grundkapital um bis zu EUR 3.919.447,00 durch Ausgabe von bis zu 3.919.447 Aktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital III/2015). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen.

Beschlüsse der Hauptversammlung vom 14. September 2015

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 14. September 2015 wurde zunächst zur Ermöglichung des vollständigen Umtauschs der bestehenden Fair Value-Aktien in DEMIRE-Angebotsaktien beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 30.761.646,00 durch Ausgabe von bis zu 30.761.646 Aktien gegen Sacheinlagen zu erhöhen. Der Beschluss der Hauptversammlung wurde am 29. September 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Ferner wurde beschlossen, ein weiteres Genehmigtes Kapital III/2015 zu schaffen. Danach ist der Vorstand zusätzlich zu der Ermächtigung aus dem Genehmigten Kapitals II/2015 dazu ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 13. September 2020 einmalig oder mehrmals um weitere bis zu insgesamt EUR 7.069.272,00 durch Ausgabe von insgesamt 7.069.272 neuen Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Die Hauptversammlung hat den Vorstand angewiesen, den Beschluss erst und nur dann im Handelsregister einzutragen, wenn die Durchführung der vorgenannten Sachkapitalerhöhung mindestens in Höhe von EUR 14.138.544,00 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen wurde.

22.6 Einflüsse auf die Finanzlage der DEMIRE nach dem 31. Juli 2015

Seit dem 31. Juli 2015 hatten folgende wesentliche Faktoren Einfluss auf die Finanzlage der DEMIRE:

Die kurzfristigen Schulden der DEMIRE beliefen sich zum 31. Juli 2015 auf EUR 69,6 Mio. Darin enthalten sind kurzfristige Finanzschulden in Höhe von EUR 53,0 Mio. Demgegenüber weist die

DEMIRE kurzfristige Vermögenswerte zum 31. Juli 2015 in Höhe von EUR 30,7 Mio. aus, davon Zahlungsmittel von EUR 14,9 Mio. Die Differenz zwischen den kurzfristigen Schulden und den kurzfristige Vermögenswerten der DEMIRE betrug mithin zum 31. Juli 2015 EUR 38,9 Mio.

In dem Zeitraum August und September 2015 wurden durch Sondertilgung, laufende Tilgung und Zinszahlung der Unternehmensanleihe 2014/2019 die kurzfristigen Finanzschulden um ca. EUR 6,5 Mio. verringert. Dabei wurden diese Tilgungen und Zinszahlungen im Zusammenhang mit der Unternehmensanleihe 2014/2019 in erster Linie aus den laufenden Zahlungsmittelzuflüssen der operativen Immobilienbewirtschaftung i.H.v. ca. EUR 4,9 Mio. und die Differenz in Höhe von EUR 1,6 Mio. aus den vorhandenen Zahlungsmitteln gezahlt.

Im August und September 2015 wurden Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019 zu einem Nominalbetrag in Höhe von TEUR 9.250 zu einem Platzierungspreis in Höhe von insgesamt netto TEUR 8.834 platziert. Damit hat die Gesellschaft einen entsprechenden Mittelzufluss generiert und die kurzfristigen Vermögenswerte (Zahlungsmittel) entsprechend erhöht. Unter Berücksichtigung der Zinsverpflichtungen in Höhe von TEUR 694 in den nächsten 12 Monaten wurden dadurch die kurzfristigen Schulden dementsprechend erhöht.

Im Oktober 2015 wurden weitere Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019 zu einem Nominalbetrag in Höhe von TEUR 6.000 zu einem Platzierungspreis in Höhe von insgesamt netto TEUR 5.774 platziert, was die Zahlungsmittel der DEMIRE entsprechend weiter erhöht hat. Unter Berücksichtigung der Zinsverpflichtungen in Höhe von TEUR 450 in den nächsten 12 Monaten wurden dadurch die kurzfristigen Schulden dementsprechend erhöht.

Am 7. Oktober 2015 wurde mit der Hansainvest die Verlängerung der Laufzeit der Anleihe „ALPHA“ der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH (WKN A14J01) (in diesem Prospekt als „**HFS Nachranganleihe**“ bezeichnet) um ein weiteres Jahr bis zum 15. Dezember 2016 vereinbart. Der Nominalbetrag der Anleihe beträgt EUR 27,8 Mio. und ist mit 15% p.a. zu verzinsen. Die Zinsen sind monatlich zu zahlen. Hinzu kommt eine Sondervergütung in Höhe von 5%, die am 15. Juni 2016 und am 15. Dezember 2015 jeweils zur Hälfte fällig ist. Die Gesellschaft hat das Recht, diese Anleihe mit einer Kündigungsfrist von vier Wochen jederzeit zu kündigen. Damit wurde diese Verbindlichkeit von den kurzfristigen Schulden in Höhe von EUR 24,0 Mio. (EUR 27,8 Mio. abzüglich Zinsen und Sondervergütung, die innerhalb von 12 Monaten fällig werden) in die langfristigen Finanzschulden umgegliedert.

Im Ergebnis haben sich dadurch die kurzfristigen Finanzschulden insgesamt durch die vorstehenden Maßnahmen um 29,4 Mio. verringert, während die kurzfristigen Vermögenswerte um insgesamt EUR 13,0 Mio. angestiegen sind, so dass sich daraus ein positiver Effekt von insgesamt EUR 42,4 Mio. ergibt.

Zur vollständigen Refinanzierung der Kaufpreisstundung (Fälligkeit 31. Dezember 2015) der Westimmo im Zusammenhang mit dem Erwerb der Gutenberg-Galerie in Höhe von TEUR 8.700 (zum 30. September 2015) soll ein langfristiges Darlehen der HYPO NOE Gruppe Bank AG i.H.v. EUR 11,5 Mio., für das bereits ein ausverhandeltes Term Sheet vorliegt, aufgenommen werden. Dadurch würden

sich die kurzfristigen Finanzschulden um EUR 8,7 Mio. verringern, die Zahlungsmittel um EUR 2,8 Mio. erhöhen und die langfristigen Finanzschulden um EUR 11,5 Mio. erhöhen. Der Abschluss dieser Vereinbarung wird von der Gesellschaft noch im Laufe des Oktober 2015 erwartet.

22.7 Ausblick

Schwebende Transaktionen

Das T6-Portfolio

Der Erwerb des T6-Portfolios ist noch nicht vollzogen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die unterschiedlichen Vollzugsbedingungen für das T6-Portfolio noch im laufenden Geschäftsjahr 2015, voraussichtlich im Oktober 2015, eintreten werden.

Falls der Erwerb des T6-Portfolios nicht vollzogen wird, hätte dies nicht nur zur Konsequenz, dass die Vorauszahlung auf den Kaufpreis in Höhe von EUR 0,9 Mio. verfallen würde, sondern dass die mit dem Erwerb des T6-Portfolios erwarteten positiven Auswirkungen auf das Eigenkapital der DEMIRE ausbleiben würden. Da das Umtauschverhältnis im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot auf Basis des (angepassten und verwässerten) EPRA-NAV für die Fair-Value Aktionäre nur dann eine Prämie implizieren würde, wenn die aufgrund des Erwerbs des T6-Portfolios erwarteten positiven Auswirkungen auf das Eigenkapital der DEMIRE eintreten, wäre der Erfolg des Übernahmeangebots gefährdet, wenn der Erwerb des T6-Portfolios nicht rechtzeitig von Ablauf der Annahmefrist für das Übernahmeangebot vollzogen wird.

Der für den Erwerb von 94 % der Anteile an der Germavest, die das T6-Portfolio hält, gezahlte Kaufpreis beläuft sich auf EUR 33,4 Mio., wovon bereits EUR 0,9 Mio. als Anzahlung geleistet wurden. Der verbleibende Kaufpreis in Höhe von EUR 32,5 Mio. soll finanziert werden durch die Verwendung der Zahlungsmittel der DEMIRE, die zum 9. Oktober 2015 ca. EUR 16 Mio. betragen, sowie durch den Erlös aus der geplanten Umplatzierung von Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019, die noch im Laufe des Oktober 2015 abgeschlossen werden soll, in einer Größenordnung von bis zu etwa EUR 24 Mio oder aus einem anderen Finanzierungsinstrument in vergleichbarer Größenordnung. Dem erwarteten Mittelabfluss zur Zahlung des Kaufpreises für die Anteile an der Germavest in Höhe von EUR 32,5 Mio. stünden dann allein durch die im vorstehenden Abschnitt 22.6 genannten Maßnahmen unter Berücksichtigung der Refinanzierung der Kaufpreisstundung der Westimmo im Zusammenhang mit dem Erwerb der Gutenberg-Galerie eine Reduzierung der kurzfristigen Finanzschulden in Höhe von etwa EUR 38 Mio. gegenüber.

Kurfürsten-Galerie Kassel

Der Erwerb der Kurfürsten-Galerie in Kassel ist noch nicht vollzogen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die unterschiedlichen Vollzugsbedingungen für die Kurfürsten-Galerie Kassel nicht im laufenden Geschäftsjahr 2015, sondern voraussichtlich erst Anfang 2016, eintreten werden. Der Kaufpreis von TEUR 49,7 Mio. für den Erwerb der Kurfürsten-Galerie in Kassel ist noch nicht finanziert.

Die Kaufpreisforderung entsteht nach Maßgabe der Bestimmungen des Kaufvertrags allerdings erst, wenn bestimmte Vollzugsvoraussetzungen erfüllt sind, deren Eintritt die Gesellschaft selbst herbeiführen kann. Die Gesellschaft beabsichtigt, diese Vollzugsbedingungen erst dann herbeizuführen, wenn die Finanzierung des Kaufpreises sichergestellt sein wird. Eigenkapitaleffekte aus dem Zugang der Kurfürsten-Galerie fanden bei der Festlegung des Umtauschverhältnisses für Zwecke des Übernahmeangebots keine Berücksichtigung.

Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG

Am 31. Juli 2015 hat die Gesellschaft ihre Absicht veröffentlicht, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG abzugeben.

Den Aktionären der Fair Value REIT-AG sollen zwei (2) DEMIRE-Aktien für eine (1) Fair Value-Aktie angeboten werden. Großaktionäre der Fair Value-REIT-AG haben sich bereits zur Annahme des Übernahmeangebots unter der Bedingung des Vollzugs des Erwerbs des T6-Portfolios verpflichtet. Vorstand und Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG begrüßen das geplante Zusammengehen. Die Übernahme soll vorbehaltlich einer Mindestannahmequote von 50,1 % der Stimmrechte und weiterer Vollzugsbedingungen bis Ende des Jahres 2015 abgeschlossen werden.

Der Fair Value (Marktwert) des gemeinsamen Immobilienbestands von DEMIRE und der Fair Value REIT-AG würde rund EUR 1 Mrd. betragen unter Berücksichtigung der von beiden Gesellschaften zum 30. Juni 2015 als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie unter der Berücksichtigung der im Juli 2015 der DEMIRE zugegangenen Immobilien (Schwerin, Margarethenhof 22-24, und Logistikpark Leipzig) und unter der weiteren Annahme, dass das T6-Portfolio und die Kurfürsten-Galerie Kassel bei der DEMIRE zugehen werden, also die diesbezüglichen Kaufverträge vollzogen werden, und unter der weiteren Annahme, dass sich der Immobilienbestand der Fair Value REIT-AG nach dem 30. Juni 2015 nicht verändert sowie der Annahme, dass sich die Bewertungen der Immobilienbestände beider Unternehmen nach dem 30. Juni 2015 nicht verändert haben, die Fair Value (Marktwert) Bewertungen für die Immobilien Schwerin, Margarethenhof 22-24, und Logistikpark Leipzig und das T6-Portfolio sich nach deren jeweiliger Ermittlung nicht verändert haben (mit Ausnahme der Reduzierung des Marktwerts des T6-Portfolios um EUR 4,0 Mio.) und der Fair Value (Marktwert) der Kurfürsten-Galerie Kassel dem vereinbarten Kaufpreis entspricht.

Das geplante Zusammengehen mit der Fair Value REIT-AG sieht die Gesellschaft als Chance, das Wachstum der Gesellschaft abermals zu beschleunigen und bereits im Jahr 2016 zu einem führenden Bestandhalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland zu werden. Da die Übernahme erst Ende des laufenden Geschäftsjahres 2015 abgeschlossen werden kann, werden sich die Auswirkungen des Erwerbs von mindestens 50,1 % der Anteile an der Fair Value REIT-AG auf die Bilanz der DEMIRE erst im Konzernabschluss der DEMIRE für das Geschäftsjahr 2015 zeigen. Die Auswirkungen eines erfolgreichen Zusammenschlusses auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Kapitalflussrechnung der DEMIRE werden sich erst im kommenden Geschäftsjahr zeigen.

Die Gesellschaft weist darauf hin, dass keinesfalls sichergestellt ist, dass die Übernahme tatsächlich erfolgreich vollzogen wird und auch noch scheitern kann. In diesem Fall würden sich die erwarteten positiven Effekte aus der Übernahme nicht realisieren. In jedem Fall entstehen der Gesellschaft Aufwendungen im Zusammenhang mit der Übernahme, die sich entsprechend nachteilig auf die Ertragslage der DEMIRE im laufenden Geschäftsjahr 2015 auswirken wird. So geht die Gesellschaft derzeit von Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Übernahme von etwa EUR 2,0 Mio. aus. Die tatsächlich entstandenen Kosten werden sich erst nach Abschluss der Transaktion ermitteln lassen.

Die Berechnung des Umtauschverhältnisses im Rahmen des Übernahmeangebots hat den Zugang des T6-Portfolios (nicht aber der Kurfürsten-Galerie Kassel) und die damit verbundenen erwarteten positiven Effekte auf den Buchwert des Eigenkapitals der DEMIRE (das heißt eine Erhöhung des Buchwerts des Eigenkapitals aufgrund eines positiven Unterschiedsbetrags in Höhe von TEUR 43.541 zwischen den Anschaffungskosten und dem Verkehrswert des T6-Portfolios abzüglich latenter Steuern in Höhe von TEUR 8.837 mit einem daraus resultierenden erwarteten Netto-Effekt auf den Buchwert des Eigenkapitals in Höhe von TEUR 34.704) unterstellt. Sollte es mithin nicht zum Vollzug des Kaufvertrages hinsichtlich des T6-Portfolios kommen oder sollte sich herausstellen, dass die erwarteten positiven Auswirkungen des Zugangs des T6-Portfolios auf den Buchwert des Eigenkapitals der DEMIRE nicht eintreten, wäre die Attraktivität des Übernahmeangebots für die Aktionäre der Fair Value REIT-AG erheblich reduziert.

Altportfolio

Das Altportfolio soll alsbald vollständig abgebaut werden, wobei die Gesellschaft keine Notverkäufe zu tätigen beabsichtigt. Die Gesellschaft erwartet, dass die Veräußerungspreise das Nettovermögen der verbleibenden Engagements im Zusammenhang mit dem Altportfolio nicht bzw. nicht wesentlich übersteigen werden. Mit der Veräußerung der Anteile an der OXELTON, die ebenfalls zum Altportfolio gehört, voraussichtlich im November 2015 wird die Währungsrücklage der DEMIRE, die zum 30. Juni 2015 insgesamt TEUR -3.964 betrug, im Wesentlichen ergebniswirksam aufgelöst und das Periodenergebnis der DEMIRE entsprechend negativ belastet.

Laufende Geschäftstätigkeit

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) der DEMIRE hat sich nach dem 30. Juni 2015 im Wesentlichen durch Fair Value Anpassungen der im Juli 2015 erworbenen Immobilien (Logistikpark Leipzig und Schwerin Margarethenhof 22-24) um einen geringen zweistelligen Millionenbetrag verbessert.

In den ersten sieben Monaten des aktuellen Geschäftsjahres vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Juli 2015 betrug das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) der DEMIRE insgesamt EUR 30,1 Mio. Davon entfielen insgesamt EUR 20,5 Mio. auf das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 betrug das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) EUR 16,1 Mio., wovon EUR 7,7 Mio. auf das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entfielen). Ohne das Ergebnis aus der

Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien stieg das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) der DEMIRE im Juli 2015 um EUR 1,2 Mio. Damit gab es über die Fair Value Anpassungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien hinaus keine wesentlichen Effekte seit dem 30. Juni 2015 bis zum 31. Juli 2015 auf das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) der DEMIRE.

Der generierte Mittelzufluss aus den Mieterträgen wird im Geschäftsjahr 2015 zu einem voraussichtlich positiven Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit der DEMIRE beitragen. Demgegenüber erwartet die Gesellschaft aufgrund gestiegener Finanzierungsaufwendungen Zinszahlungen im laufenden Geschäftsjahr in Höhe von insgesamt EUR 20,9 Mio. Die Gesellschaft erwartet, dass der Cashflow aus den Mieterträgen im Geschäftsjahr 2015 voraussichtlich ausreichen wird, um die laufenden Zinsaufwendungen abzudecken. Unter Berücksichtigung der weiteren Positionen, insbesondere der Verwaltungskosten, wird der Cashflow aus den Mieterträgen der DEMIRE im Geschäftsjahr 2015 allerdings voraussichtlich weiterhin nicht ausreichen, die laufenden Zinszahlungen abzudecken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im laufenden Geschäftsjahr 2015 auszahlungswirksame Aufwendungen insbesondere auch durch Einmaleffekte begründet sind, insbesondere durch Rechts- und sonstige Beratungskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien, Maßnahmen zur Finanzierung der DEMIRE und dem Übernahmeangebot. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die DEMIRE auch Finanzierungsvereinbarungen abgeschlossen hat, deren Konditionen als wirtschaftlich wenig attraktiv anzusehen sind. Die Gesellschaft erwartet, bestehende Finanzierungen in Zukunft durch neue Finanzierungen zu für die DEMIRE günstigeren Konditionen ersetzen zu können. Dadurch sollen die künftigen laufenden Finanzierungsaufwendungen reduziert werden. Des Weiteren erwartet die Gesellschaft, dass die laufenden auszahlungswirksamen Aufwendungen nicht proportional mit dem Anstieg der Mieteinnahmen aufgrund der Ausweitung des Immobilienportfolios der DEMIRE steigen werden und Skaleneffekte eintreten werden. Schließlich sollen die allgemeinen Verwaltungskosten künftig gesenkt werden. Insofern ist die Gesellschaft zuversichtlich, in Zukunft einen ausreichenden Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit zu generieren, der auch die laufenden Zinsaufwendungen übersteigt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Zahlungsmittel und aufgrund der Prolongation der HFS Nachranganleihe geht die Gesellschaft ferner davon aus, dass sie in der Lage ist, ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2015 vollumfänglich nachzukommen. Die Gesellschaft erwägt zudem, zur weiteren Stärkung des Eigenkapitals auch in Zukunft weitere Kapitalmaßnahmen durchzuführen.

Nachhaltige Wertsteigerungen für das Gewerbeimmobilien-Portfolio der DEMIRE und eine weitere Optimierung auf der Ertragsseite erwartet die Gesellschaft aus dem im ersten Halbjahr 2015 aufgebauten konzerninternen Asset-, Property- und Facility-Management. Die Verwaltung des Gewerbeimmobilien-Portfolios in Deutschland kann damit weiter optimiert und zum Beispiel weiter steigende Vermietungsquoten und niedrigere laufende Betriebskosten erzielt werden. Noch im laufenden Geschäftsjahr 2015 erwartet die Gesellschaft hieraus erste positive Auswirkungen, auch wenn diese aus Sicht der Gesellschaft nicht zu beziffern sind. Des Weiteren erwartet die Gesellschaft, mit dem konzerninternen Asset-, Property- und Facility-Management beim weiteren Ausbau des Immobilien-Portfolios und nach dem erfolgreichen Vollzug des Übernahmeangebots Skaleneffekte generieren zu können.

Für die weitere Entwicklung der DEMIRE erwartet die Gesellschaft entlang der strategischen Ausrichtung mehr Chancen als die mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken.

Auch im nächsten Geschäftsjahr 2016 beabsichtigt die Gesellschaft, das günstige Marktumfeld für den weiteren Ausbau ihres Gewerbeimmobilien-Portfolios zu nutzen. Im Falle der erfolgreichen Übernahme der Fair Value REIT-AG werden sich nach Ansicht der Gesellschaft die Voraussetzungen hierfür noch einmal deutlich verbessern. Die konkreten sich aus der Übernahme der Fair Value REIT-AG ergebenden Chancen und Risiken lassen sich jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt verlässlich einschätzen.

Zudem hat die Gesellschaft derzeit keine weiteren Akquisitionen von Immobilien oder Immobilienportfolios konkret geplant. Auch bestehen auf absehbare Zeit aus Sicht der Gesellschaft keine konkreten Projekte zum Erwerb von Immobilien. Der weitere Ausbau des Immobilienportfolios im Geschäftsjahr 2016 würde selbstverständlich den Cashflow aufgrund der damit verbundenen Kosten und dem Finanzierungsaufwand entsprechend nachteilig beeinflussen, während positive Effekte aus den Akquisitionen sich erst – wie in der Vergangenheit – in den Folgeperioden auswirken können.

Glossar

ABBA-Strategie	Investments in A-Lagen von B-Städten bzw. Investments in B-Lagen von A-Städten
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AktG	Aktiengesetz
Aktienoptionsprogramm 2015	Das mit Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 6. März 2015 beschlossene Aktienoptionsprogramm mit der Ermächtigung, bis zum 31. Dezember 2015 bis zu 1.000.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der Gesellschaft auszugeben.
Alpha-Portfolio	Immobilienportfolio mit sieben Gewerbeobjekten und einer Gesamtfläche von etwa 40.000 m ² , das die DEMIRE im Mai 2014 erworben hat.
Alpine-Portfolio	Gewerbeimmobilienportfolio mit insgesamt knapp 42.000 m ² unter anderem in Berlin, Bremen und Stralsund, das die DEMIRE im Dezember 2014 erworben hat.
Altportfolio	Immobilien, die die Gesellschaft in den Ländern Bulgarien, Georgien, Polen, Rumänien und Ukraine hält
Angebot	das Angebot von 30.761.646 auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 1,00 je Aktie und mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2015
Angebotskapitalerhöhung	Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft um bis zu EUR 30.761.646,00 durch Ausgabe von bis zu 30.761.646 auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie gegen Sacheinlagen
Angebotsunterlage	Angebotsunterlage für das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot in Form eines Tauschangebots der Gesellschaft an die Fair Value-Aktionäre zum Erwerb sämtlicher auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der Fair Value

Annahmeerklärung	REIT-AG Schriftliche Erklärung der Annahme des Übernahmeangebots durch die Fair Value-Aktionäre gegenüber der depotführenden Bank
Annahmefrist	Die Frist für die Annahme des Angebots, einschließlich aller sich aus Vorschriften des WpÜG ergebenden Verlängerungen dieser Frist (jedoch mit Ausnahme der Weiteren Annahmefrist)
A-Städte	Die Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BCA	<i>Business Combination Agreement</i>
Bestandsportfolio	Die von der DEMIRE im Konzernabschluss als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
B-Lagen	Randlagen von Ballungszentren
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BMWi	Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
B-Städte	Regionale Oberzentren von Bedeutung unterhalb der A-Städte
Business Combination Agreement	Grundsatzvereinbarung zwischen der Gesellschaft und der Fair Value REIT-AG, die am 31. Juli 2015 im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot geschlossen wurde
Buy & Sell	Kauf & Verkauf
CEE	<i>Central & Eastern Europe</i> = Mittel- und Osteuropa
CIS	<i>Commonwealth of Independent States</i> – Gemeinschaft unabhängiger Staaten
Clearstream	Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main
CoC	<i>Change of Control</i> - Beherrschungswechsel
Condor-Portfolio	Gewerbeimmobilienportfolio bestehend aus 107 Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von 283.000 m ²
Darlehen A	Darlehen der Landesbank Baden-Württemberg
Darlehen B	Darlehen der Landesbank Baden-Württemberg
DEMIRE, DEMIRE-Gruppe oder DEMIRE-Konzern	Die Gesellschaft zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften
DEMIRE-Angebotsaktien	Aktien, die an Fair Value-Aktionäre, die Fair Value-Aktien im Rahmen des Übernahmeange-

Depotführende Bank	bots zum Umtausch eingereicht haben, als Gegenleistung übertragen werden. Das jeweilige depotführende Wertpapierdienstleistungsunternehmen der Fair Value-Aktionäre
Develop & Sell	Entwicklung & Verkauf
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
Drei-Monats-VWAP	Der nach Handelsvolumen gewichtete Durchschnittskurs (VWAP) während der letzten drei Monate vor dem 31. Juli 2015
EBIT	<i>Earnings Before Interest and Taxes</i> (Engl. für Ergebnis vor Zinsen und Steuern) bezeichnet den Gewinn eines Unternehmens vor der Bereinigung durch Zinsen und Steuern. Es wird auch als operatives Ergebnis bezeichnet.
EBITDA	<i>Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization.</i> (Engl. für Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen auf Sachanlagen und Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände) bezeichnet eine betriebswirtschaftliche Kennzahl, die Angaben zur Rentabilität eines Unternehmens trifft, nämlich eine Beschreibung der operativen Leistungsfähigkeit vor Investitionsaufwand (operativer Gewinn).
Eingereichte Fair Value-Aktien	Die sich im Depot von Fair Value-Aktionären befindlichen Fair Value-Aktien, für die sie das Angebot annehmen wollen zusammen mit den innerhalb der Weiteren Annahmefrist zum Verkauf eingereichten Fair Value-Aktien.
Endfälligkeit	Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem früheren Zeitpunkt
EnEV	Energieeinsparverordnung
EPRA	<i>European Public Real Estate Association</i>
EPRA-NAV	Die European Public Real Estate Association (EPRA) hat als Richtwert eine Berechnung des Nettovermögenswertes (NAV) formuliert, die weitere Bereinigungsstufen enthält und die von den meisten Immobiliengesellschaften angewandt wird. Der Hauptunterschied ist, dass auch sog. Development-Projekte (die in die Bilanz im Gegensatz zu den fertigen Objekten nur mit den bisher angefallenen Kosten aufgenommen werden) nach Fair Value bewertet werden.
Erstes Halbjahr 2014	Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2014

Erstes Halbjahr 2015	Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2015
EStG	Einkommenssteuergesetz
Facility Management	Gebäudeverwaltung
Fair Value	Markt- oder Verkehrswert
Fair Value REIT-AG	Fair Value REIT-AG, München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 168882 (ISIN DE000A0MW975)
Fair Value Wandelanleihe 2015/2020	Die von der Fair Value REIT-AG ausgegebene Wandelanleihe 2015/2020 (ISIN DE000A13SAB8)
Fair Value-Aktien	Aktien an der Fair Value REIT-AG
Fair Value-Aktionäre	Aktionäre der Fair Value REIT-AG
Fair Value-Gruppe	Fair Value REIT-AG gemeinsam mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften
Freiwilliges Rücktrittsrecht	Die Gesellschaft gewährt den Fair Value-Aktionären unter bestimmten Voraussetzungen das Recht, von der Annahme des Angebots für die von ihnen zum Umtausch eingereichten Fair Value-Aktien bis spätestens 18:00 Uhr (MEZ) am fünften Bankarbeitstag nach Veröffentlichung der Weiteren Ergebnisbekanntmachung zurückzutreten.
Genehmigtes Kapital I/2014	Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu Stück 7.064.325 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien im rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu EUR 7.064.325,00
Genehmigtes Kapital I/2015	Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft um bis zu EUR 8.552.290,00 durch Ausgabe von bis zu Stück 8.552.290 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien im rechnerischen Nennwert von jeweils EUR 1,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen
Genehmigtes Kapital II/2015	Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft um bis zu insgesamt EUR 13.675.702,00 durch Ausgabe von insgesamt 13.675.702 neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen
Genehmigtes Kapital III/2015	Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft um bis zu insgesamt EUR 7.069.272,00 durch Ausgabe von insgesamt 7.069.272 neuen auf den

Germavest	Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen
Goodwill	Germavest Real Estate S.à r.l.
Gutenberg Galerie	Firmen- oder Geschäftswert
Hansainvest	Büro- und Einzelhandelsimmobilie Gutenberg Galerie in Leipzig
Hauptaktionär	Hanseatische Investment-GmbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg
Hekuba	Die Hauptaktionäre halten einzeln keine die Beherrschung der Gesellschaft ermöglichende Beteiligungen. Die Hauptaktionäre haben keine unterschiedlichen Stimmrechte, jede ihrer Aktien gewährt das gleiche Stimmrecht.
HFS Nachranganleihe	Hekuba S.à r.l., Luxemburg
HGB	Zum Erwerb des Alpha-Portfolios hat die DEMIRE Commercial Real Estate GmbH eine Nachranganleihe „Alpha“ in Höhe von TEUR 27.800 begeben (WKN A14J01), die mit 15 % p.a. zu verzinsen ist. Am 7. Oktober 2015 ist die Laufzeit auf den 15. Dezember 2016 verlängert worden.
Höchstbeteiligungsgrenze	Handelsgesetzbuch
Höchstbetrag	Gemäß § 11 Abs. 4 des deutschen REIT-Gesetzes dürfen Anleger nicht direkt 10 % der Aktien in einem solchen Umfang halten, dass sie über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügen.
Höchstbetrag I	EUR 2.735.1400 oder 10 % des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens und zum Zeitpunkt der erstmaligen Ausübung der Ermächtigung des Vorstands zum Bezugsrechtsausschluss bestehenden Grundkapitals
Höchstbetrag II	EUR 1.413.854,00
IFRS	10 % des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens und zum Zeitpunkt der erstmaligen Ausübung der Ermächtigung des Vorstands zum Bezugsrechtsausschluss bestehenden Grundkapitals
	<i>International Financial Reporting Standards</i>
	International standardisierte Rechnungslegungsvorschriften der IASB (<i>International Accounting Standards Board</i>) zwecks einer von nationalen Rechtsvorschriften unabhängigen Aufstellung von Jahres- und Konzernabschlüssen eines Unternehmens mit dem Ziel der Vergleichbarkeit, in

IFRS Konzernabschluss 2013/2014	diesem Prospekt: International Financial Reporting Standard, wie sie in der europäischen Union anzuwenden sind Der geprüfte Konzernabschluss der Gesellschaft für das zum 31. März 2014 endende Geschäftsjahr
IFRS Konzernabschluss 2014	Der geprüfte Konzernabschluss der Gesellschaft für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014
IFRS Konzernabschlüsse	Der IFRS Konzernabschluss 2014 und der IFRS Konzernabschluss 2013/2014 zusammen
IFRS Konzernzwischenabschluss	Der ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum
ISIN	<i>International Securities Identification Number</i>
HGB Jahresabschluss 2014	Der geprüfte handelsrechtliche Jahresabschluss der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr
KFS	KFS Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg
Konkurrierendes Angebot	Ein konkurrierendes Angebot von einem Dritten im Sinne von § 22 Abs. 1 WpÜG während der Annahmefrist
Konzern-EBIT	Konzernüberschuss zuzüglich der Ergebnisanteile von Minderheiten und Nettozinsaufwand
Konzern-FFO	Konzernüberschuss bereinigt um Erwerbs-, Verkaufs- und Bewertungseffekte sowie die Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten
KStG	Körperschaftsteuergesetz
Logistikpark-Leipzig	Lager- und Büroimmobilie mit einer Gesamtmietfläche von 219.000 m ² in Leipzig
Look-Through-Ansatz	Für die Ermittlung der Beteiligungen am Kapital oder am Vermögen der betreffenden Gesellschaft sind die Prozentsätze am Kapital oder am Vermögen der Gesellschaft zu multiplizieren.
LTV	<i>Loan To Value</i>
LTV-Ratio	Als <i>Loan-to-Value-Ratio</i> bezeichnet man das Verhältnis des Vermögens zu den Schulden
MAGNAT	MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA
MAM	MAGNAT Asset Management GmbH
Marktkapitalisierung	Marktkapitalisierung ist der Wert, der sich durch die Multiplikation der Gesamtzahl aller im Um-

	lauf befindlichen Aktien mit dem Börsenkurs je Aktie ergibt.
Mindestannahmequote	Mindestens 50,1 % der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ausstehenden Fair Value-Aktien
Minimumstreubesitz	Nach § 11 Abs. 1 des deutschen REIT-Gesetzes müssen sich mindestens 15 % der Aktien im Streubesitz befinden.
Mittelbare Immobilien-Investments	der Erwerb, der Besitz, das Halten, die Verwaltung und die Veräußerung von Unternehmensbeteiligungen, insbesondere Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, von verbrieften oder durch Immobilien besicherten Forderungen, sowie von sonstigen Geldanlagen, in jeder gesetzlich zulässigen Form
MRICS	<i>Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors</i> (Engl. für Mitglied im Berufsverband von Immobilienfachleuten RICS); eine weltweit anerkannte Berufsbezeichnung für Mitglieder, die der im Jahre 1868 gegründeten Organisation Royal Institution of Chartered Surveyors angehören.
NAV (Net Asset Value)	Nettovermögenswert
Net rental income (NRI)	Nettomietelerlös
Nettobuchwert des Eigenkapitals	Der Nettobuchwert des Eigenkapitals entspricht der Position „Summe Eigenkapital“ der Konzernbilanz des ungeprüften Konzernzwischenabschlusses der DEMIRE bzw. der Position „Eigenkapital, gesamt“ des Konzernzwischenabschlusses der Fair Value REIT-AG jeweils zum 30. Juni 2015
ODDO SEYDLER	Die als Abwicklungsstelle bzw. Umtauschtreuhänderin tätig werdende ODDO SEYDLER Bank AG, Schillerstraße 27-29, 60313 Frankfurt am Main
Operating Leasing	Das <i>Operating Leasing</i> (Engl. für Operatives Leasing) ist eine der Miete ähnliche Form des entgeltlichen Überlassens von Wirtschaftsgütern.
OXELTON	OXELTON ENTERPRISES Limited, Limassol, Zypern
Pflichtwandelanleihe 2015/2018	Die im Mai 2015 von der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts gegen Einbringung einer Sacheinlage begebene Pflichtwandelanleihe

PKG	im Volumen von EUR 15 Mio. Gesetz über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden
Prime Standard	Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten der Deutsche Börse AG an der Frankfurter Wertpapierbörse
Property Management ProspektVO	Immobilienverwaltung Verordnung (EG) 809/2004 der Kommission vom 29. April 2004 in der jeweils gültigen Fassung, zur Umsetzung der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates betreffend die in Prospekten enthaltenen Angaben sowie die Aufmachung, die Aufnahmen von Angaben in Form eines Verweises und Veröffentlichung solcher Prospekte sowie die Verbreitung von Werbung
Regulierter Markt	Organisierter Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 WpHG. Die Zulassungsvoraussetzungen und die Folgepflichten der Teilnehmer sowie die Organisation des Handels selbst sind gesetzlich geregelt.
R-QUADRAT Rücktrittserklärung	R-Quadrat Capital Alpha GmbH Die Paketaktionäre haben schon jetzt ihren Rücktritt von einer gemäß dem Tender Agreement erfolgten Annahme des Übernahmeangebots erklärt, wenn und soweit die Anzahl von im Rahmen des Übernahmeangebots eingereichten Fair Value-Aktien zu einem Anteil der DEMIRE Deutsche Mittelstands Real Estate AG am Grundkapital und den Stimmrechten der Fair Value REIT-AG von über 94,9 % führen würde.
Schuldscheindarlehen	Schuldscheindarlehen der Deutschen Bank vom 27. November 2014 im Nominalbetrag in Höhe von EUR 148 Mio.
Schuldverschreibungen	Auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente)
SEE Sekundärstandorte	<i>South Eastern Europe</i> (engl. für Südosteuropa) Überwiegend als B-Lagen in A-Städten oder A-lagen in B-Städten verstanden
SQUADRA	SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA

Stellungnahme	Stellungnahme der KFS zur Angemessenheit der Gegenleistung der Transaktion aus finanzieller Sicht
T6-Portfolio	Immobilienportfolio bestehend aus Büro und Einzelhandelsimmobilien in Bonn, Freiburg, Regensburg, Ansbach, Flensburg und Berlin mit insgesamt rund 144.000 m ² Mietfläche sowie 2.171 Tiefgaragen- und Stellplätzen
Tauschvertrag Tender Agreement	Schuldrechtlicher Vertrag über den Tausch Vereinbarungen über die von den Paketaktionären jeweils gehaltenen Fair Value-Aktien
Tender-Aktionäre	Aktionäre der Fair Value REIT-AG, die zusammen insgesamt rund 23,218 % der Aktien und der Stimmrechte der Fair Value REIT-AG halten.
TEUR	Tausend Euro
Top 7-Städte	Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf
Übernahmeangebot	Angebot der Gesellschaft an alle Fair Value-Aktionäre, die von Ihnen gehaltenen auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der Fair Value (ISIN DE000A0MW975), jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 2,00 je Aktie und einschließlich der Dividendenberechtigung sowie sämtlicher Nebenrechte zum Zeitpunkt der Abwicklung des Übernahmeangebots nach Maßgabe der Bestimmungen der Angebotsunterlage zu tauschen
Umgekehrter Unternehmenserwerb	Am 29. Oktober 2009 beschloss die Hauptversammlung der Gesellschaft die Einbringung der Anteile an der MAGNAT Asset Management GmbH (damals R-Quadrat Immobilien GmbH), Wien, Österreich, und deren Tochtergesellschaften im Wege einer Sachkapitalerhöhung. Im Rahmen einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise ist gem. IFRS 3.21 die MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich, als wirtschaftlicher Erwerber anzusehen.
UmwG	Umwandlungsgesetz
Unabhängiger Gutachter	Roever Broenner Susat Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als unabhängiger Sachverständiger für die Ermittlung einer Wesentlichen Transaktion und einer Wesentlichen Verschlechterung Roever Broenner Susat Mazars

Unternehmensanleihe 2014/2019	<p>Rechtsanwalts-gesellschaft mbH als unabhängiger Sachverständiger für die Feststellung eines Wesentlichen Compliance-Verstoßes</p> <p>Die im September 2014/März 2015 begebene Unternehmensanleihe 2014/2019 mit einem Gesamtnennbetrag von ausstehenden Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 58,5 Mio. zum 30. Juni 2015</p>
Verunreinigung Verwässerungsschutz	<p>Schädliche Bodenverunreinigung</p> <p>Ein Bezugsrechtsausschluss ermöglicht Aktionären ihren gegenwärtigen Prozentsatz an Aktien und von Stimmrechten zu erhalten.</p>
Vollzugsbedingungen	<p>Das Übernahmeangebot und die durch seine Annahme mit den Fair Value-Aktionären zustande kommenden Verträge stehen unter aufschiebenden Bedingungen</p>
Wandelanleihe 2013/2018	<p>Die im Dezember und Januar 2014 von der Gesellschaft in einem Gesamtvolumen von ursprünglich EUR 11,3 Mio. begebene Wandelanleihe mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2018.</p>
weighted average lease term (WALT) Weitere Annahmefrist	<p>gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit</p> <p>Fair Value-Aktionäre, die das vorliegende Übernahmeangebot nicht innerhalb der Annahmefrist angenommen haben, können es unter bestimmten Voraussetzungen auch noch innerhalb von zwei Wochen nach Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots durch die Gesellschaft gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG annehmen.</p>
Weitere Ergebnisbekanntmachung	<p>Unverzögliche Bekanntmachung der Anzahl sämtlicher Fair Value-Aktien, die der Gesellschaft sowie den mit ihr gemeinsam handelnden Personen und deren Tochterunternehmen zustehen, einschließlich der Höhe der jeweiligen Anteile und der ihr zustehenden und nach § 30 WpÜG zuzurechnenden Stimmrechtsanteile und die Höhe der nach den §§ 25 und 25a WpHG mitzuteilenden Stimmrechtsanteile, sowie die sich aus den der Gesellschaft zugegangenen Annahmeerklärungen ergebende Anzahl der Eingereichten Fair Value-Aktien einschließlich der Höhe des Anteils dieser Aktien am Grundkapital der Fair Value REIT-AG und der Stimmrechte gemäß § 23 Abs. 1 WpÜG nach Ablauf der Wei-</p>

Wertgutachten	<p>teren Annahmefrist.</p> <p>Das in diesem Prospekt enthaltene und auf den Seite W-1 ff. abgedruckte Bewertungsgutachten zur Fair Value-Ermittlung</p>
Wesentliche Verschlechterung	<p>Umstände, die – einzeln oder zusammen betrachtet – zu einer Belastung des Konzern-EBIT der Fair Value REIT-AG in Höhe von mindestens EUR 2,7 Mio. oder einer Verringerung des Konzern-FFO der Fair Value REIT-AG in Höhe von mindestens EUR 1,0 Mio. im Geschäftsjahr 2015 führen oder von denen berechtigterweise angenommen werden kann, dass sie dazu führen werden</p>
Wesentlicher Compliance-Verstoß	<p>Straftat oder Ordnungswidrigkeit eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans, leitenden Angestellten Mitarbeiters, Vertreters oder beauftragten Beraters der Fair Value REIT-AG oder einer Tochtergesellschaft der Fair Value REIT-AG in dieser dienstlichen Eigenschaft mit Bezug zur Fair Value REIT-AG bzw. einer Tochtergesellschaft der Fair Value REIT-AG</p>
Westimmo	<p>Westdeutsche ImmobilienBank AG, Große Bleiche 46, 55116 Mainz</p>
Winters & Hirsch	<p>Winters & Hirsch Real Estate Advisory GmbH & Co. KG, Potsdamer Platz 9, 10117 Berlin</p>
WKN	<p>Wertpapier-Kenn-Nummer</p>
WpHG	<p>Wertpapierhandelsgesetz</p>
WpPG	<p>Wertpapierprospektgesetz</p>
WpÜG	<p>Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz</p>
Zinsschranke	<p>Die steuerliche Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen kann durch § 4h EStG in Verbindung mit § 8a KStG beschränkt sein</p>
Zwangsmaßnahmen	<p>Maßnahmen nach §§ 28, 29 der Satzung der Fair Value REIT-AG“</p>

**FINANZTEIL
INHALTSVERZEICHNNIS**

Ungeprüfter verkürzter Konzernzwischenabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (IFRS) für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum	F-2
Konzernabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (IFRS) für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014	F-31
Bestätigungsvermerk	F-133
Konzernabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (IFRS) für das Geschäftsjahr vom 1. April 2013 bis zum 31. März 2014	F-135
Bestätigungsvermerk	F-210
Jahresabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (HGB) für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014	F-212
Bestätigungsvermerk	F-235

**Ungeprüfter verkürzter Konzernzwischenabschluss der DEMIRE Deutsche
Mittelstand Real Estate AG (IFRS) für den zum 30. Juni 2015 endenden
Sechsmonatszeitraum (ungeprüft)**

Konzernbilanz zum 30. Juni 2015

in EUR	30.06.2015	31.12.2014
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Sachanlagen	87.310	11.329.947
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	399.082.370	333.070.000
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.143.031	2.612.951
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	29.207	14.383
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	0	2.856.582
Sonstige Ausleihungen	309.111	322.218
Latente Steueransprüche	675.451	719.820
Summe langfristige Vermögenswerte	403.326.480	350.925.901
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien und sonstige Vorräte	3.507.605	7.354.885
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	8.368.959	9.286.985
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.128.389	921.160
Steuererstattungsansprüche	143.166	125.800
Zahlungsmittel	9.702.353	4.397.265
Summe kurzfristige Vermögenswerte	24.850.472	22.086.095
Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	1.500.000	0
Summe Vermögenswerte	429.676.952	373.011.996
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	22.336.103	14.306.151
Rücklagen	61.415.908	37.377.704
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	83.752.011	51.683.855
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	3.993.288	2.945.398
Summe Eigenkapital	87.745.299	54.629.253
Schulden		
Langfristige Schulden		
Latente Steuerschulden	11.166.907	10.031.740
Langfristige Finanzschulden	263.030.168	248.091.940
Summe langfristige Schulden	274.197.075	258.123.680
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	796.074	852.026
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	13.775.217	11.519.200
Steuerschulden	546.208	314.430
Kurzfristige Finanzschulden	52.617.079	47.573.407
Summe kurzfristige Schulden	67.734.578	60.259.063
Summe Schulden	341.931.653	318.382.743
Summe Schulden und Eigenkapital	429.676.952	373.011.996

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2015

in EUR	01.01.2015 - 30.06.2015	01.01.2014 - 30.06.2014
Einnahmen aus der Vermietung	17.991.554	1.067.587
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-6.781.888	-151.861
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	11.209.666	915.726
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	1.766.000	0
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	-1.245.924	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	520.076	0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	2.300.000	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-1.841.847	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	458.153	0
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	1.823.569	5.872
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen	-62.622	-313.083
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen	1.468.724	-167.464
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.229.671	-474.675
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	7.720.321	2.904.810
Unrealisierte Marktwertveränderungen von Vorratsimmobilien	0	-284.998
Wertminderungen von Forderungen	-563.072	-580.434
Sonstige betriebliche Erträge	821.109	1.225.914
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	7.978.358	3.265.292
Allgemeine Verwaltungskosten	-5.144.169	-1.859.644
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.184.370	-1.644.619
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	16.067.385	202.080
Finanzerträge	2.014.127	730.565
Finanzierungsaufwendungen	-16.302.555	-4.778.737
Finanzergebnis	-14.288.428	-4.048.172
Ergebnis vor Steuern	1.778.957	-3.846.092
Ertragsteuern	-1.481.600	-1.023.702
Periodenergebnis	297.357	-4.869.794
Davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigner	441.682	62.229
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-144.325	-4.932.023
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,01	-0,34
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,01	-0,34

Konzerngesamtergebnisrechnung vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015

in EUR	01.01.2015 - 30.06.2015	01.01.2014 - 30.06.2014
Periodenergebnis	297.357	-4.869.794
Anteil am sonstigen Ergebnis, der auf assoziierte Unternehmen entfällt, die nach der Equity-Methode bilanziert werden (aus Währungsumrechnung)	-930.212	246.950
Währungsumrechnungsdifferenzen	195.000	113.994
Summe sonstiges Ergebnis	-735.212	360.944
Gesamtergebnis	-437.855	-4.508.850
davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigner	322.582	2.017.150
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-760.437	-6.526.000

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. Juni 2015

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen						Anteile der nicht herrschenden Anteilseigner	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Abzugsposten für Eigene Anteile	Währungsumrechnung	sonstige Rücklagen	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital			
01.01.2015	14.306	8.234	32.802	-310	-3.348	0	51.685	2.944	54.629	
Aktioptionsplan	0	148	0	0	0	0	148	0	148	
Pflicht-Wandelanleihe	0	14.237	0	0	0	0	14.237	0	14.237	
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	-930	0	-930	0	-930	
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	314	0	314	-119	195	
Summe des sonstigen Ergebnisses	0	0	0	0	-616	0	-616	-119	-735	
Periodenergebnis	0	0	-144	0	0	0	-144	442	298	
Gesamtergebnis	0	0	-144	0	-616	0	-760	323	-437	
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen)	214	-10	0	0	0	0	204	0	204	
Sachkapitalerhöhungen	7.816	10.834	0	0	0	0	18.650	0	18.650	
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	-412	0	0	0	-412	726	314	
30.06.2015	22.336	33.443	32.246	-310	-3.964	0	83.752	3.993	87.745	

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. Juni 2014

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen					Den Anteilseignern des Mutterunter- nehmens zurechen- bares Eigenkapital	Anteile der nicht be- herrschenden Anteils- eigner	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzern- ergebnis	Abzugsposten für Eigene Anteile	Währungs- umrechnung	sonstige Rücklagen				
01.01.2014	13.895	7.455	-10.500	-310	-2.706	0	7.835	-133	7.702	
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapital-veränderungen von at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	-1.067	0	-1.067	0	-1.067	
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	425	0	425	201	626	
Summe des sonstigen Ergebnisses	0	0	0	0	-642	0	-642	201	-441	
Periodenergebnis	0	0	43.302	0	0	0	43.302	2.405	45.707	
Gesamtergebnis	0	0	43.302	0	-642	0	42.660	2.606	45.266	
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen)	411	108	0	0	0	0	519	0	519	
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0	0	472	472	
Erfolgsneutrale Veränderung im Zusammenhang mit der Wandelschuldverschreibungen	0	493	0	0	0	0	493	0	493	
Erfolgsneutrale Veränderung latenter Steuern im Zusammenhang mit der Wandelschuldverschreibungen	0	177	0	0	0	0	177	0	177	
30.06.2014	14.306	8.233	32.802	-310	-3.348	0	51.684	2.945	54.629	

Konzernkapitalflussrechnung vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015

in TEUR	01.01.2015 - 30.06.2015	01.01.2014 - 30.06.2014
Konzernergebnis vor Steuern	1.779	-3.846
Gezahlte Zinsaufwendungen für Finanzschulden	9.128	180
Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	2.416	0
Veränderung der sonstigen Vorräte	-876	0
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	918	-2.585
Veränderung aus Latenten Steueransprüchen	44	-232
Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern	-17	-20
Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	-2.209	2.041
Veränderung der Rückstellungen	-56	-1.341
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.546	136
Veränderung aus latenten Steuerverbindlichkeiten	1.135	1.094
Einwertungsgewinne nach IAS 40	-7.720	-2.905
Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	-978	-747
Ertragsteuern	-1.482	-54
Veränderung der Rücklagen	1.504	-827
Ergebnis aus der at equity bewerteten Unternehmen	-3.230	457
Marktwertänderungen der Vorratsimmobilien	0	285
Personalaufwand Aktienoptionsplan	148	0
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	2.737	3.345
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	5.787	-5.019
Auszahlung für immaterielle Vermögenswerte	0	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	-60	395
Auszahlung für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-512	-17.800
Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen	0	7
Einzahlung aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Immobiliengesellschaften	1.650	0
Auszahlung für den Erwerb von Anteilen und für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei at equity bewertete Unternehmen und anderen Beteiligungen	0	-1.085
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen bei at equity bewertete Unternehmen und andere Beteiligungen	0	3.351

in TEUR	01.01.2015 - 30.06.2015	01.01.2014 - 30.06.2014
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.078	-15.132
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0
Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalzuführungen	-58	0
Veränderung der Finanzschulden aus dem Erwerb von Gesellschaften	0	13.247
Einzahlung aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	0	4.020
Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	43.500	0
Auszahlungen für den Rückkauf von Anleihen	-20.000	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	1.466	226
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	-9.128	-76
Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden	-17.340	-1.709
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.560	15.708
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	5.305	-4.443
Veränderung aufgrund von Währungsumrechnung	0	-2
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	4.397	5.480
Zahlungsmittel am Ende der Periode	F 9.702	1.035
Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung:		
Ertragssteuererstattungen (+)/-zahlungen (-)	0	-39
Erhaltene Zinsen	0	9
Gezahlte Zinsen	9.128	90

Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015

Gliederung

- A. Allgemeine Angaben
- B. Rechnungslegung
- C. Veränderung des Konsolidierungskreises
- D. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- E. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Bilanz und zur Eigenkapitalveränderungsrechnung
- F. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
- G. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung
- H. Sonstige Erläuterungen

Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015

A. Allgemeine Angaben

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „DEMIRE AG“ (als Einzelgesellschaft) bzw. „DEMIRE“ (als Konzern) genannt ist in das Handelsregister am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen. Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in der Lyoner Straße 32 in Frankfurt am Main. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Als Vergleichsvorjahresperiode diente das erste Halbjahr des Kalenderjahres 2014.

Die Aktien der Gesellschaft wurden im Juli 2006 zunächst im Open Market (Freiverkehr) zugelassen. Am 30. Oktober 2007 erfolgte ein Wechsel des Börsensegments. Seit diesem Zeitpunkt notieren die Aktien der Gesellschaft im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Durch den Segmentwechsel unterliegt DEMIRE den strengen, EU-weit geltenden Transparenz-anforderungen für den Regulierten Markt.

Dieser im Namen des rechtlichen Mutterunternehmens DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG aufgestellte Konzernabschluss ist wirtschaftlich dem im Rahmen eines umgekehrten Unternehmenserwerbs im Geschäftsjahr 2009/2010 identifizierten wirtschaftlichen Erwerber MAGNAT Asset Management GmbH (vormals: R-QUADRAT Immobilien GmbH), Wien, Österreich, zuzurechnen. Die Gesamtheit der in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmen sowie der nach der Equity-Methode bewerteten Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen wird im Folgenden kurz „DEMIRE-Gruppe“ bezeichnet.

B. Rechnungslegung

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2015 wurde gemäß IAS 34 „Zwischenberichtserstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der Konzern-Zwischenabschluss ist einer prüferischen Durchsicht („Review“) nicht unterzogen worden.

Der Konzern-Zwischenbericht der DEMIRE-Gruppe ist nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Dabei finden die IFRS Anwendung, die am Stichtag des Zwischenberichts (30. Juni 2015) verbindlich gelten und zur Anwendung in der Europäischen Union angenommen wurden. Bei der Aufstellung des Zwischenabschlusses und der Ermittlung der Vergleichszahlen für das Vorjahr wurden somit dieselben Konsolidierungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss 31. Dezember 2014 angewandt. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des Konzernabschlusses 2014 vorgenommen worden. In der Berichtsperiode neu erfasste Sachverhalte zur Pflicht-Wandelanleihe 2015/18 und Aktienbasierten Vergütung sind in den Abschnitten D und E aufgenommen und erläutert.

Der Konzern-Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher nur in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2014 aufgestellten Konzernabschluss zu lesen.

Die Geschäftstätigkeit der DEMIRE ist im Wesentlichen frei von Saison- oder Konjunkturlenflüssen.

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2015 anzuwenden und haben keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss:

- Jährliche Verbesserungen zu IFRS (2010 – 2012),
- Jährliche Verbesserungen zu IFRS (2011 – 2013),
- Änderungen zu IAS 19,
- IFRIC 21 „Abgaben“.

Die Aufstellung des Konzern-Zwischenabschlusses erfordert bei einigen Bilanzposten Ermessensentscheidungen beziehungsweise Schätzungen, die sich auf den Ansatz und die Bewertung in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung auswirken.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und/oder Schulden mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von „Investment Properties“ und sind im entsprechenden Kapitel gesondert beschrieben.

Ermessensentscheidungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können ergeben sich aus der Beurteilung im Rahmen von Immobilientransaktionen, ob es sich bei dem Erwerb eines Portfolios um einen Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 oder um einen Erwerb von Vermögenswerten und Schulden handelt.

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme des Going Concerns aufgestellt. Die Berichtswährung ist Euro. Soweit auf TEUR gerundet wurde, wurde dies angegeben. Durch die Rundung auf TEUR können sich auch Rundungsdifferenzen ergeben.

C. Veränderung des Konsolidierungskreises

1. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der Gesellschaft grundsätzlich alle in- und ausländischen Tochterunternehmen ab dem Erwerbszeitpunkt einbezogen. Der Konsolidierungskreis umfasst zum 30. Juni 2015 einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 57 (31. Dezember 2014: 54) Unternehmen, die voll konsolidiert werden.

Anzahl vollkonsolidierter Tochtergesellschaften	30.06.2015	31.12.2014
Stand Geschäftsjahresbeginn	54	30
Zugänge	8	27
Abgänge	4	3
Abgänge durch Verschmelzung	1	0
Stand zum Bilanzstichtag	57	54

Die Abgänge in der Berichtsperiode betreffen im Wesentlichen das Immobilien Altportfolio. Im Einzelnen sind es die Gesellschaften Kappatrade Ltd. (Ukraine), Polartrade Ltd. (Ukraine), OOO Sadko Holding (Russland), OOO New Sadko Holding (Russland). Darüber hinaus erfolgte der Abgang der MAGNAT Zweiten Immobiliengesellschaft mbH durch Verschmelzung mit der MAGNAT Ersten Immobiliengesellschaft mbH, die dann in DEMIRE Objektgesellschaft Worms GmbH umfirmierte.

2. Änderungen des Konsolidierungskreises

Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften

In der Berichtsperiode wurden Anteile an den Immobilienobjektgesellschaften Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH, Berlin, und Hanse-Center Objektgesellschaft mbH, Berlin, TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH, Berlin, sowie Sihlegg Investments Holding GmbH, Wollerau, Schweiz, erworben. Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, sind als unmittelbarer Ankauf von Immobilien abgebildet und dabei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

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

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

Die Geschäftsanteile der TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH, Berlin, wurden in zwei Schritten zum 3. März 2015 und zum 21. Mai 2015 mit einer Beteiligungsquote von insg. 94 Prozent durch die DEMIRE Commercial Real Estate ZWEI GmbH erworben. Der Kaufpreis betrug insgesamt EUR 468.250. Die TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH hat zum Erwerbzeitpunkt Grundstückskaufvertrag vom 25. März 2015 ein in Schwerin belegenes Immobilienobjekt erworben, für das der wirtschaftliche Vermögensübergang im dritten Quartal 2015 erwartet wird.

Übernommenes Vermögen	54.108
Übernommene Schulden	30.899
Nettovermögen zu 100 %	20.209
Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt wurden basierend auf 100 Prozent der Vermögenswerte und Schulden - unter Berücksichtigung von Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter - die folgenden Werte zu den Erwerbzeitpunkten angesetzt:	1.121
Anschaffungskosten	19.088

D. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Einnahmen aus der Vermietung

Die Einnahmen aus der Vermietung des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2015 - 30.06.2015	01.01.2014 – 30.06.2014
Nettomieten	13.839	866
Erlöse aus Mietnebenkosten	4.153	202
	17.992	1.068

Die Einnahmen aus der Vermietung in der Berichtsperiode resultieren überwiegend aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien.

Das Ergebnis aus der Vermietung in der Berichtsperiode in Höhe von TEUR 11.210 (im 1. Halbjahr 2014 TEUR 915) resultiert aus Einnahmen aus der Vermietung in Höhe von TEUR 17.992 (im 1. Halbjahr 2014 TEUR 1.068) und Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen in Höhe von TEUR 6.782 (im 1. Halbjahr 2014 TEUR 152) und ist frei von saisonalen Einflüssen. Der signifikante Anstieg des Ergebnisses aus Vermietung resultiert im Wesentlichen aus den im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Immobilienportfolien.

2. Aktienbasierte Vergütung

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

Der Kreis der Berechtigten und der Umfang der ihnen jeweils zum Bezug anzubietenden Aktienoptionen werden durch den Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgelegt. Soweit Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft Aktienoptionen erhalten sollen, obliegt diese Festlegung und die Ausgabe der Aktienoptionen dem Aufsichtsrat.

Es dürfen ausgeben werden

- an Mitglieder des Vorstands, insgesamt bis 800.000 Aktienoptionen (80 Prozent),
- an ausgewählte Mitarbeiter der Gesellschaft oder Geschäftsführer oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften, insgesamt bis 200.000 Aktienoptionen (20 Prozent).

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

Der jeweils festzusetzende Ausübungspreis für eine Aktie der Gesellschaft bei Ausübung der Aktienoptionsrechte entspricht mindestens 100 Prozent des Basispreises. Basispreis ist der Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Vorstands, im Fall der Ausgabe von Aktienoptionsrechten an Mitglieder des Vorstands zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat, über die Ausgabe von Aktienoptionsrechten. Maßgeblich

cher Börsenkurs ist der Durchschnittswert der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse im XETRA-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor der Beschlussfassung über die Ausgabe der Aktienoptionen.

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

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

Der nach dem Black-Scholes-Modell ermittelte Wert der Vergütung realer Aktienoptionen bestimmt sich gem. IFRS 2.10 nach dem beizulegenden Zeitwert (fair value) der Optionen im Zusagezeitpunkt (grant date). Für die DEMIRE AG ist dies der Tag der Ausgabe der Optionen (7. April 2015).

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

Die Sperrfrist von vier Jahren entspricht einer sog. Dienstbedingung (service condition), da lediglich die Ableistung einer bestimmten Dienstzeit im Unternehmen gefordert wird.

Die Ausübungsvoraussetzung eines am Tag vor der Ausübung den Basispreis um mindestens 10 Prozent übersteigenden Schlussbörsenkurses ist als sog. Leistungsbedingung (performance condition) zu klassifizieren, da die Erfüllung der Bedingung an ein Erfolgsziel geknüpft ist. Innerhalb der Leistungsbedingungen ist nochmals zwischen marktabhängigen (market conditions) und nicht-marktabhängigen Bedingungen (non-market conditions) zu unterscheiden. Bei der DEMIRE AG ist die Ausübungsvoraussetzung als marktabhängige Leistungsbedingung (market performance condition) einzustufen, da sie explizit im Zusammenhang mit dem Börsenkurs des Unternehmens steht. Eine solche marktabhängige Leistungsbedingung fließt ausschließlich im Zusagezeitpunkt (grant date) über ein Wahrscheinlichkeitskalkül in die Bewertung der Option ein.

In der abgelaufenen Berichtsperiode wurden insgesamt 960.000 Aktienoptionen zugeteilt, davon 800.000 Aktienoption für die Mitglieder des Vorstands sowie 160.000 Aktienoptionen für ausgewählte Mitarbeiter der Gesellschaft oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften. Der beizulegende Zeitwert einer Option beträgt EUR 2,74.

Zum 30. Juni 2015 wurden folgende Parameter zur Berechnung des beizulegenden Zeitwerts einer Option zu Grunde gelegt:

Berechnungsparameter	
Dividendenrendite (Prozent)	0,00
Erwartete Volatilität (Prozent)	60,40
Risikoloser Zinssatz (Prozent)	0,50
Laufzeit der Option (Jahre)	9
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs (Euro)	4,258

Der im Konzernabschluss erfasste Personalaufwand aus dem „Aktienoptionsplan 2015“ für die Berichtsperiode, der unter Allgemeine Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen ist, beträgt zum 30. Juni 2015 EUR 147.960.

3. Finanzergebnis

in TEUR	01.01.2015 - 30.06.2015	01.01.2014 - 30.06.2014
Finanzerträge	2.014	731
Finanzaufwendungen	-16.302	-4.779
	-14.288	-4.048

Der Anstieg der Finanzerträge resultiert im Wesentlichen aus Bewertungsgewinnen von eingebetteten Derivaten der Anleihe 2014/2019.

Die gestiegenen Finanzierungsaufwendungen sind zurückzuführen auf Darlehensaufnahmen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben gegen Ende des Rumpfgeschäftsjahres 2014 und erstes Halbjahr 2015.

4. Periodenergebnis

Das Periodenergebnis des Konzerns in Höhe von TEUR 297 (1. Halbjahr 2014 TEUR -4.870) wurde im Wesentlichen positiv beeinflusst durch das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien TEUR 11.210 (1. Halbjahr 2014 TEUR 916) im Zuge der Ausweitung der Immobilienportfolien.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen betrug TEUR 3.230 (1. Halbjahr 2014 TEUR -475). Maßgeblich hierfür waren einerseits die Erträge aus der Neuverhandlung des Mezzanine-Loans durch einen Schuldenerlass in Höhe von TEUR 1.231 und andererseits die höhere Bewertung der Immobilie, innerhalb der SQUADRA-Gruppe, was sich auf das anteilige durch DEMIRE zu vereinnahmende Ergebnis durchgeschlagen hat. Die höhere Bewertung ergibt sich aus verbesserten Verwertungsmöglichkeiten der in Frankfurt am Main belegenen Immobilie der SQUADRA-Gruppe, im Zuge der geplanten Nutzungsänderung als Wohnimmobilie.

Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekten betragen im 1. Halbjahr 2015 TEUR 7.978 (1. Halbjahr 2014 TEUR 3.265). Hierzu trägt überwiegend das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR 7.720 (1. Halbjahr 2014 TEUR 2.905) bei, vorrangig aus der Gutenberg-Galerie in Leipzig und der Immobilie in Worms.

Darüber hinaus konnten Veräußerungserfolge bei Immobiliengesellschaften bzw. Immobilien, die das Altportfolio betreffen, von insgesamt TEUR 2.252 verbucht werden.

Ergebnismindernd wirkten sich, neben den gestiegenen Finanzaufwendungen von TEUR 16.302 sowie den sonstige betriebliche Aufwendungen TEUR 2.184, die allgemeinen Verwaltungskosten von TEUR 5.144 aus, welche im Wesentlichen durch Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 1.817, Rechts- und Beratungskosten von TEUR 2.261 geprägt sind. Darin enthalten sind TEUR 986 (1. Halbjahr 2014 TEUR 1, jeweils ohne Umsatzsteuer) einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung des Börsenprospekts sowie mit sonstigen Kapitalmarktmaßnahmen.

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus dem den Anteilseignern des Unternehmens zurechenbaren Anteilen am Periodenergebnis dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien.

	01.01.2015	01.01.2014
	30.06.2015	30.06.2014
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Periodenerfolg (TEUR)	-144	-4.932
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	22.336.103	13.889.651
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,01	-0,35
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,01	-0,35

Bei der Angabe des Berichtsjahres und des Vorjahrs wurden Wandelschuldverschreibungen bei der Bestimmung des verwässerten Ergebnisses je Aktie gem. IAS 33.70 (c) nicht berücksichtigt, da sich aufgrund des negativen Periodenergebnisses bei angenommener Wandlung ein der Verwässerung gegenläufiger Effekt ergeben würde.

E. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Bilanz und zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Zeitwerte haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt.

In TEUR	30.06.2015	31.12.2014
Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn	333.070	20.526
Umgliederungen aus Sachanlagen / Vorratsimmobilien	14.065	210
Zukäufe	44.227	248.726
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwerts	7.720	63.608
Zeitwert per Geschäftsjahresende	399.082	333.070

Die Zukäufe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR 44.227 resultieren überwiegend aus der Investition in vier in der Berichtsperiode erworbenen Gewerbeimmobilien-gesellschaften, Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH, Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und der Gutenberg-Galerie. Diese wurden im Rahmen von Sachkapitalerhöhungen erworben, wodurch das gezeichnete Kapital um TEUR 7.816 und die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 10.834 erhöht wurde. Der Posten Umgliederungen aus Sachanlagen von TEUR 14.065 betrifft geleistete Anzahlungen bei den Sachanlagen die Immobilien Goetheplatz, Leverkusen sowie die Immobilien Worms und Halle-Peißen die aus dem Vorratsvermögen umklassifiziert wurden.

Da in der Vergleichsperiode zum 30. Juni 2014 keine verlässlichen IFRS 13 Angaben ermittelt werden konnten, wurden als Vorjahresangaben die Werte zum 31. Dezember 2014 herangezogen.

In der Vorjahresberichtsperiode bestanden die Renditeliegenschaften nur aus zwei Immobilienobjekten, der Hoferstraße und Ohmstraße in München. Aufgrund einer gegenüber der Berichtsperiode wesentlich geringeren Grundgesamtheit in Bezug auf das Immobilienportfolio ist ein aussagekräftiger Vorjahresvergleich der IFRS 13 Angaben nur begrenzt möglich.

Im ersten Halbjahr lag die Marktmiete bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien durchschnittlich bei EUR 6,99 pro m²/Monat (Vorjahr: EUR 7,32 pro m²/Monat) und hatte eine Spannweite von EUR 0,45 bis EUR 13,23 (Vorjahr: EUR 0,96 bis EUR 11,20). Die durchschnittliche Marktmiete wurde auf Basis der vermietbaren Flächen zum 30. Juni 2015 ermittelt. Die Instandhaltungskosten liegen im aktuellen Geschäftsjahr bei 9,05 Prozent (Vorjahr: 8,02 Prozent) des Jahresrohertrags. Die wertmäßige Leerstandsquote bezogen auf die Sollmieten betrug in der aktuellen Periode durchschnittlich 16,98 Prozent (Vorjahr: 14,67 Prozent).

Die vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag betrug 423.431 m² bei einer davon leerstehenden Fläche von 80.402 m². Die durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche beträgt somit 16,98 Prozent (Vorjahr 17,12 Prozent), bei einer Spanne von 0,00 Prozent bis 83,04 Prozent (Vorjahr: 0 Prozent bis 82,32 Prozent) in Abhängigkeit der Art der vermieteten Fläche (Büro, Lager, etc.).

Der Liegenschaftszinssatz wird ausgehend von einem durchschnittlichen marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Makro- und Mikrolage, Konkurrenzobjekten, Mieterbonität, Leerstand und Restmietvertragslaufzeit ermittelt und lag durchschnittlich bei 6,20 Prozent (Vorjahr: 5,98 Prozent). In Abhängigkeit von Qualität, Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Liegenschaftszinssätze zwischen 5,00 Prozent und 9,25 Prozent (Vorjahr: 5,00 Prozent und 9,25 Prozent).

Die bestehenden Mietverträge mit den damit verbundenen Erträgen in Höhe von insgesamt EUR 173 Mio. haben eine Restlaufzeit von bis zu zehn Jahren.

Der weighted average lease term (WALT) beträgt 6,2 Jahre (Vorjahr: 6,4 Jahre).

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

Bei einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um 0,5 Prozent reduziert sich der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien um TEUR 24.395, bei einer Minderung um 0,5 Prozent erhöht er sich um TEUR 27.085. Bei einer Erhöhung des künftigen Mietergebnisses unter Berücksichtigung von Mieterträgen, Leerstandsquoten sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten um 10 Prozent ergibt sich eine Erhöhung des beizulegenden Zeitwertes von TEUR 31.740, bei einer Reduzierung um 10 Prozent eine Minderung von TEUR 31.630.

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.

Sämtliche vom Konzern als Finanzanlage gehaltenen Immobilien sind im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen beliefen sich auf TEUR 13.839 (Vorjahr: TEUR 3.528). Die mit den als Finanzanlage gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen TEUR 6.843 (Vorjahr: TEUR 165).

2. Anteile an et equity bewerteten Unternehmen

Die Anteile an et equity bewerteten Unternehmen von TEUR 3.143 (31. Dezember 2014 TEUR 2.613) beinhalten im Wesentlichen die Anteile an der SQUADRA in Höhe von TEUR 3.020. Im ersten Halbjahr wurde die at equity-Beteiligung an der OXELTON gemäß dem dritten Amendment zum Mezzanine-Loan der MAGNAT Investment I B.V. in die zur Veräußerung gehaltenen Anteile umgliedert und nach Realisierung des Verbindlichkeitserlasses im April 2015 zum Veräußerungswert von TEUR 1.500 bewertet.

3. Langfristige Finanzschulden

In der nachfolgenden Tabelle sind die langfristigen Finanzschulden dargestellt.

Langfristiger Anteil aus Finanzschulden	Nominalzinssatz Prozent	Fälligkeit	30.06.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
- Anleihe 2014/2019 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG	7,50	16.09.2019	56.365	49.138
- Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG	6,00	30.12.2018	10.943	10.424
- Schuldscheindarlehen Deutsche Bank für DEMIRE Holding EINS GmbH	5,00	09.12.2019	142.583	142.320
- LBBW Darlehen A für DEMIRE Commercial Real Estate GmbH	2,25	31.01.2019	26.400	26.666
- LBBW Darlehen B für DEMIRE Commercial Real Estate GmbH	variabel	31.01.2019	6.848	6.792
- IBB Tilgungsdarlehen für DEMIRE Real Estate München I GmbH	3,00	31.12.2016	8.127	8.018
- Hypo Landesbank Vorarlberg Til- gungsdarlehen für Munich ASSET Ver- mögensverwaltung GmbH	1,75	31.08.2018	4.653	4.734
- Westimmo Tilgungsdarlehen für Glo- ckenhofcenter Objektgesellschaft mbH	4,38	30.06.2015	275	0
- LBB Tilgungsdarlehen für Hanse- Center Objektgesellschaft mbH	3,74	31.08.2018	6.720	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	unverzinst	diverse	116	0
			263.030	248.092

Die Anleihe 2014/2019 wurde im ersten Quartal 2015 um TEUR 43.500 aufgestockt und in Höhe von TEUR 20.000 aus der erste Tranche der Anleihe 2014/2019 zurückgekauft, wodurch sich die langfristigen Finanzschulden per Saldo um TEUR 14.938 zum 30.Juni 2015 erhöht haben. Der Zinssatz beträgt 7,5 Prozent p.a. Die Mittel aus der Anleihe dienen im Wesentlichen dem weiteren Geschäftsaufbau der DEMIRE. Daneben enthält die Anleihe 2014/2019 eingebettete Call Optionen aus der ersten Tranche von TEUR 392 sowie aus der zweiten Tranche von TEUR 1.138. Der Ertrag aus der Neubewertung dieser eingebetteten Derivate zum 30. Juni 2015 betrug TEUR 1.090.

Pflicht-Wandelanleihe 2015/2018

Im Mai 2015 wurde eine Pflicht-Wandelanleihe im Volumen von TEUR 15.000 unter Ausschluss des Bezugsrechts gegen Einbringung einer Sacheinlage begeben. Ein Investor der Unternehmensanleihe 2014/2019 (Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse; ISIN: DE000A12T135/ WKN: A12T13; Volumen EUR 100 Mio.) hat im Rahmen der Transaktion die begebende Pflicht-Wandelanleihe mit einer Laufzeit von drei Jahren (endfällig 2018) gegen Einbringung von Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019 gezeichnet. Die Schuldverschreibungen sind ab dem Emissionstag mit jährlich 2,75 Prozent verzinst und können ab dem 1. September 2015 zu einem anfänglichen Wandlungspreis von EUR 5,00 je Aktie- vorbehaltlich einer Anpassung - gewandelt werden. Die Pflicht-Wandelanleihe ist mit einer Wandlungspflicht des jeweiligen Gläubigers zur Endfälligkeit ausgestattet.

Die Bilanzierung zum 30. Juni 2015 erfolgt unter der Annahme, dass die Wandlung in Aktien erst am Fälligkeitstag der Pflicht-Wandelanleihe erfolgt. Das neue Schuldinstrument ist gemäß IAS 32.28 in eine Fremd- und eine Eigenkapitalkomponente aufzuteilen. Gemäß IAS 32.31 ff. hat die Aufteilung zwischen Fremd- und Eigenkapital nach der Restwertmethode zu erfolgen. Aus dem fixen Wandlungsverhältnis folgt eine Klassifizierung der Pflicht-Wandelanleihe als Eigenkapital zum Zeitpunkt der Emission. Es verbleibt ein Fremdkapitalanteil in Höhe des Barwerts der zukünftigen Zinszahlungen. Für die Bewertung des Fremdkapitals zum Zeitpunkt der Einbuchung zum 30. Juni 2015 ist ein laufzeitäquivalenter Credit-Spread auf den risikolosen Zinssatz verwendet worden. Der hieraus ermittelte Wert des Fremdkapitals beträgt TEUR 1.055. Der Eigenkapitalanteil ergibt sich nach Abzug der Fremdkapitalkomponente vom Nominalbetrag der Pflicht-Wandelanleihe i.H.v. TEUR 13.899.

4. Erläuterungen zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis beträgt TEUR -144, auf die Minderheitsgesellschafter entfällt ein Gewinnanteil von TEUR 442.

Das **gezeichnete Kapital** hat sich aufgrund von Wandlungen aus den Wandelschuldverschreibungen 2013/18 im Berichtsjahr um TEUR 214 erhöht. Weiterhin ergibt sich aus Sachkapitalerhöhungen im Zusammenhang mit neu erworbenen Immobilien eine Erhöhung des Gezeichneten Kapitals von TEUR 7.816.

Die **Kapitalrücklage** enthält neben dem Betrag, der im Zuge einer Sacheinlageeinbringung erzielt werden konnte, den Differenzbetrag zwischen dem gezeichneten Kapital und der Summe aus Stammkapital des wirtschaftlichen Mutterunternehmens sowie Anschaffungskosten für den Erwerb der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen ebenfalls aus Sachkapitalerhöhungen von TEUR 10.834 sowie dem Eigenkapitalanteil der Pflichtwandelanleihe 2015/18 einschließlich der aktiven latenten Steuern von TEUR 14.237.

Die **Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis** umfassen die kumulierten Ergebnisse.

Der **Abzugsposten eigene Anteile** resultiert aus dem umkehrten Unternehmenserwerb.

Die **Währungsumrechnungsrücklage** umfasst die Währungsdifferenzen von vollkonsolidierten und at equity bewerteten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist.

Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern

Ausschüttungen an Anteilseigner wurden in der Berichtsperiode sowie im Folgejahr bis zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung nicht vorgenommen.

Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderungen des Eigenkapitals

Die Veränderungen im sonstigen Ergebnis ergeben sich aus einer negativen Währungsumrechnungsdifferenz und aus der Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von an equity bewerteten Unternehmen in Höhe von insgesamt TEUR 735.

F. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt. Der Cashflow aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit wird zahlungsbezogen ermittelt.

Die Entwicklung des Cashflows spiegelt die Investitionen in das Wachstum des Immobilienkonzerns sowie die vorangehende Veräußerung des Altportfolios wider.

Der Cashflow enthält gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 9.128 (im 1. Halbjahr 2014 TEUR 180), der vollständig aus der Finanzierungstätigkeit resultiert.

Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit verbesserte sich im Berichtszeitraum von TEUR -5.019 auf TEUR 5.787. Ausgehend von einem Konzernergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 1.779 führten im Wesentlichen die gezahlten Zinsen in Höhe von TEUR 9.128, der Anstieg von Rückstellungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe TEUR 2.490 (1HJ 2014: TEUR 1.205), die Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 918 (1. Halbjahr 2014: TEUR -2.585) sowie die Einzahlung aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 2.416, zu dem Anstieg. Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wurde im 1. Halbjahr 2015 insbesondere belastet durch Rechts- und Beratungskosten für geplante bzw. im 3. Quartal durchgeführte Kapitalmaßnahmen sowie die darauf entfallenden nicht abzugsfähige Vorsteuer von insgesamt TEUR 1.173.

Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit summierte sich im Wesentlichen aufgrund der Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Immobiliengesellschaften in Höhe von TEUR 1.650 sowie aus der Auszahlung für den Erwerb von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR 512 auf insgesamt TEUR 1.078 nach einer Auszahlung von TEUR 15.132 im Vorjahreszeitraum.

Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit

Demgegenüber belief sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit im Berichtsjahrzeitraum 2015 auf TEUR -1.560 nach TEUR 15.708 im Vorjahreszeitraum. Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen in Höhe von TEUR 43.500 wurden verwendet für Zinszahlungen von TEUR 9.128 sowie die Tilgung von im Berichtszeitraum fälligen Finanzschulden in Höhe von TEUR 17.340. Daneben wurden Auszahlungen getätigt für den Rückkauf eines Anteils der Anleihe 2014/19 von TEUR 20.000.

Zahlungsmittel

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug TEUR 5.305 (1. Halbjahr 2014: TEUR -4.443). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode erhöhten sich auf TEUR 9.702 nach TEUR 4.397 zum 31. Dezember 2014.

Der DEMIRE Immobilienkonzern war während des gesamten Berichtszeitraumes jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen in vollem Umfang nachzukommen. Mögliche Liquiditätsengpässe, z.B. aufgrund fällig werdender Darlehen, wurden wie auch im Risikobericht dargelegt durch ein entsprechendes Finanzmanagement sowie Vereinbarungen mit den Kreditgebern vermieden.

G. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Segmente nach Geschäftsfeldern				
1. Januar 2015 - 30. Juni 2015				
TEUR	Invest- ments	Bestands- port- folio	Zentral- berei- che	Konzern
Umsatz	2.605	19.453	0	22.058
Ergebnis aus Fair Value Anpassung der als Fi- nanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	7.720	0	7.720
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	1.231	0	1.999	3.230
Sonstige Erträge	432	284	105	821
Segmenterlöse	4.268	27.457	2.104	33.829
Nettovermögen von veräußerten Immobilienge- sellschaften	-1.246	0	0	-1.246
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immo- bilien	-192	-1.650	0	-1.842
Sonstige Aufwendungen	-128	-7.735	-6.810	-14.673
Segmentaufwendungen	-1.566	-9.385	-6.810	-17.761
EBIT	2.702	18.072	-4.706	16.068
Zinserträge	160	0	1.854	2.014
Zinsaufwendungen	-4.394	-8.824	-3.085	-16.303
Ertragsteuern	0	-1.070	-412	-1.482
Periodenergebnis	-1.532	8.178	-6.349	297
Wesentliche zahlungsunwirksame Posten	2.209	8.791	1.327	12.327
Wertminderungsaufwand im Periodenergeb- nis	62	325	176	563
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	5.673	413.689	10.316	429.678
<i>davon Anteile an at Equity bewerteten Un- ternehmen</i>	<i>158</i>	<i>0</i>	<i>2.985</i>	<i>3.143</i>
<i>davon Ausleihungen an at Equity bewertete Un- ternehmen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>davon Finanzforderungen und sonstige finanzia- le Vermögenswerte</i>	<i>41</i>	<i>0</i>	<i>1.557</i>	<i>1.598</i>
<i>davon Steueransprüche</i>	<i>3</i>	<i>92</i>	<i>48</i>	<i>143</i>
<i>davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.500</i>	<i>1.500</i>
Segmentsschulden	2.945	264.599	74.388	341.932
<i>davon Langfristige Finanzschulden</i>	<i>0</i>	<i>195.722</i>	<i>67.308</i>	<i>280.704</i>
<i>davon Kurzfristige Finanzschulden</i>	<i>2.554</i>	<i>48.056</i>	<i>2.008</i>	<i>52.618</i>
<i>davon Steuerschulden</i>	<i>1</i>	<i>337</i>	<i>209</i>	<i>547</i>

Segmente nach Geschäftsfeldern

1. Januar 2014 - 30. Juni 2014

TEUR	Invest-ments	Bestands-port-olio	Zentral- be-reiche	Konzern
Umsatz	68	1.000	0	1.068
Ergebnis aus Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	2.905	0	2.905
Sonstige Erträge	593	14	618	1.225
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	6	0	0	6
Segmenterlöse	667	3.919	618	5.204
Sonstige Aufwendungen	-1.955	-328	-2.238	-4.521
Verlust aus at Equity bewerteten Unternehmen	-481	0	0	-481
Segmentaufwendungen	-2.436	-328	-2.238	-5.002
EBIT	-1.769	3.591	-1.620	202
Zinserträge	230	0	501	731
Zinsaufwendungen	-3.367	-357	-1.055	-4.779
Ertragsteuern	-996	-3.871	3.843	-1.024
Periodenergebnis	-5.902	-637	1.669	-4.870
Wesentliche zahlungsunwirksame Posten Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis	5	2.959	-2.518	446
	86	0	145	231
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	16.875	23.203	5.736	45.814
<i>davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen</i>	<i>4.642</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4.642</i>
<i>davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen</i>	<i>2.576</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2.576</i>
<i>davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte</i>	<i>98</i>	<i>0</i>	<i>1.018</i>	<i>1.116</i>
<i>davon Steueransprüche</i>	<i>1</i>	<i>21</i>	<i>50</i>	<i>72</i>
<i>davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen</i>	<i>270</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>270</i>
<i>davon Langfristige Finanzschulden</i>	<i>0</i>	<i>13.961</i>	<i>14.451</i>	<i>28.412</i>
<i>davon Kurzfristige Finanzschulden</i>	<i>9.668</i>	<i>0</i>	<i>392</i>	<i>10.060</i>
<i>davon Steuerschulden</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Die Segmentierung der Abschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern sowie regionalen Gesichtspunkten. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren in Übereinstimmung mit dem Management Approach die an den Vorstand zu berichtenden Informationen.

Der Konzern ist in die Geschäftssegmente Investments, Bestandsportfolio sowie Zentralbereiche gegliedert. Das Segment Investments beinhaltet jene Informationen, die sich auf langfristige Vermögenswerte beziehen, sowie die Geschäftsfelder Revitalisierung, Projektentwicklung und Land Banking. Das Segment Investments enthält auch die Tätigkeit der jeweiligen Projektholdings.

Das Segment Bestandsportfolio umfasst die im Berichtsjahr neu gegründeten inländischen Tochtergesellschaften mit dem Fokus auf Gewerbeimmobilien für den unternehmerischen Mittelstand in Deutschland. Das Segment Zentralbereiche/Sonstiges enthält vor allem die Aktivitäten der DEMIRE AG in ihrer Funktion als Konzernholding, die kein eigenständiges Segment darstellt. Das Segment Asset Management, in dem bis September 2013 Dienstleistungen für konzernfremde Unternehmen erbracht wurden, wird ab 2015 nicht mehr separat dargestellt. Die verbleibenden Vermögensgegenstände und Schulden wurden auf das Segment Zentralbereiche/Sonstiges übertragen.

Die Zuordnung der Konzerngesellschaften zu Geschäftssegmenten hat sich seit dem 31. Dezember 2014 dahingehend geändert, dass die DEMIRE Worms Objektgesellschaft GmbH nun dem Segment Bestandsportfolio zugeordnet ist.

H. Sonstige Erläuterungen

1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens

Im Berichtszeitraum haben mit Ausnahme der in Abschnitt G 4 genannten Vergütung an den Vorstand keine Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens stattgefunden.

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestehen die folgenden Salden:

in TEUR	30.06.2015	31.12.2014
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	122	48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	23	146

Gegenüber Gemeinschaftsunternehmen bestehen die folgenden Salden:

in TEUR	30.06.2015	31.12.2014
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	0	2.857
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	728	921
Kurzfristige Finanzschulden	54	385

Volumen der Geschäftsvorfälle gegenüber at equity bewerteten Unternehmen:

in TEUR	01.01.2015	01.01.2014
	30.06.2015	30.06.2014
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	2.857	120
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	59	893
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	123	6
Kurzfristige Finanzschulden	331	22

Geschäftsvorfälle mit sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Berichtszeitraum haben keine Geschäftsvorfälle mit sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen stattgefunden.

2. Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten

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

30. Juni 2015

in TEUR	Bewertungs- kategorie	Buchwert	Fair-Value erfolgswirksam	Wertansatz nach IAS 139		Wert Fair-Value
				Fair-Value erfolgsneutral	fortgeführte Anschaff.	
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	n/a	3.143	0	0	3.143	4.689
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	29	0	0	29	29
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	LaR	0	0	0	0	0
Sonstige Ausleihungen	LaR	309	0	0	309	309
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	LaR	8.369	0	0	8.369	8.369
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	3.128	0	0	3.128	3.453
Zahlungsmittel	LaR	9.702	0	0	9.702	9.702
Zur Veräußerung bestimmte Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen (IFRS 5)	1)	1.500	0	0	1.500	1.500
Wandelschuldverschreibungen	AmC	10.271	0	0	10.271	42.699
Anleihen	AmC	57.831	0	0	57.831	87.214
Sonstige langfristige Finanzschulden	AmC	194.928	0	0	194.928	199.634
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	13.775	0	0	13.775	13.775
Kurzfristige Finanzschulden	AmC	52.617	0	0	52.617	52.617
Wert je Bewertungskategorie	LaR	21.537	0	0	21.537	21.862
	AmC	329.422	0	0	329.422	395.939

31. Dezember 2014

in TEUR	Bewertungs- kategorie	Buchwert	Wertansatz nach IAS 39			Wert
			Fair-Value erfolgswirksam	Fair-Value erfolgsneutral	fortgeführte Anschaff.	Fair-Value
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	n/a	2.613	0	0	2.613	4.001
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	14	0	0	14	14
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	LaR	2.857	0	0	2.857	4.050
Sonstige Ausleihungen	LaR	322	0	0	322	322
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	LaR	9.287	0	0	9.287	9.287
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	921	0	0	921	1.246
Zahlungsmittel	LaR	4.397	0	0	4.397	4.397
Wandelschuldverschreibungen	AmC	8.173	0	0	8.173	15.244
Anleihen	AmC	49.138	0	0	49.138	50.100
Sonstige langfristige Finanzschulden	AmC	188.530	0	0	188.530	193.330
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	11.519	0	0	11.519	11.519
Kurzfristige Finanzschulden	AmC	47.573	0	0	47.573	47.573
Wert je Bewertungskategorie	LaR	17.798	0	0	17.798	19.316
	AmC	304.933	0	0	304.933	317.766

LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen);

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

1) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Anteile zur Veräußerung gehaltene et equity Unternehmen.

Für die beizulegenden Zeitwerte von jeder Klasse von langfristigen finanziellen Vermögenswerten und Schulden stellt die nachfolgende Tabelle die Bemessungshierarchie, Bewertungsverfahren und wesentlichen Inputfaktoren dar.

Art	Hierarchie	Bewertungsverfahren und wesentliche Inputfaktoren
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Stufe 3	Künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungssatzes
Anteile an equity bewerteten Unternehmen	Stufe 3	Abgezinste Cashflows aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven
Ausleihungen an at-Equity bewertete Unternehmen (festverzinslich)	Stufe 3	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven.
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven.
Langfristige Finanzschulden	Stufe 3	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven.
Börsennotierte Wandelschuldverschreibungen 2013/2018	Stufe 1	Notierte Geldkurse an einem aktiven Markt

Börsennotierte Anleihen 2014/2019 Stufe 1 Notierte Geldkurse an einem aktiven Markt

Börsennotierte Pflicht-Wandelanleihe
2015/2018 Stufe 1 Notierte Geldkurse an einem aktiven Markt

Für alle kurzfristigen Finanzinstrumente wird nach IFRS 7.29 unterstellt, dass der Buchwert dem Fair Value entspricht. Da der wesentliche Anteil der langfristigen Darlehen in unmittelbarer Nähe zum Bilanzstichtag aufgenommen wurde, wird angenommen, dass Fair Value und Buchwert nicht wesentlich abweichen.

Die finanziellen Risiken des Konzerns haben sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2014 nicht wesentlich verändert.

3. Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikobericht-erstattung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 gemachten Angaben verwiesen. Aus den Veränderungen des Konsolidierungskreises im 1. Halbjahr 2015 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur.

4. Sonstige Angaben

Aus Zukäufen von Immobilien im ersten Halbjahr resultieren Kaufpreisverpflichtungen in Höhe von rund EUR 35 Mio.

5. Vorstand und Mitarbeiter

Für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2015 wurden für den Vorstand der DEMIRE AG Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 404 (im 1. Halbjahr 2014 vollständig erfolgsunabhängige in Höhe von TEUR 113) erfasst:

Name	Erfolgsunabhängige Bezüge	Erfolgsabhängige Bezüge	Aktienoptionsplan	Gesamt
Hon.-Prof. Andreas Steyer	TEUR 121	TEUR 33	TEUR 74	TEUR 228
Markus Drews	TEUR 103	TEUR 50	TEUR 74	TEUR 227
Summe	TEUR 224	TEUR 83	TEUR 148	TEUR 455

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

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter betrug zum Bilanzstichtag neben den zwei Vorstandsmitgliedern:

	30.06.2015	30.06.2014
Festangestellte Mitarbeiter	34	4
	34	4

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter betrug im ersten Halbjahr 2015 22 (im Vorjahreszeitraum: 4).

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zur Zeichnung der neuen Aktien ist die M1 Beteiligungs GmbH, Berlin, zugelassen worden, die als Sacheinlage 94 Prozent der Geschäftsanteile der Logistikpark Leipzig GmbH einbringen wird. Die Logistikpark Leipzig GmbH ist Alleineigentümerin einer Logistikimmobilie in Leipzig (Logistikpark Leipzig). Zur Berechnung des Kapitalerhöhungsbetrags und der Anzahl der auszugebenden neuen Aktien der DEMIRE AG wurde ein Wert von EUR 5,84 je Aktie der DEMIRE AG zugrunde gelegt. Zusätzlich zu den Aktien soll die M1 Beteiligungs GmbH eine Barzahlung in Höhe von rund EUR 19 Millionen erhalten. Der über die Leistung der Sacheinlage abgeschlossene Einbringungs-, Kauf- und Abtretungsvertrag steht unter anderem unter dem Vorbehalt der Zustimmung der die Logistikpark Leipzig GmbH finanzierenden Bank. Nach Durchführung dieser Kapitalerhöhung und unter Einbeziehung der vom Vorstand am 2. April 2015 beschlossenen Sachkapitalerhöhung zum Erwerb der Gutenberg-Galerie wird die M1 Beteiligungs GmbH mit rd. 10,25 Prozent am Grundkapital der DEMIRE AG beteiligt sein. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 1. Juli 2015.

Mittelbar zu 100 Prozent beteiligt an der M1 Beteiligungs GmbH ist Herr Günther Walcher, der zugleich Mitglied des Aufsichtsrats der DEMIRE AG ist. Dem Abschluss des Einbringungs-, Kauf- und Abtretungsvertrages vorangegangen war ein strukturierter Bieterprozess, bei dem sich die DEMIRE AG im Ergebnis durchsetzen konnte. Der frühere Logistikkomplex von Quelle (Baujahr 1994) mit einer Gesamtmietfläche von rund 184.000 m², der sich auf einem rund 330.000 m² großen Grundstück befindet, liegt rund 10 km nördlich des Leipziger Stadtzentrums. Zum Objekt gehören rund 164.000 m² Lagerfläche, knapp 20.000 m² Bürofläche, gut 35.000 m² Außenfläche sowie zwei Erweiterungsflächen mit rund 38.000 m², die bereits über Baurecht verfügen. Bei einem aktuellen Vermietungsstand von rund 60 Prozent und einer Jahresnettomiete von ca. EUR 3,60 Millionen bietet der Logistikkomplex vor dem Hintergrund seiner guten Lage in Nachbarschaft des Messegeländes und des BMW-Werkes sowie der hohen Nachfrage nach Logistikflächen in Leipzig erhebliche Potenziale. Die Transaktion wurde mit wirtschaftlicher Wirkung zum 17. Juli 2015 abgeschlossen.

Erwerb T6 Immobilienportfolio

Der Vorstand der DEMIRE AG hat am 30. Juni 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einen Kaufvertrag über den Kauf von 94 Prozent der Geschäftsanteile der Germavest Real Estate S.à.r.l. (Germavest) abgeschlossen. Germavest verfügt an den Standorten Ansbach, Bonn, Flensburg, Freiburg, Regensburg und Stahnsdorf über ein Gewerbeimmobilien-Portfolio mit insgesamt 143.788 m² Mietfläche sowie 1.171 Tiefgaragen- und Stellplätze. Sämtliche der 6 Standorte sind an die Deutsche Telekom AG langfristig vermietet. Die Nettojahreskaltmiete beträgt aufgrund der aktuellen Vollvermietung rund EUR 14,8 Mio. und wird über eine vertraglich vereinbarte, feste jährliche Indexierung regelmäßig steigen. Die größte Liegenschaft mit rund 38.000 m² verfügt über einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren.

Mit Germavest soll eine langfristige Finanzierungsstruktur übernommen werden, deren Zinssatz den Durchschnittzinssatz der DEMIRE reduziert. Weiterhin wird die Finanzierung anteilig überproportional zurückgeführt, was zu einem nachhaltigen Anstieg des Eigenkapitals der DEMIRE führen wird. Die DEMIRE erwartet aufgrund der guten Rentabilitätskennzahlen des Portfolios einen zusätzlichen Beitrag zum positiven Cashflow des gesamten Konzernportfolios.

Die Transaktion wird voraussichtlich im zweiten Halbjahr abgeschlossen. Über weitere Transaktionsdetails wurde Stillschweigen vereinbart. Die Transaktion steht noch unter dem Vorbehalt, dass die Übernahme der Finanzierung durch die DEMIRE sichergestellt werden kann.

Erwerb Kurfürstengalerie in Kassel

Der Vorstand der DEMIRE AG hat am 9. Juli 2015 einen Vertrag über den Erwerb einer 94,9 Prozentigen Beteiligung an der Kurfürsten-Galerie GmbH, die Eigentümern der Kurfürstengalerie in Kassel ist, abgeschlossen. Die in der Innenstadt der drittgrößten hessischen Großstadt direkt gegenüber des „City-Point Kassel Einkaufszentrums“ belegene Einzelhandelsimmobilie

verfügt über eine Gesamtfläche von rund 21.000 m². Inkludiert ist das größte Parkhaus der nördlichen Innenstadt Kassels mit rund 600 Stellplätzen. Die Nettokaltmiete der 1991 als erste Shopping Mall in Kassel fertiggestellten Gewerbeimmobilie beläuft sich auf rund EUR 3,9 Mio. Die DEMIRE plant durch Investitionen den aktuellen Leerstand von rund 6 Prozent zu verringern. Zu den Mietern gehören ein Hotel, eine Spielbank, Einzelhandel sowie Büros und Praxen. Mit dem Kauf der GmbH ist die Übernahme von bestehenden langfristigen Darlehen zu attraktiven Zinskonditionen, die unter den durchschnittlichen Refinanzierungskosten der DEMIRE liegen, vorgesehen. Mit der Transaktion erwirbt die DEMIRE ihr erstes Einzelhandelsobjekt und erweitert damit den Fokus des Gesamtportfolios neben Büro- und Logistikimmobilien nunmehr auf die dritte Assetklasse. Zudem gewinnt die DEMIRE den Zugang zu einer auf Center-Management spezialisierten Verwaltungseinheit. Zum Kaufpreis und weiteren Details wurde Stillschweigen vereinbart. Der Vollzug des Vertrages steht u. a. noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Aufsichtsrats der DEMIRE AG sowie der Zustimmungserteilung finanzierenden Bank durch die die Kurfürster Immobilien GmbH finanzierenden Bank.

Die DEMIRE AG hat am 17. Juli 2015 eine 10 Prozent-Barkapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen. Die 2.474.152 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) wurden im Rahmen eines Private Placements größtenteils vom institutionellen Investor Wecken & Cie., Basel, Schweiz, gezeichnet. Das Grundkapital der DEMIRE AG erhöhte sich mit der Eintragung ins Handelsregister (unter Berücksichtigung zwischenzeitlich ausgegebener Bezugsaktien) auf EUR 27.351.404,00.

Der Ausgabebetrag je neuer Aktie lag bei EUR 4,51, sodass die Gesellschaft im Rahmen der Barkapitalerhöhung eine Liquidität in Höhe von EUR 11.158.425,52 generieren konnte. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2015 gewinnberechtigt.

Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE AG haben am 31. Juli 2015 entschieden, den Aktionären der Fair Value REIT-AG, München, im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebotes anzubieten, ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien in der Form eines Umtauschangebots zu erwerben. Zugleich haben die DEMIRE AG und die Fair Value REIT-AG am 31. Juli 2015 eine Grundsatzvereinbarung (sog. Business Combination Agreement) unterzeichnet. Schließlich hat die DEMIRE AG mit bestimmten Paketaktionären der Fair Value REIT-AG Vereinbarungen geschlossen, in denen diese sich verpflichten, für die von ihnen gehaltenen Aktien der Fair Value REIT-AG das Übernahmeangebot anzunehmen (sog. Tender Commitments). Mit erfolgreichem Vollzug des Übernahmeangebots würde ein Immobilienkonzern mit einem Portfoliobestand an Gewerbeimmobilien von rund EUR 1 Milliarde entstehen. Die DEMIRE AG beabsichtigt, vorbehaltlich der endgültigen Bestimmung der Mindestpreise und der endgültigen Festlegung in der Angebotsunterlage, den Aktionären der Fair Value REIT-AG im Tausch gegen eine im Rahmen des Übernahmeangebots eingereichte Fair Value-Aktie als Gegenleistung zwei neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der DEMIRE AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2015 aus einer von der Hauptversammlung noch zu beschließenden Sachkapitalerhöhung anzubieten.

Frankfurt am Main, den 28. August 2015

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Hon.-Prof. Andreas Steyer
Vorstandssprecher

Markus Drews

**Konzernabschluss der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (IFRS)
für das Rumpfgeschäftsjahr vom
1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014**

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014

in EURO	Tz.	31.12.2014	31.03.2014
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	E.1.1	0	1.200
Sachanlagen	E.1.2	11.329.947	209.751
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	E.1.3	333.070.000	20.526.382
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	E.1.4	2.612.951	4.694.231
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.1.5	14.383	694.633
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	E.1.6	2.856.582	2.490.210
Sonstige Ausleihungen	E.1.7	322.218	351.482
Latente Steueransprüche	E.5.1	719.820	927.506
Summe langfristige Vermögenswerte		350.925.901	29.895.395
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien	E.2.1	7.354.885	7.783.845
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	E.2.2	9.286.985	1.743.632
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.2.3	921.160	1.148.792
Steuererstattungsansprüche		125.800	71.195
Zahlungsmittel	E.2.4	4.397.265	3.954.663
Summe kurzfristige Vermögenswerte		22.086.095	14.702.127
Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	E.3	0	3.802.647
Summe Vermögenswerte		373.011.996	48.400.169
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		14.306.151	13.894.651
Rücklagen		37.377.704	-6.061.225
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		51.683.855	7.833.426
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		2.945.398	-131.664
Summe Eigenkapital	E.4	54.629.253	7.701.762
Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden	E.5.1	10.031.740	1.210.981
Langfristige Finanzschulden	E.5.2	248.091.940	24.646.158
Summe langfristige Schulden		258.123.680	25.857.139
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	E.6.1	852.026	786.883
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E.6.2	11.519.200	4.257.040
Steuerschulden	E.6.3	314.430	18.586
Kurzfristige Finanzschulden	E.6.4	47.573.407	9.778.759
Summe kurzfristige Schulden		60.259.063	14.841.268
Summe Schulden		318.382.743	40.698.407
Summe Schulden und Eigenkapital		373.011.996	48.400.169

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014**

in EURO	Tz.	01.04.2014 - 31.12.2014	01.04.2013 - 31.03.2014
Einnahmen aus der Vermietung	D.1	3.748.621	648.660
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	D.2	-1.458.837	-189.111
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien		2.289.784	459.549
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften		4.782.591	402.989
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften		-4.713.385	-16.606
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	D.3	69.206	386.383
Erlöse aus dem Asset Management		0	81.980
Aufwendungen für das Asset Management		0	-43.720
Ergebnis aus dem Asset Management		0	38.260
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen		198.870	23.487
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen		-125.997	-761.274
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen		-1.086.940	-950.165
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	D.4	-1.014.067	-1.687.952
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	D.5	63.608.203	2.904.810
Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien	D.6	307.289	-1.139.995
Wertminderungen von Forderungen	D.7	-693.440	-1.211.739
Sonstige betriebliche Erträge	D.8	429.327	1.518.352
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte		63.651.379	2.071.428
Allgemeine Verwaltungskosten	D.9	-3.648.633	-4.656.040
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.10	-2.913.860	-2.164.126
Ergebnis vor Zinsen und Steuern		58.433.809	-5.552.498
Finanzerträge		6.955.074	1.134.628
Finanzierungsaufwendungen		-9.892.767	-1.316.761
Finanzergebnis	D.11	-2.937.693	-182.133
Ergebnis vor Steuern		55.496.116	-5.734.631
Ertragsteuern	D.12	-9.789.363	-251.122
Periodenergebnis		45.706.753	-5.985.753
Davon entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteilseigner	D.13	2.404.819	-51.249
Anteilseigner des Mutterunternehmens		43.301.934	-5.934.504
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D.14	3,03	-0,43
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D.14	1,74	-0,43

Konzern-Gesamtergebnisrechnung
für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014

in EUR	Tz.	01.04.2014 - 31.12.2014	01.04.2013 - 31.03.2014
Periodenergebnis		45.706.753	-5.985.753
Anteil am sonstigen Ergebnis, der auf assoziierte Unternehmen entfällt, die nach der Equity-Methode bilanziert werden (aus Währungsumrechnung)	E.1.4	-1.067.214	-1.019.015
Währungsumrechnungsdifferenzen		626.104	455.977
Summe sonstiges Ergebnis	G.1/G.2	-441.110	-563.038
Gesamtergebnis		45.265.643	-6.548.791
davon entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteilseigner		2.605.311	-22.921
Anteilseigner des Mutterunternehmens		42.660.332	-6.525.870

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2014 (Berichtsperiode)

in TEUR	Tz.	Gesellschaftskapital		Rücklagen					Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	Summe Eigenkapital
		Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Abzugsposten für Eigene Anteile	Währungsumrechnung	sonstige Rücklagen				
01.04.2014	G	13.895	7.455	-10.500	-310	-2.706	0	7.835	-133	7.702	
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at Equity bewerteten Unternehmen	G	0	0	0	0	-1.067	0	-1.067	0	-1.067	
Währungsumrechnungsdifferenzen	G	0	0	0	0	425	0	425	201	626	
Summe des sonstigen Ergebnisses	G	0	0	0	0	-642	0	-642	201	-441	
Periodenergebnis	G	0	0	43.302	0	0	0	43.302	2.405	45.707	
Gesamtergebnis	G	0	0	43.302	0	-642	0	42.660	2.606	45.266	
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen)		411	108	0	0	0	0	519	0	519	
Veränderung Konsolidierungskreis	G	0	0	0	0	0	0	0	472	472	
Erfolgsneutrale Veränderung im Zusammenhang mit der Wandelschuldverschreibung	G	0	493	0	0	0	0	493	0	493	
Erfolgsneutrale Veränderung latenter Steuern im Zusammenhang mit der Wandelschuldverschreibung	G	0	177	0	0	0	0	177	0	177	
31.12.2014	G	14.306	8.233	32.802	-310	-3.348	0	51.684	2.945	54.629	

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2014 (Vergleichsperiode)

in TEUR	Tz.	Gesellschaftskapital		Rücklagen							Summe Eigenkapital
		Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Abzugs-posten für Eigene Anteile	Währungs-umrech-nung	sonstige Rückkla-gen	Den Anteils-eignern des Mutterunter-nehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherr-schenden An-teilseigner		
01.04.2013	G	13.895	7.455	-1.266	-310	-2.115	-3.299	14.361	-109	14.252	
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at Equity bewerteten Unternehmen	G	0	0	0	0	-1.019	0	-1.019	0	-1.019	
Währungsumrechnungsdifferenzen	G	0	0	0	0	428	0	428	27	455	
Summe des sonstigen Ergebnisses	G	0	0	0	0	-591	0	-591	27	-564	
Periodenergebnis	G	0	0	-5.935	0	0	0	-5.935	-51	-5.986	
Gesamtergebnis	G	0	0	-5.935	0	-591	0	-6.526	-24	-6.550	
Umgliederung der sonstigen Rücklagen		0	0	-3.299	0	0	3.299	0	0	0	
31.03.2014	G	13.895	7.455	-10.500	-310	-2.706	0	7.835	-133	7.702	

Konzernkapitalflussrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014

in TEUR	Tz.	01.04.2014 - 31.12.2014	01.04.2013 - 31.03.2014
Konzernergebnis vor Steuern		55.496	-5.735
Gezahlte Zinsaufwendungen für Finanzschulden		1.607	363
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		-7.543	1.612
Veränderung aus Latenten Steueransprüchen		208	-928
Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern		-55	1
Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte		470	-830
Veränderung Immaterielle Vermögenswerte		1	0
Veränderung der Rückstellungen		65	-518
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		7.558	3.192
Veränderung aus latenten Steuerverbindlichkeiten		8.821	1.165
Einwertungsgewinne nach IAS 40		-63.608	-2.905
Gewinne aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften		-69	-386
Ertragsteuern		-9.789	-251
Veränderung der Rücklagen		2.290	565
Ergebnis aus der at equity bewerteten Unternehmen		1.014	1.688
Marktwertänderungen der Vorratsimmobilien		-307	1.140
Sonstige zahlungsunwirksame Posten*		-145	-73
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	F	-3.986	-1.900
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen		-11.356	-221
Auszahlung für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-248.726	-17.621
Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen		0	30
Einzahlungen aus der Herabsetzung von Kapital bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen		0	363
Auszahlung für den Erwerb von Anteilen und für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei at equity bewertete Unternehmen und anderen Beteiligungen		0	-1.085
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen bei at equity bewertete Unternehmen und andere Beteiligungen		3.700	0
Auszahlungen für die Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen		0	-104
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen		101	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen sowie für Erwerbe von Nettoeinvmögen (abzüglich erworbener liquider Mittel)		0	-2
Einzahlungen (im Vj. Auszahlungen) aus der Veräußerung von Tochterunternehmen (abzüglich veräußerter liquider Mittel)		1.075	-75
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	F	-255.206	-18.715
Veränderung der Finanzschulden aus dem Erwerb von Vorratsgesellschaften		0	13.248
Einzahlung aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen		0	11.300
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden		261.738	67
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden		-1.607	-349
Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden		-497	-2.026

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	F	259.634	22.239
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		442	1.624
Veränderung aufgrund von Währungsumrechnung		0	-2
Zahlungsmittel am Anfang der Periode		3.955	2.333
Zahlungsmittel am Ende der Periode	F	4.397	3.955
Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung:			
Ertragssteuererstattungen (+)/-zahlungen (-)		0	-39
Erhaltene Zinsen		0	9
Gezahlte Zinsen		1.607	364

*Die Vorjahresangabe der sonstigen zahlungsunwirksamen Posten wurde auf neu eingefügte Posten aufgeteilt.

Konzernanhang für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014
(Vorjahr: 1. April 2013 bis 31. März 2014)

Gliederung

- A. Allgemeine Angaben
- B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
- C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- E. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
- F. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
- G. Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- H. Konzern-Segmentberichterstattung
- I. Sonstige Erläuterungen

Anlage 1: Konsolidierungskreis

Anlage 2: Anteilsbesitzliste nach § 313 Abs. 2 HGB

A. Allgemeine Angaben

1. Informationen zum Unternehmen

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ bzw. „DEMIRE“ genannt) ist in das Handelsregister am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen. Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA wurde am 6. April 2006 gegründet und am 31. Mai 2006 in das Handelsregister am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen. Am 17. September 2010 erfolgte die Umwandlung von der Rechtsform einer GmbH & Co. KGaA in die Rechtsform einer Aktiengesellschaft mit Eintragung in das Handelsregister (HRB 89041). Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2013 wurde eine Änderung der Firma in „DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG“ beschlossen. Die Eintragung der Änderung der Firma in das Handelsregister der Gesellschaft ist am 30. Juli 2013 erfolgt.

Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in der Lyoner Straße 32 in Frankfurt am Main. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft endete in Vorjahren jeweils am 31. März. Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 15. Oktober 2014 die Änderung des Geschäftsjahres beschlossen. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 18. November 2014. Das Geschäftsjahr ist mit Wirkung zum 1. Januar 2015 auf das Kalenderjahr umgestellt. Durch diese Umstellung beabsichtigt die Gesellschaft, die Geschäftsjahre der in den Konzernabschluss einbezogenen Einheiten weitestgehend zu vereinheitlichen. Das ab dem 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014 laufende Geschäftsjahr wurde damit zu einem Rumpfgeschäftsjahr. Aufgrund der Änderung des Geschäftsjahresendes zum 31. Dezember sind Vergleichsangaben zum Vorjahr nicht vollständig vergleichbar.

Die Gesellschaft wurde im Juli 2006 zunächst im Open Market (Freiverkehr) zugelassen. Am 30. Oktober 2007 erfolgte ein Wechsel des Börsensegments. Seit diesem Zeitpunkt werden die Aktien der Gesellschaft im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Durch den Segmentwechsel unterliegt DEMIRE den strengen, EU-weit geltenden Transparenzanforderungen des Regulierten Marktes.

Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienprojekte durch die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG selbst wurden bis dato nicht getätigt. Die Investitionen werden grundsätzlich über Projektgesellschaften abgewickelt. Die Beteiligungen an diesen Projektgesellschaften werden von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG unmittelbar oder mittelbar (über Zwischenholdings) gehalten.

Dieser im Namen des rechtlichen Mutterunternehmens DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG aufgestellte Konzernabschluss ist wirtschaftlich dem im Rahmen eines umgekehrten Unternehmenserwerbs im Geschäftsjahr 2009/2010 identifizierten wirtschaftlichen Erwerber MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich, (vormals: R-QUADRAT Immobilien GmbH) zuzurechnen (siehe A.5). Die Gesamtheit der in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmen sowie der nach der Equity-Methode bewerteten Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen wird im Folgenden kurz „DEMIRE-Gruppe“ oder „DEMIRE“ bezeichnet.

Die MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich, hatte bis einschließlich 30. September 2013 das Immobilien Asset Management innerhalb der Gruppe und in geringem Ausmaß auch für Dritte übernommen.

Mit der strategischen Neuausrichtung hin zu einem klaren Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland veränderte sich auch das Geschäftsmodell der DEMIRE von „Develop & Sell“- zur „Buy & Hold“-Strategie mit aktivem Portfoliomanagement.

Das Investmentportfolio der DEMIRE verteilt sich heute auf sieben Länder. Basierend auf der neuen Ausrichtung auf Deutschland verfolgt DEMIRE einen beschleunigten Rückzug aus den restlichen Regionen.

2. Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS)

Entsprechend Artikel 4 der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards erstellt die DEMIRE den Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS). Der für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG als rechtliche Muttergesellschaft aufgestellte Konzernabschluss der DEMIRE-Gruppe ist nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Dabei werden alle für den am 31. Dezember 2014 beendeten Berichtszeitraum verpflichtend anzuwendenden IFRS – einschließlich der noch gültigen International Accounting Standards (IAS) – sowie die Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) – einschließlich der noch gültigen Auslegungen des ehemaligen Standing Interpretations Committee (SIC) – wie sie in der EU anzuwenden sind, berücksichtigt. Der von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG aufgestellte Konzernabschluss entspricht damit vollumfänglich den IFRS in der derzeit gültigen Fassung, soweit sie von der Europäischen Union gemäß Art. 6 Abs. 2 IAS-VO 1606/2002 im Wege des Komitologieverfahrens in den Rechtsstand der Europäischen Union übernommen wurden. Zusätzlich wurden die ergänzenden, nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt.

3. Verpflichtend anzuwendende neue Rechnungslegungsstandards zum 31. Dezember 2014

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit folgenden Ausnahmen:

Der International Accounting Standards Board (IASB) und das International Financial Reporting Standards Committee (IFRIC) haben Standards und Interpretationen verabschiedet (die das EU-Anerkennungsverfahren bereits durchlaufen haben), die im Berichtszeitraum erstmals verpflichtend anzuwenden waren:

IFRS 10	<p>Konzernabschlüsse</p> <p>IFRS 10 ersetzt die Bilanzierungsregeln für Konzernabschlüsse in IAS 27 und jene für die Konsolidierung von Zweckgesellschaften in SIC 12. Die Regelungen des IFRS 10 führen zur Vereinheitlichung der vormaligen Konsolidierungskonzepte nach IAS 27 und SIC 12. IFRS 10 definiert neu, wann ein Mutterunternehmen ein Beteiligungsunternehmen beherrscht. Der Begriff der Beherrschung verknüpft die Entscheidungsgewalt über die relevanten Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens mit dem Anspruch auf variable Rückflüsse aus dem Beteiligungsunternehmen; d.h. variable Rückflüsse aus dem Beteiligungsunternehmen zu erhalten oder diesen ausgesetzt zu sein und auch die Möglichkeit zu haben, diese Rückflüsse zu bestimmen. IFRS 10 enthält daneben Bestimmungen zu potenziellen Stimmrechten, Schutzrechten Dritter sowie zur beherrschenden Stellung trotz fehlender Mehrheit („de-facto-Control“). Durch die neue Definition des Beherrschungsbegriffes ist der Konsolidierungskreis eventuell neu abzugrenzen, insbesondere durch die Ermessensspielräume, die bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Einflussnahme des Unternehmens auf das Beteiligungsunternehmen auftreten können. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.</p>
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

IFRS 11	<p>Gemeinsame Vereinbarungen</p> <p>IFRS 11 regelt die Bilanzierung von Sachverhalten, in denen mehrere Unternehmen ein Gemeinschaftsunternehmen oder eine gemeinschaftliche Tätigkeit führen. Die Vertragspartner sollen die jeweiligen vertraglichen Rechte und Pflichten aus der Gemeinschaftlichen Vereinbarung bilanzieren, wobei es dabei davon abhängt, ob die Vereinbarung dazu als Gemeinschaftsunternehmen bzw. als Gemeinschaftliche Tätigkeit zu werten ist. IFRS 11 eliminiert das bisher gültige Wahlrecht, Gemeinschaftsunternehmen nach der Quotenkonsolidierung anzusetzen; es ist verpflichtend die Equity-Methode anzuwenden. Die Abgrenzung zwischen der Gemeinschaftlichen Tätigkeit und der Klassifizierung als Gemeinschaftsunternehmen wird deutlich gemacht. Bei der Gemeinschaftlichen Tätigkeit haben die Partner unmittelbare Rechte und Pflichten aus den Vermögenswerten bzw. den Schulden bzw. an den Aufwendungen und Erträgen. Bei einem Gemeinschaftsunternehmen haben die Partner Rechte am Nettovermögen des Gemeinschaftsunternehmens. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.</p>
IFRS 12	<p>Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen</p> <p>IFRS 12 legt die erforderlichen Angaben für Unternehmen fest, die in Übereinstimmung mit den beiden neuen Standards IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ und IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“ bilanzieren. Gemäß IFRS 12 müssen Unternehmen Angaben machen, die es ermöglichen, die Art, Risiken und finanziellen Auswirkungen zu bewerten, die mit der Investition in ein Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen, gemeinschaftlichen Vereinbarungen oder Zweckgesellschaften verbunden sind. Die Angaben umfassen neben anderen vor allem wesentliche Ermessensentscheidungen und Annahmen bei der Festlegung des Konsolidierungskreises. Bis auf die Angaben im Anhang ergaben sich keine weiteren Änderungen.</p>
Änderungen zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12	<p>Übergangsvorschriften</p> <p>Das IASB hat eine Ergänzung zu den Übergangsvorschriften in IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 verabschiedet. Diese Ergänzung klärt den Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der neuen Standards. Es wird darin geregelt, dass bei unterschiedlichen Ergebnissen in der Einbeziehung von Gesellschaften gemäß IFRS 10 versus IAS 27/SIC 12 die unmittelbar vorangegangene Vergleichsperiode angepasst werden muss. Daneben gibt es Regelungen zu Differenzen in den fortzuführenden Werten, zu den Anhangsangaben und Unternehmen, die sowohl gemäß IFRS 10 als auch gemäß IAS 12/SIC 12 konsolidiert oder nicht konsolidiert werden. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.</p>

Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27	Investmentgesellschaften Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 umfassen eine Definition von Investmentgesellschaften sowie Regelungen im Hinblick auf die Einbeziehung von Tochtergesellschaften dieser Investmentgesellschaften. Als Investmentgesellschaften können z.B. Investmentfonds gelten. Diese Unternehmen bewerten die Investition in Tochtergesellschaften erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 9 „Finanzinstrumente“ bzw. nach IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ anstatt diese zu konsolidieren. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.
Änderungen zu IAS 27	Einzelabschlüsse Die neue Fassung des IAS 27 regelt in Zukunft nur mehr die Bilanzierung von Anteilen an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen in IFRS-Einzelabschlüssen. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.
Änderungen zu IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen Die Zielsetzung der Änderungen zu IAS 28 besteht darin, Regelungen zur erweiterten Anwendung der equity-Methode festzulegen. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.
Änderungen zu IAS 32	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden Eine Saldierung gemäß IAS 32 ist weiterhin nur dann möglich, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch darauf besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und es beabsichtigt ist, entweder den Ausgleich auf Nettobasis durchzuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des finanziellen Vermögenswertes die dazugehörige finanzielle Verbindlichkeit auszugleichen. Die Änderungen betreffen Klarstellungen zu den Begriffen „gegenwärtiger Zeitpunkt“ und „Gleichzeitigkeit“. Für die Beurteilung des gegenwärtigen Zeitpunktes sind die heutigen Umstände heranzuziehen; um die Erfüllung und Verwertung als gleichzeitig ansehen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.
Änderungen zu IAS 36	Angaben zum erzielbaren Betrag nicht-finanzieller Vermögenswerte Die Änderungen zu IAS 36 betreffen Änderungen von Anhangsangaben in Bezug auf Wertminderungstests. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.
Änderungen zu IAS 39	Novation von Derivaten und Fortführung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften Die Änderungen zu IAS 39 betreffen neue Regelungen der Kriterien zum Fortbestehen von Sicherungsbeziehungen auch im Falle des Vorliegens einer Novation von Derivaten. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

4. Künftige anzuwendende Rechnungslegungsstandards und Standardänderungen

Folgende Standards, Änderungen von Standards und Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits vom IASB veröffentlicht, aber noch nicht anzuwenden. Von der unter Umständen bestehenden Möglichkeit einer freiwilligen Vorabanwendung hat die Gesellschaft keinen Gebrauch gemacht.

	EU Endorsement erfolgt	EU Endorsement noch ausstehend	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnen ab
Änderung zu IAS 1		x	01.01.2016
Änderungen zu IAS 16 und IAS 38		x	01.01.2016
Änderungen zu IAS 16 und IAS 41		x	01.01.2016
Änderungen zu IAS 19	x		01.02.2015
Änderungen zu IAS 27		x	01.01.2016
IFRS 9 „Finanzinstrumente“ (2014)		x	01.01.2018
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28		x	01.01.2016
Änderungen zu IFRS 10 und, IFRS 12 und IAS 28		x	01.01.2016
Änderungen zu IFRS 11		x	01.01.2016
IFRS 14 „Regulation Abgrenzungsposten“		x	01.01.2016
IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Kundenverträgen“		x	01.01.2018
IFRIC 21 „Abgaben“	x		17.06.2014
Jährliche Verbesserungen zu IFRS (2010 – 2012)	x		01.02.2015
Jährliche Verbesserungen zu IFRS (2011 – 2013)	x		01.01.2015
Jährliche Verbesserungen zu IFRS (2012 – 2014)		x	01.01.2016

IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“

Änderungen an IAS 1: Angabeninitiative (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen). Die Änderungen betreffen verschiedene Ausweisfragen. Es wird klargestellt, dass Anhangangaben nur dann notwendig sind, wenn ihr Inhalt nicht unwesentlich ist. Dies gilt explizit auch dann, wenn ein Standard eine Liste von Minimumangaben fordert. Zudem werden Erläuterungen zur Aggregation und Disaggregation von Posten in der Bilanz und der Gesamtergebnisrechnung aufgenommen. Des Weiteren wird klargestellt, wie Anteile am Sonstigen Ergebnis at Equity bewerteter Unternehmen in der Gesamtergebnisrechnung darzustellen sind. Die Änderungen sind anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Eine Übernahme durch die EU steht noch aus. Die Gesellschaft geht derzeit nicht davon aus, dass die Änderung einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung des Konzernabschlusses haben wird.

IAS 16 und IAS 38 „Änderungen: Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden“

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat Änderungen der IAS 16 und IAS 38 „Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden“ am 12. Mai 2014 verabschiedet. Mit den Änderungen werden weitere Leitlinien dazu zur Verfügung gestellt, welche Methoden für die Abschreibung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten verwendet werden können. Sie treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die Vorschriften in IAS 16 wurden geändert, um klarzustellen, dass eine Abschreibung, die auf Erlösen

basiert, die aus einer Tätigkeit entstehen, die die Verwendung eines Vermögenswertes beinhaltet, nicht sachgerecht ist. Das liegt daran, dass Erlöse die Erzeugung erwarteten wirtschaftlichen Nutzens und nicht dessen Verbrauch darstellen. Die Vorschriften in IAS 38 wurden geändert, um eine widerlegbare Annahme aufzunehmen, dass eine erlösbasierte Abschreibungsmethode aus denselben Gründen wie in IAS 16 nicht sachgerecht ist. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von DEMIRE derzeit überprüft.

IAS 16 und IAS 41 „Änderungen: Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen“

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat Änderungen der IAS 16 und IAS 41 „Änderungen: Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen“ am 30. Juni 2014 verabschiedet. Mit den Änderungen werden fruchttragende Pflanzen, die nur zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte verwendet werden, in den Anwendungsbereich von IAS 16 gebracht, sodass sie analog zu Sachanlagen bilanziert werden können. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderung an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“

Änderung an IAS 19 – „Leistungen an Arbeitnehmer“ (Änderung in Bezug auf Beiträge von Arbeitnehmern oder dritten Parteien, die mit der Dienstzeit verknüpft sind). Diese Änderungen sind anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen. In der EU ist die Erstanwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Februar 2015 beginnen, verpflichtend. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IAS 27 „Equity-Methode in Einzelabschlüssen“

Änderungen an IAS 27 - Equity-Methode in Einzelabschlüssen. Diese Änderungen sind anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 9 „Finanzinstrumente“

Der IASB hat am 24. Juli 2014 IFRS 9 „Finanzinstrumente“ herausgegeben. Der Standard ist das Ergebnis aus der Fertigstellung der einzelnen Phasen des umfassenden Projekts des IASB zu Finanzinstrumenten und enthält Vorschriften zu Ansatz, Bewertung und Ausbuchung von Finanzinstrumenten sowie zur Sicherungsbilanzierung. IFRS 9 (2014) ersetzt alle bisher veröffentlichten (Vor-)Versionen von IFRS 9 und führt diese mit neuen Vorschriften zur Erfassung von Wertminderungen und geringfügigen Anpassungen zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten zusammen. Der neue Standard wird damit die bislang unter IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ geregelte Bilanzierung von Finanzinstrumenten ablösen. IFRS 9 ist erstmalig verpflichtend auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Vorbehaltlich der finalen Verabschiedung im Rahmen des EU-Endorsementprozesses ist gegebenenfalls eine vorzeitige Anwendung zulässig. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von DEMIRE derzeit überprüft.

Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28

Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 - Verkauf oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und seinem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen. Diese Änderungen sind anzuwenden für Geschäftsjahre; die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von DEMIRE derzeit überprüft.

Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28

Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 - Investmentgesellschaften – Anwendung der Konsolidierungsausnahme. Diese Änderungen sind anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder

nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 11 „Änderungen: Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit“

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat Änderungen des IFRS 11 „Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit“ am 6. Mai 2014 verabschiedet. Mit Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit (Änderungen an IFRS 11) wird IFRS 11 so geändert, dass der Erwerber von Anteilen an einer gemeinsamen Tätigkeit, die einen Geschäftsbetrieb darstellen wie in IFRS 3 definiert, alle Prinzipien in Bezug auf die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen aus IFRS 3 und anderen IFRS anzuwenden hat, solange diese nicht im Widerspruch zu den Leitlinien in IFRS 11 stehen. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Aus der künftigen Anwendung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von DEMIRE erwartet.

IFRS 14 „Regulation Abgrenzungsposten“

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat am 30. Januar 2014 IFRS 14 Regulatorische Abgrenzungsposten (Regulatory Deferral Accounts) verabschiedet. Der IFRS Standard beinhaltet derzeit keine Regelungen zur Bilanzierung von preisregulierten Absatzgeschäften. Zielsetzung des IFRS 14 ist es, die Vergleichbarkeit von Abschlüssen solcher Unternehmen zu erhöhen, die preisregulierte Absatzgeschäfte erbringen. Preisregulierungen können zu wirtschaftlichen Vor- oder Nachteilen führen, wenn Ausgaben im aktuellen Geschäftsjahr Auswirkungen auf verlangte Preise in künftigen Geschäftsjahren haben. Die nationalen Bilanzierungsvorschriften einiger Länder erlauben die Aktivierung/Abgrenzung dieser wirtschaftlichen Vorteile bzw. schreiben diese vor. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von DEMIRE derzeit überprüft.

IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Kundenverträgen“

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das Financial Accounting Standards Board (FASB) hat am 28. Mai 2014 den gemeinsamen Rechnungslegungsstandard IFRS 15 Umsatzerlöse aus Kundenverträgen (Revenue from Contracts with Customers) veröffentlicht. Zielsetzung des neuen Standards zur Umsatzrealisierung ist es, die Vielzahl der bisher in diversen Standards und Interpretationen enthaltenen Regelungen zusammenzuführen. Gleichzeitig wurden einheitliche Grundprinzipien festgesetzt, die für alle Branchen und für alle Kategorien von Umsatztransaktionen anwendbar sind. Nach IFRS 15 ist der Betrag als Umsatzerlös zu erfassen, der für die Übertragung von Gütern oder Dienstleistungen an Kunden als Gegenleistung erwartet wird. Hinsichtlich der Bestimmung des Zeitpunkts bzw. des Zeitraums kommt es auf den Übergang der Kontrolle an den Gütern oder Dienstleistungen auf den Kunden an (control approach). Kontrolle wird dabei definiert als die Möglichkeit, über die Verwendung der Güter oder Dienstleistungen bestimmen und die wirtschaftlichen Vorteile aus den Gütern oder Dienstleistungen ziehen zu können. Durch Beschluss des IASB von April 2015 wurde die Erstanwendung von IFRS 15 auf den 01. Januar 2018 verlegt. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von DEMIRE derzeit überprüft.

IFRIC 21 „Abgaben“

IFRIC 21 beschäftigt sich mit der Fragestellung der Bilanzierung öffentlicher Abgaben, die keine Ertragsteuern im Sinne des IAS 12 „Ertragsteuern“ darstellen und klärt insbesondere, wann Verpflichtungen zur Zahlung derartiger Abgaben im Abschluss als Verbindlichkeiten zu erfassen sind. Die Interpretation wurde am 20. Mai 2013 herausgegeben. Die Änderungen sind erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 17. Juni 2014 beginnen, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist. Das EU-Endorsement erfolgte am 13. Juni 2014. Aus IFRIC 21 ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse von DEMIRE.

Jährliche Verbesserungen zu IFRS (2010-2012) und IFRS (2011-2013)

Im Rahmen des jährlichen „Improvements Project“ hat das IASB eine Mehrzahl kleinerer materieller und redaktioneller Änderungen an verschiedenen Standards vorgenommen:

IFRS 1	Anzuwendende IFRS
IFRS 2	Definition von Ausübungsbedingungen (vesting conditions)
IFRS 3	Ausnahmen vom Anwendungsbereich für gemeinsame Vereinbarungen (joint arrangements) und Bilanzierung bedingter Gegenleistungen (contingent consideration) im Zusammenhang mit Unternehmenszusammenschlüssen
IFRS 8	Angaben zur Zusammenfassung von Segmenten und Erfordernis einer Überleitungsrechnung für Segmentvermögenswerte
IFRS 13	Anwendungsbereich für sog. portfolio exception und Verzicht auf Abzinsung bei der Fair-Value-Bewertung kurzfristiger Forderungen und Verbindlichkeiten, sofern der Effekt unwesentlich ist.
IAS 16 / IAS 38	Neubewertungsmethode: Ermittlung der kumulierten Abschreibungen zum Zeitpunkt der Neubewertung
IAS 24	Erweiterung der Definition der nahestehenden Unternehmen und Personen um sog. Management Entities und Regelung zugehöriger Angabepflichten
IAS 40	Zusammenhang zwischen IFRS 3 und IAS 40 bei der Klassifizierung von „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (investment property) als vom Eigentümer genutzt.

Die **jährlichen Verbesserungen** zu IFRS (2010-2012) sind erstmals verpflichtend für die Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen. Die Änderungen zu IFRS (2011-2013) sind erstmals für die Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse von DEMIRE.

Jährliche Verbesserungen der IFRS (2012-2014)

Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2012-2014 (Änderungen in IFRS 5 – „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“, IFRS 7 – „Finanzinstrumente: Angaben“, IAS 19 – „Leistungen an Arbeitnehmer“, IAS 34 „Zwischenberichterstattung“) Diese Änderungen sind anzuwenden für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

5. Umgekehrter Unternehmenserwerb

Am 29. Oktober 2009 beschloss die Hauptversammlung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (damals MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA) die Einbringung der Anteile an der R-QUADRAT Immobilien GmbH (nunmehr MAGNAT Asset Management GmbH), Wien, Österreich, und deren Tochtergesellschaften (im Folgenden kurz „R-QUADRAT Gruppe“ genannt) im Wege einer Sachkapitalerhöhung. Die Erstkonsolidierung der R-QUADRAT Gruppe im Konzernabschluss der DEMIRE zum 31. März 2010 erfolgte mit Wirkung zum 31. August 2009.

Im Konzernabschluss 2009/2010 wurde der rechtliche Erwerber DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (damals MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA) fälschlicherweise auch als wirtschaftlicher Erwerber klassifiziert. Im Rahmen einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise ist gem. IFRS 3.21 (2004) die R-QUADRAT Immobilien GmbH (nunmehr MAGNAT Asset Management GmbH), Wien, Österreich, als wirtschaftlicher Erwerber anzusehen. Somit ist der Konzernabschluss aus Sicht des wirtschaftlichen Erwerbers aufzustellen („umgekehrter Unternehmenserwerb“). Im Rahmen der Kaufpreisallokation sind stille Reserven und Lasten beim wirtschaftlich erworbenen Unternehmen und nicht beim rechtlich erworbenen Unternehmen aufzudecken. Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden daher gem. IAS 8.42 rückwirkend entsprechende Anpassungen vorgenommen, siehe hierzu Geschäftsbericht 2013/2014.

6. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Ermessensentscheidungen

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

- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls zugehörige Schulden als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden auszuweisen und zu bewerten.
- Bei Immobilien ist durch DEMIRE zu jedem Stichtag zu bestimmen, ob diese dem Vorratsvermögen oder den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzuordnen sind. Die Einordnung basiert auf folgender Einschätzung:
 - Vorratsimmobilien: Bei diesen Immobilien steht als vorrangiges Ziel eine „Buy & Sell“- bzw. „Develop & Sell“-Strategie im Vordergrund. Diese Immobilien werden demnach zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten.
 - Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Bei den betreffenden Immobilien steht eine nachhaltige Bewirtschaftung im Vordergrund. Diese Immobilien werden somit zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten.
- Bei Übernahme der Kontrolle eines Tochterunternehmens oder dem Erwerb von Vermögenswerten ist zu beurteilen, ob diese Transaktionen als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten bzw. Nettovermögen (Sachgesamtheit) zu klassifizieren sind. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb im Sinne einer integrierten Gruppe von Tätigkeiten übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor, der nach IFRS 3 bilanziell abzubilden ist. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden beispielsweise die Geschäftsprozesse aus den Bereichen Property Management, Debitorenmanagement und das Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist auch die Tatsache, dass Personal in der erworbenen Immobiliengesellschaft angestellt ist, ein Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wurde.

Schätzungen und Annahmen

Die Aufstellung von im Einklang mit den IFRS stehenden Konzernabschlüssen erfordert Schätzungen und Annahmen des Managements der Gesellschaft. Es ist es bei verschiedenen Positionen notwendig, Annahmen für die Zukunft zu treffen. Diese Schätzungen können den Wertansatz von Vermögenswerten und Schulden am Bilanzstichtag sowie die Höhe von Aufwendungen und Erträgen im Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen. Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Im Konzern werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gehalten und zum beizulegenden Zeitwert nach IAS 40 bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf Bewertungsgutachten auf jährlicher Basis von renommierten externen, unabhängigen Sachverständigen und werden in Übereinstimmung mit internationalen Bewertungsstandards ermittelt. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage von Ertragswertverfahren gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung und sofern verfügbar, anhand von Vergleichs- oder Marktpreisen.

Die Verkehrswerte sind nach dem Ertragswertverfahren gemäß Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und Wertermittlungsrichtlinie (WertR) ermittelt. Dieses erfolgt grundsätzlich auf Basis einer nachhaltigen Bewirtschaftung. Grundlage sind die vermietbaren Flächen unter Berücksichtigung der am lokalen Markt zu erzielenden Mieten ohne Betriebskosten unter Berücksichtigung des nachhaltigen Vermietungsstandes/Leerstandes, der wesentlich beeinflusst wird durch Angebot und Nachfrage am lokalen Markt. Diese erzielbaren Mieterträge werden die Bewirtschaftungskosten gegenübergestellt, die notwendig sind, um die Immobilien in einem vermietbaren Zustand zu erhalten. Die dazu notwendigen Investitionen orientieren sich am aktuellen Bauzustand und der gutachterlichen Einschätzung zukünftiger Investitionen unter Berücksichtigung der tatsächlich notwendigen Maßnahmen der Vergangenheit, der üblichen empfohlenen Instandhaltungskosten der Fachliteratur und der Einschätzung der Gutachter. Dieser Nettoertragswert wird mit dem Vervielfältiger multipliziert, der sich aus dem Liegenschaftszins und der Restnutzungsdauer der Liegenschaft ergibt. Der Liegenschaftszins wird von den lokalen/regionalen Gutachterausschüssen der Gemeinden ermittelt. Zu dieser Ertragswert wird der Bodenwert (Fläche * Bodenwert/m²) addiert. Die Summe aus Ertragswert und Bodenwert entspricht dem Verkehrswert. Allen gutachterlichen Einschätzungen liegt eine Berücksichtigung der Immobilien zu Grunde.

Sie unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können. Der Bewertung nach IAS 40 liegen Annahmen zugrunde, die sich abweichend von der Erwartung des Managements der Gesellschaft entwickeln können. Sollte sich beispielsweise das derzeit niedrige Zinsniveau oder sich der Leerstand signifikant erhöhen, würde sich ceteris paribus auch der Zeitwert des Gesamtportfolios verringern. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Beurteilung der Werthaltigkeit von Forderungen aus der laufenden Vermietung wird auch von Schätzungen geprägt. Grundlage für Annahmen über die Einbringlichkeit von offenen Forderungen bilden Altersstrukturlisten der offenen Forderungen und die daraus auf Grundlage von Erfahrungswerten ableitbaren Ausfallwahrscheinlichkeiten der Forderungen.

Vorratsimmobilien

Schätzungen des Nettoveräußerungswertes der Vorratsimmobilien basieren auf den verlässlichsten substanziellen Hinweisen, die zum Zeitpunkt der Schätzungen im Hinblick auf den für die Vorräte voraussichtlich erzielbaren Betrag verfügbar sind. Diese Schätzungen berücksichtigen Preis- oder Kostenänderungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Vorgängen nach der Berichtsperiode stehen, insoweit, als diese Vorgänge Verhältnisse aufhellen, die bereits am Ende der Berichtsperiode bestanden haben. Schätzungen des Nettoveräußerungswertes berücksichtigen weiterhin den Zweck, zu dem die Vorratsimmobilien gehalten werden. Die Ermittlung des Nettoveräußerungswertes erfolgt entweder auf Basis der Vergleichswertmethode im Rahmen von Bewertungsgutachten durch renommierte externe unabhängige Sachverständige nach internationalen Bewertungsstandards oder aufgrund von internen Marktwerteinschätzungen der gesetzlichen

Vertreter der Gesellschaft. Der Buchwert der betroffenen Vorratsimmobilien beträgt TEUR 7.355 (Vorjahr: TEUR 7.784). Von diesem Wert sind insgesamt Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 1.541 (Vorjahr: TEUR 5.648) internen Marktwerteinschätzungen unterworfen worden. In Bezug auf eine Vorratsimmobilie wurde aufgrund von Neuvermietung eine Werterhöhung auf die fortgeführten Anschaffungskosten (TEUR 2.957) vorgenommen. Die verbleibenden TEUR 2.857 (Vorjahr: TEUR 2.136) beruhen auf Vergleichswertgutachten. Zum Ergebnis der Bewertungen wird auf Note D.6 verwiesen.

Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge

Latente Steueransprüche werden für alle nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass hierfür zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, sodass die Verlustvorträge tatsächlich genutzt werden können. Latente Steueransprüche für Verlustvorträge wurden in Höhe von TEUR 1.698 (Vorjahr: TEUR 928) angesetzt. Die Ermittlung der Höhe der latenten Steueransprüche beruht im Wesentlichen auf der Einschätzung der Unternehmensleitung, auf der Grundlage des erwarteten Eintrittszeitpunkts und der Höhe des künftig zu versteuernden Einkommens sowie der zukünftigen Steuergestaltungsmöglichkeiten. Basierend auf diesen Einschätzungen sind die für Verlustvorträge angesetzten latenten Steueransprüche jährlichen Anpassungen aufgrund der aktuellen Gegebenheiten ausgesetzt. Für weitere Erläuterungen wird auf Anhangangabe D.12 und E.5.1 verwiesen.

Sonstige Rückstellungen

Bei den Rückstellungen sind die Annahmen in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeit und die Höhe der Inanspruchnahme der ungewissen Verpflichtungen unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung bekannten Informationen zu treffen.

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen - Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Vorratsimmobilien und seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde vereinbart, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken eines Eigentümers im Konzern verbleiben, der diese demnach als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert. Wesentliche Schätzungsannahmen betreffen die Zuordnung der Leasingverhältnisse zu den Operating-Leasingverhältnissen nach durchgeführter Analyse der Vertragsbedingungen sowie die Bewertung der Einbringlichkeit von offenen Forderungen aus Leasingverträgen aus der gewerblichen Vermietung.

B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der wirtschaftlichen Konzernmuttergesellschaft MAGNAT Asset Management GmbH (siehe Ausführungen unter A.5.) grundsätzlich alle in- und ausländischen Tochterunternehmen ab dem Erwerbszeitpunkt einbezogen. Die Zusammensetzung des Konsolidierungskreises ergibt sich als Anlage 1 beigefügten Aufstellung. Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 54 (Vorjahr: 24) Unternehmen, die voll konsolidiert werden.

Anzahl vollkonsolidierter Tochtergesellschaften	2014	2013/2014
Stand 01.04.	30	34
Zugänge	27	3

Abgänge	3	3
Abgänge durch Verschmelzung	0	4
Stand zum 31.12. (im Vorjahr 31.03.)	54	30

Die Magnat Development GmbH wurde im Vorjahreszeitraum mit Vertrag vom 29. Juli 2013 mit Wirkung zum 1. April 2013 auf die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG verschmolzen. Mit Vertrag vom 15. Juli 2013 ist die Magnat Development GmbH als Komplementärin der Magnat First Development GmbH & Co. KG ausgeschieden. Die Magnat First Development GmbH & Co. KG ist mit dem Ausscheiden der Komplementärin erloschen. Die Aktiva und Passiva der Gesellschaft sind dem verbliebenen Gesellschafter der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG angewachsen.

Die OXELTON ENTERPRISES Limited, Limassol, Zypern, wird trotz einer Beteiligung von 59,78 % nicht vollkonsolidiert, sondern at equity in den Konzernabschluss als Gemeinschaftsunternehmen im Sinne eines joint ventures einbezogen, da satzungsgemäß eine Einstimmigkeit der beiden Gesellschafter bei Entscheidungen notwendig ist.

Definition der Unternehmensarten:

Tochterunternehmen: Ein Unternehmen, das von einem anderen Unternehmen (als Mutterunternehmen bezeichnet) beherrscht wird.

Assoziiertes Unternehmen: Ein Unternehmen, bei welchem der Anteilseigner über einen maßgeblichen Einfluss verfügt, jedoch nicht die Kontrolle oder gemeinschaftliche Führung ausübt.

Gemeinschaftsunternehmen: Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinschaftliche Vereinbarung, bei der die Parteien, die die gemeinschaftliche Führung innehaben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung haben.

Änderungen des Konsolidierungskreises

Zum Erwerbszeitpunkt am 30. September 2014 von 94 % der Vermögenswerte und Schulden aus den Gesellschaften Condor Objektgesellschaft Rendsburg GmbH, Condor Objektgesellschaft Bad Oynhausen GmbH, Condor Objektgesellschaft Lichtenfels GmbH, Condor Objektgesellschaft Yellow GmbH, alle Frankfurt am Main, sowie Condor Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main, zum Erwerbszeitpunkt am 15. Dezember 2014 wurden die folgenden Werte angesetzt:

in TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge
übernommenes Vermögen	
langfristige Vermögenswerte	48.957
kurzfristige Vermögenswerte	2.072
Summe Vermögenswerte	51.029
Anschaffungskosten	2.857

Die oben genannten Gesellschaften werden mit ihren Vermögenswerten und Schulden in den Konzernabschluss einbezogen, da es sich bei der Übernahme der Anteile in der Berichtsperiode nicht um Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 (Erwerb von Sachgesamtheiten) handelt.

Zum Erwerbszeitpunkt am 15. Dezember 2014 von 94 % der Vermögenswerte und Schulden aus den Gesellschaften GO Bremen ApS Denmark, GO Leonberg ApS Denmark, GO Ludwigsburg ApS Denmark, Denston Investments Ltd. Cyprus, Alemory 66. Grundstücks GmbH Germany, Reubescens S.à.r.l. Luxemburg, EOGF Grundstücksgesellschaft mbH Germany, Blue Ringed

S.à r.l. Luxemburg, Briarius S.à.r.l. Luxemburg, Armstripe S.à.r.l. Luxemburg wurden die folgenden Werte angesetzt:

in TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge
übernommenes Vermögen	
langfristige Vermögenswerte	149.515
kurzfristige Vermögenswerte	5.579
Summe Vermögenswerte	155.094
Anschaffungskosten	1.710

Die oben genannten Gesellschaften werden mit ihren Vermögenswerten und Schulden in den Konzernabschluss einbezogen, da es sich bei der Übernahme der Anteile in der Berichtsperiode nicht um Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 (Erwerb von Sachgesamtheiten) handelt. Die Kaufpreise für die zum 15. Dezember 2014 erworbenen Immobiliengesellschaften enthalten neben den Geschäftsanteilen auch Gesellschafterdarlehen der Altgesellschafter, die von der Gesellschaft übernommen wurden. Der Ansatz der Höhe unter den aktuellen Buchwerten der Gesellschafterdarlehen ergibt sich aus dem Umstand, dass die erworbenen Gesellschaften überwiegend negative bilanzielle Eigenkapitalien aufweisen und es sich bei den Gesellschafterdarlehen wirtschaftlich um sog. notleidende Kredite handelt.

Zum Erwerbszeitpunkt von 100 % der Vermögenswerte und Schulden am 31. Dezember 2014 aus den Gesellschaften CAM Commercial Asset Management EINS GmbH, CAM Commercial Asset Management ZWEI GmbH, CAM Commercial Asset Management DREI GmbH, CAM Commercial Asset Management VIER GmbH, alle Frankfurt am Main, sowie von 94,9 % Schwerin Margaretenhof 18 GmbH, Berlin, wurden die folgenden Werte angesetzt:

in TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge
übernommenes Vermögen	
langfristige Vermögenswerte	50.254
kurzfristige Vermögenswerte	1
Summe Vermögenswerte	50.255
Anschaffungskosten	42.555

Die oben genannten Gesellschaften werden mit ihren Vermögenswerten und Schulden in den Konzernabschluss einbezogen, da es sich bei der Übernahme der Anteile im Berichtsjahr nicht um Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 (Erwerb von Sachgesamtheiten) handelt.

Die Schulden der erworbenen Gesellschaften wurden refinanziert und im Wesentlichen durch die Darlehen für die Akquisition zum Erwerbszeitpunkt ersetzt.

Änderungen des Konsolidierungskreises im Vorjahr

Zum Erwerbszeitpunkt der Vermögenswerte und Schulden am 27. November 2013 aus der Gesellschaft DEMIRE Real Estate München I GmbH, Frankfurt am Main, wurden die folgenden Werte angesetzt, die Anschaffungskosten auf Ebene des Jahresabschlusses betragen TEUR 27:

in TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge
VERMÖGENSWERTE	
Vermögenswerte	
eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlage	25
Summe Vermögenswerte	<u>25</u>

Zum Erwerbszeitpunkt der Vermögenswerte und Schulden am 5. Februar 2014 aus der Gesellschaft MUNICH ASSET Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main, wurden die folgenden Werte angesetzt, die Anschaffungskosten auf Ebene des Jahresabschlusses betragen TEUR 26:

in TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge
VERMÖGENSWERTE	
Grund & Gebäude	6.908
ausstehende Einlage auf das Kapital	13
Zahlungsmittel	12
Summe Vermögenswerte	<u>6.933</u>
SCHULDEN	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1
Finanzschulden	6.908
Summe Schulden	<u>6.909</u>

Zum Erwerbszeitpunkt der Vermögenswerte und Schulden am 3. Februar 2014 aus der Gesellschaft MUNICH ASSET Vermögensverwaltung 1 GmbH, Frankfurt am Main, wurden die folgenden Werte angesetzt, die Anschaffungskosten auf Ebene des Jahresabschlusses betragen TEUR 26:

in TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge
VERMÖGENSWERTE	
Summe Vermögenswerte	26
Anschaffungskosten	26

Die DEMIRE Real Estate München I GmbH, MUNICH ASSET Vermögensverwaltung GmbH und die MUNICH ASSET Vermögensverwaltung 1 GmbH, werden mit ihren Vermögenswerten und Schulden in den Konzernabschluss einbezogen, da es sich bei der Übernahme der Anteile im Vorjahr nicht um Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 (Erwerb von Sachgesamtheiten) handelt.

Veräußerungen im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr wurden die folgenden Gesellschaften veräußert:

	Zeitpunkt der Veräußerung	Veräußerungs- erlös in TEUR	Veräußerungs- gewinn/ -verlust in TEUR	Buchwert in TEUR
MAGNAT Asset Management Ukraine Ltd., Kiew, Ukraine	15.12.2014	0	14	-14
R-QUADRAT Ukraine Gamma Ltd., inkl. RQ Gamma LLC*), beide Kiew, Ukraine.	30.12.2014	325	-112	437
Zetatrade Ltd., Kiew, Ukraine	30.12.2014	750	0	750
Hekuba S.à.r.l., Luxemburg	Ende Juni	3.700	167	3.533

*) siehe Note E 3.

Zusammenfassende Finanzinformationen der veräußerten Unternehmen (Werte in TEUR):

	MAGNAT Asset Management Ukraine Ltd., Ukraine	R-QUADRAT Ukraine Gamma Ltd., Kiew, Ukraine	Zetatrade Ltd., Kiew, Ukraine	
Aggregierte Vermö- genswerte	4	335		1.676
davon Zahlungs- mittel	0	55		0
Aggregierte Schul- den	32	160		1.576

Veräußerungen im Vorjahr

Im Vorjahr wurden die folgenden Gesellschaften veräußert:

	Zeitpunkt der Veräußerung	Veräußerungserlös in TEUR
MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schu- manngasse 16 KG, Wien, Österreich	13.06.2013	42
MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG, Wien, Österreich	13.06.2013	334
MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Brün- ner Straße 261-263 KG, Wien, Österreich	13.06.2013	27

Zusammenfassende Finanzinformationen der veräußerten Unternehmen (Werte in TEUR):

	MAGNAT Immo- bilien GmbH & Co. Schumanngas- se 16 KG, Wien, Österreich	MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG, Wien, Öster- reich	MAGNAT Immo- bilien GmbH & Co. Brünner Straße 261- 263 KG, Wien, Öster- reich
Aggregierte Vermögens- werte	349	1.307	31
davon Zahlungsmittel	25	23	27
Aggregierte Schulden	360	1.305	5

Angaben zu IFRS 12

a) Angaben zu vollkonsolidierten Tochtergesellschaften

Eine Übersicht der Tochterunternehmen, an denen die DEMIRE AG zum 31. Dezember 2014 beteiligt ist (IFRS 12.10 ff.) findet sich in Anlage 1.

Die direkten und indirekten Kapitalanteile der DEMIRE AG an den Tochterunternehmen entsprechen auch dem Anteil der Stimmrechte. Die nicht konsolidierten Gesellschaften sind von den wesentlichen Kennzahlen Jahresüberschuss, Bilanzsumme und Umsatz als nicht wesentlich einzustufen und werden nicht in den Konsolidierungskreis einbezogen.

b) Angaben zu assoziierten Gesellschaften

Die at equity bilanzierten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen haben folgende Auswirkungen auf die Bilanz bzw. die Ergebnisrechnung der DEMIRE-Gruppe.

Gesellschaft	Bilanzwert zum 31.12.2014 TEUR	Bilanzwert zum 31.03.2014 TEUR
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	1.592	1.718
Russian Land AG	23	23
	1.615	1.741

Der Anteil der DEMIRE am übernommenen Gewinn oder Verlust gemäß Jahres- oder Zwischenabschluss der assoziierten Unternehmen ergibt sich wie folgt:

Gesellschaft	Ergebnis zum 31.12.2014 TEUR	Ergebnis zum 31.03.2014 TEUR
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	-126	-108
Russian Land AG	0	23
	-126	-85

Nachfolgend sind Angaben zu den wesentlichen eingestufteten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen aufgelistet.

Gesellschaft	Art	Sitz	Geschäftsjahr	Eigenkapital in TEUR	Anteil am Kapital %	Periodenergebnis in TEUR
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA,	assoziiertes Unternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.04.2014 - 31.03.2015	12.663	24,78	-508

Die zusammenfassenden Finanzinformationen der wesentlichen assoziierten Unternehmen des Konzerns sind nachfolgend angegeben. Die angegebenen Finanzinformationen entsprechen den Beträgen der aufgestellten Abschlüsse der assoziierten Unternehmen.

SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	31.12.2014	31.03.2014
Bilanz	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	12.606	12.722
Kurzfristige Vermögenswerte	397	800
davon flüssige Mittel	74	199
Langfristiges Fremdkapital	0	0
Kurzfristiges Fremdkapital	340	351
davon finanzielle Verbindlichkeiten	93	111
Nettovermögen	12.663	13.171
Ergebnisrechnung		
Umsatzerlöse	129	385
Abschreibungen	9	15
Zinserträge	0	151
Zinsaufwendungen	0	148
Ertragsteuern	0	20
sonstiges Ergebnis	0	0
Periodenergebnis	-508	-668
Überleitung		
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum Geschäftsjahresanfang	13.171	13.839
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	-508	-668
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 31.12.	12.663	13.171
Beteiligungsquote des Konzerns in %	24,78	24,78
Anteil am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	3.138	3.264
Abstockung aus Reversed Acquisition	1.546	1.546
Buchwert der Beteiligung	1.592	1.718

In der folgenden Tabelle sind die als nicht wesentlich einzustufenden assoziierten Unternehmen aufgeführt.

Gesellschaft	Art	Sitz	Geschäftsjahr	Eigenkapital in TEUR	Anteil am Kapital %	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
Russian Land AG	Assoziierte Gesellschaft	Wien, Österreich	01.01.2013 - 31.12.2013	7	40,34	58

Zusammenfassende Finanzinformationen	31.12.2014 TEUR	31.03.2014 TEUR
Anteil des Konzerns am Gewinn / Verlust auf fortgeführten Geschäftsbereichen	0	23
Anteil des Konzerns am Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Anteil des Konzerns am sonstigen Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis (Gewinn / Verlust)	0	23
Buchwerte	31.12.2014 TEUR	31.03.2014 TEUR
Summe der Buchwerte	23	23

c) Angaben zu Gemeinschaftsunternehmen

Die Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen haben folgende Auswirkungen auf die Bilanz bzw. die Ergebnisrechnung der DEMIRE-Gruppe:

Gesellschaft	Bilanzwert zum 31.12.2014 TEUR	Bilanzwert zum 31.03.2014 TEUR
OXELTON ENTERPRISES Limited	869	2.823
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.	0	0
Irao MAGNAT 28/2 LLC	129	129
Irao MAGNAT Gudishvili LLC	0	0
	998	2.952

Ein Tochterunternehmen der DEMIRE hält 60 % an der OXELTON ENTERPRISES Limited (mittelbarer Anteil des DEMIRE-Konzerns: 59,78 %). Das zugrundeliegende Projekt umfasst das Baurecht auf einer entsprechenden Liegenschaft in Kiew mit bestehender Baugenehmigung für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses. Mit der Errichtung wurde noch nicht begonnen.

Die DEMIRE hält 50 % an der R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. Das zugrundeliegende Projekt liegt im Zentrum von Katy Wroclawskie. Ursprünglich war die Errichtung von Wohnungen und Gewerbeflächen in drei Baustufen mit in Summe rund 77.700 m² Wohnnutzfläche vorgesehen. Von den ursprünglich geplanten drei Bauabschnitten wurden zwei umgesetzt.

Ein Tochterunternehmen der DEMIRE hält 50 % an der Irao MAGNAT 28/2 LLC (Anteil im Konzern 49,82 %). Gemeinsam mit einem lokalen Partner wurde ein Gebäude mit Apartments, einem Penthouse und Gewerbeeinheiten errichtet.

An der Irao MAGNAT Gudiashvili LLC ist die DEMIRE mit 50 % beteiligt. Gemeinsam mit einem lokalen Partner sollte das Projekt „Gudiashvili Square“ in Tiflis entwickelt werden. Die Projektgesellschaft hatte dazu das bestehende Gebäude erworben und mit der Revitalisierung begonnen. Gemeinsam mit dem lokalen Partner kam es im Geschäftsjahr zum Rückzug aus dem Projekt.

Der Anteil der DEMIRE am übernommenen Gewinn oder Verlust gemäß Jahres- oder Zwischenabschluss der Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich wie folgt:

Gesellschaft	Ergebnis zum 31.12.2014 TEUR	Ergebnis zum 31.03.2014 TEUR
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.	0	0
Irao MAGNAT 28/2 LLC	0	-9
Irao MAGNAT Gudiashvili LLC	0	0
OXELTON ENTERPRISES Limited	199	-645
	199	-654

In der folgenden Tabelle sind die als nicht wesentlich einzustufenden Gemeinschaftsunternehmen aufgeführt.

Gesellschaft	Art	Sitz	Geschäftsjahr	Eigenkapital in TEUR	Anteil am Kapital %	Perioden- ergebnis in TEUR
Irao MAGNAT Gudiashvili LLC	Gemeinschafts- unternehmen	Tbilisi, Georgien	01.01.2014 - 31.12.2014	60	50	-8
Irao MAGNAT 28/2 LLC	Gemeinschafts- unternehmen	Tbilisi, Georgien	01.01.2013 - 31.12.2013	265	50	-9

Zusammenfassende Finanzinformationen	31.12.2014 TEUR	31.03.2014 TEUR
Anteil des Konzerns am Gewinn / Verlust auf fortgeführten Geschäftsbereichen	0	-9
Anteil des Konzerns am Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Anteil des Konzerns am sonstigen Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis (Gewinn / Verlust)	0	-9

Buchwerte	31.12.2014 TEUR	31.03.2014 TEUR
-----------	--------------------	--------------------

Summe der Buchwerte	0	0
<hr/>		
Nicht erfasste Verluste	31.12.2014 TEUR	31.03.2014 TEUR
Nicht erfasste Verluste der Periode	4	37
Kumulierte nicht erfasste Verluste	41	37

Nachfolgend sind Angaben zu der wesentlich eingestuftem Beteiligung an assoziierten Unternehmen genannt:

Gesellschaft	Art	Sitz	Geschäftsjahr	Eigenkapital in TEUR	Anteil am Kapital %	Periodenergebnis in TEUR
OXELTON ENTERPRISES LIMITED	Gemeinschaftsunternehmen	Zypern, Limassol	01.01.2014 - 31.12.2014	230	60	-881
R-QUADRAT Polska Alpha Sp.z.o.o.	Gemeinschaftsunternehmen	Warschau, Polen	01.01.2014 - 31.12.2014	-11.325	50	-1.154

Die zusammenfassenden Finanzinformationen der wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen Konzerns sind nachfolgend angegeben. Die angegebenen Finanzinformationen entsprechen den Beträgen der aufgestellten Abschlüsse der assoziierten Unternehmen:

R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.	31.12.2014 TEUR	31.03.2014 TEUR
Bilanz		
Langfristige Vermögenswerte	1	4
Kurzfristige Vermögenswerte	3.664	4.141
davon flüssige Mittel	74	314
Langfristiges Fremdkapital	0	0
Kurzfristiges Fremdkapital	14.990	14.636
davon finanzielle Verbindlichkeiten	11.972	11.584
Nettovermögen	-11.325	-10.491
Ergebnisrechnung		
Umsatzerlöse	828	1.019
Abschreibungen	3	5
Zinserträge	0	0
Zinsaufwendungen	726	668
Ertragsteuern	0	0
Periodenergebnis	-1.154	-723
Überleitung		
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum Geschäftsjahresanfang	-10.491	-9.739
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	-1.154	-1.310
Veränderung der Fremdwährungsum-	320	558

rechnungsrücklagen		
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 31.12.	-11.325	-10.491
Beteiligungsquote des Konzerns in %	50,00	50,00
Anteil am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	-5.663	-5.246
Buchwert der Beteiligung	0	0

OXELTON ENTERPRISES Limited	31.12.2014	31.03.2014
Bilanz	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	12.200	14.673
Kurzfristige Vermögenswerte	3.419	4.465
davon flüssige Mittel	16	27
Langfristiges Fremdkapital	5.919	5.218
davon finanzielle Verbindlichkeiten	5.919	5.218
Kurzfristiges Fremdkapital	859	964
davon finanzielle Verbindlichkeiten	741	944
Nettovermögen	8.841	12.956

Ergebnisrechnung		
Umsatzerlöse	810	100
Abschreibungen	0	0
Zinserträge	0	0
Zinsaufwendungen	395	542
Ertragsteuern	0	0
Periodenergebnis	331	-1.074

Überleitung		
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum Geschäftsjahresanfang	8.841	12.956
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	331	-1.074
Veränderung der Fremdwährungsumrechnungsrücklagen	-1.779	-1.679
Wertberichtigungen	-1.810	-1.362
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 31.12.	5.583	8.841
Beteiligungsquote des Konzerns in %	60,00	60,00
Anteil am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	3.350	5.304
Abstockung aus Reversed Acquisition	-2.481	-2.481
Buchwert der Beteiligung	869	2.823

2. Konsolidierungsmethoden

Der Konzern beherrscht ein Beteiligungsunternehmen insbesondere dann, und nur dann, wenn er alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

- Die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen (d.h. der Konzern hat aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Rendite haben),
- eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen und

- die Fähigkeit, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Besitzt der Konzern keine Mehrheit der Stimmrechte oder damit vergleichbarer Rechte an einem Beteiligungsunternehmen, berücksichtigt er bei der Beurteilung, ob er die Verfügungsgewalt an diesem Beteiligungsunternehmen hat, alle Sachverhalte und Umstände.

Hierzu zählen:

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

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

Eine Veränderung der Beteiligungsquote an einem Tochterunternehmen ohne Verlust der Beherrschung wird als Eigenkapitaltransaktion bilanziert. Verliert ein Mutterunternehmen die Beherrschung über das Tochterunternehmen, so werden folgende Schritte durchgeführt:

- Ausbuchung der Vermögenswerte (einschließlich Geschäfts- oder Firmenwert) und der Schulden des Tochterunternehmens,
- Ausbuchung des Buchwerts der Anteile ohne beherrschenden Einfluss an dem ehemaligen Tochterunternehmen,
- Ausbuchung der im Eigenkapital erfassten kumulierten Umrechnungsdifferenzen,
- Erfassung des beizulegenden Zeitwerts der erhaltenen Gegenleistung,
- Erfassung des beizulegenden Zeitwerts der verbleibenden Beteiligung,
- Erfassung der Ergebnisüberschüsse bzw. -fehlbeträge in der Gewinn- und Verlustrechnung,
- Umgliederung der auf das Mutterunternehmen entfallenden Bestandteile des sonstigen Ergebnisses in die Gewinn- und Verlustrechnung oder in die Gewinnrücklagen, wie es erforderlich wäre, wenn der Konzern die entsprechenden Vermögenswerte und Schulden direkt veräußert hätte.

Der Konzernabschluss umfasst seit 2014 den Abschluss der MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember (Vorjahr: 31. März) eines jeden Geschäftsjahres. Die Abschlüsse oder Zwischenabschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochtergesellschaften im Erwerbszeitpunkt. Bei der Erstkonsolidierung finden grundsätzlich die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile an dem konsolidierten Tochterunternehmen Berücksichtigung.

Die danach entstandenen Unterschiedsbeträge werden den Vermögenswerten und Schulden insoweit zugerechnet, als ihre beizulegenden Zeitwerte von den tatsächlichen in den Abschluss übernommenen Ansätzen abweichen. Die aufgedeckten stillen Reserven werden im Rahmen der Folgekonsolidierung entsprechend den korrespondierenden Vermögenswerten und Schulden fortgeführt. Soweit andere (konzernfremde) Gesellschafter am Bilanzstichtag über einen Anteil am Eigenkapital des Tochterunternehmens verfügen, wird dieser dem Posten nicht beherrschende Anteile zugerechnet.

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

Assoziierte Unternehmen sowie Gemeinschaftsunternehmen werden at equity in den Konzern einbezogen.

Bei Unternehmenserwerben beurteilt DEMIRE, ob ein Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder ein Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden als Sachgesamtheit vorliegt. Bei den im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Immobiliengesellschaften handelt es sich mangels Unternehmensqualität nicht um Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3. Nach IFRS 3.2b hat die DEMIRE die einzelnen erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und die übernommenen Schulden als erworbene Sachgesamtheit zu identifizieren und anzusetzen. Die Anschaffungskosten der Gruppe von Vermögenswerten sind den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte zuzuordnen. Eine solche Transaktion oder ein solches Ereignis führt nicht zu einem Geschäfts- oder Firmenwert oder einem Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung.

Währungsumrechnung

Berichtswährung ist der Euro. Soweit auf TEUR gerundet wurde, wurde dieses angegeben. Durch die Rundung auf TEUR können sich auch Rundungsdifferenzen ergeben.

Für die in ausländischer Währung aufgestellten Abschlüsse der einbezogenen Gesellschaften wird das Konzept der funktionalen Währung angewendet. Gemäß IAS 21 (Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse) werden die Vermögenswerte und Schulden in Fremdwährung jeweils zum Stichtagskurs und die Aufwendungen und Erträge zu Jahresdurchschnittskursen in die Berichtswährung Euro umgerechnet.

Bei in Fremdwährung bilanzierenden Tochtergesellschaften bzw. bei at equity bewerteten Unternehmen wird die funktionale Währung anhand des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in welchem die jeweilige Gesellschaft operiert, bestimmt.

Seit dem vorjährigen Geschäftsjahr hat das Management den EUR als funktionale Währung der Tochterunternehmen in der Ukraine bestimmt. Dies begründete sich darin, dass künftige Transaktionen im Zusammenhang mit diesen Tochterunternehmen voraussichtlich in EUR abgewickelt werden und mittlerweile nur noch ein unwesentlicher Teil der Umsatzerlöse und Kosten in der Landeswährung Hrywnja (UAH) abgewickelt werden.

In der Berichtsperiode wurden die Abschlüsse einiger at equity bewerteter Unternehmen nicht in der Berichtswährung Euro aufgestellt. Soweit die Unternehmen at equity in den Konzernabschluss einbezogen wurden, wurde das anteilige Eigenkapital nach dem Konzept der funktionalen Währung in die Berichtswährung umgerechnet. Dabei erfolgte die Umrechnung des anteiligen Ergebnisses zu Jahresdurchschnittskursen.

Umrechnungsdifferenzen aus der Währungsumrechnung werden im sonstigen Ergebnis erfasst und betragen kumuliert TEUR -3.348 (Vorjahr: TEUR -2.706).

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt. Aus der Sicht des Vorstands bestehen weder die Absicht noch die Notwendigkeit, die Unternehmenstätigkeit aufzugeben. Die folgenden Annahmen wurden dabei intensiv von den Organen der Gesellschaft diskutiert:

- Die Ertragskraft ist wesentlich abhängig von der wirtschaftlichen Lage der Länder, in denen DEMIRE tätig ist.
- Basierend auf der neuen Ausrichtung und Anpassung des Geschäftsmodells zum klassischen Bestandhalter mit aktivem Portfoliomanagement, sollen nach entsprechend umgesetzten zukünftigen Investitionen laufende stabile Zuflüsse zur Stärkung der Liquidität beitragen.
- Aufgrund des bisherigen Geschäftsmodells der DEMIRE ist die Liquidität abhängig von Verwertungen.
- Ein Hauptschwerpunkt der Organe der Gesellschaft ist aus diesem Grund die Erstellung und Überwachung der Liquiditätsplanung.
- Die dabei verwendeten Planzahlen beruhen auf eingeleiteten Maßnahmen und Einschätzungen des Managements.
- Zur weiteren Absicherung der Planerreichung werden Alternativmaßnahmen geplant und angestoßen.
- Ein wesentlicher Bestandteil sind in diesem Zusammenhang die in Umsetzung befindlichen Maßnahmen zur weiteren Kostenreduktion.
- Eine weitere wesentliche Verschärfung der gesamtwirtschaftlichen Lage in Osteuropa wird eine Neubewertung der Annahmen bezüglich der forcierten Verwertungen erforderlich machen.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend den Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association), gegliedert.

Die Bewertung der Vermögenswerte erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Ausnahmen hierzu bestehen in der Fair Value-Bewertung der nach IAS 40 Als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Die aus den Gesellschaften MAGNAT Development GmbH, MAGNAT First Development GmbH & Co. KG sowie MAGNAT Investment II B.V. und den darunterliegenden Gesellschaften identifizierten Vermögenswerte und Schulden wurden mit ihrem Zeitwert im Zeitpunkt der Übernahme angesetzt. Die Folgebewertung dieser Vermögenswerte und Schulden orientiert sich an den nachfolgend beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen.

Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten erworbene Software und sonstige entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte, die entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer über einen Zeitraum von drei bis vier Jahren linear abgeschrieben werden.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel drei bis fünfzehn Jahren vorgenommen. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen sind mit dem Nennbetrag bilanziert.

Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten

Vermögenswerte im Sinne von IAS 36.1 werden auf eine Wertminderung hin überprüft, wenn Sachverhalte oder Änderungen der Umstände darauf hindeuten, dass der Buchwert eines Vermögenswertes nicht erzielbar sein könnte. Sobald der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt, wird eine Wertminderung ergebniswirksam erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus Nettoveräußerungspreis und Nutzungswert eines Vermögenswertes. Der Nettoveräußerungspreis ist der aus einem Verkauf eines Vermögenswertes zu marktüblichen Bedingungen erzielbare Betrag, abzüglich der Veräußerungskosten. Der Nutzungswert ist der Barwert der geschätzten künftigen Cashflows, die aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes und seinem Abgang am Ende der Nutzungsdauer erwartet werden. Der erzielbare Betrag wird für jeden Vermögenswert einzeln oder, falls dies nicht möglich ist, für die zahlungsmittelgenerierende Einheit, zu der der Vermögenswert gehört, ermittelt.

Eine Zuschreibung auf einmal wertgeminderte Vermögenswerte ist zwingend, wenn der Grund für die Wertminderung entfallen ist. Ausgenommen hiervon sind lediglich Wertminderungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte, bei denen eine Zuschreibung ausdrücklich verboten ist.

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

Finanzielle Vermögenswerte und Finanzschulden werden bei Zugang entsprechend den Kategorien des IAS 39 klassifiziert. Die Gesellschaft hält im Wesentlichen Finanzinstrumente der Kategorien Kredite und Forderungen und finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden erstmals in der Bilanz angesetzt, wenn ein Konzernunternehmen Vertragspartei des Finanzinstruments wird. Der erstmalige Ansatz eines Finanzinstruments erfolgt zu seinem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung etwaiger Transaktionskosten.

„Darlehen und Forderungen“ (loans and receivables) enthalten nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Bestehen objektive substantielle Hinweise auf eine Wertminderung, werden diese unmittelbar erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Spätere Wertaufholungen sind erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten zu erfassen, die sich ohne Abschreibung ergeben hätten. Langfristige unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Forderungen werden mit dem Barwert angesetzt. DEMIRE weist unter dieser Kategorie Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Finanzforderungen aus.

„Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten“ (at fair value through profit or loss) können sowohl originäre als auch derivative Finanzinstrumente sein. Die Folgebewertung in dieser Kategorie bestimmt sich nach dem beizulegenden Zeitwert. Gewinne und Verluste von Finanzinstrumenten dieser Bewertungskategorie sind unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Der Bewertungskategorie „zu Handelszwecken gehalten“ werden bei DEMIRE nur Derivate zugeordnet, die im Moment von der DEMIRE-Gruppe nicht gehalten werden.

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

Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen, Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen (mit Ausnahme von Forderungen aus Ertragsteuern und Umsatzsteuer) sowie Finanzforderungen werden der Kategorie „Darlehen und Forderungen“ zugeordnet und sind zum Zeitpunkt der Erstbewertung unter Einbeziehung etwaiger Transaktionskosten zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen. In der Folge werden diese zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Ausfallrisiken sind durch Wertberichtigungen berücksichtigt worden. Unverzinsliche und niedrig verzinsliche Forderungen sind zum Barwert bilanziert.

Der Ansatz von Anteilen an verbundenen Unternehmen und assoziierten Unternehmen, welche aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung nicht voll bzw. nach der Equity-Methode konsolidiert werden, erfolgt mit ihren Anschaffungskosten abzüglich gegebenenfalls erforderlicher Wertminderungen, da die beizulegenden Zeitwerte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Es handelt sich um nicht börsen-notierte Anteile und es besteht kein aktiver Markt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nicht konsolidierte Tochterunternehmen mit nur geringen Geschäftsaktivitäten, die im Immobilienbereich tätig sind.

Die Gesellschaft bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn dieser aufgrund von Zahlung erloschen ist oder mit der Zahlung nicht mehr gerechnet wird. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn diese getilgt sind, also die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt wurden bzw. aufgehoben oder ausgelaufen sind.

Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt.

Besteht ein objektiver Hinweis, dass eine Wertminderung bei mit fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Darlehen und Forderungen eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Verlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows (mit Ausnahme erwarteter künftiger, noch nicht eingetretener Kreditausfälle), abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts (d. h. dem bei erstmaligem Ansatz ermittelten Effektivzinssatz).

Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert. Der Wertminderungsverlust wird ergebniswirksam erfasst.

Es wird zunächst festgestellt, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen bedeutsam sind, individuell und bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen nicht bedeutsam sind, individuell oder zusammen besteht. Stellt der Konzern fest, dass für einen individuell untersuchten finanziellen Vermögenswert, sei er bedeutsam oder nicht, kein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt, ordnet er den Vermögenswert einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte mit vergleichbaren Ausfallrisikoprofilen zu und untersucht sie zusammen auf Wertminderung. Vermögenswerte, die individuell auf Wertminderung untersucht werden und für die eine Wertberichtigung erfasst wird, werden nicht in die Wertminderungsbeurteilung auf Gruppenbasis einbezogen.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in einer der folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen

Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht. Die Wertaufholung ist der Höhe nach auf die fortgeführten Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der Wertaufholung beschränkt. Die Wertaufholung wird in der Bewertungskategorie Darlehen und Forderungen ergebniswirksam erfasst. Liegen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen objektive Hinweise (wie z. B. die Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners) dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechenbedingungen eingehen werden, wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Die Ausbuchung der Beträge des Wertberichtigungskontos erfolgt gegen den Buchwert wertgeminderter finanzieller Vermögenswerte, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden.

Einstufung der Nettogewinne und -verluste

Die Nettogewinne und -verluste aus Darlehen und Forderungen enthalten in erster Linie die Zinserträge. Daneben werden darin die entsprechenden Wertminderungen bzw. Wertaufholungen aus diesen finanziellen Vermögenswerten sowie Erträge oder Aufwendungen aus der Währungsumrechnung erfasst. Die Nettogewinne und -verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten neben Zinsaufwendungen Erträge oder Aufwendungen aus der Währungsumrechnung.

Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Anteile an Unternehmen, bei denen die DEMIRE einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, aber keine Kontrolle besitzt, werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode angesetzt. Ebenso werden Anteile an Gemeinschaftsunternehmen gemäß IFRS 11 nach der Equity-Methode angesetzt. Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen werden bei erstmaligem Ansatz mit den Anschaffungskosten angesetzt. Die Differenz zwischen Anschaffungskosten und dem anteiligen Eigenkapital stellt Goodwill dar. In der Folge erhöht oder verringert sich der Buchwert der Anteile entsprechend dem Anteil des Anteilseigners am Periodengewinn (inklusive der Währungsumrechnung) des at equity bewerteten Unternehmens. Die Anwendung der Equity-Methode endet, wenn der maßgebliche Einfluss wegfällt bzw. wenn das Unternehmen nicht mehr als assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wird. Im Falle von gleichzeitig bestehenden Vermögenswerten gegenüber at equity bewerteten Unternehmen, deren Abwicklung weder geplant noch wahrscheinlich ist, werden diese Vermögenswerte ihrem wirtschaftlichen Gehalt nach der Nettoinvestition in das at equity bewertete Unternehmen zugeordnet.

Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen zusätzlichen Wertminderungsaufwand für die Anteile des Konzerns an at equity bewerteten Unternehmen zu erfassen. Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, inwiefern objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Anteil an einem at equity bewerteten Unternehmen wertgemindert ist. Ist dies der Fall, so wird die positive Differenz zwischen dem Buchwert und dem erzielbaren Betrag (der höhere der beiden Beträge, Nutzungswert und beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten) als Wertminderungsaufwand erfolgswirksam erfasst. Sofern die Gründe für eine zuvor erfasste Wertminderung entfallen sind, erfolgt eine entsprechende erfolgswirksame Zuschreibung.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten oder erstellt werden, werden als „als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ (Investment Properties) klassifiziert. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören zurzeit ausschließlich Grundstücke mit Geschäftsgebäuden.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden beim erstmaligen Ansatz mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. In der Folgebilanzierung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert nach

IAS 40 bewertet. Gewinne und Verluste aus der Anpassung werden als Ertrag oder Aufwand im Posten Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Konzernergebnis dargestellt.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde anhand einer Bewertung durch externe, unabhängige Sachverständigen mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren ermittelt. Die beauftragten Immobiliengutachter verfügen über entsprechende berufliche und fachliche Qualifikation und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertungen. Die Immobiliengutachten basieren auf Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt wurden, zum Beispiel aktuelle Mieten, Instandhaltungskosten, Restnutzungsdauern und aktuelle Leerstände sowie auf Annahmen der Immobiliengutachter, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt wurden, zum Beispiel künftige Marktmieten und Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Bei der Bewertung der Immobilien wurde von der bestmöglichen Verwendung der jeweiligen Objekte ausgegangen, siehe Note C. Bilanzierungs- und Bewertungsparameter, zu Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder nicht mehr dauerhaft genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne oder Verluste hieraus werden im Jahr der Veräußerung oder der Stilllegung erfasst. Eine Übertragung aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt, wenn eine Nutzungsänderung durch Selbstnutzung oder der Beginn der Abwicklung der Veräußerung erfolgt.

Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Für die Zwecke der Finanzberichterstattung werden einige Vermögenswerte und Schulden des Konzerns zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert ist der Gegenwert, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Transaktionstag für den Verkauf eines Vermögenswertes erlöst bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Dabei ist es für den Preis unbedeutend, ob dieser direkt beobachtbar ist oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode ermittelt wird.

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

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

Das Unternehmen zieht zur Bestimmung des Zeitpunkts, wann eine Umgruppierung zwischen den verschiedenen Hierarchiestufen als eingetreten gelten soll, den Zeitpunkt des Ereignisses oder der Veränderung der Umstände, das die Umgruppierung verursacht hat, heran.

Einzelheiten zu den verwendeten Bewertungstechniken und Inputfaktoren bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der verschiedenen Vermögenswerte und Schulden können Note E. und Note I. 1 entnommen werden.

Vorratsimmobilien

Die Vorratsimmobilien werden gemäß IAS 2 bilanziert (vgl. Note A.6). Die Vorratsimmobilien werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und dem Nettoveräußerungswert bilanziert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Vertriebskosten. Die Anschaffungs-/Herstellungskosten beinhalten neben den direkt zurechenbaren Einzelkosten auch die dem Herstellungsprozess zuzurechnenden Gemeinkosten.

Der Nettoveräußerungswert wird in jeder Folgeperiode neu ermittelt. Wenn die Umstände, die früher zu einer Wertminderung der Vorräte auf einen Wert unter ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten geführt haben, nicht länger bestehen, oder wenn es auf Grund geänderter wirtschaftlicher Gegebenheiten einen substantiellen Hinweis auf eine Erhöhung des Nettoveräußerungswertes gibt, wird der Betrag der Wertminderung insoweit rückgängig gemacht (d.h. der Rückgang beschränkt sich auf den Betrag der ursprünglichen Wertminderung), dass der neue Buchwert dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- und Herstellungskosten und berichtigtem Nettoveräußerungswert entspricht. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn sich Vorräte, die auf Grund eines Rückganges ihres Verkaufspreises zum Nettoveräußerungswert angesetzt waren, in einer Folgeperiode noch im Bestand befinden und sich ihr Verkaufspreis wieder erhöht hat.

Steuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die abgelaufene Periode werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten.

Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Verbindlichkeitsmethode auf zum Bilanzstichtag bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz. Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme der latenten Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzter steuerlicher Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von:

- Latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- Latenten Steueransprüchen aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden und kein ausreichendes zu ver-

steuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Eine Aktivierung von latenten Steueransprüchen auf Verlustvorträge erfolgt nur dann, wenn ein Ausgleich mit zukünftig erzielten Gewinnen in absehbarer Zeit wahrscheinlich ist. In der DEMIRE-Gruppe wurden nach IAS 12.36 latente Steuern auf Verlustvorträge auf Ebene der gleichen Steuersubjekte nur in dem Ausmaß aktiviert wie auch passive latente Steuern gebildet wurden.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Die latenten Steueransprüche und -schulden der Tochtergesellschaften werden anhand der Steuersätze des jeweiligen Landes bemessen.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden wurden nach IAS 12.71 saldiert, falls die Gesellschaft ein einklagbares Recht zur Saldierung hat und sich diese auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden für das dasselbe Steuersubjekt oder unterschiedlicher Steuersubjekte, die beabsichtigen zur gleichen Zeit die Vermögenswerte zu realisieren und die Schulden zu erfüllen (IAS 12.74).

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die im sonstigen Ergebnis erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Umsatzsteuer

Umsatzerlöse, Aufwendungen und Vermögenswerte werden nach Abzug der Umsatzsteuer erfasst, mit Ausnahme folgender Fälle:

- Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde eingefordert werden kann, wird die Umsatzsteuer als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Vermögenswerts bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst.
- Forderungen und Schulden werden mitsamt dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

Der Umsatzsteuerbetrag, der von der Steuerbehörde erstattet oder an diese abgeführt wird, wird in der Konzern-Bilanz unter Forderungen bzw. Schulden erfasst.

Zahlungsmittel

Zahlungsmittel beinhalten Barmittel sowie Sichteinlagen und sind zum Nennbetrag bilanziert. Zahlungsmittel in Fremdwährung werden zum Stichtagskurs umgerechnet.

Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Anteile an at equity bewerteten Unternehmen werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn ihr Buchwert im Wesentlichen durch einen Verkauf erlöst wird und der Verkauf höchst

wahrscheinlich ist. Sie werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Unter der Annahme, dass die Veräußerung innerhalb eines Jahres erfolgen wird, sind die Veräußerungskosten nicht mit ihrem Barwert angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung angesetzte Wertminderungen werden als Aufwand erfasst. Der spätere Anstieg des beizulegenden Zeitwertes ist im maximalen Ausmaß der bisherigen Wertminderung als Gewinn zu erfassen.

Infolge der im Berichtsjahr erfassten Abgänge wurden die Regelungen des IFRS 5 zu aufgegebenen Geschäftsbereichen angewendet. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden insofern alle Erträge und Aufwendungen, einschließlich der Verkaufsgewinne, die dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen sind, in der Position „Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften“ dargestellt.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden nach der erstmaligen Erfassung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzschulden

Bei Wandelschuldverschreibungen (im Folgenden „WSV“) handelt es sich um zusammengesetzte Finanzinstrumente, die für Zwecke der Bilanzierung in eine Finanzschuld und ein Wandlungsrecht zu zerlegen sind. Das Wandlungsrecht kann – je nach Ausgestaltung – Eigenkapital oder Fremdkapital-Charakter haben. Sofern es – wie im vorliegenden Fall als Fremdkapital zu klassifizieren ist, kann das zusammengesetzte Instrument auch einheitlich zum Fair Value bilanziert werden. Entsprechend wurde die ausgegebene WSV von der Gesellschaft als „at-Fair value through profit or loss“ klassifiziert (IAS 39.11 (c)). Folglich erfolgten alle Anpassungen an den Fair Value erfolgswirksam.

Mit Beschluss der Gläubigerversammlung vom 30. September 2014 wurden die Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibungen dergestalt geändert, dass das Wandlungsrecht ab diesem Zeitpunkt für eine Einordnung als Eigenkapital qualifiziert ist. Aufgrund der entsprechend materiellen Anpassungen der Finanzschuld wurden die Anpassungen als Tilgung und Neuaufnahme behandelt. Entsprechend ging der Marktwert (teilweise erfolgswirksam) ab und die WSV wurde basierend auf einem marktkonformen Zins per 30. September 2014 neu eingebucht, wobei der EK Anteil direkt im EK erfasst wurde.

Die Finanzschuld wird nunmehr als „other liability“ mittels der Effektivzinsmethode erfolgswirksam fortgeschrieben.

Rückstellungen

Für die Verpflichtungen gegenüber Dritten, für die zukünftig ein Ressourcenabfluss wahrscheinlich ist, werden im Geschäftsjahr entsprechende Rückstellungen bilanziert. Rückstellungen für Verpflichtungen, die voraussichtlich nicht bereits im Folgejahr zu einer Vermögensbelastung führen, werden in Höhe des Barwertes des erwarteten Vermögensabflusses gebildet. Der Wertansatz der Rückstellungen wird zu jedem Bilanzstichtag überprüft.

Nicht beherrschende Anteile

Die Anteile anderer Gesellschafter am Reinvermögen wurden ermittelt und getrennt von den Anteilen der Gesellschafter des Mutterunternehmens im Eigenkapital des Konzerns ausgewiesen. Die Anteile anderer Gesellschafter am Reinvermögen bestehen aus dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile zum Bilanzstichtag des Vorjahres und dem nicht beherrschenden Anteil an den Eigenkapitalbewegungen im Geschäftsjahr.

Leasing

a) Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis ist oder enthält, erfolgt auf Grundlage des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zu Beginn aufgrund der Einschätzung, ob die Erfüllung der Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts abhängt und die Vereinbarung ein Recht auf Nutzung des Vermögenswerts überträgt.

Eine erneute Beurteilung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis beinhaltet, wird nach dem Beginn des Leasingverhältnisses nur dann vorgenommen, wenn eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:

- Es erfolgt eine Änderung der Vertragsbedingungen, sofern sich die Änderung nicht nur auf eine Erneuerung oder Verlängerung der Vereinbarung bezieht,
- eine Erneuerungsoption wird ausgeübt oder eine Verlängerung gewährt, es sei denn, die Erneuerungs- oder Verlängerungsbestimmungen wurden bereits ursprünglich in der Laufzeit des Leasingverhältnisses berücksichtigt,
- es erfolgt eine Änderung der Feststellung, ob die Erfüllung von einem spezifischen Vermögenswert abhängt, oder
- es erfolgt eine wesentliche Änderung des Vermögenswerts.

b) Konzern als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert. Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und dem Abschluss eines Operating-Leasingvertrags entstehen, werden dem Buchwert des Leasinggegenstands hinzugerechnet und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses korrespondierend zu den Mieterträgen als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden.

c) Konzern als Leasingnehmer

Leasingzahlungen für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ertragsrealisierung

Die Umsatzerlöse umfassen Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften, Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, Erlöse aus Asset Management-Leistungen, Nettomieten sowie Mietnebenkosten. Nettomieten und Mietnebenkosten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns als Einnahmen aus der Vermietung ausgewiesen. Umsatzerlöse werden periodengerecht gemäß den Bestimmungen des zugrundeliegenden Vertrages erfasst sowie wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen aus dem Geschäft dem Unternehmen zufließt. Wenn sich jedoch Zweifel an der Einbringlichkeit eines Betrages ergeben, welcher bereits als Umsatzerlöse berücksichtigt worden ist, wird der uneinbringliche oder zweifelhafte Betrag als Aufwand erfasst und nicht als Umsatzerlöse berichtet.

Bei Veräußerungsgeschäften wird die Ertragsrealisierung vorgenommen, wenn

- alle wesentlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übergegangen sind,

- der Konzern keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält,
- die Höhe der Erlöse und die im Zusammenhang mit dem Verkauf entstehenden Kosten verlässlich bestimmt werden können,
- hinreichend wahrscheinlich ist, dass dem Konzern aus dem Verkauf ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und
- die mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Aufwendungen verlässlich bestimmbar sind.

Ergebnis aus dem Asset Management

Das Ergebnis aus dem Asset Management im Vorjahr umfasst Erlöse aus Asset Management-Mandaten gegenüber konzernfremden Unternehmen. Diesen Erlösen werden die entsprechenden Aufwendungen zugeordnet. Aufwendungen für konzerninterne Asset Management-Mandate werden unter den allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen.

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Einnahmen aus der Vermietung

Die Einnahmen aus der Vermietung des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.04.2014 - 31.12.2014	01.04.2013 - 31.03.2014
Nettomieten	3.375	558
Erlöse aus Mietnebenkosten	374	91
	3.749	649

Die Erträge aus der Vermietung im Berichtsjahr resultieren überwiegend aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien.

2. Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen

Die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen betragen im Berichtsjahr TEUR 1.459 (Vorjahr: TEUR 189). Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 1.296 (Vorjahr: TEUR 177) grundsätzlich umlagefähig und kann an Mieter weiterbelastet werden. Darin enthalten ist ein Betrag von TEUR 220 (Vorjahr: TEUR 86) der aufgrund des Leerstandes nicht weiterbelastet werden kann. Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 163 (Vorjahr: TEUR 12) sind nicht umlagefähig.

3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

Der Konzern erzielte im Berichtsjahr ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften von TEUR 69 (Vorjahr: TEUR 386). Die Hekuba S.a.r.l. wurde zu einem Kaufpreis von TEUR 3.700 veräußert, dabei wurde ein Gewinn von TEUR 167 erzielt. Außerdem wurde im Berichtsjahr die R-Quadrat Ukraine Gamma Ltd. und deren 50%igen Beteiligung an der RQ Gamma LLC mit einem Verlust von TEUR 112, und die MAGNAT Asset Management Ukraine Ltd. mit einem Gewinn von TEUR 14 verkauft (Verweis auf Note B.1).

Im Vorjahr hat der Konzern die MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG, die MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG und die MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Brüner Straße 261-263 KG veräußert (Verweis auf Note B.1).

4. Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen

Die Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 199, Vorjahr: TEUR 23) beinhalten im Wesentlichen die anteiligen Ergebnisse der OXELTON ENTERPRISES Limited von TEUR 198 (Vorjahr Verlust: TEUR 644).

Die Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 126, Vorjahr: TEUR 761) beinhalten im Wesentlichen den anteiligen Jahresverlust der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA (TEUR 126, Vorjahr: TEUR 108).

Der Posten unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen beinhaltet erfasste Wertminderungen auf den Wert der at equity bewerteten Unternehmen sowie die übernommenen anteiligen Ergebnissen basierend auf Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien in diesen Unternehmen. Darin enthalten sind die Wertminderungen auf den Wert der OXELTON ENTERPRISES Limited mit TEUR 1.087 (Vorjahr: TEUR 817). Für diese Wertminderungen wurde der niedrigere Nettoveräußerungswert zugrunde gelegt. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten. Die Wertminderung der OXELTON ENTERPRISES Limited resultiert aus dem Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten. Für die Ermittlung des Zeitwertes wurde ein Bewertungsgutachten des Projektes Peremogi, das sich in einer Tochtergesellschaft der OXELTON ENTERPRISES befindet, herangezogen. Die Einschätzung des Marktwertes dieses Projektes basiert auf dem Residualwertverfahren. Im Rahmen des Residualwertverfahrens wurde zunächst der Verkehrswert der Immobilie nach Fertigstellung mittels des Ertragswertverfahrens ermittelt. Im Anschluss werden sowohl alle für die Realisierung der Baumaßnahmen notwendigen Kosten als auch sonstige im Zusammenhang mit der Projektentwicklung entstehende Kosten in Abzug gebracht. Bei der Ermittlung des Ertragswertes wurde eine Nettoanfangsrendite von 10% in Ansatz gebracht.

Der Anteil der DEMIRE am übernommenen Gewinn oder Verlust der at equity bewerteten Unternehmen wird unter E.1.4 angeführt.

Bei dem at equity bilanzierten Unternehmen R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. wurden anteilige kumulierte Verluste in Höhe von TEUR 4.057 (Vorjahr: TEUR 3.469) nicht erfasst; davon entfallen anteilige Verluste in Höhe von TEUR 588 (Vorjahr: TEUR 362) auf das Berichtsjahr. Weiterhin wurden anteilige Verluste bei der Irao MAGNAT Gudishvili LLC in Höhe von TEUR 4 nicht erfasst. Bei diesem Unternehmen übersteigt der Anteil der Verluste den Wert der Beteiligung und es werden daher keine weiteren Verlustanteile erfasst.

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

in TEUR	01.04.2014 - 31.12.2014	01.04.2013 - 31.03.2014
	63.608	2.905
	63.608	2.905

Das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von TEUR 63.608 (Vorjahr: TEUR 2.905) betrifft Objekte in erworbenen in- und ausländischen Immobiliengesellschaften mit in Deutschland gelegenen Immobilien sowie ein im Vorjahr er-

worbenes Objekt in München. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien wurde durch Bewertungsgutachten von einem externen unabhängigen Sachverständigen zum 31. Dezember 2014 ermittelt. Die positive Wertentwicklung seit Erwerb ist im Wesentlichen auf die Tatsache zurückzuführen, dass der Kaufpreis der Immobilien bereits Mitte 2013 vereinbart wurde und Teil eines Paketpreises darstellte. Insbesondere die günstige Zinsstruktur in Verbindung mit der steigenden Konkurrenzsituation ausländischer Investoren führte in dem Zeitraum Mitte 2013 bis Ende 2014 zu einem erheblichen Anstieg der Bewertungsfaktoren für die Fair Values der Immobilien.

Es wird hierzu auf die Note E.1.3 verwiesen.

6. Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien

in TEUR	01.04.2014 - 31.12.2014	01.04.2013 - 31.03.2014
Gewinne aus unrealisierten Marktwertänderungen auf Vorratsimmobilien	407	0
Verluste aus unrealisierten Marktwertänderungen auf Vorratsimmobilien	-100	-1.140
	307	-1.140

Die Gewinne und Verluste aus unrealisierten Marktwertänderungen auf Vorratsimmobilien beinhalten Effekte, die sich im Wesentlichen aufgrund der Bewertung derselben auf Basis von Marktwerteinschätzungen ergeben. Der Gewinn in Höhe von TEUR 407 ergibt sich aus einer Zuschreibung auf die Immobilien der 1. MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH auf die fortgeführten Anschaffungskosten nach Reversed Acquisition. Es wird dazu auf die Note E.2.1 verwiesen.

7. Wertminderungen von Forderungen

Die Wertminderungen von Forderungen können wie folgt aufgeteilt werden:

in TEUR	01.04.2014 - 31.12.2014	01.04.2013 - 31.03.2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	54	14
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	639	1.198
	693	1.212

8. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	01.04.2014 - 31.12.2014	01.04.2013 - 31.03.2014
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	88	32
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	46	201
Erträge aus Weiterbelastungen	1	11

Kursgewinne aus Fremdwährungsdifferenzen	5	664
Schadensersatz	0	326
Sachbezüge	20	34
Wertaufholung von Wertberichtigungen zu Forderungen	19	14
Übrige	250	236
	429	1.518

9. Allgemeine Verwaltungskosten

in TEUR	01.04.2014 - 31.12.2014	01.04.2013- 31.03.2014
Rechts- und Beratungskosten	2.659	1.617
Personalkosten	578	1.331
Werbe- und Reisekosten	158	181
Vergütung des Aufsichtsrates	63	40
Aufwendungen für Asset Management	52	1.393
Sonstige	139	94
	3.649	4.656

10. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	01.04.2014- 31.12.2014	01.04.2013- 31.03.2014
Fremdleistungen	685	51
Nicht abziehbare Vorsteuer	662	231
Kursverluste aus Fremdwährungsdifferenzen	194	1.291
Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs	178	63
Hausverwaltung	176	0
Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung	95	118
Rechts- und Beratungskosten	78	0
Raumkosten	60	39
Versicherungen	51	35
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aktienbetreuung	42	79
Wertberichtigungen	0	77
Übrige sonstige	693	180
	2.914	2.164

11. Finanzergebnis

in TEUR	01.04.2014 - 31.12.2014	01.04.2013- 31.03.2014
Finanzerträge	6.955	1.135
Finanzaufwendungen	-9.893	-1.317
	-2.938	-182

Aufgrund der Änderung der Anleihebedingung der WSV am 30. September 2014 und der damit einhergehenden Behandlung dieser Änderung als Tilgung und Neuaufnahme konnte der Unterschiedsbetrag zwischen Marktwert der Anleihe sowie dem Nominalwert erfolgswirksam aufgelöst werden und führte zu einem Ertrag von TEUR 6.000. Zu diesem Zeitpunkt wurde bei der erstmaligen Erfassung des neuen Schuldinstruments ein Betrag von TEUR 490 als Eigenkapitalkomponente erfolgsneutral erfasst. Gegenläufig weisen die Finanzaufwendungen die Marktwertentwicklung der Anleihe seit 01. April 2014 bis 30. September 2014 in Höhe von TEUR 6.519 auf. Darüber hinaus sind mit einem Betrag von TEUR 3.474 (Vorjahr: TEUR 1.317) im Wesentlichen die aus der Investitionstätigkeit des Konzerns resultierenden Zinsaufwendungen gegenüber Kreditinstituten und gegenüber sonstigen Darlehensgebern enthalten. Es wird auf Note I.1 verwiesen.

Die Finanzerträge im Vorjahr resultieren insbesondere aus den Erträgen von gewährten Darlehen an at equity bewerteten Unternehmen.

Detaillierte Erläuterungen zu den Nettogewinnen und -verlusten aus Darlehen und Forderungen bzw. finanziellen Verbindlichkeiten erfolgen in Note I.1.

12. Ertragsteuern

in TEUR	01.04.2014 - 31.12.2014	01.04.2013- 31.03.2014
Laufende Ertragsteuern	348	15
Latente Ertragsteuern	9.441	236
Summe Ertragsteuern (- = Ertrag / + = Aufwand)	9.789	251

Die laufenden Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 348 (Vorjahr: TEUR 15) beinhalten die Körperschaft- und die Gewerbeertragsteuern.

Die latenten Ertragsteuern setzen sich zusammen aus latenten Steuererträgen in Höhe von TEUR 682 (Vorjahr: TEUR 0) und den latenten Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 10.123 (Vorjahr: TEUR 236). Die latenten Steueraufwendungen resultieren nahezu ausschließlich aus temporären Differenzen im Zusammenhang mit der IAS 40 Bewertung der Als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Die laufenden Ertragsteuern lassen sich wie folgt auf In- und Ausland aufteilen:

in TEUR	01.04.2014 - 31.12.2014	01.04.2013- 31.03.2014
Inland	314	9

Ausland	34	242
	348	251

Zum Bilanzstichtag bestehen bei den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen insgesamt noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 22.752 (Vorjahr: TEUR 27.611). Von diesem Betrag entfallen TEUR 22.577 auf unverfallbare Verlustvorträge. Von den restlichen Verlustvorträgen verfallen TEUR 12 im nächsten Jahr. Im Jahr 2016 verfallen TEUR 73, in 2017 TEUR 29, in 2018 TEUR 35 und in 2019 TEUR 26. Eine Aktivierung von latenten Steueransprüchen auf diese Verlustvorträge erfolgt nur dann, wenn ein Ausgleich mit zukünftig erzielten Gewinnen in absehbarer Zeit wahrscheinlich ist. In der DEMIRE-Gruppe wurden latente Steuern auf Verlustvorträge auf Ebene der gleichen Steuersubjekte nur in dem Ausmaß aktiviert wie auch passive latente Steuern gebildet wurden.

Ausschüttungen der DEMIRE AG an die Aktionäre wirken sich weder körperschaft- noch gewerbesteuerlich bei der Gesellschaft aus. Die Gesellschaft schuldet jedoch grundsätzlich eine deutsche Kapitalertragsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag (Quellensteuer), die von der Gesellschaft von der beschlossenen Ausschüttung einzubehalten und an das zuständige deutsche Finanzamt abzuführen ist.

Die Ausschüttungen sind bei den Aktionären grundsätzlich einkommen- oder körperschaftsteuerpflichtig, falls die Ausschüttungen nicht aufgrund des Steuerstatus der Aktionäre oder anderer Gegebenheiten nicht der Besteuerung unterliegen. Eine von der Gesellschaft einbehaltene und abgeführte Quellensteuer ist grundsätzlich und abhängig vom Steuerstatus der Aktionäre auf deren Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld anrechenbar bzw. erstattungsfähig.

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung zwischen dem theoretischen und dem tatsächlichen Steuer Aufwand wird auf der Grundlage eines Konzernsteuersatzes von 31,93 % (Vorjahr: 31,93 %) dargestellt. Der Konzernsteuersatz von 31,93 % beinhaltet den ab 1. Januar 2008 gültigen Körperschaftsteuersatz von 15 %, 5,5 % Solidaritätszuschlag und 16,1 % Gewerbesteuerersatz. Für die Berechnung der latenten Steuern der inländischen Immobiliengesellschaften wird der Steuersatz von 15,83 % zugrunde gelegt, da diese Gesellschaften ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens erzielen und die Möglichkeit haben, ihren Gewerbeertrag um dieses Ergebnis zu kürzen, so dass in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt. Bei den in der Berichtsperiode erworbenen ausländischen Gesellschaften wurde für die Berechnung der latenten Steuern ebenfalls ein Steuersatz von 15,83 % angewendet, da diese Gesellschaften nicht der Gewerbesteuer unterliegen.

in TEUR	01.04.2014 - 31.12.2014	01.04.2013- 31.03.2014
Ergebnis vor Steuern	55.496	-5.735
Konzernsteuersatz	31,93%	31,93%
Erwarteter Steuerertrag	17.720	-1.831
Steuersatzunterschiede	-11.197	6
Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben	502	632
Steuereffekte aus steuerfreien Einnahmen	-123	-137
Steuereffekte aus nicht genutzten Verlusten und nicht		

angesetzten temporären Differenzen, für die keine aktiven latenten Steuern aktiviert wurden	4.066	1.556
Steuereffekte aus dem Ansatz von in Vorjahren nicht aktivierter latenter Steuern auf Verlustvorträge	-1.051	0
Sonstige	-128	25
Effektive Ertragsteuern	9.789	251

Die steuerfreien Einnahmen resultieren im Wesentlichen aus den Gewinnen aus at equity bewerteten Unternehmen und dem positiven Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften. Die Erträge aus at equity bewerteten Unternehmen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung im Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen enthalten. Der Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben resultiert im Wesentlichen aus dem Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen.

Gemäß IAS 12 (Ertragsteuern) sind passive latente Steuern auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem in der Konzernbilanz anteiligen Eigenkapital einer Tochtergesellschaft und dem Beteiligungsbuchwert für die Tochtergesellschaft in der Steuerbilanz der Muttergesellschaft zu bilden (Outside basis differences), wenn mit der Realisierung zu rechnen ist. Ursprünglich für diese Unterschiedsbeträge sind im Wesentlichen thesaurierte Gewinne in- und ausländischer Tochtergesellschaften.

Eine Berücksichtigung latenter Steuern auf outside basis differences als temporäre Differenz bedeutet, dass künftige Steuerwirkungen zum Zeitpunkt der Gewinnentstehung auszuweisen sind, selbst wenn eine Ausschüttung der Gewinne an das Mutterunternehmen und eine damit verbundene Besteuerung beim Mutterunternehmen erst in zukünftigen Perioden erfolgt. Da die Gesellschaft den Zeitpunkt der Ausschüttungen von Tochtergesellschaften bzw. von Thesaurierungen selbst bestimmen kann, wird von einem Ansatz von outside basis differences abgesehen. Outside basis differences bestehen zum Bilanzstichtag nur in nicht wesentlichem Umfang. Da eine Ausschüttung weder geplant noch abzusehen ist, wird auf den Ansatz verzichtet.

Zu den sonstigen Angaben zu latenten Steuern verweisen wir auf Note E.5.1.

13. Ergebnis nach Steuern – davon nicht beherrschende Anteilseigner

Das Ergebnis der nicht beherrschenden Anteilseigner am Ergebnis nach Steuern in Höhe von TEUR 2.405 (Vorjahr: TEUR - 51) entfällt im Wesentlichen auf die Anteile anderer Gesellschafter an der MAGNAT Investment I B.V., Niederlande sowie an der Dovemco Ltd., Zypern.

14. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus dem den Anteilseignern des Unternehmens zurechenbaren Anteilen am Periodengewinn dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien.

	01.04.2014- 31.12.2014	01.04.2013- 31.03.2014
Konzernergebnis (in TEUR)	45.707	-5.986
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	43.302	-5.935
Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen	495	n/a
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	43.797	n/a

Anzahl der Aktien

Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	14.306.151	13.894.651
Auswirkung der Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen	10.888.500	N/A
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	25.194.651	N/A
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	3,03	-0,43
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	1,74	-0,43

Bei der Berechnung des verwässerten gewichteten Durchschnitts der Stammaktien zum 31. Dezember 2014 wurden 10.888.500 Wandelschuldverschreibungen berücksichtigt. Im Vorjahr wurden 11.300.000 Wandelschuldverschreibungen unberücksichtigt gelassen, da sie einer Verwässerung entgegengewirkt hätte.

15. Personalaufwand

in TEUR	01.04.2014 - 31.12.2014	01.04.2012 - 31.03.2013
Gehälter	545	1.742
Gesetzliche Sozialaufwendungen	33	193
	578	1.935

Der Personalaufwand ist ausschließlich in den Allgemeinen Verwaltungskosten einbezogen.

16. Planmäßige Abschreibungen

in TEUR	01.04.2014 - 31.12.2014	01.04.2013 - 31.03.2014
auf sonstige immaterielle Vermögenswerte	1	8
auf Sachanlagen	41	22
	42	30

Die planmäßigen Abschreibungen sind sowohl in den Allgemeinen Verwaltungskosten als auch in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen einbezogen.

E. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

1. Langfristige Vermögenswerte

1.1 Immaterielle Vermögenswerte

1.1.1 Geschäfts- oder Firmenwert

Darin enthalten sind die im Rahmen der Kapitalkonsolidierung ermittelten Geschäfts- oder Firmenwerte der Tochtergesellschaften der MAGNAT Asset Management GmbH und der MAGNAT Investment I BV. Zum Bilanzstichtag ist in den Büchern noch ein voll abgeschriebenener Geschäfts- oder Firmenwert von TEUR 463 enthalten.

1.1.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Für die sonstigen immateriellen Vermögenswerte wird eine Nutzungsdauer von drei bis vier Jahren angesetzt. Darin enthalten ist im Wesentlichen Computer-Software. Die Abschreibungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position „sonstige betriebliche Aufwendungen“ (TEUR 0, Vorjahr: TEUR 8) ausgewiesen.

in TEUR	2014	2013/2014
Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres	50	51
Kumulierte Abschreibungen per 01.04. des Geschäftsjahres	49	41
Buchwerte per 01.04. des Geschäftsjahres	1	10
Zugänge	0	0
Abgänge	1	1
Abschreibungen	0	8
Anschaffungswerte per Geschäftsjahresende	49	50
Kumulierte Abschreibungen per Geschäftsjahresende	49	49
Buchwerte per Geschäftsjahresende	0	1

1.2 Sachanlagen

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Sachanlagen beinhalten Betriebs- und Geschäftsausstattung. Für ihre Abschreibung gilt eine Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren. Die Beträge der Abschreibungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position „sonstige betriebliche Aufwendungen“ (TEUR 3, Vorjahr: TEUR 22) ausgewiesen.

in TEUR	2014	2013/2014
Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres	336	145
Kumulierte Abschreibungen per 01.04. des Geschäftsjahres	126	104
Buchwerte per 01.04. des Geschäftsjahres	210	41
Zugänge	30	221
Abgänge / Umgliederung	210	30
Abschreibungen	3	22
Anschaffungswerte per Geschäftsjahresende	156	336
Kumulierte Abschreibungen per Geschäftsjahresende	129	126
Buchwerte per Geschäftsjahresende	27	210

Geleistete Anzahlungen

in TEUR	2014	2013/2014
Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres	0	0
Kumulierte Abschreibungen per 01.04. des Geschäftsjahres	0	0
Buchwerte per 01.04. des Geschäftsjahres	0	0
Zugänge	11.303	0
Abgänge	0	0
Abschreibungen	0	0
Anschaffungswerte per Geschäftsjahresende	11.303	0
Kumulierte Abschreibungen per Geschäftsjahresende	0	0
Buchwerte per Geschäftsjahresende	11.303	0

Die geleisteten Anzahlungen betreffen ein Grundstück des Bestandsportfolios, für das der Übergang von Nutzen und Lasten zum 01. Januar 2015 erfolgte.

1.3 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Zeitwerte haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt.

In TEUR	2014	2013/2014
Zeitwert per 01.04. des Geschäftsjahres	20.526	0
Umgliederung aus dem Sachanlagevermögen	210	
Zukäufe	248.726	17.621
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwerts, die in der GuV-Position D.7 enthalten sind	63.608	2.905
Zeitwert per Geschäftsjahresende	333.070	20.526

Der Zugang der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfasst 120 Objekte in Deutschland, die im Geschäftsjahr erworben wurden. Bei den Objekten handelt es sich um Gewerbeimmobilien, die langfristig vermietet werden. Der beizulegende Zeitwert der im Geschäftsjahr neu erworbenen Immobilien wurde durch Bewertungsgutachten von externen unabhängigen Sachverständigen zum 31. Dezember 2014 ermittelt.

Das Unternehmen zieht zur Bestimmung des Zeitpunkts, wann eine Umgruppierung zwischen den verschiedenen Hierarchiestufen als eingetreten gelten soll, den Zeitpunkt des Ereignisses oder der Veränderung der Umstände, das die Umgruppierung verursacht hat, heran. In der aktuellen Periode gab es keine Umgruppierung zwischen den Bemessungshierarchien 1, 2 und 3 bei der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert.

Nachfolgend sind Angaben zur Bewertung zum beizulegenden Zeitwerte gemäß IFRS 13 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns zum 31. Dezember 2014 dargestellt.

in TEUR	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014	Bemessungshierarchie		
		Notierte Preise in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte (Stufe 1)	Wesentliche andere be- obachtbare Inputfaktoren (Stufe 2)	Wesentliche nicht beobacht- bare Inputfaktoren (Stufe 3)
Gewerbliche Immobilien in Deutschland	333.070	0	0	333.070

in TEUR	Beizulegender Zeitwert 31.03.2014	Bemessungshierarchie		
		Notierte Preise in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte (Stufe 1)	Wesentliche andere be- obachtbare Inputfaktoren (Stufe 2)	Wesentliche nicht beobacht- bare Inputfaktoren (Stufe 3)
Gewerbliche Immobilien in Deutschland	20.526	0	0	20.526

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte basieren vollständig auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Gutachter, die eine Bewertung in Anlehnung an die Immobilienwertvermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt haben. Hierbei werden möglichst marktnahe Bewertungsparameter als Inputfaktoren herangezogen. Die ermittelten Marktwerte entsprechen dem beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13.

Die Ermittlung der Marktwerte erfolgt auf Basis des Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV. Der Ertragswert setzt sich dabei aus der Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert unter Berücksichtigung von Sonderwerten zusammen.

Die Ermittlung des Ertragswerts ist von den bedeutenden nicht beobachtbaren Inputparametern Miete, Instandhaltungskosten, aktueller Leerstand, Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) abhängig.

Im aktuellen Geschäftsjahr lag die Marktmiete durchschnittlich bei EUR 7,32 pro m²/Monat (Vorjahr: EUR 8,40 pro m²/Monat) und hatte eine Spannweite von EUR 0,96 bis EUR 11,20 (Vorjahr: EUR 8,25 bis EUR 8,50). Die durchschnittliche Marktmiete wurde auf Basis der vermietbaren Flächen zum 31. Dezember 2014 ermittelt. Die Instandhaltungskosten liegen im aktuellen Geschäftsjahr bei 8,02 % (Vorjahr: 3,0 %) des Jahresrohertrags. Die wertmäßige Leerstandsquote bezogen auf die Sollmieten betrug in der aktuellen Periode durchschnittlich 14,67 % (Vorjahr: 38,99 %).

Die vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag betrug 352.387 m² bei einer davon leerstehenden Fläche von 60.325 m². Die durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche beträgt somit 17,12 % (Vorjahr 39,0 %), bei einer Spanne von 0,00 % bis 82,32 % (Vorjahr: 31,8 % bis 49,3 %) in Abhängigkeit der Art der vermieteten Fläche (Büro, Lager, etc.).

Der Liegenschaftszinssatz wird ausgehend von einem durchschnittlichen marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Makro- und Mikrolage, Konkurrenzobjekten, Mieterbonität, Leerstand und Restmietvertragslaufzeit ermittelt und lag durchschnittlich bei 5,98 % (Vorjahr: 6,8 %). In Abhängigkeit von Qualität, Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Liegenschaftszinssätze zwischen 5,00 % und 9,25 % (Vorjahr: 6,5 % und 7,3 %).

Die bestehenden Mietverträge mit den damit verbundenen Erträgen in Höhe von insgesamt EUR 250,2 Mio. haben eine Restlaufzeit von bis zu zehn Jahren.

Der weighted average lease term (WALT) beträgt 6,4 Jahre.

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

Bei einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um 0,5 % reduziert sich der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien um TEUR 21.430, bei einer Minderung um 0,5 % erhöht er sich um TEUR 23.725. Bei einer Erhöhung des künftigen Mietergebnisses unter Berücksichtigung von Mieterträgen, Leerstandsquoten sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten um 10 % ergibt sich eine Erhöhung des beizulegenden Zeitwertes von TEUR 26.410, bei einer Reduzierung um 10 % eine Minderung von TEUR 26.475.

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.

Sämtliche vom Konzern als Finanzanlage gehaltenen Immobilien sind im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen beliefen sich auf TEUR 3.528 (Vorjahr: TEUR 310). Die mit den als Finanzanlage gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen TEUR 1.422 (Vorjahr: TEUR 102).

1.4. Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 2.613; Vorjahr: TEUR 4.694) beinhalten die Anteile an assoziierten Unternehmen (TEUR 1.615; Vorjahr: TEUR 1.741) und an Gemeinschaftsunternehmen (TEUR 998, Vorjahr: TEUR 2.953).

1.4.1 Anteile an assoziierten Unternehmen

Gesellschaft	Bilanzwert	Bilanzwert
	zum 31.12.2014 TEUR	zum 31.03.2014 TEUR
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	1.592	1.718
Russian Land AG	23	23
Gesamt	1.615	1.741

Der Anteil der DEMIRE am übernommenen Gewinn oder Verlust gemäß Jahres- oder Zwischenabschluss der assoziierten Unternehmen ergibt sich wie folgt:

Gesellschaft	Ergebnis zum	Ergebnis zum
	31.12.2014 TEUR	31.03.2014 TEUR
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	-126	-108
Russian Land AG	0	23
Gesamt	-126	-85

Die Beziehungen zu den assoziierten Unternehmen sind operativer Natur. Die Tätigkeit der Gesellschaften ist im Wesentlichen die Immobilienverwaltung.

Im Vorjahr hat sich eine Werterhöhung an dem Anteil der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA im Zuge der Erhöhung der Anteilsquote von 16,13 % auf 24,78 % bzw. Erhöhung des

Beteiligungsbuchwertes um TEUR 1.085 ergeben und eine Wertminderung an dem Anteil der Russian Land AG wurde in Höhe von TEUR 363 erfasst (siehe D.5).

In der nachfolgenden Tabelle sind die Vermögenswerte, Schulden, Erlöse und Periodenergebnisse der assoziierten Unternehmen zusammenfassend dargestellt.

1.4.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Gesellschaft	Bilanzwert	Bilanzwert
	zum 31.12.2014 TEUR	zum 31.03.2014 TEUR
OXELTON ENTERPRISES Limited	869	2.823
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.	0	0
Irao MAGNAT 28/2 LLC	129	129
Irao MAGNAT Gudiashvili LLC	0	0
Gesamt	998	2.952

Die Beziehungen zu den Gemeinschaftsunternehmen sind operativer Natur. Die Tätigkeit der Gesellschaften ist im Wesentlichen die Immobilienverwaltung.

Der Anteil der DEMIRE am übernommenen Gewinn oder Verlust gemäß Jahres- oder Zwischenabschluss der Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich wie folgt:

Gesellschaft	Ergebnis	Ergebnis
	zum 31.12.2014 TEUR	zum 31.03.2014 TEUR
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.	0	0
Irao MAGNAT 28/2 LLC	0	-9
Irao MAGNAT Gudiashvili LLC	0	0
OXELTON ENTERPRISES Limited	199	-645
Gesamt	199	-654

Im Berichtsjahr wurde im Wesentlichen eine Wertminderung an dem Anteil der OXELTON ENTERPRISES Limited in Höhe von TEUR 1.087 (Vorjahr: TEUR 817) sowie im sonstigen Ergebnis Fremdwährungsverluste von TEUR 1.067 (Vorjahr: TEUR 1.007) erfolgsneutral erfasst.

Der wesentliche Schuldenüberhang ergibt sich wie im Vorjahr im Wesentlichen aus der R-QUADRAT Polska.

Bei den Gemeinschaftsunternehmen Irao MAGNAT 28/2 LLC und der R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. sind die darin befindlichen Projekte fast abgeschlossen, sodass nicht zu erwarten ist, dass die DEMIRE-Gruppe Nachschusspflichten treffen werden.

Die OXELTON ENTERPRISES Limited erwirtschaftet im Moment keine operativen Cashflows, aus denen operative Aufwendungen gedeckt werden können, sodass für die operativ anfallenden Aufwendungen der Konzern diesem Gemeinschaftsunternehmen im Ausmaß seines Anteils ausreichende Mittel zur Verfügung stellt.

Durch das Zurückziehen der Irao MAGNAT Gudiashvili LLC aus dem Projekt „Gudiashvili Square“ erwirtschaftet die Gesellschaft keine operativen Cashflows, aus denen operative Aufwendungen gedeckt werden können. Der Konzern stellt diesem Gemeinschaftsunternehmen aus-

reichende Mittel zur Abdeckung der operativ anfallenden Aufwendungen zur Verfügung. Im Berichtsjahr wurden noch keine weiteren Darlehen gewährt.

1.5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Buchwerte für die sonstigen finanziellen Vermögenswerte betragen TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 695). Im Vorjahr waren langfristige Vorsteuerforderungen in Höhe von TEUR 669 enthalten.

1.6. Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen

Die Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen in Höhe von TEUR 2.857 (Vorjahr: TEUR 2.490) betreffen das Darlehen an die OXELTON ENTERPRISES Limited. Der Rückzahlungszeitpunkt des Darlehens von der OXELTON ENTERPRISES Limited orientiert sich am Eintritt bestimmter zukünftiger Bedingungen. Das Darlehen wird mit 10 Prozent p.a. verzinst. Dieses Darlehen war spätestens am 31. Dezember 2014 zurückzuzahlen und wurde nach dem Bilanzstichtag bis zum Ende der Vertragsverhandlungen gestundet, die bis zum Tag der Aufstellung des Konzernabschlusses noch nicht beendet waren.

1.7. Sonstige Ausleihungen

Der wesentliche Teil der sonstigen Ausleihungen ist Ende des Jahres 2021 fällig und besteht aus Forderungen aus dem teilweisen Verkauf einer Liegenschaft.

2. Kurzfristige Vermögenswerte

2.1 Vorratsimmobilien

Die ausgewiesenen Vorratsimmobilien betreffen in Höhe von TEUR 7.355 (Vorjahr: TEUR 7.784) unbebaute und bebaute Grundstücke, welche zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Im Berichtszeitraum wurden Werterhöhungen in Höhe von TEUR 407 (Vorjahr: TEUR 0) in Folge der Rücknahme einer in Vorjahren durchgeführten außerplanmäßigen Abschreibung bei den Vorratsimmobilien der 1. MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH vorgenommen. Bei diesem Objekt kam es im Berichtszeitraum zu einer signifikanten Neuvermietung. Darüber hinaus wurden Wertminderungen in Höhe von TEUR 100 (Vorjahr: TEUR 1.140) vorgenommen, die in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position „Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien“ ausgewiesen werden. Im Berichtszeitraum wurden aufgrund von Veräußerungen Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 1.173 (Vorjahr: TEUR 0) als Aufwand erfasst; der Aufwand ist in den Positionen „Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften“ und „Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften“ enthalten.

Folgende Vorratsimmobilien wurden als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet:

Gesellschaft	Buchwert 31.12.2014 TEUR	Buchwert 31.03.2014 TEUR	Liegenschaft
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	2.957	2.536	Worms, Parchim, Halle Peissen
	2.957	2.536	

2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

in TEUR	31.12.2014 Brutto	Wert- berichtigung	31.12.2014 Netto	31.03.2014 Brutto	31.03.2014 Netto
Forderungen aus der Abwicklung der Umsatzsteuer	357	0	357	322	322
Kaufpreisforderungen	1.132	0	1.132	73	73
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	3.535	2.392	1.143	2.254	603
Verwalterkonten	72	0	72	95	95
überzahlte Kaufpreise	3.672	0	3.672	0	0
Sonstige	2.964	52	2.911	1.513	651
	11.732	2.444	9.287	4.257	1.744

Sämtliche Forderungen sind kurzfristig, unter 3 Monaten, fällig. Es wurden Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 2.444 (Vorjahr: TEUR 2.513) berücksichtigt, deren Entwicklung wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Des Weiteren liegen keine wesentlichen Überfälligkeiten vor. Die Aufwendungen aus der Dotierung der Wertberichtigungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten „Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen“ enthalten. Die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt die Entwicklung der kumulierten Wertberichtigungen.

in TEUR	2014	2013/2014
Kumulierte Wertberichtigungen zum Beginn des Geschäftsjahres	2.513	2.527
Wertberichtigungen laufendes Jahr	54	0
Realisierung von Wertberichtigungen	-104	0
Auflösung von Wertberichtigungen	-19	14
Kumulierte Wertberichtigungen zum Ende des Geschäftsjahres	2.444	2.513

Ergeben sich bei den Forderungen Zweifel an der Einbringbarkeit, werden diese mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt. Neben den erforderlichen Einzelwertberichtigungen werden bei erkennbaren Risiken aus dem allgemeinen Kreditrisiko pauschalisierte Einzelwertberichtigungen gebildet.

2.3 Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen kurzfristig fällige Darlehen gegenüber der R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. in Höhe von TEUR 841 (Vorjahr: TEUR 995). In den Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten sind unter Berücksichtigung von entsprechenden Wertminderungen keine Forderungen

gen überfällig. Wertberichtigungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten „Wertminderungen von Forderungen“ erfasst. Der Bruttowert der Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte ergibt sich aus dem aktuellen Buchwert unter Berücksichtigung der kumulierten Wertminderungen bis zum Ende des Geschäftsjahres.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der kumulierten Wertberichtigungen.

in TEUR	2014	2013/2014
Kumulierte Wertberichtigungen zum Beginn des Geschäftsjahres	3.325	2.127
aus Umbuchungen	0	0
Wertberichtigungen laufendes Jahr	639	1.198
Realisierung von Wertberichtigungen	-785	0
Auflösung von Wertberichtigungen	0	0
Kumulierte Wertberichtigungen zum Ende des Geschäftsjahres	3.179	3.325

2.4 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 4.397 (Vorjahr: TEUR 3.955) betreffen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

3. Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

In dieser Position werden die zur Veräußerung gehaltenen Anteile an den folgenden Gemeinschaftsunternehmen gehalten.

Gesellschaft	Bilanzwert zum 31.12.2014 TEUR	Bilanzwert zum 31.03.2014 TEUR
Hekuba S.à.r.l.	0	3.533
RQ Gamma LLC	0	270
Gesamt	0	3.803

Beide im Vorjahr in dieser Position enthaltenen Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr wie vorgesehen veräußert.

Die DEMIRE war an der Hekuba S.à.r.l. zu 32,44 % beteiligt. Die DEMIRE hatte ursprünglich in einem Konsortium mit den Projektpartnern Adama Holding Public Ltd. (Konsortialführer), Bukarest, Rumänien, und Immoeast AG, Wien, Österreich, einen der umfangreichsten Immobilienbestände der türkischen Bank Yapı KrediBankası A.S. („YKB“), bestehend aus insgesamt rund 400 Einzeltiteln auf Immobilien unterschiedlicher Nutzungsart mit regionalem Schwerpunkt im Großraum Istanbul, erworben. Die Entwicklung und Verwertung der einzelnen Objekte verlief insgesamt erfreulich, so dass nur mehr ein geringer Immobilienbestand vorhanden ist. Die DEMIRE hat die Beteiligung an der Hekuba S.à.r.l. mit Datum Ende Juni 2014 zu einem Kaufpreis von TEUR 3.700 veräußert, siehe Note I.4.

Zum 29. Februar 2012 wurde die 50 %ige Beteiligung an dem Gemeinschaftsunternehmen RQ Gamma LLC aufgrund der geplanten Beendigung des Gemeinschaftsunternehmens als zur Veräußerung klassifiziert. Bei dem ukrainischen Projekt Vitaly handelt es sich um eine Liegenschaft mit Einfamilienhäusern in Kryachy, Distrikt Vasylykivskyi, Region Kiew. Aufgrund von Verzögerungen in dem Verkaufsprozess im Zusammenhang mit der Beschaffung von substantiellen

Nachweisen von Rechten an Vermögenswerten im Zuge des geplanten Asset-Tauschs sowie der wirtschaftlichen und politischen Situation in der Ukraine wurden die Anteile bisher nicht innerhalb eines Jahres veräußert. Die Beteiligung wurde zusammen mit der Tochtergesellschaft R-QUADRAT Ukraine Gamma Ltd, Kiew (Buchwert TEUR 437), im Geschäftsjahr zum Buchwert in Höhe von TEUR 270 verkauft.

4. Eigenkapital

Bezugnehmend auf die Ausführungen im Note A.5 ergibt sich ein gezeichnetes Kapital in Höhe von TEUR 14.306 (Vorjahr: TEUR 13.895). Die Kapitalrücklagen beinhalten den Differenzbetrag in Höhe von TEUR 7.425 zwischen dem gezeichneten Kapital von TEUR 14.306 und der sich nach dem umgekehrten Unternehmenserwerb ergebenden Summe aus dem Stammkapital in Höhe von TEUR 160 der MAGNAT Asset Management GmbH als wirtschaftlichem Mutterunternehmen und den Anschaffungskosten für den Erwerb der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Höhe von TEUR 21.160. Aufgrund der Änderung der Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibungen mit Wirkung zum 30. September 2014 wurde bei der erstmaligen Erfassung des neuen Schuldinstrument ein Betrag von TEUR 490 als Eigenkapitalkomponente sowie darauf entfallende latente Steuerschulden von TEUR 177 erfolgsneutral in der Kapitalrücklage erfasst. Für eine Beschreibung der übrigen Rücklagen wird auf Note G.1 verwiesen.

Das Grundkapital der rechtlichen Muttergesellschaft DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG beträgt EUR 14.306.151,00 (Vorjahr: EUR 13.894.651,00). Die Erhöhung um 411.500 Aktien ergibt sich aus der Ausübung von Wandlungsrechten der Wandelschuldverschreibung 2013/2018. Nach dieser Ausübung bestanden noch Wandlungsrechte für 10.888.500 neue Aktien. Es ist eingeteilt in 14.306.151 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00. Alle Aktien sind voll eingezahlt. Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart. Aktien der Gesellschaft mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

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

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

Zahl der im Umlauf befindlichen Anteile:	31.12.2014	31.03.2014
Anzahl der ausgegebenen auf Inhaber lautenden Stückaktien	14.306.151	13.894.651
davon voll einbezahlt	14.306.151	13.894.651

Aufgrund der Ausgabe von Bezugsaktien in Folge der Ausübung von Wandlungsrechten aus den Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 beträgt das Grundkapital der Gesellschaft EUR 14.306.151,00 (im Vorjahr: EUR 13.894.651,00) und ist eingeteilt in EUR 14.306.151,00 (im Vorjahr: EUR 13.894.651) auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00. Der Konzern hält 5.000 eigene Aktien.

Mit dem Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Oktober 2014 wird das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlage von EUR 14.128.651,00 am 15. Oktober 2014 um bis zu EUR 10.000.000,00 auf bis zu EUR 24.128.651,00 durch Ausgabe von bis zu 10.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien (Stammaktien), jeweils mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden an eiligen Betrag des Grundkapitals von je EUR 1,00, erhöht.

Die neuen Aktien werden zum Betrag von EUR 1,00 je Stückaktie (geringster Ausgabebetrag) ausgegeben. Die neuen Aktien sind grundsätzlich erstmals für das ab dem 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014 laufende Rumpfgeschäftsjahr gewinnberechtigt. Erfolgt die Ausgabe der neuen Aktien nach der Hauptversammlung, die über die Gewinnverwendung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr beschließt, so sind die neuen Aktien abweichend von vorstehendem Satz 2 erstmals für das am 1. Januar 2015 beginnende Geschäftsjahr gewinnberechtigt.

Die neuen Aktien werden den Aktionären und den Inhabern der Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 im Wege des mittelbaren Bezugsrechts angeboten. Sie werden von einem oder mehreren Kreditinstituten gezeichnet und mit der Verpflichtung übernommen, sie den Aktionären und Inhabern der Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 zum Bezug anzubieten und den Mehrerlös – unter Abzug einer angemessenen Provision sowie der Kosten und Auslagen – an die Gesellschaft abzuführen.

Die in § 6 der Satzung enthaltene Ermächtigung des Vorstands, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital durch Ausgabe von bis zu Stück 6.947.325 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien im rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 je Aktie gegen Bar- oder Sacheinlagen ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu insgesamt EUR 6.947.325,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2013), lief ursprünglich am 22. Oktober 2018 aus.

Das Genehmigte Kapital I/2013 in Höhe von EUR 6.947.325,00 und seine Regelungen in § 6 der Satzung (Genehmigtes Kapital) wird aufgehoben.

Der Vorstand wird ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 14. Oktober 2019 durch Ausgabe von bis zu Stück 7.064.325 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien im rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu EUR 7.064.325,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2014). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- für Spitzenbeträge,
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10% des im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags durch den Vorstand nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet,
- soweit es erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts zustünde, sowie
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen.

Der Vorstand wird des Weiteren ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und die sonstigen Bedingungen der Aktienausgabe festzulegen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhungen aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

Die Gesellschaft wurde ermächtigt, bis zum 28. Oktober 2014 bis zu insgesamt 10 % des bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen die aufgrund der Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder bereits besitzt, nicht mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft ausmachen. Die Gesellschaft hat diese Ermächtigung bisher nicht genutzt. Die Ermächtigung ist am 28. Oktober 2014 ausgelaufen. Sie wurde aufgehoben und durch eine neue, höchstens fünf Jahre geltende Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien ersetzt.

Hierbei wurde die Gesellschaft ermächtigt, vom Tag der Beschlussfassung an für fünf Jahre, also bis zum 14. Oktober 2019 bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei darf die Anzahl der aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder bereits besitzt, nicht mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft betragen.

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

5. Langfristige Schulden

5.1 Latente Steueransprüche und Steuerschulden

Der gesamte Betrag der gebildeten latenten Steuern wird nach mehr als 12 Monaten fällig.

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

in TEUR	31.12.2014	31.03.2014
Verlustvorräte	1.345	928
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	531	0
Sonstige	340	0
Aktive latente Steuern vor Saldierung	2.216	928
Saldierung	-1.496	0
Aktive latente Steuern	720	928
Vorratsimmobilien	84	238
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	10.916	928
Sonstige	528	44
Passive latente Steuern vor Saldierung	11.528	1.210
Saldierung	1.496	0
Passive latente Steuern	10.032	1.210

Hinsichtlich der auf Verlustvorräte gebildeten Steueransprüche in Höhe von TEUR 1.345 (im Vorjahr: TEUR 928) sind die Voraussetzungen des IAS 12.74 erfüllt. Die Bilanzierung der aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 1.345 erfolgt dabei unter Beachtung des IAS 12.36 in Höhe der passiven latenten Steuern.

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

in TEUR	31.03.2014	Gewinn- und Verlustrech- nung	erfolgsneutral im Eigen- kapital erfasst	sonstiges Ergebnis	31.12.2014
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-928	-9.457	0	0	-10.385
Vorratsimmobilien	-238	154	0	0	-84
Verlustvorrträge	928	417	0	0	1.345
Sonstiges	-44	-555	411	0	-188
	-282	-9.441	411	0	-9.312

Der Posten „Sonstiges“ betrifft im Wesentlichen latente Steuern in Zusammenhang mit Wandschuldverschreibungen.

Steuerliche Verlustvorrträge und abzugsfähige temporäre Differenzen, die bei der Ermittlung der latenten Steuern nicht berücksichtigt sind, bestehen in Höhe von TEUR 14.891 (Vorjahr: TEUR 22.774), davon in Deutschland TEUR 14.714 (Vorjahr: TEUR 14.885), Rumänien TEUR 145 (Vorjahr: TEUR 5.067), Ukraine TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 1.931) und Georgien TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 0). Im Berichtsjahr sind nicht gebuchte Aktivposten für latente Steuern in Höhe von TEUR 4.484 (Vorjahr: TEUR 2.661) vorhanden.

Die Veränderung der latenten Steuern und deren Ausweis im Vorjahr lassen sich wie folgt darstellen:

in TEUR	31.03.2013	Gewinn- und Verlustrechnung	Sonstiges Ergebnis	Veräußerung	31.03.2014
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	-928	0	0	-928
Vorratsimmobilien	0	-238	0	0	-238
Verlustvorrträge	0	928	0	0	928
Sonstiges	-46	2	0	0	-44
	-46	-236	0	0	-282

5.2 Langfristige Finanzschulden

In der nachfolgenden Tabelle sind die Finanzschulden dargestellt. Bei der Finanzschuld der DEMIRE Real Estate München I GmbH wurde bei Erstansatz das Darlehen mit dem beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung aller in diesem Zusammenhang direkt anfallenden und zurechenbaren Transaktionskosten angesetzt. In der Folgeperiode wurden die Transaktionskosten mittels der Effektivzinsmethode fortgeschrieben.

Langfristiger Anteil aus Finanzschulden	Nominalzinssatz %	Fälligkeit	31.12.2014 TEUR	31.03.2014 TEUR
- Anleihe 2014/2019 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG	7,50	16.09.2019	49.138	0
- Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG	6,00	30.12.2018	10.424	10.893
- Schuldscheindarlehen Deutsche Bank für DEMIRE Holding EINS GmbH	5,00	09.12.2019	142.320	0
- LBBW Darlehen A für DEMIRE Commercial Real Estate GmbH	2,25	31.01.2019	26.666	0
- LBBW Darlehen B für DEMIRE Commercial Real Estate GmbH	variabel	31.01.2019	6.792	0
- IBB Tilgungsdarlehen für DEMIRE Real Estate München I GmbH	3,00	31.12.2016	8.018	8.248
- Hypo Landesbank Vorarlberg Tilgungsdarlehen für Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH	1,75	31.08.2018	4.734	5.000
- sonstige Finanzverbindlichkeiten	unverzinst	diverse	0	505
			<u>248.092</u>	<u>24.646</u>

Bei der Anleihe 2014/2019 beträgt der Effektivzins 8,03 %, beim Schuldscheindarlehen Deutsche Bank 5,08 %. Bei den sonstigen langfristigen Schulden entspricht der Nominalzins nahezu dem Effektivzins, da nur geringfügige Transaktionskosten angefallen sind.

Der Nominalwert der Anleihe 2014/2019 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG beträgt TEUR 50.000, der Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG TEUR 10.889, des Schuldscheindarlehen Deutsche Bank für DEMIRE Holding EINS GmbH TEUR 147.961, des LBBW Darlehen A für DEMIRE Commercial Real Estate GmbH TEUR 27.500, des LBBW Darlehen B für DEMIRE Commercial Real Estate GmbH TEUR 7.000, des IBB Tilgungsdarlehen für DEMIRE Real Estate München I GmbH TEUR 8.425, des Hypo Landesbank Vorarlberg Tilgungsdarlehen für Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH TEUR 4.891.

Das Tochterunternehmen MAGNAT Capital Markets GmbH hat im Geschäftsjahr 2011/12 Genussrechte emittiert. Bei diesen Genussrechten handelt es sich um zusammengesetzte Finanzinstrumente entsprechend IAS 32.28, die sowohl eine Eigen- als auch eine Fremdkapitalkomponente

te enthalten. Aufgrund der bestehenden Kündigungsmöglichkeit der Genussrechtsinhaber wurde das Genussrechtskapital als Fremdkapitalkomponente klassifiziert, der Anspruch am Jahresüberschuss wird hingegen als Eigenkapitalkomponente bzw. Dividende klassifiziert.

Von den langfristigen Finanzschulden sind TEUR 213.225 (Vorjahr: TEUR 13.248) durch Vermögenswerte besichert. Hiervon sind TEUR 201.225 zur Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten mit einer Grundsuld belastet.

Gemäß dem Geschäftsanteilsverpfändungsvertrag, Frankfurt am Main, 13. November 2014 verpfändet die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ihre sämtlichen Gesellschaftsanteile an der Tochtergesellschaft DEMIRE Condor Properties Management GmbH i. H. v. TEUR 28 sowie sämtliche damit verbundenen Rechte, zur Sicherung des von der Tochtergesellschaft DEMIRE Condor Properties Management GmbH aufgenommenen Darlehens in Höhe von TEUR 12.000.

Gemäß der notariell beurkundeten Erklärung vom 17. Dezember 2014 tritt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zu allen gegenwärtigen und künftigen und bedingten Ansprüchen der Anleihegläubiger aus der von der Tochtergesellschaft DEMIRE Commercial Real Estate GmbH, Frankfurt am Main, ausgegebenen Inhaberschuldverschreibung bis zum Höchstbetrag von TEUR 33.360 bei. Zur Sicherung dieser Ansprüche aus der o. g. Inhaberschuldverschreibung verpfändet die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ihre sämtlichen Gesellschaftsanteile an der Tochtergesellschaft DEMIRE Commercial Real Estate GmbH i. H. v. TEUR 25.

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

Bei den Covenants handelt es sich um Finanzkennzahlen, insbesondere den Schuldendienstdeckungsgrad („Debt-Service Coverage Ratio“ (DSCR)), den Zinsdienstdeckungsgrad („Interest Cover Ratio“ (ICR)) sowie die Verschuldungsquote („Loan to Value“ (LTV)) der jeweiligen Immobilienportfolien. Die Berechnung erfolgt nach Vorgabe der Gläubiger gemäß Darlehensvertrag. Die wesentlichen Finanzschulden im DEMIRE-Konzern mit Covenants sind das Deutsche Bank Schuldscheindarlehen für das Condor-Immobilienportfolio mit einem Nominalbetrag von EUR 148 Millionen, die Unternehmensanleihe 2014/2019 mit einem Nominalbetrag von EUR 50 Millionen, die Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 mit einem Ausgabebetrag von EUR 11,3 Millionen sowie das LBBW Darlehen in Höhe von EUR 27,5 Millionen für das Alpha-Immobilienportfolio.

Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Covenants, welche in den Darlehensverträgen der finanzierten Immobilien aufgeführt sind, erfolgt durch das DEMIRE Management, Treasury und das Asset Management. Je nach Finanzierung werden die Covenants quartalsweise, halbjährlich oder jährlich in einer entsprechenden Berichterstattung an die Gläubiger übermittelt bzw. werden die zugrundeliegenden betriebswirtschaftlichen Kennzahlen dem Gläubiger zur Verfügung gestellt. Werden die vorgegebenen Werte der Covenants nicht eingehalten, so hat der Gläubiger das Recht zusätzliche Sicherheiten von dem Schuldner zu verlangen. Die Darlehen befinden sich dann im Default. Hält der Default länger an und kann dauerhaft nicht behoben werden, hat der Gläubiger ein Sonderkündigungsrecht.

Zum Bilanzstichtag und im Laufe des neuen Geschäftsjahres wurden alle Covenants der Immobilienfinanzierungen eingehalten und dementsprechend lag kein Default vor.

Wandelschuldverschreibungen (WSV 2013/2018)

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Oktober 2013 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. September 2018 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtbetrag von nominal EUR 50.000.000,00 mit und ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Options- und Wandlungsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 25.000.000,00 nach näherer Maßgabe der Schuldverschreibungsbedingungen zu gewähren.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat im Dezember 2013 Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis 30. Dezember 2018 und einem Gesamtnennbetrag von EUR 11.300.000,00 platziert. Sie sind in 11.300.000 Wandelteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1,00 eingeteilt.

Im Einzelnen sind die Wandelschuldverschreibungen wie folgt ausgestattet:

- Eingeteilt in bis zu 11.300.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1,00.
- Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben während der Laufzeit das unentziehbare Recht, jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1,00 innerhalb der Wandlungszeiträume anfänglich in eine Stückaktie der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 zu wandeln.
- Der Wandlungspreis beträgt im Fall der wirksamen Ausübung des Wandlungsrechts – vorbehaltlich einer Anpassung aufgrund der in den Anleihebedingungen enthaltenen Anpassungsregelungen – EUR 1,00 je Inhaber - Stammaktie mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Hieraus ergibt sich ein Umtauschverhältnis von 1:1. Ein Barausgleich ist nicht vorgesehen.
- Der Ausgabebetrag je Schuldverschreibung beträgt EUR 1,00 und entspricht dem Nennbetrag und dem anfänglichen Wandlungspreis.
- Die Schuldverschreibungen werden mit 6,00 % p.a. verzinst, die Zinszahlung erfolgt jeweils am 30. März, 30. Juni, 30. Oktober, und 30. Dezember eines jeden Jahres während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen.

Aufgrund der Ausgabe von 411.500 Bezugsaktien in Folge der Ausübung von Wandlungsrechten aus den Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 beträgt das Grundkapital der Gesellschaft zum Bilanzstichtag EUR 14.306.151,00 (im Vorjahr: EUR 13.894.651,00) und ist eingeteilt in 14.306.151,00 (im Vorjahr: 13.894.651,00) auf den Inhaber lautende Aktien.

In Bezug auf die bestehenden Wandelschuldverschreibungen 2013/18 kam es durch die Änderung der Anleihebedingungen am 30. September 2014 zu einer Ausbuchung des alten Schuldinstruments und zu einer Einbuchung eines neuen Schuldinstruments. Es liegt hier eine wesentliche Änderung der Vertragsbedingungen i.S.v. IAS 39.40 vor, was zu einem Austausch von Schuldinstrumenten führt. Das alte Schuldinstrument wurde bis zum 30. September 2014 zum Fair Value bewertet, das neue Schuldinstrument ab 30. September 2014 zu fortgeführten Anschaffungskosten. Das neue Schuldinstrument ist gemäß IAS 32.28 in eine Fremd- und eine Eigenkapitalkomponente aufzuteilen.

Gemäß IAS 32.31 ff. hat die Aufteilung zwischen Fremd- und Eigenkapital nach der Restwertmethode zu erfolgen. Für die Bewertung des Fremdkapitals zum Zeitpunkt der Einbuchung zum 30. September 2014 ist ein laufzeitäquivalenter Credit-Spread auf den risikolosen Zinssatz verwendet worden. Der hieraus ermittelte Wert des Fremdkapitals beträgt TEUR 10.418. Der Differenzbetrag zwischen dem Wert der „neuen“ Wandelschuldverschreibungen zum 30. September 2014 (TEUR 10.909) und dem Wert der Fremdkapitalkomponente ist als Eigenkapitalkomponente in Höhe von TEUR 490 zu erfassen. Dieser Unterschiedsbetrag wurde entsprechend erfolgsneutral verbucht.

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

Unternehmensanleihe (2014/2019)

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG platzierte im Geschäftsjahr 2014 eine Unternehmensanleihe mit einem Emissionsvolumen von TEUR 50.000. Die Unternehmensanleihe verfügt über eine Laufzeit von fünf Jahren und ist am 16. September 2019 fällig. Die Anleihe wird mit einem Kupon in Höhe von 7,50 % p.a. verzinst, der halbjährlich nachträglich an die Investoren ausgezahlt wird. Die Einbeziehung der Anleihe in den Handel im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse unter der ISIN DE000A12T135 erfolgte am 16. September 2014.

6. Kurzfristige Schulden

6.1 Rückstellungen

in TEUR	31.12.2014	31.03.2014
Personalkosten	394	283
Sonstige	458	504
	852	787

in TEUR	31.03.2014	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführungen	31.12.2014
Personalkosten	283	181	2	294	394
Sonstige	504	454	96	504	458
	787	635	98	798	852

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Rückstellungen im folgenden Geschäftsjahr 2015 verbraucht werden.

Die Rückstellungen für Personalkosten beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen mit der erfolgsabhängigen, variablen Vergütung des Vorstands. Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen eine Rückstellung im Zusammenhang mit erbrachten Asset-Management-Leistungen an Dritte sowie eine Rückstellung für Gewährleistungen.

6.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2014	31.03.2014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.009	2.899
Zinsverbindlichkeiten aus Anleihe 2014/2019	1.032	0
Abschluss- und Prüfungskosten	806	463
Kaufpreisverbindlichkeit Objekt Margaretenhof Schwerin	730	0
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	363	162
Ausstehende Rechnungen	0	118
Abgaben für Personal	11	92
Vergütung AR	69	48
Übrige	1.499	475
	11.519	4.257

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sind in Höhe von TEUR 11.519 kurzfristiger Art.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 7.009 (Vorjahr: TEUR 2.899) bestehen vollständig gegenüber Dritten und sind kurzfristiger Art.

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

Verbindlichkeiten für ausstehende Rechnungen sind im Zusammenhang mit erhaltenen Dienstleistungen gebildet.

6.3 Steuerschulden

Die laufenden Ertragssteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 314 (Vorjahr: TEUR 19) betreffen die Gewerbesteuer (TEUR 118; Vorjahr: TEUR 12) und die Körperschaftsteuer (TEUR 196; Vorjahr: TEUR 7)

6.4 Kurzfristige Finanzschulden

Die kurzfristigen Finanzschulden setzen sich zusammen aus der Anleihe der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH in Höhe von TEUR 25.088 (Vorjahr TEUR 0), den Mezzaninen Darlehen TEUR 17.020 (Vorjahr 6.088), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 5.418 (Vorjahr: TEUR 3.274) sowie sonstige Finanzschulden in Höhe von TEUR 81 (Vorjahr: TEUR 0)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen sind kurzfristig und betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber at equity bewerteten Unternehmen.

Die Finanzschulden in Zusammenhang mit dem DKB Annuitätendarlehen für 1. MAGNAT Immobilienges. mbH und dem Mezzanin Darlehen wurden zum 31.03.2014 erstmalig unter den kurzfristigen Finanzschulden ausgewiesen.

Kurzfristiger Anteil aus Darlehen gegenüber Kreditinstituten	<i>Nominal- zinssatz</i>	<i>Fälligkeit</i>	<i>31.12.2014</i>	<i>31.03.2014</i>
	%		TEUR	TEUR
Schuldscheindarlehen Deutsche Bank für DEMIRE Holding EINS GmbH	5,00	31.12.2015	740	0
LBBW Darlehen A für DEMIRE Commercial Real Estate GmbH	2,25	31.12.2015	834	0
LBBW Darlehen B für DEMIRE Commercial Real Estate GmbH	variabel	31.12.2015	208	0
- IBB Tilgungsdarlehen für DEMIRE Real Estate München I GmbH	3,00	31.12.2015	200	0
- Hypo Landesbank Vorarlberg Tilgungsdarlehen für Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH	1,75	31.12.2015	172	0
- DKB Darlehen für 1. MAG-NAT Immobilienges. mbH	3,00	30.06.2014	3.183	3.274
- Sonstige Finanzverbindlichkeiten			81	
			<u>5.418</u>	<u>3.274</u>

Kurzfristiger Anteil aus Darlehen gegenüber Diverse	Nominalzinssatz %	Fälligkeit	31.12.2014 TEUR	31.03.2014 TEUR
- Mezzanine Darlehen für DEMIRE Holding EINS GmbH	7,50	variabel	12.047	0
- Mezzanine Darlehen für Magnat Investment I B. V.	7,00	variabel	5.020	6.088
- Anleihe der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH	15,00	15.12.2015	25.088	0
			42.155	6.088

Der Nominalwert zum Bilanzstichtag für das Mezzanine Darlehen für die DEMIRE Holding EINS GmbH beträgt TEUR 12.000, für die MAGNAT Investment I B. V. TEUR 6.500, für die DEMIRE Commercial Real Estate GmbH TEUR 27.800 und für das DKB Darlehen der 1. MAGNAT Immobilienges.mbH TEUR 3.183.

Der Nominalzins entspricht nahezu dem Effektivzins, da nur geringfügige Transaktionskosten angefallen sind.

7. Operating-Leasingverhältnisse – Konzern als Leasinggeber

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

Bei den vermieteten Gewerbeimmobilien bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen von TEUR 227.408 (Vorjahr: TEUR 6.933). Hiervon sind TEUR 23.960 (Vorjahr: TEUR 1.886) innerhalb eines Jahres, TEUR 117.694 (Vorjahr: TEUR 4.547) zwischen einem und fünf Jahren und TEUR 85.754 (Vorjahr: TEUR 500) nach mehr als fünf Jahren fällig; davon künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen direkt aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien TEUR 223.453 (Vorjahr: TEUR 15.870), hiervon sind TEUR 23.713 (Vorjahr: TEUR 1.587) innerhalb eines Jahres, TEUR 116.458 (Vorjahr: TEUR 6.348) zwischen einem und fünf Jahren und TEUR 83.282 (Vorjahr: TEUR 7.935) nach mehr als fünf Jahren fällig.

Im Berichtszeitraum wurden die folgenden Beträge als Ertrag aus Leasingverhältnissen (ohne Mietnebenkostenerlöse) erfasst:

in TEUR	01.04.2014- 31.12.2014	01.04.2013- 31.03.2014
Einnahmen aus der Vermietung (aus Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	3.154	311
Einnahmen aus der Vermietung (aus Vorratsimmobilien)	221	247
Gesamt	3.375	558

8. Haftungsverhältnisse

Die Haftungsverhältnisse zum 31. Dezember 2014 bestehen aus Grundschulden nach § 1191 BGB in Höhe von TEUR 754.455, die im Wesentlichen aus den im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Immobilien resultieren. Der Haftungshöchstbetrag bei diesen Immobilien ist hierbei beschränkt auf den als Buchwert am Bilanzstichtag erfassten Betrag von auf TEUR 324.839. Seit Beginn des Geschäftsjahres 2015 wurden Grundschulden in Höhe von TEUR 516.000 aus dem Grundbuch ausgetragen.

Gemäß der notariell beurkundeten Erklärung vom 17. Dezember 2014 tritt die Gesellschaft zu allen gegenwärtigen und künftigen und bedingten Ansprüchen der Anleihegläubiger aus der von der Tochtergesellschaft DEMIRE Commercial Real Estate GmbH, Frankfurt am Main, mit einer Laufzeit bis 15. Dezember 2015 ausgegebenen Unternehmensanleihe bis zum Höchstbetrag von TEUR 33.360 bei. Zur Sicherung dieser Ansprüche aus der o. g. Inhaberschuldverschreibung verpfändet die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ihre sämtlichen Gesellschaftsanteile an der Tochtergesellschaft DEMIRE Commercial Real Estate GmbH i. H. v. TEUR 25.

Gemäß dem Geschäftsverpfändungsvertrag zu dem Mezzanine Darlehen, siehe Note E. 6.4., mit Datum vom 13. November 2014 verpfändet die Gesellschaft ihre sämtlichen Gesellschaftsanteile an der Tochtergesellschaft DEMIRE Condor Properties Management GmbH von TEUR 28 sowie sämtliche damit verbundenen Rechte, zur Sicherung des von der Tochtergesellschaft DEMIRE Condor Properties Management GmbH aufgenommenen Darlehens.

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Gesellschaft eine Zahlungsverpflichtung von insgesamt EUR 1,5 Millionen schuldbefreiend für die MAGNAT Investment I B.V. übernommen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft eine Garantie übernommen, im Falle des Vorliegens von vertraglich vereinbarten Bedingungen schuldbefreiend für die MAGNAT Investment I B.V. für einen weiteren Betrag von insgesamt EUR 3,0 Millionen einzustehen. Die Inanspruchnahme hieraus wird zum Bilanzstichtag als gering eingeschätzt.

9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen die folgenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen:

Miet- und Leasingverpflichtungen für Fahrzeuge (in TEUR)	31.12.2014	31.03.2014
Innerhalb eines Jahres fällig	37	29
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	42	42
Gesamt	79	71

Miet- und Leasingverpflichtungen für Büroräumlichkeiten (in TEUR)	31.12.2014	31.03.2014
Innerhalb eines Jahres fällig	67	60
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	268	241
Gesamt	335	301

Die Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen resultieren im Wesentlichen aus der Anmietung von Büroräumen im Rahmen von unbefristeten Operating-Leasing-Verhältnissen ohne Kaufoption.

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

in TEUR	01.04.2014	01.04.2013
	31.12.2014	31.03.2014
Fahrzeuge	27	44
Büroräumlichkeiten	65	55
Gesamt	92	99

F. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt. Die Cashflows aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt.

Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit der DEMIRE belief sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf TEUR -3.986, im Geschäftsjahr 2013/2014 auf TEUR -1.900. Er liegt somit auf Vorjahresniveau, was aus dem weiteren Ausbau des Geschäftsbetriebes resultiert.

Die bezahlten Zinsaufwendungen betragen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 1.607 und im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 363. Der stetige Anstieg in den Zinszahlungen entspricht dem Fremdfinanzierungsumfang im Konzern.

Die Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen belief sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf TEUR -7.543, was sich im Ausbau des Vermietungsgeschäftes und den Aufbau von Forderungen aus Vendor Loans im Zusammenhang mit Verkäufen von Immobiliengesellschaften begründet. Im Geschäftsjahr 2013/2014 betrug sie TEUR 1.612.

Die Veränderung aus latenten Steueransprüchen betrug im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 208 und im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR -928. Der Rückgang resultiert aus der Saldierung von Steueransprüchen mit entsprechenden latenten Steuerverbindlichkeiten.

Die Veränderung der Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte betrug im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 470 und im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR -830. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf Tilgungen zurückzuführen.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten belief sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf TEUR 7.558 und im Geschäftsjahr 2013/2014 auf TEUR 3.192. Die Veränderung beruht im Wesentlichen aus dem Ausbau des Geschäftsbetriebes und den damit verbundenen Dienstleistungen für den Konzern. Die Veränderung aus latenten Steuerverbindlichkeiten betrug im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 8.821 und im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 1.165. Die latenten Steuern wurden auf die Einbringungsgewinne nach IAS 40 als quasi-permanente Differenzen gebildet.

Die Einbringungsgewinne nach IAS 40 betragen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 63.608 und im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 2.905. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus der Fair-Value-Anpassung der im Rumpfgeschäftsjahr erworbenen Immobilienportfolios.

Die Gewinne aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften betragen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 69 und im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 386. Im Rumpfgeschäftsjahr handelt sich um die Verkäufe des Türkei-Engagements, der R-QUADRAT Ukraine Gamma, der MAGNAT Asset Management Ukraine Ltd. und der Zetrade sowie im Geschäftsjahr 2013/2014 um die Veräußerung der Bauherrenmodelle in Österreich, der MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumannsgasse 16 KG, der MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG und der MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Brünner Straße 261-263 KG. Die Wertminderun-

gen auf Vorratsimmobilien betragen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 307, im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 1.140.

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Posten im Rumpfgeschäftsjahr resultierten im Wesentlichen aus dem Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen über TEUR 1.014 (Geschäftsjahr 2013/2014: TEUR 1.688), sowie Veränderungen von Währungsrücklagen und sonstigen Rücklagen TEUR 2.290 (Geschäftsjahr 2013/2014: TEUR -565).

Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 betrug der Cashflow aus der Investitionstätigkeit der DEMIRE TEUR -255.206, im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR -18.715.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthielt im Rumpfgeschäftsjahr 2014 Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 11.356 gegenüber TEUR 221 im Geschäftsjahr 2013/2014. Im Rumpfgeschäftsjahr handelt es sich im Wesentlichen um geleistete Anzahlungen für ein Objekt in Leverkusen.

Im zum 31. Dezember endenden Rumpfgeschäftsjahr 2014 betrug der Cashflow für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien TEUR -248.726 und stieg damit von TEUR -17.621 im Geschäftsjahr 2013/2014 entsprechend dem Wachstum der DEMIRE durch den Erwerb von Immobilien für das Bestandsportfolio.

Die Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen und für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen betragen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 0 und im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 1.085 aus einer Kapitalerhöhung bei der SQUADRA. Diesen standen Einzahlungen aus der Herabsetzung von Kapital bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 in Höhe von TEUR 0, im Geschäftsjahr 2013/2014 über TEUR 363 gegenüber.

Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 in Höhe von TEUR 3.700 betreffen den Verkauf des Türkei-Engagements.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 ergaben sich Auszahlungen für die Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen in Höhe von TEUR 0, im Geschäftsjahr 2013/2014 in Höhe von TEUR 104. Diesen standen im Rumpfgeschäftsjahr TEUR 101 und im Geschäftsjahr 2013/2014 Einzahlungen aus Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen über TEUR 0 gegenüber.

Die Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen sowie für Erwerbe von Vorratsimmobilien abzüglich erworbener liquider Mittel beliefen sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf TEUR 0 und im Geschäftsjahr 2013/2014 auf TEUR 2. Diesen standen Einzahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen (Zetatrade und RQ Ukraine Gamma) abzüglich veräußerter liquider Mittel im Rumpfgeschäftsjahr 2014 in Höhe von TEUR 1.075 und im Geschäftsjahr 2013/2014 Auszahlungen über TEUR 75 gegenüber.

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 betrug der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit der DEMIRE TEUR 259.634, während er im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 22.239 betrug. Dieser Anstieg resultiert aus dem Finanzierungsbedarf der Gesellschaft für die erworbenen Immobilienportfolios.

Die Veränderung der Finanzschulden aus dem Erwerb von Bestandsimmobilien betrug im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 0. Im Geschäftsjahr 2013/2014 betragen die aus durch Erwerbe von Immobilien übernommenen Schulden TEUR 13.248.

Die Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen betragen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 wieder TEUR 0 nach TEUR 11.300 im Geschäftsjahr 2013/2014 aus den im Dezember 2013 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen 2013/2018.

Die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden beliefen sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf TEUR 261.738, die sich im Wesentlichen aus TEUR 49.200 aus der Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen (Unternehmensanleihe 2014/2019) und TEUR 148.000 unter Berücksichtigung der Transaktionskosten aus dem Deutsche Bank Schuldscheindarlehen zusammensetzen, im Vergleich zu den geringfügigen Beträgen von TEUR 67 im Geschäftsjahr 2013/2014.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 waren Zinsen auf Finanzschulden in Höhe von TEUR 1.607 und im Geschäftsjahr 2013/2014 in Höhe von TEUR 363. Der Anstieg ergibt sich aus den erstmalig zum 31. März 2014 gezahlten Zinsen auf die Wandelschuldverschreibungen in Höhe von TEUR 664, und den zu zahlenden Zinsen das Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 385, auf das LBBW-Darlehen in Höhe von TEUR 137 sowie auf das IBB-Darlehen in Höhe von TEUR 254. Der erstmalige Zinszahlungstermin für die Unternehmensanleihe 2014/2014 ist der 16. März 2015.

Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel (Finanzmittelfonds)

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 betragen die Zahlungsmittel am Anfang der Periode TEUR 3.955. Im Verlauf ergaben sich liquiditätswirksame Veränderungen der Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 442. Zusammen mit der Veränderung aufgrund Währungsumrechnungen in Höhe von TEUR 0 betragen die Zahlungsmittel am Ende der Periode für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr TEUR 4.397.

In das zum 31. März 2014 endende Geschäftsjahr 2013/2014 fallen nach Zahlungsmitteln am Anfang der Periode in Höhe von TEUR 2.333 liquiditätswirksame Veränderungen der Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 1.624. Die Veränderung aufgrund von Währungsumrechnungen beliefen sich auf TEUR -2. Die Zahlungsmittel am Ende der Periode betragen im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 3.955.

G. Erläuterungen zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

1. Erläuterungen zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014

Das **gezeichnete Kapital** hat sich aufgrund von Wandlungen aus den Wandelschuldverschreibungen 2013/18 im Berichtsjahr um TEUR 411 erhöht. Es wird auf Note E. 4 verwiesen.

Die **Kapitalrücklage** enthält neben dem Betrag, der im Zuge einer Sacheinlageeinbringung erzielt werden konnte, den Differenzbetrag zwischen dem gezeichneten Kapital und der Summe aus Stammkapital des wirtschaftlichen Mutterunternehmens sowie Anschaffungskosten für den Erwerb der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (vgl. Note A.5). Aufgrund der Änderung der Anleihebedingungen der WSV am 30. September 2014 wurde bei der erstmaligen Erfassung des neuen Schuldinstrument ein Betrag von TEUR 493 als Eigenkapitalkomponente sowie darauf entfallende latente Steuerforderungen von TEUR 177 erfolgsneutral in der Kapitalrücklage erfasst. Darüber hinaus ist in der Kapitalrücklage ein Betrag von TEUR 111 als Differenz zwischen Nominalwert der Wandlungen und deren Buchwerte erfasst.

Die **Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis** umfassen die kumulierten Ergebnisse. Daneben ist die erfolgsneutrale Auswirkung der Erhöhung der Beteiligungsquote an dem Tochterunternehmen MAGNAT Investment I B.V. in Vorperioden enthalten.

Der **Abzugsposten eigene Anteile** resultiert aus dem umkehrten Unternehmenserwerb (siehe Note A.5).

Die **Währungsumrechnungsrücklage** umfasst die Währungsdifferenzen von vollkonsolidierten und at equity bewerteten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist.

Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern

Ausschüttungen an Anteilseigner wurden im Berichtsjahr sowie im Folgejahr bis zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung nicht vorgenommen.

Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderungen des Eigenkapitals

Die weiteren Veränderungen im sonstigen Ergebnis ergeben sich aus einer negativen Währungsumrechnungsdifferenz und aus der Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von insgesamt TEUR 642.

Periodenergebnis

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis beträgt TEUR 43.302, auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfällt ein Wert von TEUR 2.405.

2. Erläuterungen zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum 1. April 2013 bis 31. März 2014

Die **Kapitalrücklage** enthält neben dem Betrag, der im Zuge einer Sacheinlageeinbringung erzielt werden konnte, den Differenzbetrag zwischen dem gezeichneten Kapital und der Summe aus Stammkapital des wirtschaftlichen Mutterunternehmens sowie Anschaffungskosten für den Erwerb der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (vgl. A.5).

Die **Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis** umfassen die kumulierten Ergebnisse und sonstige Eigenkapitalbestandteile, die von at equity bewerteten Unternehmen anteilig mit einbezogen werden. Daneben ist enthalten die erfolgsneutrale Auswirkung der Erhöhung der Beteiligungsquote an dem Tochterunternehmen MAGNAT Investment I B.V. in Vorperioden. Der Ausweis der **sonstigen Rücklagen** erfolgt im Berichtsjahr mit den **Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis** zusammengefasst. Im Vorjahr wurden die sonstigen Rücklagen separat ausgewiesen. Die **Währungsumrechnungsrücklage** umfasst die Währungsdifferenzen von vollkonsolidierten und at equity bewerteten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist. Der **Abzugsposten eigene Anteile** resultiert aus dem umkehrten Unternehmenserwerb (siehe A.5).

Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern

Ausschüttungen an Anteilseigner wurden im Berichtsjahr sowie im Folgejahr bis zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung nicht vorgenommen.

Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderungen des Eigenkapitals

Die weiteren Veränderungen im sonstigen Ergebnis ergeben sich aus einer positiven Währungsumrechnungsdifferenz und aus der Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von insgesamt TEUR 564.

Periodenergebnis

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare negative Periodenergebnis beträgt TEUR 5.935, auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfällt ein negativer Wert von TEUR 51.

H. Konzern-Segmentberichterstattung

Die Segmentierung der Jahresabschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 „Geschäftssegmente“ entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern sowie regionalen Gesichtspunkten. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren in Übereinstimmung mit dem Management Approach die an den Vorstand der DEMIRE zu berichtenden Informationen.

Der Konzern ist in die Geschäftssegmente Investments, Asset Management, Bestandsportfolio sowie Zentralbereiche gegliedert. Das Segment Investments beinhaltet jene Informationen, die sich auf langfristige Vermögenswerte beziehen, sowie die Geschäftsfelder Revitalisierung, Projektentwicklung und Land Banking. Das Segment Investments enthält auch die Tätigkeit der jeweiligen Projektholdings. Das Segment Asset Management stellt die Aktivitäten des Asset Managers und der darin inkludierten Bauherren- bzw. Beteiligungsmodelle dar. Das Segment Asset Management, in dem bis September 2013 Dienstleitungen für konzernfremde Unternehmen erbracht wurden, wird im Rumpfgeschäftsjahr 2014 nur noch zu Vergleichszwecke und ab 2015 nicht mehr separat dargestellt. Das Segment Bestandsportfolio umfasst inländische Tochtergesellschaften mit dem Fokus auf Gewerbeimmobilien für den unternehmerischen Mittelstand in Deutschland. Das Segment Zentralbereiche enthält vor allem die Aktivitäten der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in ihrer Funktion als Konzernholding und stellt kein eigenständiges Geschäftssegment dar.

1. April 2014 - 31. Dezember 2014

Segmente nach Geschäftsfeldern

TEUR	Invest- ments	Asset Manage- ment	Bestands- port- folio	Zentral- bereiche	Konzern
Umsatz	1.290	0	3.527	3.714	8.531
Ergebnis aus Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	0	63.608	0	63.608
Sonstige Erträge	359	0	187	191	737
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	199	0	0	0	199
Segmenterlöse	1.848	0	67.322	3.905	73.075
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	-1.180	0	0	-3.533	-4.713
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0
Sonstige Aufwendungen	-5.513	-393	-3.419	610	-8.715
Verlust aus at Equity bewerteten Unternehmen	-1.087	0	0	-126	-1.213
Segmentaufwendungen	-7.780	-393	-3.419	-3.049	-14.641
EBIT	-5.932	-393	63.903	856	58.434
Finanzerträge	282	6	0	6.667	6.955
Finanzierungsaufwendungen	-562	-2	-1.190	-8.139	-9.893
Ertragsteuern	-70	0	-9.482	-238	-9.789
Periodenergebnis	-6.282	-389	53.231	-854	45.707
Wesentliche zahlungsunwirksame Posten	1.390	0	73.397	-2.144	72.643
Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis	257	0	436	0	693
Weitere Informationen					
Segmentvermögen	15.454	1.185	353.897	2.476	373.012
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	2.469	0	0	144	2.613
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	2.857	0	0	0	2.857
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	64	4	0	853	921
davon Steueransprüche	3	18	82	22	125
davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	0
Segmentsschulden	8.719	1.056	244.137	64.471	318.383
davon Langfristige Finanzschulden	20	0	190.773	57.299	248.092
davon Kurzfristige Finanzschulden	8.278	0	36.271	3.024	47.573
davon Steuerschulden	0	0	105	209	314

Geographische Segmente

TEUR	D / A / NL ¹⁾	CEE / SEE ¹⁾	CIS ¹⁾	Konzern
Umsatz	8.206	0	325	8.531 ²⁾
Sonstige Erträge	825	13	-101	737
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	199	0	0	199
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	63.608	0	0	63.608
Segmenterlöse	72.838	13	224	73.075
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	367.941	1.626	3.445	373.012
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	2.613	0	0	2.613
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	2.857	0	0	2.857
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	892	0	29	921
davon Steueransprüche	123	0	3	126
davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0
Summe Schulden	306.231	8.470	3.682	318.383
davon langfristige Finanzschulden	248.072	0	20	248.092

¹⁾ CEE = Central & Eastern Europe; SEE = South - Eastern Europe; CIS = Commonwealth of Independent States

D / A / NL = Deutschland, Österreich und Niederlande

²⁾ Umsatz setzt sich aus den Einnahmen aus der Vermietung und den Erlösen aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften zusammen

1. April 2013 - 31. März 2014

Segmente nach Geschäftsfeldern

TEUR	Investments	Asset Management	Bestandsportfolio	Zentralbereiche	Konzern
Umsatz	338	486	310	0	1.134
Ergebnis aus Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	0	2.905	0	2.905
Sonstige Erträge	735	228	17	538	1.518
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	23	0	0	0	23
Segmenterlöse	1.096	714	3.232	538	5.580
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	0	-17	0	0	-17
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0
Sonstige Aufwendungen	-3.163	-1.357	-531	-4.354	-9.405
Verlust aus at Equity bewerteten Unternehmen	-1.711	0	0	0	-1.711
Segmentaufwendungen	-4.874	-1.374	-531	-4.354	-11.133
EBIT	-3.778	-660	2.701	-3.816	-5.553
Finanzerträge	357	4	0	774	1.135
Finanzierungsaufwendungen	-928	-28	-98	-263	-1.317
Ertragsteuern	-244	-3	-949	946	-250
Periodenergebnis	-4.593	-687	1.654	-2.359	-5.985
Wesentliche zahlungsunwirksame Posten	1.671	-31	25	1.018	2.683
Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis	3.027	274	0	0	3.301
Weitere Informationen					
Segmentvermögen	20.151	1.866	21.509	4.874	48.400
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	4.694	0	0	0	4.694
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	2.490	0	0	0	2.490
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	101	478	0	570	1.149
davon Steueransprüche	1	22	20	28	71
davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.970	0	0	0	3.970
Segmentsschulden	10.449	1.090	16.863	12.296	40.698
davon Langfristige Finanzschulden	0	505	13.247	10.893	24.645
davon Kurzfristige Finanzschulden	9.398	1	0	380	9.779
davon Steuerschulden	0	1	18	0	19

Geographische Segmente

TEUR	D / A / NL ¹⁾	CEE / SEE ¹⁾	CIS ¹⁾	Konzern
Umsatz	1.134	0	0	1.134
Sonstige Erträge	841	6	671	1.518
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	23	23
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.905	0	0	2.905
Segmenterlöse	4.880	6	694	5.580
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	33.024	5.157	10.219	48.400
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	1.718	0	2.976	4.694
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	20	0	2.471	2.491
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.051	0	98	1.149
davon Steueransprüche	71	0	0	71
davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	0	3.533	270	3.803
Summe Schulden	39.902	10	786	40.698
davon langfristige Finanzschulden	24.646	0	0	24.646

¹⁾ CEE = Central & Eastern Europe; SEE = South - Eastern Europe; CIS = Commonwealth of Independent States

D / A / NL = Deutschland, Österreich und Niederlande

1. April 2014 - 31. Dezember 2014

Geographische Segmente - Zusätzliche Information zu Deutschland ¹⁾

TEUR	D
Umsatz	7.463
Sonstige Erträge	759
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	63.608
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	0
Segmenterlöse	71.830
Weitere Informationen	
Segmentvermögen	363.149
<i>davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen</i>	<i>144</i>
<i>davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte</i>	<i>853</i>
<i>davon Steueransprüche</i>	<i>105</i>
Summe Schulden	
<i>davon langfristige Finanzschulden</i>	<i>248.072</i>

¹⁾ Zuordnung erfolgte nach dem Standort der Liegenschaft

1. April 2013 - 31. März 2014

Geographische Segmente - Zusätzliche Information zu Deutschland

TEUR	D
Umsatz	649
Sonstige Erträge	595
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	2.905
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	0
Segmenterlöse	4.149
Weitere Informationen	
Segmentvermögen	30.931
<i>davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen</i>	<i>1.718</i>
<i>davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen</i>	<i>0</i>
<i>davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte</i>	<i>570</i>
<i>davon Steueransprüche</i>	<i>49</i>
Summe Schulden	
<i>davon langfristige Finanzschulden</i>	<i>24.141</i>

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres resultieren aus der Vermietung von Immobiliengesellschaften, die im Bereich **Investments** und **Bestand** erzielt wurden, aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften, die im Bereich **Investments** sowie **Asset Management (Vorjahr)** angefallen sind sowie **Erlöse aus dem Asset Management (Vorjahr)**.

Mit einem Kunden im Segment Bestandsportfolio wurden Umsatzerlöse von über zehn Prozent der Gesamtumsätze erzielt. Diese betragen im Rumpfgeschäftsjahr TEUR 424.

Das Segment **Bestandsportfolio** beinhaltet als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und dient der Entwicklung von Immobilienprojekten im Inland. Bei den betreffenden Immobilien steht eine nachhaltige Bewirtschaftung im Vordergrund. Diese Immobilien werden somit zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten.

Die Tätigkeit der Gesellschaften des nicht operativen Bereichs **Zentralbereiche** begrenzt sich im Wesentlichen auf die Aktivität der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG.

Die fortgeführten Beteiligungsbuchwerte der at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 2.613; Vorjahr: TEUR 4.694) entfallen in Höhe von TEUR 2.469 auf das Segment Investment und in Höhe von TEUR 144 auf Zentralbereiche.

Die fortgeführten Beteiligungsbuchwerte der at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 2.613 (Vorjahr: TEUR 4.694) verteilen sich wie folgt auf die regionalen Segmente: Deutschland/Österreich/Niederlande TEUR 2.613 (Vorjahr: TEUR 1.718) und Region CIS TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2.976).

Die zur Veräußerung gehaltenen Anteile an at equity bewerteten Unternehmen wurden im Rumpfgeschäftsjahr verkauft. Im Vorjahr wurden diese zur Gänze im Segment Investments gehalten und verteilen sich wie folgt auf die regionalen Segmente: Region CEE/SEE TEUR 3.533 und die Region CIS TEUR 270.

Die zahlungsunwirksamen Posten enthalten im Segment Bestandsportfolio im Wesentlichen Fair Value Anpassungen bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 63.608 (Vorjahr: TEUR 2.908) sowie Ertragsteuern TEUR 9.789 (Vorjahr: TEUR 251), im Segment Investments Gewinne aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften TEUR 69 (Vorjahr: TEUR 386), das Ergebnis aus den at equity bewerteten Unternehmen TEUR 1.014 (Vorjahr: TEUR 1.688) und Marktwertänderungen der Vorratsimmobilien TEUR 307 (Vorjahr: TEUR 1.140) sowie im Bestandsportfolio die Veränderung der Rücklagen TEUR 2.290 (Vorjahr: TEUR 565) und sonstige zahlungsunwirksame Posten TEUR 146 (Vorjahr: TEUR 73).

Auf Deutschland entfällt von den gesamten Umsatzerlösen im Konzern TEUR 8.531 (Vorjahr: TEUR 1.134) ein Betrag in Höhe von TEUR 7.463 (Vorjahr: TEUR 649). Diese Umsätze resultieren aus den Einnahmen aus der Vermietung (TEUR 3.749) und den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien (TEUR 3.714).

Die geografische Zuordnung der Umsatzerlöse erfolgt bei den Einnahmen der Vermietung aufgrund des Standortes des vermieteten Objektes, bei der Veräußerung von Immobilien aufgrund der Lage des verkauften Objektes und bei den Asset Management Leistungen aufgrund des Leistungsortes der betreffenden Leistungen.

Geschäftsvorfälle zwischen den Segmenten werden auf Basis fremdvergleichsfähiger Bedingungen abgewickelt.

I. Sonstige Erläuterungen

1. Finanzinstrumente

Zinsänderungsrisiken bezüglich Cashflows bestehen bezüglich der auf Tagesgeldkonten angelegten flüssigen Mittel sowie der variablen Fremdkapitalzinsen. Negative Auswirkungen von Zinsänderungen sind auf Dauer nicht in wesentlichem Maße zu erwarten, da die flüssigen Mittel lediglich bis zur Vornahme von Investitionen in der zum Bilanzstichtag bestehenden wesentlichen Höhe zur Verfügung stehen und nach den Planungen anschließend in Projekten gebunden sein werden. Bei dem zum Bilanzstichtag angelegten Betrag in Höhe von TEUR 4.397 (Vorjahr: TEUR 3.955) ergibt sich aus einer Verringerung des Zinssatzes um 0,5 % p.a. eine Verminderung der jährlichen Zinserträge um TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 20). In Bezug auf weitere Sensitivitätsmessungen wird auf Kapitel „Zinsrisiko“ und „Fremdwährungsrisiko“ verwiesen.

Grundsätzlich wird auf die Risikoberichterstattung im Konzern-Lagebericht der DEMIRE verwiesen.

Finanzrisikomanagement

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

DEMIRE plant im Geschäftsjahr 2015 ein EBIT auf dem von positiven Bewertungsanpassungen geprägten Vorjahresniveau. Über den weiteren Ausbau des Bestandsimmobilienportfolios werden vor allem die Erträge aus der Vermietung stark zunehmen. Der hierdurch generierte Mittelzufluss wird insgesamt auch zu einem ausgewogenen Cashflow des Konzerns beitragen. Weiter streben wir auch eine starke Verbesserung des Net Asset Values an. Vor allem wollen wir auch im nächsten Geschäftsjahr das aktuelle, günstige Marktumfeld für den Aufbau des Konzerns nutzen. Insofern hat Wachstum gemessen an Portfoliovolumen in Deutschland für uns kurzfristig Priorität vor dem Erreichen von Ergebniszielen. Dies immer unter der Voraussetzung des Sicherstellens einer stets ausreichenden Liquidität. Die Wachstumsstrategie wird durch eine Fremdkapitalaufnahme sowie durch Eigenkapital finanziert. Die DEMIRE ist dabei darauf angewiesen, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit oder für geplante Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Eine erneute Verschärfung der Krise an den internationalen Finanzmärkten wie zum Beispiel in 2008 könnte die Fremdkapitalfinanzierung der DEMIRE erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Unter anderem bestehen insbesondere auf Grund der aktuellen politischen Situation Bewertungsrisiken an unseren Liegenschaften in der Ukraine, wo Abwertungen im Berichtsjahr zu einem Rückgang des Buchwerts, der gleichzeitig die wesentliche Risikohöhe für den Konzern darstellt, von insgesamt EUR 6,0 Millionen im Vorjahr auf rd. EUR 3,0 Millionen im Berichtsjahr führten.

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen im Wesentlichen Anteile und Ausleihungen an at equity bewerteten Unternehmen, sonstige Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte und Bankguthaben. Der Gutteil der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzt sich aus Mietforderungen sowie Forderungen aus dem Asset Management zusammen. Potenzielle Zahlungsausfälle in diesem Zusammenhang werden berücksichtigt.

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

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Fremdwährungsrisiko, dem Zinsrisiko, dem Kreditrisiko und dem Liquiditätsrisiko. Das übergeordnete Risikomanagement konzentriert sich auf die laufende Identifizierung und das aktive Management der geschäftstypischen Risiken. Risiken innerhalb bestimmter Bandbreiten, denen entsprechende Renditechancen gegenüberstehen, werden dabei akzeptiert. Ziel ist es, Spitzenrisiken zu begrenzen, um den Fortbestand des Unternehmens nicht zu gefährden. Der Vorstand identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit dem Asset Manager und in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat des Konzerns.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge bei denen von Seiten der Bank Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Auflagen (Financial Covenants) bestehen, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Banken führen könnten. Bei den Financial Covenants handelt es sich um Finanzkennzahlen, insbesondere den Schuldendienstdeckungsgrad („Debt-Service Coverage Ratio“ (DSCR)), den Zinsdienstdeckungsgrad („Interest Cover Ratio“ (ICR)) sowie die Verschuldungsquote („Loan to Value“ (LTV)) der jeweiligen Immobilienportfolios. Die Berechnung erfolgt nach Vorgabe der Gläubiger gemäß Darlehensvertrag. Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Financial Covenants, welche in den Darlehensverträgen der finanzierten Immobilien aufgeführt sind, erfolgt durch das DEMIRE Management, Treasury

und das Asset Management. Je nach Finanzierung werden die Financial Covenants quartalsweise, halbjährlich oder jährlich in einer entsprechenden Berichterstattung an die Gläubiger übermittelt bzw. werden die zugrundeliegenden betriebswirtschaftlichen Kennzahlen dem Gläubiger zur Verfügung gestellt. Werden die vorgegebenen Werte der Financial Covenants nicht eingehalten, so hat der Gläubiger das Recht zusätzliche Sicherheiten von dem Schuldner zu verlangen. Die Darlehen befinden sich dann im Default. Hält der Default länger an und kann dauerhaft nicht behoben werden, hat der Gläubiger ein Sonderkündigungsrecht. Zum Bilanzstichtag wurden alle Financial Covenants der Immobilienfinanzierungen eingehalten und dementsprechend lag kein Default vor.

Fremdwährungsrisiko

DEMIRE ist auch in Märkten außerhalb des Euro-Währungsraumes aktiv und daher auch entsprechenden Wechselkursänderungsrisiken ausgesetzt. Soweit möglich und praktikabel, werden Projekte währungskongruent abgewickelt (also z. B. währungskongruente Fremdfinanzierung der Baukosten). Die Veränderung der in den Projekten vorhandenen Vermögenswerte und Schulden wirkt sich innerhalb der Währungsumrechnungsrücklage im sonstigen Ergebnis in der Gesamtergebnisrechnung aus. Es besteht das Risiko, dass im Falle des Abgangs von Vermögenswerten mit Auslandsbezug die kumulierten Umrechnungsdifferenzen in der Währungsumrechnungsrücklage, die bis zu diesem Zeitpunkt im sonstigen Ergebnis erfasst wurden, in der Periode des Abgangs des Vermögenswertes erfolgswirksam erfasst werden müssen. Werden im Konzern Verbindlichkeiten oder Forderungen in fremder Währung gehalten, so führt dies zu einem Effekt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Das verbleibende Fremdwährungsrisiko, welches sich idealtypisch auf das eingesetzte Eigenkapital und das Gewinnpotenzial beschränkt, wird nur teilweise abgesichert: Grundsätzlich wird einer Absicherung auf aggregierter Basis der Absicherung von projektbezogenen Einzelrisiken der Vorzug gegeben und hier wiederum wird eine Absicherung nur bei Überschreitung bestimmter Schwankungsbandbreiten, nur für bestimmte Währungen und nur für das eingesetzte Eigenkapital (nicht aber für das Gewinnpotenzial) in Erwägung gezogen. Diese Vorgehensweise beruht auf Kosten-/Nutzenüberlegungen, aber auch auf der Erkenntnis, dass das Fremdwährungsrisiko insgesamt nicht komplett isolierbar ist, sondern vielfältige zusätzliche Interdependenzen außerhalb der reinen Schwankung der Wechselkurse eine Rolle spielen. Zusammenfassend ist das Management der Fremdwährungsrisiken somit darauf ausgerichtet, diese Risiken innerhalb bestimmter Bandbreiten in Kauf zu nehmen. Eine Absicherung wird lediglich hinsichtlich eines Spitzenrisikos auf aggregierter Ebene und für bestimmte Währungen angestrebt, um Entwicklungen entgegenzuwirken, die den Bestand des Konzerns gefährden können. Die Fremdwährungs-Absicherungsstrategie wird in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Aufriss der Vermögenswerte und Schulden nach Währungen (in TEUR):

1. April 2014 - 31. Dezember 2014

	EUR	Andere	Summe
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	2.613	0	2.613
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	333.070	0	333.070
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	2.857	0	2.857
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	9.161	126	9.287
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände	892	29	921
Zahlungsmittel	4.379	18	4.397
Sonstige Vermögenswerte	14.969	4.898	19.867
	<u>367.941</u>	<u>5.071</u>	<u>373.012</u>
Langfristige Finanzschulden	248.072	20	248.092
Kurzfristige Finanzschulden	47.499	74	47.573
Sonstige Schulden	19.117	3.600	22.717
	<u>314.688</u>	<u>3.694</u>	<u>318.382</u>

1. April 2013 - 31. März 2014

	EUR	Andere	Summe
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	1.963	3.701	5.664
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.526		20.526
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	20	2.471	2.491
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	1.680	64	1.744
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände	2	0	2
Zahlungsmittel	3.915	39	3.954
Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	4	0	4
Sonstige Vermögenswerte	5.121	6.036	11.157
	<u>33.231</u>	<u>12.311</u>	<u>45.542</u>
Langfristige Finanzschulden	24.646	0	24.646
Kurzfristige Finanzschulden	9.744	35	9.779
Sonstige Schulden	5.425	526	5.951
	<u>39.815</u>	<u>561</u>	<u>40.376</u>

Bei einer Veränderung der Wechselkursverhältnisse von +/- 10 Prozent verändert sich der Wert der Vermögenswerte und Schulden wie folgt:

RON (Rumänien) in TEUR	31.12.2014		31.03.2014	
	+ 10 %	- 10 %	+ 10 %	- 10 %
Vermögenswerte	-115	141	-115	141
Schulden	0	0	0	0
GEL (Georgien) in TEUR	31.12.2014		31.03.2014	
	+ 10 %	- 10 %	+ 10 %	- 10 %
Vermögenswerte	-123	150	-82	101
Schulden	-28	34	-24	29
UAH (Ukraine) in TEUR	31.12.2014		31.03.2014	
	+ 10 %	- 10 %	+ 10 %	- 10 %
Vermögenswerte	-190	232	-319	389
Schulden	-300	367	-26	31
BGN (Bulgarien) in TEUR	31.12.2014		31.03.2014	
	+ 10 %	- 10 %	+ 10 %	- 10 %
Vermögenswerte	-32	40	0	0
Schulden	-7	9	0	0

Zinsrisiko

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

Zinssensitivitätsmessung	31.12.2014	31.03.2014
	TEUR	TEUR
Zinsaufwand aus Darlehen mit variabler Verzinsung	316	88
Erhöhung des Zinsaufwandes bei einem fiktiven Anstieg der variablen Zinsen um 100 Basispunkte	464	50
Reduzierung des Zinsaufwandes bei einem fiktiven Rückgang der variablen Zinsen um 100 Basispunkt	135	13

Die Veränderung des Zinsaufwandes in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragssteueraspekten unmittelbar auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

Eine Evaluierung dieser Politik erfolgt in regelmäßigen Abständen und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

Kreditrisiko

Die ausgewiesenen Finanzinstrumente stellen gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallsrisiko dar. Im Rahmen des konzerneinheitlichen Risikomanagements wird das Kontrahentenrisiko einheitlich bewertet und überwacht. Ziel ist es, das Ausfallsrisiko zu minimieren. Das Kontrahentenrisiko wird nicht versichert. Im Konzern bestehen grundsätzlich keine signifikanten Konzentrationen von Kreditrisiken. Eine Analyse der wertberichtigten Forderungen ist in der nachfolgenden Tabelle gegeben:

in TEUR	Brutto- forderungen	Wert- berichtigung	Summe
31.12.2014			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	11.731	-2.444	9.287
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände	4.100	-3.179	921
	<u>15.831</u>	<u>-5.623</u>	<u>10.208</u>
31.03.2014			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	2.740	-2.293	447
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände	4.325	-3.325	1.000
	<u>7.065</u>	<u>-5.618</u>	<u>1.447</u>

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko wurde in der Anfangsphase der Gesellschaft vor allem über die Haltung einer Liquiditätsreserve in Form von jederzeit verfügbaren Bankguthaben sowie in eingeschränktem Maße auch durch abrufbare Kreditlinien gesteuert. In der heutigen Situation ist die Abhängigkeit der Liquiditätssituation von Rückflüssen aus Verwertungen sowie von geplanten Prolongationen fälliger Darlehen deutlich erhöht. Des Weiteren wird die Liquiditätssituation durch all-fällige Nachschüsse zur weiteren Projektfinanzierung beeinflusst. Es bestehen grundsätzlich keine wesentlichen Konzentrationen von Liquiditätsrisiken.

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

Kapitalmanagement und -steuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es, sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz des Konzerns erhalten bleiben. Die Kapitalstruktur wird nach ökonomischen und regulatorischen Vorgaben gesteuert. Die Kapitalsteuerung wird seitens der DEMIRE durch Dividenden und/oder Finanzierungen erfolgen. DEMIRE strebt eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur an und unterliegt dabei auch den Mindestkapitalanforderungen des Aktiengesetzes, deren Einhaltung durch den Vorstand der DEMIRE überwacht wird. Die Anforderungen wurden im Berichtsjahr sowie im Vorjahr erfüllt. Es wird eine ausgewogene Fälligkeitsstruktur der ausstehenden Verbindlichkeiten angestrebt. Die Absicht des Vorstands besteht darin, eine ausreichend starke Eigenkapitalbasis sowie das Vertrauen der Investoren und des Marktes zu erhalten. Während der Eigenkapitaleinsatz in Deutschland bei 20 bis 30 % des Investitionsvolumens liegt, musste in der Vergangenheit in den Ländern des CEE/SEE/CIS-Raumes vor allem in den Anfangsphasen mit wesentlich höherem Eigenkapitaleinsatz gearbeitet werden.

Der Konzern überwacht sein Kapital anhand der Eigenkapitalquote, die auch eine wichtige Kennziffer für Investoren, Analysten und Banken darstellt. Bestandteile dieser Kennzahl sind die Bilanzsumme des Konzernabschlusses sowie das in der Konzernbilanz ausgewiesene, dem Mutterunternehmen sowie anderen Gesellschaftern zurechenbare Eigenkapital. DEMIRE beabsichtigt, die zur Verfügung stehenden Eigenmittel im Sinne eines möglichen Leverage zu nutzen, wird aber weiterhin eine gute Eigenkapitalbasis halten. Die Eigenkapitalquote betrug am 31. Dezember 2014 14,6 % (31. März 2014: Vorjahr: 15,9 %). DEMIRE strebt weiterhin die Erreichung einer Eigenkapitalquote von über 40 % an. Die Zielerreichung wird durch verschiedene Prozesse begleitet. Verwertungen sollen zumindest zum höheren Buch- oder Marktwert umgesetzt werden. Strikte Kostenkontrolle und Kostensenkungsmaßnahmen sollen zu einer optimierten Struktur führen.

Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

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

31. Dezember 2014

in TEUR	Bewertungs- kategorie	Buchwert	Wertansatz nach IAS 39			Wert
			Fair-Value erfolgswirksam	Fair-Value erfolgsneutral	fortgeführte Anschaff.	Fair-Value
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	n/a	2.613	0	0	2.613	4.001
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	14	0	0	14	14
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	LaR	2.857	0	0	2.857	4.050
Sonstige Ausleihungen	LaR	322	0	0	322	322
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	LaR	9.287	0	0	9.287	9.287
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	921	0	0	921	1.246
Zahlungsmittel	LaR	4.397	0	0	4.397	4.397
Wandelschuldverschreibungen	AmC	8.173	0	0	8.173	15.244
Anleihen	AmC	49.138	0	0	49.138	50.100
Sonstige langfristige Finanzschulden	AmC	188.530	0	0	188.530	193.330
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	11.519	0	0	11.519	11.519
Kurzfristige Finanzschulden	AmC	47.573	0	0	47.573	47.573
Wert je Bewertungskategorie	LaR	17.798	0	0	17.798	19.316
	AmC	304.933	0	0	304.933	317.766

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

LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen);

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

31. März 2014

in TEUR	Bewertungs- kategorie	Buchwert	Wertansatz nach IAS 39			Wert
			Fair-Value erfolgswirksam	Fair-Value erfolgsneutral	fortgeführte Anschaff.	Fair-Value
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	n/a	4.694	0	0	4.694	8.721
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	695	0	0	695	695
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	LaR	2.490	0	0	2.490	3.683
Sonstige Ausleihungen	LaR	351	0	0	351	351
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	LaR	1.744	0	0	1.744	1.744
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	1.149	0	0	1.149	1.474
Zahlungsmittel	LaR	3.955	0	0	3.955	3.955
Langfristige Finanzschulden	AmC	13.247	0	0	13.247	10.637
Wandelschuldverschreibung	AtFVtPL	10.893	10.893	0	11.300	10.893
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	3.473	0	0	3.473	3.473
Kurzfristige Finanzschulden	AmC	9.779	0	0	9.779	9.779
Wert je Bewertungskategorie	LaR	10.384	0	0	10.384	11.207
	AmC	26.499	0	0	26.499	23.889
	AtFVtPL	10.893	10.893	0	11.300	10.893

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

LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen);

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

AtFVtPL: At Fair Value through Profit or Loss; n.a.: nicht anwendbar.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen, den kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten sowie den Zahlungsmitteln wird aufgrund der kurzen Laufzeit angenommen, dass der Buchwert dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Für die beizulegenden Zeitwerte von jeder Klasse von finanziellen Vermögenswerten und Schulden stellt die nachfolgende Tabelle die Bemessungshierarchie, Bewertungsverfahren und wesentlichen Inputfaktoren dar.

Art	Hierarchie	Bewertungsverfahren und wesentliche Inputfaktoren
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Stufe 3	Künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungssatzes
Anteile an equity bewerteten Unternehmen	Stufe 3	Abgezinste Cashflows aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven
Ausleihungen an at-Equity bewertete Unternehmen (festverzinslich)	Stufe 3	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven.
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven.
Langfristige Finanzschulden	Stufe 3	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven.
Börsennotierte Wandelschuldverschreibungen 2013/2018	Stufe 1	Notierte Geldkurse an einem aktiven Markt
Börsennotierte Anleihen 2014/2019	Stufe 1	Notierte Geldkurse an einem aktiven Markt

Für alle kurzfristigen Finanzinstrumente wird nach IFRS 7.29 unterstellt, dass der Buchwert dem Fair Value entspricht. Da der wesentliche Anteil der langfristigen Darlehen in unmittelbarer Nähe zum Bilanzstichtag aufgenommen wurde, wird angenommen, dass Fair Value und Buchwert nicht wesentlich abweichen.

Der Buchwert der Finanzinstrumente stellt das maximale Ausfallrisiko dar:

in TEUR	31.12.2014	31.03.2014
Loans and Receivables	13.387	7.840
Zahlungsmittel	4.397	3.955
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14	695
SUMME	17.798	12.490

Das maximale Ausfallrisiko der Loans and Receivables lässt sich nach regionalen Gesichtspunkten wie folgt aufgliedern:

in TEUR	31.12.2014	31.03.2014
Deutschland, Österreich und Niederlande	7.658	2.188
Polen	1.737	2.198
Ukraine	1.125	726
Georgien	12	66
Sonstige Länder	2.855	2.662
SUMME	13.387	7.840

Die Zahlungsmittel des Konzerns lassen sich wie folgt nach regionalen Gesichtspunkten aufteilen:

in TEUR	31.12.2014	31.03.2014
Zahlungsmittel in Euro-Ländern	4.378	3.915
Zahlungsmittel in anderen Ländern	19	40
SUMME	4.397	3.955

Die Loans and Receivables weisen zum 31. Dezember 2014 keine Überfälligkeiten unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen aus. Im Vorjahr gab es keine Überfälligkeiten im Bereich der Loans and Receivables.

Netto-Gewinne und -Verluste (TEUR)	aus Zinsen	Aus der Folgebewertung				Nettoergebnis
		zum Fair Value Profit or Loss	Währungsdifferenz	Wertberichtigung	Wertaufholung	
01.04.2014 - 31.12.2014						
Loans and Receivables	555			-693		-138
AmC	-520					-520
SUMME	35	0	0	-693	0	-658

Netto-Gewinne und -Verluste (TEUR)	aus Zinsen	Aus der Folgebewertung				Nettoergebnis
		zum Fair Value Profit or Loss	Währungsdifferenz	Wertberichtigung	Wertaufholung	
01.04.2013 - 31.03.2014						
Loans and Receivables	702		3	-1.253		-548
AmC	-927					-927
SUMME	-225	0	3	-1.253	0	-1.475

Überfällige Forderungen werden einer Wertberichtigung unterworfen; basierend auf dem vorliegenden Informationsstand wird davon ausgegangen, dass jene Forderungen, die nicht überfällig oder wertberichtigt sind, werthaltig und damit einbringlich sind. Diese Annahme wird einer laufenden Überwachung unterzogen.

Der Wertminderungsaufwand im Berichtszeitraum lässt sich für die einzelnen Klassen von Finanzinstrumenten wie folgt darstellen:

in TEUR	31.12.2014	31.03.2014
Loans and Receivables	693	1.253
SUMME	693	1.253

In der folgenden Tabelle sind die zukünftigen Zahlungsausgänge bezogen auf die Finanzschulden dargestellt:

in TEUR

	2015	2016	2017	2018	2019	nach dem 31.12.2019
Anleihe 2014/2019 DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG						
Zins	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	
Tilgung					50.000	
Wandelanleihe 2013/2018 DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG						
Zins	651	651	651	488		
Tilgung				10.852		
Mezzanine Darlehen für DEMIRE CONDOR Properties Management GmbH						
Zins	900					
Tilgung	12.000					
Schuldscheindarlehen Deutsche Bank DEMIRE Holding EINS GmbH						
Zins	7.384	7.367	7.311	7.274	7.238	
Tilgung	738	737	731	727	144.304	
LBBW Darlehen für A DEMIRE Commercial Real Estate GmbH						
Zins	610	591	572	552	45	
Tilgung	834	853	872	892	23.975	
LBBW Darlehen für B DEMIRE Commercial Real Estate GmbH						
Zins	137	133	129	125	31	
Tilgung	208	201	196	190	6.159	
Mezzanine Darlehen für DEMIRE Commercial Real Estate GmbH						
Zins	2.800					
Tilgung	25.000					
IBB Tilgungsdarlehen für DEMIRE Real Estate München I GmbH						
Zins	251	243				
Tilgung	200	300	7.925			
Hypo Landesbank Vorarlberg Tilgungsdarlehen für Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH						
Zins	84	81	78	50		
Tilgung	172	176	179	4.244		
DKB Darlehen für 1.MAGNAT Immobilienges. mbH						
Zins	95	92	23			
Tilgung	81	81	3.002			
Mezzanine Darlehen für Magnat Investment I B.V.						
Zins						
Tilgung	5.020					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten						
	10.943					505
SUMME	71.858	15.256	25.419	29.144	235.502 0	505

In Bezug auf die Wandelschuldverschreibungen 2013/18 wird unterstellt, dass bis zur Fälligkeit keine Wandlung erfolgt.

2. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Im Geschäftsjahr wurden mit nahe stehenden Personen und Unternehmen Geschäfte ausschließlich zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Die zwischen dem Mutterunternehmen und Tochterunternehmen durchgeführten Rechtsgeschäfte, Erträge und Bezüge von Dienstleistungen wurden wie unter fremden Dritten abgerechnet.

Zu den Vergütungen des Vorstandes wird auf die Ausführungen unter Note I.5 verwiesen.

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestehen die folgenden Salden:

in TEUR	31.12.2014	31.03.2014
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	48	48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	146	139
Kurzfristige Finanzschulden	12	243

Der Saldo aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen basiert auf der Verrechnung von Asset Management-Leistungen. Zu den Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten wird auf die Erläuterungen unter Note E.2.3 verwiesen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten beruhen auf der Anmietung von Büroräumlichkeiten. Die kurzfristigen Finanzschulden basieren auf sonstigen Finanzverbindlichkeiten.

Gegenüber Gemeinschaftsunternehmen bestehen die folgenden Salden:

in TEUR	31.12.2014	31.03.2014
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	2.857	2.490
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	921	2.293
Kurzfristige Finanzschulden	385	172

Zu den Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen wird auf die Ausführungen unter E.1.6 verwiesen. Zu den Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten wird auf die Erläuterungen unter E.2.3 verwiesen. Der Saldo der kurzfristigen Finanzschulden basiert auf sonstigen Finanzverbindlichkeiten.

Bei den Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen bestehen keine Sicherheiten.

Volumen der Geschäftsvorfälle gegenüber assoziierten Unternehmen:

in TEUR	01.04.2014 - 31.12.2014	01.04.2013 - 31.03.2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	41
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	51	245
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	10	101
Kurzfristige Finanzschulden	21	12

Volumen der Geschäftsvorfälle gegenüber Gemeinschaftsunternehmen:

in TEUR	01.04.2014 - 31.12.2014	01.04.2013 - 31.03.2014
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	308	420
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	98	426
Kurzfristige Finanzschulden	0	1

Die Geschäftsvorfälle aus Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten resultierten aus der Tilgung von Gewährten Darlehen. Die Ausleihungen an at equity bewerteten Unternehmen resultierten aus Zinsaufwendungen für gewährte Darlehen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten beruhen auf der Anmietung von Büroräumlichkeiten. Der Posten kurzfristige Finanzschulden beinhaltet sonstige Finanzschulden.

3. Honorar des Abschlussprüfers

Das im Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar für den Abschlussprüfer Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn/Frankfurt, setzt sich wie folgt zusammen (Beträge inkl. Umsatzsteuer):

in TEUR	01.04.2014 - 31.12.2014	01.04.2013 - 31.03.2014
Abschlussprüfungsleistungen	444	303
	444	303

Von den im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erfassten Honoraren für Abschlussprüfungsleistungen betreffen TEUR 74 nachbelastete Honorare für Abschlussprüfungsleistungen des Geschäftsjahres 2013/14.

4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Über folgende Ereignisse von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres ist zu berichten:

Die Gesellschaft hat das Grundkapital von EUR 14.306.151 um EUR 5.633.710 auf EUR 19.939.861 unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals aufgrund Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat vom 23. Dezember 2014 gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre erhöht. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Alpine Real Estate GmbH zugelassen, die als Sacheinlage jeweils 94,9 % der Anteile an der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH sowie eine Forderung gegen die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH eingebracht hat. Die Erhöhung des Grundkapitals wurde am 22. Januar 2015 im Handelsregister eingetragen. Die beiden eingebrachten Objektgesellschaften verfügen über ein Gewerbeimmobilienportfolio mit insgesamt knapp 42.000 m² unter anderem in Bremen, Berlin und Stralsund. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde jede neue Aktie der DEMIRE mit einem Betrag von EUR 1,75 bewertet.

Die außerordentliche Hauptversammlung vom 6. März 2015 hat ein Aktienoptionsprogramm beschlossen, für das ein bedingtes Kapital von EUR 1.000.000 geschaffen wurde. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Dezember 2015 („Ausgabezeitraum“) nach näherer Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen im Rahmen des Aktienoptionsplans 2015 bis zu 1.000.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einer Wartezeit von vier Jahren und einer Ausübungszeit von weiteren fünf Jahren („Ausübungszeitraum“) auszugeben mit der Maßgabe, dass jede Aktienoption das Recht zum Bezug von einer Aktie der Gesellschaft gewährt. Es darf an Mitglieder des Vorstands der DEMIRE insgesamt bis 800.000 Aktienoptionen (80 %) und an ausgewählte Mitarbeiter der Gesellschaft oder Geschäftsführer oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften, insgesamt bis 200.000 Aktienoptionen (20 %), ausgeben werden. Von der Möglichkeit wurde bei den Vorständen vollständig und bei den Mitarbeitern teilweise Gebrauch gemacht.

Der Vorstand ist aufgrund Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 5. März 2020 durch Ausgabe von bis zu 8.552.290 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien im rechnerischen Nennwert von je EUR 1,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu EUR 8.552.290,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2015).

Das Grundkapital der Gesellschaft ist zudem aufgrund Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 um bis zu EUR 2.434.105,00 eingeteilt in bis zu 2.434.105 auf

den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2015/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen.

Der Vorstand der DEMIRE hat am 24. März 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, ihre im September 2014 begebene Anleihe 2014/2019 um EUR 50 Millionen auf EUR 100 Millionen im Rahmen einer Privatplatzierung aufzustocken. Der Ausgabekurs für die neue Tranche am 26. März 2015 im Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse hat bei 100 % gelegen. Die Anleihe wird mit 7,50 % pro Jahr verzinst und die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich. Die DEMIRE beabsichtigt, die Nettoerlöse aus der Aufstockung der Anleihe zur Finanzierung von weiteren Portfolioakquisitionen und zur Stärkung der Finanzkraft einzusetzen.

Der Vorstand der DEMIRE hat am 2. April 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus dem von der Hauptversammlung der DEMIRE am 6. März 2015 beschlossenen Genehmigten Kapital einmalig von EUR 20.017.811,00 um EUR 2.182.567,00 auf EUR 22.200.378,00 gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen. Das von der außerordentlichen Hauptversammlung der DEMIRE AG am 6. März 2015 beschlossene Genehmigte Kapital I/2015 wurde am 06. April 2015 in das Handelsregister eingetragen. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Ketom AG, Schweiz, zugelassen, die als Sacheinlagen 94 % der Stammanteile an der Objektgesellschaft Sihlegg Investments Holding GmbH, Schweiz, sowie sämtliche Ansprüche aus einem der Objektgesellschaft von der Ketom AG gewährten Gesellschafterdarlehen einbringt. Zur Berechnung des Kapitalerhöhungsbetrags und der Anzahl der auszugebenden neuen Aktien der DEMIRE wurde ein Wert von EUR 4,028 je Aktie der DEMIRE AG zugrunde gelegt. Der Objektgesellschaft gehört die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Gutenberg-Galerie in Leipzig mit einer Mietfläche von rund 20.750 m². Die Erhöhung des Gezeichneten Kapitals um insgesamt EUR 2.182.567,00 auf EUR 22.200.378,00 wurde am 27. Mai 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Die Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH in Frankfurt am Main hat am 18. März 2015 das Grundstück Parchim, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, Flur 24, Flurstück 88/15, in der Größe von 2.464 m², Gebäude und Freifläche, zu einem Preis von TEUR 650 veräußert.

Am 13. Mai 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG beschlossen, eine Pflicht-Wandelanleihe im Volumen von EUR 15 Millionen unter Ausschluss des Bezugsrechts gegen Einbringung einer Sacheinlage zu begeben. Ein Investor der Unternehmensanleihe 2014/2019 wird im Rahmen der Transaktion die neu zu begebende Pflicht-Wandelanleihe mit einer Laufzeit von drei Jahren (Endfällig 2018) gegen Einbringung von Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019 zeichnen. Die Schuldverschreibungen werden ab dem Emissionstag mit jährlich 2,75% verzinst und können ab dem 1. September 2015 zu einem anfänglichen Wandlungspreis von EUR 5,00 je Aktie - vorbehaltlich einer Anpassung - gewandelt werden. Die Pflicht-Wandelanleihe ist mit einer Wandlungspflicht des jeweiligen Gläubigers zur Endfälligkeit ausgestattet.

Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat am 13. Mai 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 19. Mai beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig um EUR 2.541.149,00 gegen eine gemischte Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen.

Zur Zeichnung der neuen Aktien ist die M1 Beteiligungs GmbH, Berlin, zugelassen worden, die als Sacheinlage 94 % der Geschäftsanteile der Logistikpark Leipzig GmbH einbringen wird. Die Logistikpark Leipzig GmbH ist Alleineigentümerin einer Logistikimmobilie in Leipzig (Logistikpark Leipzig). Zur Berechnung des Kapitalerhöhungsbetrags und der Anzahl der auszugebenden neuen Aktien der DEMIRE wurde ein Wert von EUR 5,84 je Aktie der DEMIRE zugrunde gelegt. Zusätzlich zu den Aktien soll die M1 Beteiligungs GmbH eine Barzahlung in Höhe von rund EUR 19 Millionen erhalten. Der über die Leistung der Sacheinlage abgeschlossene Einbrin-

gungs-, Kauf- und Abtretungsvertrag steht unter anderem unter dem Vorbehalt der Zustimmung der die Logistikpark Leipzig GmbH finanzierenden Bank. Nach Durchführung dieser Kapitalerhöhung und unter Einbeziehung der vom Vorstand am 2. April 2015 beschlossenen Sachkapitalerhöhung zum Erwerb der Gutenberg-Galerie wird die M1 Beteiligungs GmbH mit rd. 10,25 % am Grundkapital der DEMIRE beteiligt sein.

Mittelbar zu 100 % beteiligt an der M1 Beteiligungs GmbH ist Herr Günther Walcher, der zugleich Mitglied des Aufsichtsrats der DEMIRE ist. Dem Abschluss des Einbringungs-, Kauf- und Abtretungsvertrages vorangegangen war ein strukturierter Bieterprozess, bei dem sich die DEMIRE im Ergebnis durchsetzen konnte. Der frühere Logistikkomplex von Quelle (Baujahr 1994) mit einer Gesamtmietfläche von rund 184.000 m², der sich auf einem rund 330.000 m² großen Grundstück befindet, liegt rund 10 km nördlich des Leipziger Stadtzentrums. Zum Objekt gehören rund 164.000 m² Lagerfläche, knapp 20.000 m² Bürofläche, gut 35.000 m² Außenfläche sowie zwei Erweiterungsflächen mit rund 38.000 m², die bereits über Baurecht verfügen. Bei einem aktuellen Vermietungsstand von rund 60 % und einer Jahresnettomiete von ca. EUR 3,60 Millionen bietet der Logistikkomplex vor dem Hintergrund seiner guten Lage in Nachbarschaft des Messegeländes und des BMW-Werkes sowie der hohen Nachfrage nach Logistikflächen in Leipzig erhebliche Potenziale.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat am 27. Mai 2015 bekannt gegeben, 51 % der Anteile an der Asset-Management-Gesellschaft Panacea Property GmbH und 51 % an der Facility-Management-Gesellschaft Praedia Haus- & Gartenservice GmbH erworben zu haben. Zudem hat der Immobilienkonzern seinen Anteil an der Property-Management-Plattform DEMIRE Immobilien Management GmbH von 51 % auf nun 100 % aufgestockt. Zu den Kaufpreisen wurde Stillschweigen vereinbart. DEMIRE schließt mit den Beteiligungen ihre Expansion zur konzerninternen Abbildung aller Kernkompetenzen ab. Mit den drei neuen Gesellschaften bildet der Immobilienkonzern den gesamten Wertschöpfungsprozess der Objektbewirtschaftung konzernintern ab und kann somit die Verwaltung ihres Gewerbeimmobilienportfolios in Deutschland weiter optimieren.

Zwischen Anfang Januar 2015 und 21. Mai 2015 wurden insgesamt 163.125 Wandelschuldverschreibungen in Stückaktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital zum 27. Mai 2015 von rd. 0,7 % gewandelt.

5. Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter

a. Vorstand

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

Mitglieder des Vorstands waren im Geschäftsjahr:

- Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer, CEO,
- Herr Markus Drews, COO, ab dem 01. Dezember 2014.

Für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 wurden für den Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 0) sowie erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 196 (Vorjahr: TEUR 1.064) erfasst, die sich wie folgt verteilen (Angaben in TEUR):

	2014	2013/2014
Hon.-Prof. Andreas Steyer	205	221
Markus Drews	18	0
Dr. Marc-Milo Lube	0	548
Jürgen Georg Faè	0	295
	223	1.064

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

b. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft, ihre Namen und ausgeübten Tätigkeiten sind der nachstehenden Aufstellung zu entnehmen.

Name	Funktion	Beruf	Zeitraum	Vergütung (in TEUR) 2014 *)	Vergütung (in TEUR) 2013/2014 *)
Prof. Dr. Werner Schaffner	Vorsitzender	Steuerberater in eigener Praxis	bis 23. Oktober 2013	0	12
Dr. Carsten Strohdeicher	Stellvertretender Vorsitzender	Selbständiger Unternehmensberater	bis 23. Oktober 2013	0	8
Prof. Dr. Hermann Anton Wagner	Vorsitzender	Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in eigener Praxis	seit 17. April 2013	30	14
Dr. Dirk Hoffmann	Stellvertretender Vorsitzender	Selbständiger Rechtsanwalt	seit 23. Oktober 2013	23	3
Günther Walcher		Unternehmer	seit 23. Oktober 2013	10	3
Dr. Peter Maser	Stellvertretender Vorsitzender	Rechtsanwalt	Seit 12. Januar 2015	0	0
				63	56

*) Bezüge exklusive Kostenersatz und exkl. Umsatzsteuer

Daneben wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 10) vergütet.

c. Mitarbeiter

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter betrug zum Bilanzstichtag neben den zwei Vorstandsmitgliedern:

	31.12.2014	31.03.2014
Festangestellte Mitarbeiter	7	4
	7	4

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter betrug im Rumpf-Geschäftsjahr 2014 6 (im Vorjahr: 4).

6. Angaben zum „Deutschen Corporate Governance Kodex“

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wird von der Gesellschaft einmal im Kalenderjahr den Aktionären zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und ist den Aktionären über die Homepage der DEMIRE im Bereich „Unternehmen“ (<http://www.demire.ag/de/company/governance.php>) dauerhaft zugänglich gemacht.

7. Freigabe der Veröffentlichung

Der vorliegende Konzernabschluss wird am 02. Juni 2015 vom Vorstand aufgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Frankfurt am Main, den 02. Juni 2015
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Hon.-Prof. Andreas Steyer
Vorstandssprecher

Markus Drews

Anlage 1: Konsolidierungskreis

Konzernunternehmen			Kapitalanteil im Konzern	Gründungs- / Erwerbs- zeitpunkt	Anschaf- fungs- kosten TEUR	Geschäftsjahr
Unmittelbar gehaltene Anteile:						
Deutschland						
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main	Tochterunter- nehmen	erworben	100,00 %	29.10.2009	21.160	01.04.2014 - 31.12.2014
DEMIRE Commercial Real Estate GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunter- nehmen	erworben	100,00 %	21.10.2008	25	01.01.2014 – 31.12.2014
DEMIRE Commercial Real Estate ZWEI GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunter- nehmen	erworben	100,00 %	20.08.2014	25	01.01.2014 – 31.12.2014
DEMIRE CONDOR Properties Management GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunter- nehmen	erworben	100,00 %	17.10.2014	28	01.01.2014 – 31.12.2014
Ausland						
MAGNAT Capital Markets GmbH, Wien, Österreich	Tochterunter- nehmen	erworben	100,00 %	05.05.2009	35	01.01.2014 – 31.12.2014
Mittelbar gehaltene Anteile:						
Deutschland						
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunter- nehmen	erworben	99,64 % ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2014 – 31.12.2014
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunter- nehmen	erworben	99,64 % ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2014 – 31.12.2014
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	assoziertes Unternehmen	erworben	24,78 % ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.04.2014 - 31.03.2015)
DEMIRE Real Estate München I GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunter- nehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	27.11.2013	27	01.01.2014 – 31.12.2014
MUNICH ASSET Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunter- nehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	05.02.2014	26	01.01.2014 – 31.12.2014
CAM Commercial Asset Management EINS GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunter- nehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	31.12.2014	26.625	01.01.2014 – 31.12.2014
CAM Commercial Asset Management ZWEI GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunter- nehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	31.12.2014	7.663	01.01.2014 – 31.12.2014
CAM Commercial Asset Management DREI GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunter- nehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	31.12.2014	9.830	01.01.2014 – 31.12.2014
CAM Commercial Asset Management VIER GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunter- nehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	31.12.2014	8.139	01.01.2014 – 31.12.2014
Schwerin Margaretenhof 18 GmbH, Berlin	Tochterunter- nehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	31.12.2014	1.599	01.01.2014 – 31.12.2014
DEMIRE Holding EINS GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunter- nehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	20.08.2014	25	01.01.2014 – 31.12.2014
Condor Real Estate Management EINS GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunter- nehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	20.08.2014	25	01.01.2014 – 31.12.2014

Condor Real Estate Management ZWEI GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ¹	20.08.2014	25	01.01.2014 – 31.12.2014
Condor Real Estate Management DREI GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ¹	20.08.2014	25	01.01.2014 – 31.12.2014
Condor Objektgesellschaft Eschborn GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	94,00 %	15.12.2014	1.550	01.01.2014 – 31.12.2014
Condor Objektgesellschaft Bad Kreuznach GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	94,00 %	15.12.2014	113	01.01.2014 – 31.12.2014
Condor Real Estate Management FÜNF GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	100,00 %	05.06.2014	25	01.01.2014 – 31.12.2014
Condor Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	94,00 %	15.12.2014	793	01.01.2014 – 31.12.2014
Condor Objektgesellschaft Bad Oeynhaus GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	94,00 %	30.09.2014	160	01.01.2014 – 31.12.2014
Condor Objektgesellschaft Rendsburg GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	94,00 %	30.09.2014	152	01.01.2014 – 31.12.2014
Condor Objektgesellschaft YELLOW GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	94,00 %	30.09.2014	1.387	01.01.2014 – 31.12.2014
Condor Objektgesellschaft Lichtenfels GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	94,00 %	30.09.2014	194	01.01.2014 – 31.12.2014
Ausland						
MAGNAT Investment I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	99,64 % ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.04.2014 – 31.12.2014
MAGNAT Investment II B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.04.2014 – 31.12.2014
MAGNAT Investment IV B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.04.2014 – 31.12.2014
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o., Warschau, Polen	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	50,00 % ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2014 – 31.12.2014
Russian Land AG, Wien, Österreich	assoziiertes Unternehmen	erworben	40,34 % ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2014 – 31.12.2014
Lumpsum Eastern European Participations C.V., Osterhout, Niederlande	Tochterunternehmen	gegründet	94,00 % ¹⁾	29.01.2012	N/A ⁴⁾	01.04.2014 – 31.12.2014
MAGNAT Real Estate UA X B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	99,64 % ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.04.2014 – 31.12.2014
MAGNAT Real Estate UA XI B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	99,64 % ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.04.2014 – 31.12.2014
MAGNAT Real Estate UA I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.04.2014 – 31.12.2014
MAGNAT Real Estate Project Sadko, Hardinxveld Giessendam, Niederlande B.V.	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.04.2014 – 31.12.2014
MAGNAT Real Estate UA V B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.04.2014 – 31.12.2014
MAGNAT Real Estate New Project Sadko B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande B.V.	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.04.2014 – 31.12.2014

MAGNAT Real Estate UA XII B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande B.V.	Tochterunter- nehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.04.2014 – 31.12.2014
SC VICTORY Consulting International s.r.l., Bukarest, Rumänien	Tochterunter- nehmen	erworben	99,64 % ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2014 – 31.12.2014
OOO Sadko Holding, Moskau, Russland	Tochterunter- nehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2014 – 31.12.2014
OOO New Sadko Holding, Moskau, Russland	Tochterunter- nehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2014 – 31.12.2014

Konzernunternehmen			Kapitalan- teil im Konzern	Gründungs-/ Erwerbs- zeitpunkt	Anschaf- fungs- kosten TEUR	Geschäfts- jahr
R-Quadrat Bulgaria EOOD, Sofia, Bulgarien	Tochterunter- nehmen	erworben	99,64 % ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2014 – 31.12.2014
OXELTON ENTERPRISES Limited, Limassol, Zypern	Gemeinschafts- unternehmen	erworben	59,78 % ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2014 – 31.12.2014
IRAO MAGNAT Digomi LLC, Tbilisi, Georgien	Tochterunter- nehmen	erworben	74,73 % ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2014 – 31.12.2014
IRAO MAGNAT 28/2 LLC, Tbilisi, Georgien	Gemeinschafts- unternehmen	erworben	50,00 % ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2014 – 31.12.2014
IRAO MAGNAT Tbilisi Office 1 LLC, Tbilisi, Georgien	Tochterunter- nehmen	erworben	99,64 % ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2014 – 31.12.2014
MAGNAT Tbilisi Residential 1 LLC, Tbilisi, Georgien	Tochterunter- nehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2014 – 31.12.2014
IRAO MAGNAT Gudiashvili LLC, Tbilisi, Georgien	Gemeinschafts- unternehmen	gegründet	50,00 % ³⁾	04.04.2011	N/A ⁴⁾	01.01.2013 – 31.12.2013
Kappatrade Ltd., Kiew, Ukraine	Tochterunter- nehmen	erworben	99,64 % ²⁾	19.10.2010	N/A ⁴⁾	01.01.2014 – 31.12.2014
Polartrade Ltd., Kiew, Ukraine	Tochterunter- nehmen	erworben	99,64 % ²⁾	19.10.2010	N/A ⁴⁾	01.01.2014 – 31.12.2014
Denston Investments Ltd. Cyprus Cyan Bayreuth, Nikosia, Zypern	Tochterunter- nehmen	erworben	94,00 %	11.12.2014	83	01.01.2014 – 31.12.2014
Blue Ringed S.à.r.l. Luxemburg Pink Darmstadt, Luxemburg	Tochterunter- nehmen	erworben	94,00 %	11.12.2014	118	01.12.2013 – 30.11.2014
Briarius S.à.r.l. Luxembourg Pink Kempten, Luxemburg	Tochterunter- nehmen	erworben	94,00 %	11.12.2014	90	01.12.2013 – 30.11.2014

Armstripe S.à.r.l. Luxemburg Pink Ulm, Luxemburg	Tochterunter- nehmen	erworben	94,00 %	11.12.2014	408	01.12.2013 – 30.11.2014
Reubescens S.à.r.l. Luxembourg Magenta Various, Luxemburg	Tochterunter- nehmen	erworben	94,00 %	11.12.2014	89	01.12.2013 – 30.11.2014
GO Leonberg ApS Denmark Cyan Leonberg, Kopenhagen, Dänemark	Tochterunter- nehmen	erworben	94,00 %	11.12.2014	59	01.01.2014 – 31.12.2014
GO Ludwigsburg ApS Denmark Cyan Ludwigsberg, Kopenhagen, Dänemark	Tochterunter- nehmen	erworben	94,00 %	11.12.2014	45	01.01.2014 – 31.12.2014
GO Bremen ApS Denmark Cyan Bremen, Kopenhagen, Dänemark	Tochterunter- nehmen	erworben	94,00 %	11.12.2014	221	01.01.2014 – 31.12.2014

- 1) Anteile werden indirekt über die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, gehalten.
- 2) Anteile werden indirekt über die MAGNAT Investment I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande, und die Lumpsum Eastern European Participations C.V., Osterhout, Niederlande, gehalten. Im Falle von Irao MAGNAT 28/2 LLC werden über mehrere Konzerngesellschaften insgesamt 50 % gehalten.
- 3) Anteile werden indirekt über die MAGNAT Investment IV B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande, gehalten.
- 4) Es erfolgt keine Angabe, da die betreffenden Gesellschaften indirekt im Rahmen des umgekehrten Unternehmenserwerbs erworben wurden.
- 5) Einbezogen wurde der Zwischenabschluss zum 31.12.2014.

Anlage 2: Anteilsbesitzliste nach § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Art	Sitz	Geschäftsjahr	Eigenkapital in TEUR	Anteil am Kapital % 1)	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG	Konzernmuttergesellschaft	Deutschland, Frankfurt am Main	01.04.2014 - 31.12.2014	9.959		-1.131
DEMIRE Commercial Real Estate GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	56	100	-18
DEMIRE Real Estate München I GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	21	100	-4
Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	317	100	251
CAM Commercial Asset Management EINS GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	-860	100	-885
CAM Commercial Asset Management ZWEI GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	-273	100	-298
CAM Commercial Asset Management DREI GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	-351	100	-376
CAM Commercial Asset Management VIER GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	-294	100	-319
Schwerin Margaretenhof 18 GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Berlin	01.01.2014 - 31.12.2014	-285	100	-310
DEMIRE Commercial Real Estate ZWEI GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	25	100	0
DEMIRE CONDOR Properties Management GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	20	100	-5
DEMIRE Holding EINS GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	-5	100	-5.042
Condor Real Estate Management EINS GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	25	100	0
GO Leonberg ApS Denmark Cyan Leonberg	Tochterunternehmen	Dänemark, Kopenhagen	01.01.2014 - 31.12.2014	-3.595	94	-79
GO Ludwigsburg ApS Denmark Cyan Ludwigsburg	Tochterunternehmen	Dänemark, Kopenhagen	01.01.2014 - 31.12.2014	-2.748	94	-71
Go Bremen ApS Denmark Cyan Bremen	Tochterunternehmen	Dänemark, Kopenhagen	01.01.2014 - 31.12.2014	-16.955	94	129
Condor Real Estate Management ZWEI GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	25	100	0

Blue Ringed S.à.r.l. Luxembourg Pink Darmstadt	Tochterunternehmen	Luxemburg, Luxemburg	01.12.2013 - 30.11.2014	-2.191	94	-232
Briarius S.à.r.l. Luxembourg Pink Kempten	Tochterunternehmen	Luxemburg, Luxemburg	01.12.2013 - 30.11.2014	-2.070	94	-229
Armstripe S.à.r.l. Luxembourg Pink Ulm	Tochterunternehmen	Luxemburg, Luxemburg	01.12.2013 - 30.11.2014	-8.418	94	-301
Reubescens S.à.r.l. Luxembourg Magenta Various	Tochterunternehmen	Luxemburg, Luxemburg	01.12.2013 - 30.11.2014	-3.350	94	-251

Condor Real Estate Management DREI GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	25	100	0
--------------------------------------------	--------------------	--------------------------------------	----------------------------	----	-----	---

Denston Investments Ltd. Cy- prus Cyan Bayreuth	Tochterunternehmen	Zypern, Nikosia	01.01.2014 - 31.12.2014	-1.721	94	-70
CONDOR Objektgesellschaft Eschborn GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	248	94	295
CONDOR Objektgesellschaft Bad Kreuznach GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	25	94	13

Condor Real Estate Management FÜNF GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	25	100	0
--------------------------------------------	--------------------	--------------------------------------	----------------------------	----	-----	---

CONDOR Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	18	94	-421
CONDOR Objektgesellschaft Bad Oeynhausien GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	25	94	-36
CONDOR Objektgesellschaft Rendsburg GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	25	94	-26
CONDOR Objektgesellschaft YELLOW GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	25	94	-316
CONDOR Objektgesellschaft Lichtenfels GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	25	94	-62
MAGNAT AM GmbH	Tochterunternehmen	Österreich, Wien	01.01.2014 - 31.12.2014	1.272	100	-9

MAGNAT Asset Management GmbH	Tochterunternehmen 5)	Österreich, Wien	01.01.2014 - 31.12.2014	3.631	100	-339
---------------------------------	--------------------------	---------------------	----------------------------	-------	-----	------

MAGNAT Capital Markets GmbH	Tochterunternehmen	Österreich, Wien	01.01.2014 - 31.12.2014	379	100	13
Prunus Sp. z o.o. i.L.	Gemeinschaftsunter- nehmen 2)	Polen, Warschau	N/A	N/A	50	
Lygos Sp. z o.o. i.L.	Gemeinschaftsunter- nehmen 2)	Polen, Warschau	N/A	N/A	50	

Lumpsum Eastern European Participations C.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Osterhout	01.04.2014 - 31.12.2014	-6	94	-2
-------------------------------------------------	--------------------	---------------------------	----------------------------	----	----	----

MAGNAT Investment I B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Gies- sendamm	01.04.2014 - 31.12.2014	50.945	94	801
--------------------------	--------------------	-------------------------------------------------	----------------------------	--------	----	-----

Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	4	100	-71
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	3.446	100	6
MAGNAT Real Estate UA X B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2014 - 31.12.2014	-140	100	-37
MAGNAT Real Estate UA XI B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2014 - 31.12.2014	-22	100	-21
R Quadrat Bulgaria EOOD	Tochterunternehmen	Bulgarien, Sofia	01.01.2014 - 31.12.2014	268	100	-3
SC Victory International Consulting S.r.l.	Tochterunternehmen	Rumänien, Bukarest	01.01.2014 - 31.12.2014	1.068	100	-13
OXELTON ENTERPRISES LIMITED	Gemeinschaftsunternehmen 3)	Zypern, Limassol	01.01.2014 - 31.12.2014	230	60	-881
Karmen Trading LLC	Gemeinschaftsunternehmen 6)	Ukraine, Kiew	01.04.2013 - 31.03.2014	0	60	0
Vlemegona Holdings Ltd.	Gemeinschaftsunternehmen 2) 4)	Zypern, Limassol	01.01.2012 - 31.12.2012	23	60	0
OOO Sadko Holding	Tochterunternehmen	Russland, Moskau	01.01.2014 - 31.12.2014	35	100	0
OOO New Sadko Holding	Tochterunternehmen	Russland, Moskau	01.01.2014 - 31.12.2014	15	100	0
Irao MAGNAT Digomi LLC	Tochterunternehmen	Georgien, Tbilisi	01.01.2014 - 31.12.2014	-1.186	75	-145
Irao MAGNAT 28/2 LLC	Gemeinschaftsunternehmen	Georgien, Tbilisi	01.01.2013 - 31.12.2013	265	50	-9
IRAO MAGNAT Gudiasvili LLC	Gemeinschaftsunternehmen	Georgien, Tbilisi	01.01.2014 - 31.12.2014	60	50	-8
Magnat Tbilisi Office 1 LLC	Tochterunternehmen	Georgien, Tbilisi	01.01.2014 - 31.12.2014	51	100	-1
MAGNAT Tbilisi Residential 1 LLC	Tochterunternehmen	Georgien, Tbilisi	01.01.2014 - 31.12.2014	-1	100	-1

MAGNAT Investment II B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2014 - 31.12.2014	5.782	100	-264
---------------------------	--------------------	-------------------------------------	-------------------------	-------	-----	------

MAGNAT Real Estate UA I B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2014 - 31.12.2014	507	100	-852
MAGNAT Real Estate Project Sadko B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2014 - 31.12.2014	46	100	0
MAGNAT Real Estate UA V B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2014 - 31.12.2014	259	100	-1.168
Kapptrade Ltd.	Tochterunternehmen	Ukraine, Kiew	01.01.2014 - 31.12.2014	-2.138	100	-1.529
Polartrade Ltd.	Tochterunternehmen	Ukraine, Kiew	01.01.2014 - 31.12.2014	-1.548	100	-1.096
MAGNAT Real Estate New Project Sadko B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2014 - 31.12.2014	467	100	0
MAGNAT Real Estate UA XII B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2014 - 31.12.2014	-196	100	-9

SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	assoziiertes Unternehmen 3)	Deutschland, Frankfurt am Main	01.04.2014 - 31.03.2015	0	24,78	0
------------------------------------	-----------------------------	--------------------------------	-------------------------	---	-------	---

MAGNAT Investment III B.V.	2)	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2014 - 31.12.2014	-7	50	-3
----------------------------	----	-------------------------------------	-------------------------	----	----	----

MAGNAT Investment IV B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2014 - 31.12.2014	334	100	-6
---------------------------	--------------------	-------------------------------------	-------------------------	-----	-----	----

R-Quadrat Polska Alpha Sp. z o.o.	Gemeinschaftsunternehmen	Polen, Warschau	01.01.2014 - 31.12.2014	11.300	50	1.151
-----------------------------------	--------------------------	-----------------	-------------------------	--------	----	-------

Russian Land AG	assoziiertes Unternehmen	Österreich, Wien	01.01.2014 - 31.12.2014		40,34	
-----------------	--------------------------	------------------	-------------------------	--	-------	--

- 1) Der Anteil am Eigenkapital entspricht dem Beherrschungsverhältnis vor Berücksichtigung etwaiger Fremdanteile im Konzern.
- 2) Gemeinschaftsunternehmen, nicht at equity bewertete Gesellschaft.
- 3) Basis sind die diesem Konzernabschluss zu Grunde liegenden internen Teilkonzernabschlüsse.
- 4) Basis für die angegebenen Werte ist der jeweilige Abschluss per 31.12.2011 bzw. per 31.03.2011.
- 5) Mittelbare Beteiligung über die MAGNAT AM GmbH (AT).
- 6) Treuhändisch gehalten (wirtschaftliches Eigentum). Es erfolgt keine Angabe in der Anteilsbesitzliste, da diese bereits im Teilkonzernabschluss des Mutterunternehmens der OXELTON ENTERPRISES Limited enthalten sind.

Der folgende Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Konzernabschluss und den auf der Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) aufgestellten zusammengefassten Konzernlagebericht und Lagebericht für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014 als Ganzes und nicht allein auf den in diesem Prospekt auf den vorhergehenden Seiten abgebildeten Konzernabschluss.

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs.1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs.1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Eschborn/Frankfurt am Main, den 3. Juni 2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmitt
Wirtschaftsprüfer

Kresin
Wirtschaftsprüfer

**Konzernabschluss
der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (IFRS)
für das Geschäftsjahr vom 1. April 2013 bis zum 31. März 2014**

Konzernbilanz zum 31. März 2014

in EURO	Tz.	31.03.2014	31.03.2013
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	E.1.1	1.200	19.920
Sachanlagen	E.1.2	209.751	40.989
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	E.1.3	20.526.382	0
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	E.1.4	4.694.231	6.643.764
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.1.5	694.633	49.318
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	E.1.6	2.490.210	2.058.981
Sonstige Ausleihungen	E.1.7	351.482	342.498
Latente Steueransprüche	E.5.1	927.506	0
Summe langfristige Vermögenswerte		29.895.395	9.155.470
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien	E.2.1	7.783.845	10.173.832
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	E.2.2	1.743.632	3.419.974
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.2.3	1.148.792	2.184.970
Steuererstattungsansprüche		71.195	72.400
Zahlungsmittel	E.2.4	3.954.663	2.333.381
Summe kurzfristige Vermögenswerte		14.702.127	18.184.556
Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	E.3	3.802.647	3.802.647
Summe Vermögenswerte		48.400.169	31.142.675

in EURO	Tz.	31.03.2014	31.03.2013
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		13.894.651	13.894.651
Rücklagen		-6.061.225	466.012
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		7.833.426	14.360.663
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		-131.664	-108.550
Summe Eigenkapital	E.4	7.701.762	14.252.113
Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden	E.5.1	1.210.981	46.249
Langfristige Finanzschulden	E.5.2	24.646.158	9.158.883
Summe langfristige Schulden		25.857.139	9.205.132
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	E.6.1	786.883	809.674*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E.6.2	4.257.040	1.600.564*
Steuerschulden	E.6.3	18.586	234.088
Kurzfristige Finanzschulden	E.6.4	9.778.759	5.041.104
Summe kurzfristige Schulden		14.841.268	7.685.430
Summe Schulden		40.698.407	16.890.562
Summe Schulden und Eigenkapital		48.400.169	31.142.675

* Änderung der Darstellung von Bilanzposten des Vorjahres gemäß IAS 1, Erläuterung siehe Notes, E.6.1.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. April 2013 bis 31. März 2014

in EURO	Tz.	01.04.2013 - 31.03.2014	01.04.2012 - 31.03.2013
Einnahmen aus der Vermietung	D.1	648.660	783.688
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	D.2	-189.111	-507.429
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien		459.549	276.259
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften		402.989	2.233.251
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften		-16.606	56.415
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	D.3	386.383	2.289.666
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		0	1.045.620
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien		0	-743.445
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	D.4	0	302.175
Erlöse aus dem Asset Management		81.980	193.676
Aufwendungen für das Asset Management		-43.720	-127.026
Ergebnis aus dem Asset Management	D.5	38.260	66.650
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen		23.487	420.328
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen		-761.274	-566.312
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen		-950.165	-1.142.263
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	D.6	-1.687.952	-1.288.248
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	D.7	2.904.810	0
Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien	D.8	-1.139.995	-1.519.980
Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen	D.9	-1.211.739	-1.483.898
Sonstige betriebliche Erträge	D.10	1.518.352	1.060.330
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte		2.071.428	-1.943.548
Allgemeine Verwaltungskosten	D.11	-4.656.040	-3.809.327
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.12	-2.164.126	-836.959
Ergebnis vor Zinsen und Steuern		-5.552.498	-4.943.332
Finanzerträge		1.134.628	844.762
Finanzierungsaufwendungen		-1.316.761	-1.552.499
Finanzergebnis	D.13	-182.133	-707.738
Ergebnis vor Steuern		-5.734.631	-5.651.070
Ertragsteuern	D.14	-251.122	-278.486
Periodenergebnis		-5.985.753	-5.929.556
Davon entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteilseigner	D.15	-51.249	-2.896
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-5.934.504	-5.926.660
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D.16	-0,43	-0,43
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D.16	-0,43	-0,43

Konzerngesamtergebnisrechnung vom 1. April 2013 bis 31 März 2014

in EUR	Tz.	01.04.2013 - 31.03.2014	01.04.2012 - 31.03.2013
Periodenergebnis		-5.985.753	-5.929.556
Anteil am sonstigen Ergebnis, des auf assoziierte Unternehmen entfällt, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, vor Steuern	E.1.4	-1.019.015	12.696
Währungsumrechnungsdifferenzen, vor Steuern		455.977	37.583
Summe des sonstigen Ergebnisses, die später aufwands- oder ertragswirksam umgliederbar sein können, vor Steuern		-563.038	50.280
Ertragssteuern auf den Anteil des sonstigen Ergebnisses, der auf nach der Equity-Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen entfällt, die später aufwands- oder ertragswirksam umgliederbar sein können	D.14	0	-99.002
Summe sonstiges Ergebnis	G.1/G.2	-563.038	-48.722
Gesamtergebnis		-6.548.791	-5.978.278
davon entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteilseigner		-22.921	-12.546
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-6.525.870	-5.965.732

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. März 2014 (Berichtsperiode)

in TEUR	Tz.	Gesellschafts- kapital	Rücklagen					Den Anteils- eignern des Mutter- unter- nehmens zurech- enbares Eigen- kapital	Anteile der nicht beherr- schen- den Anteilseig- ner	Summe Eigen- kapital
		Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen inkl. Konzern- ergebnis	Abzugsposten für Eigene Anteile	Währungs- umrechnung	sonsti- ge Rück- lagen			
01.04.2013	G	13.895	7.455	-1.266	-310	-2.115	-3.299	14.361	-109	14.252
Umgliederung der sonstigen Rücklagen				-3.299			3.299			0
Veränderung Konsolidierungskreis	G	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erfolgsneutrale Veränderung latenter Steuern	G	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at Equity bewerteten Unternehmen	G	0	0	0	0	-1.019	0	-1.019	0	-1.019
Währungsumrechnungsdifferenzen	G	0	0	0	0	428	0	428	27	455
Summe des sonstigen Ergebnisses	G	0	0	0	0	-591	0	-591	27	-564
Periodenergebnis	G	0	0	-5.935	0	0	0	-5.935	-51	-5.986
Gesamtergebnis	G	0	0	-5.935	0	-591	0	-6.526	-24	-6.550
31.03.2014	G	13.895	7.455	-10.500	-310	-2.706	0	7.835	-133	7.702

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. März 2014 (Vergleichsperiode)

in TEUR	Tz.	Gesellschafts-	Rücklagen					Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	Summe Eigenkapital
		Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen inkl. Konzern-ergebnis	Abzugsposten für Eigene Anteile	Währungs-um-rechnung	sonstige Rücklag-en			
01.04.2012	G	13.895	7.455	4.660	-310	-2.174	-3.200	20.326	-98	20.228
Änderungen der Eigentumsanteile an Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen	G	0	0	0	0	0	0	0	2	2
Erfolgsneutrale Veränderung latenter Steuern	G	0	0	0	0	0	-99	-99	0	-99
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at Equity bewerteten Unternehmen	G	0	0	0	0	13	0	13	0	13
Währungsumrechnungsdifferenzen	G	0	0	0	0	47	0	47	10	37
Summe des sonstigen Ergebnisses	G	0	0	0	0	60	-99	-39	-10	-49
Periodenergebnis	G	0	0	-5.927	0	0	0	-5.927	-3	-5.930
Gesamtergebnis	G	0	0	-5.927	0	60	-99	-5.966	-12	-5.978
31.03.2013	G	13.895	7.455	-1.266	-310	-2.115	-3.299	14.361	-109	14.252

Konzernkapitalflussrechnung vom 1. April 2013 bis 31. März 2014

in TEUR	Tz.	01.04.2013 - 31.03.2014	01.04.2012 - 31.03.2013
Konzernergebnis vor Steuern		- 5.735	- 5.651
Bezahlte Zinsaufwendungen für Finanzschulden		363	423
Veränderung der Vorratsimmobilien		0	728
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		1.612	535
Veränderung aus latenten Steueransprüchen		- 928	0
Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern		1	741
Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte		- 830	183
Veränderung Immaterielle Vermögenswerte		0	0
Veränderung der Rückstellungen		- 518	- 507
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		3.192	- 374
Veränderung aus latenten Steuerverbindlichkeiten		1.165	0
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		- 222	2.740
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	F	- 1.900	- 1.181
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen		- 221	- 34
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		- 17.621	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen		30	0
Einzahlungen aus der Herabsetzung von Kapital bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen		363	565
Auszahlung für den Erwerb von Anteilen und für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei at equity bewertete Unternehmen und anderen Beteiligungen		- 1.085	0
Auszahlungen für die Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen		- 104	- 92
Einzahlungen aus Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen		0	460
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen sowie für Erwerbe von Nettoeintragsvermögen (abzüglich erworbener liquider Mittel)		- 2	448
Auszahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen (abzüglich veräußerter liquider Mittel)		- 75	- 20
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	F	- 18.715	1.327
Veränderung der Finanzschulden aus dem Erwerb von Vorratsgesellschaften		13.248	0
Einzahlung aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen		11.300	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden		67	46
Bezahlte Zinsen auf Finanzschulden		- 349	- 428
Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden		- 2.026	- 1.011
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	F	22.239	- 1.394
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		1.624	- 1.247
Veränderung aufgrund von Währungsumrechnung		- 2	- 8
Zahlungsmittel am Anfang der Periode		2.333	3.589
Zahlungsmittel am Ende der Periode	F	3.955	2.333
Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung			
Ertragssteuererstattungen (+)/-zahlungen (-)		- 39	745
Erhaltene Zinsen		9	33
Gezahlte Zinsen		364	437

Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. April 2013 bis 31. März 2014

Gliederung

- A. Allgemeine Angaben
- B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
- C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- E. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
- F. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
- G. Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- H. Konzern-Segmentberichterstattung
- I. Sonstige Erläuterungen

Anlage 1: Konsolidierungskreis

Anlage 2: Anteilsbesitzliste nach § 313 Abs. 2 HGB

A. Allgemeine Angaben

1. Informationen zum Unternehmen

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden auch kurz ‚Gesellschaft‘ bzw. ‚DEMIRE‘ genannt) ist in das Handelsregister am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen. Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA wurde am 6. April 2006 gegründet und am 31. Mai 2006 in das Handelsregister am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen. Am 17. September 2010 erfolgte die Umwandlung von der Rechtsform einer GmbH & Co. KGaA in die Rechtsform einer Aktiengesellschaft mit Eintragung in das Handelsregister (HRB 89041). Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2013 wurde eine Änderung der Firma in ‚DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG‘ beschlossen. Die Eintragung der Änderung der Firma in das Handelsregister der Gesellschaft ist am 30. Juli 2013 erfolgt. Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in der Lyoner Straße 32 in Frankfurt am Main. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft endet jeweils am 31. März.

Die Gesellschaft wurde im Juli 2006 zunächst im Open Market (Freiverkehr) zugelassen. Am 30. Oktober 2007 erfolgte ein Wechsel des Börsensegments. Seit diesem Zeitpunkt werden die Aktien der Gesellschaft im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Durch den Segmentwechsel unterliegt DEMIRE den strengen, EU-weit geltenden Transparenzanforderungen des Regulierten Marktes.

Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienprojekte durch die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG selbst wurden bis dato nicht getätigt. Die Investitionen werden grundsätzlich über Projektgesellschaften abgewickelt. Die Beteiligungen an diesen Projektgesellschaften werden von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG unmittelbar oder mittelbar (über Zwischenholdings) gehalten.

Dieser im Namen des rechtlichen Mutterunternehmens DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG aufgestellte Konzernabschluss ist wirtschaftlich dem im Rahmen eines umgekehrten Unternehmenserwerbs im Geschäftsjahr 2009/2010 identifizierten wirtschaftlichen Erwerber MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich, (vormals: R-QUADRAT Immobilien GmbH) zuzurechnen (siehe A.5). Die Gesamtheit der in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmen sowie der nach der Equity-Methode bewerteten Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen wird im Folgenden kurz ‚DEMIRE-Gruppe‘ bezeichnet.

Die MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich, übernimmt das Immobilien Asset Management innerhalb der Gruppe und in geringem Ausmaß auch für Dritte.

Mit der strategischen Neuausrichtung hin zu einem klaren Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland veränderte sich auch das Geschäftsmodell der DEMIRE von ‚Develop & Sell‘ - zur ‚Buy & Hold‘-Strategie mit aktivem Portfoliomanagement.

Das Investmentportfolio der DEMIRE verteilt sich heute auf neun Länder. Basierend auf der neuen Ausrichtung auf Deutschland verfolgt DEMIRE einen beschleunigten Rückzug aus den restlichen Regionen.

2. Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS)

Entsprechend Artikel 4 der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards erstellt die DEMIRE den Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS). Der für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG als rechtliche Muttergesellschaft aufgestellte Konzernabschluss der DEMIRE-Gruppe ist nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Dabei werden alle für den am 31. März 2014 beendeten Berichtszeitraum verpflichtend anzuwendenden IFRS – einschließlich der noch gültigen International

Accounting Standards (IAS) – sowie die Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) – einschließlich der noch gültigen Auslegungen des ehemaligen Standing Interpretations Committee (SIC) – wie sie in der EU anzuwenden sind, berücksichtigt. Der von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG aufgestellte Konzernabschluss entspricht damit vollumfänglich den IFRS in der derzeit gültigen Fassung, soweit sie von der Europäischen Union gemäß Art. 6 Abs. 2 IAS-VO 1606/2002 im Wege des Komitologieverfahrens in den Rechtsstand der Europäischen Union übernommen wurden. Zusätzlich wurden die ergänzenden, nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt.

3. Verpflichtend anzuwendende neue Rechnungslegungsstandards

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit folgenden Ausnahmen:

Der International Accounting Standards Board (IASB) und das International Financial Reporting Standards Committee (IFRIC) haben Standards und Interpretationen verabschiedet (die das EU Anerkennungsverfahren bereits durchlaufen haben), die im Berichtszeitraum erstmals verpflichtend anzuwenden waren.

IAS 1 „Änderung: Darstellung des sonstigen Ergebnisses“

Gemäß der Änderung müssen Unternehmen die im sonstigen Ergebnis dargestellten Bestandteile nach zwei Kategorien unterteilen – in Abhängigkeit davon, ob sie in Zukunft über die Gewinn- und Verlustrechnung gebucht werden (also gegebenenfalls „recycelt“ werden) oder nicht. Posten, die nicht recycelt werden, sind getrennt von den Posten darzustellen, die zukünftig recycelt werden, wie z.B. Differenzen aus der Währungsumrechnung von Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen. Werden die Bestandteile des sonstigen Ergebnisses vor Steuern dargestellt, so müssen Unternehmen den zugehörigen Steuerbetrag getrennt nach den beiden Kategorien ausweisen. Die Änderung ist erstmals für Berichtsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen, verpflichtend retrospektiv anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderung zu IAS 1 wurde am 5. Juni 2012 von der EU verabschiedet und am 6. Juni 2012 veröffentlicht. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend ausgewiesen.

IAS 12 „Änderungen: Latente Steuern - Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte“

Die Änderung enthält eine teilweise Klarstellung zur Behandlung temporärer steuerlicher Differenzen im Zusammenhang mit der Anwendung des Zeitwertmodells von IAS 40. Durch die Änderungen wird für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, die widerlegbare Vermutung eingeführt, dass die Realisierung des Buchwerts eines Vermögenswerts im Normalfall durch Veräußerung erfolgt. Bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist es oftmals schwierig, zu beurteilen, ob sich bestehende Differenzen im Rahmen der fortgeführten Nutzung oder im Zuge einer Veräußerung umkehren. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, retrospektiv anzuwenden. Es erfolgte am 11. Dezember 2012 eine Verabschiedung durch die EU und eine Veröffentlichung am 29. Dezember 2012. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

IAS 19 „Änderungen: Leistungen an Arbeitnehmer“

Die wesentliche Veränderung besteht darin, dass künftig unerwartete Schwankungen der Pensionsverpflichtungen sowie etwaiger Planvermögenswerte – versicherungsmathematische Gewinne und Verluste unmittelbar im sonstigen Ergebnis erfasst werden müssen. Die Möglichkeit einer ergebniswirksamen Erfassung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste wird abgeschafft und sämtliche Wertänderungen der leistungsorientierten Verpflichtung sind in der aktuellen Berichtsperiode zu erfassen. Eine weitere Änderung besteht darin, dass sich die Verzinsung des Planvermögens nicht mehr nach der Zusammensetzung des Vermögensportfolios richtet, sondern der Ertrag aus der erwarteten Verzinsung des Planvermögens sich an der Höhe des

Diskontierungszinssatzes orientiert. Die angeführten Änderungen führen zu umfangreicheren Anhangsangaben. Es muss unter anderem künftig die durchschnittliche Restlaufzeit der Pensionsverpflichtungen angegeben werden. Die beschriebenen Änderungen sind ab dem 1. Januar 2013 anzuwenden. Die Änderung wurde am 5. Juni 2012 von der EU verabschiedet und am 6. Juni 2012 veröffentlicht. Da die DEMIRE aus heutiger Sicht keine Pensionsverpflichtungen ausweist und auszuweisen hat, haben die Änderungen des IAS 19 keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 1 „Änderungen: Ausgeprägte Hochinflation und Beseitigung fester Zeitpunkte“

Die Änderung gibt Anwendungsleitlinien, wie bei der Darstellung IFRS-konformer Abschlüsse vorzugehen ist, wenn ein Unternehmen für einige Zeit die IFRS-Vorschriften nicht einhalten konnte, weil seine funktionale Währung ausgeprägter Hochinflation unterlag. Danach ist es einem Unternehmen, das einer ausgeprägten Hochinflation unterlag, gestattet, seine Vermögenswerte und Schulden zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten und diese Werte als die angenommenen Anschaffungskosten in der Eröffnungsbilanz zu verwenden. Eine weitere Änderung ersetzt die Verweise auf den festen Umstellungszeitpunkt „1. Januar 2004“ durch „Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS“. Die Änderungen sind zwingend in Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist. Diese Änderungen wurden am 11. Dezember 2012 von der EU verabschiedet und am 29. Dezember 2012 veröffentlicht. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 1 „Änderungen: Zuwendungen der öffentlichen Hand“

Die Änderung betrifft die Bilanzierung eines Darlehens der öffentlichen Hand zu einem unter dem Marktzins liegenden Zinssatz durch einen IFRS-Erstanwender. Für im Übergangszeitpunkt bestehende öffentliche Darlehen kann die Bewertung nach vorheriger Rechnungslegung beibehalten werden. Die Bewertungsregeln nach IAS 20.10A i.V.m. IAS 39 gelten somit nur für solche öffentlichen Darlehen, die nach dem Übergangszeitpunkt eingegangen werden. Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer noch ausstehenden Übernahme in EU-Recht – erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Die Änderung wurde am 4. März 2013 von der EU verabschiedet und am 5. März 2013 veröffentlicht. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 7 „Änderungen: Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten“

Die in IFRS 7 neu aufgenommenen Angaben sollen eine Überleitung von der Brutto- auf die Nettorisikoposition von Finanzinstrumenten ermöglichen. Dabei soll in Form einer Überleitungsrechnung über den Effekt oder den potenziellen Effekt von Aufrechnungsvereinbarungen informiert werden. Dem Bruttobetrag der unsaldierten finanziellen Vermögenswerte werden die entsprechenden finanziellen Verbindlichkeiten gegenübergestellt. Daraus ergibt sich der in der Bilanz ausgewiesene Nettobetrag. Die Angaben sind nach Art der Finanzinstrumente darzustellen. Die geänderten Regelungen an IFRS 7 treten für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Es erfolgte am 13. Dezember 2012 eine Verabschiedung durch die EU für diese Änderungen und eine Veröffentlichung am 29. Dezember 2012. Die Anwendung hat dabei retrospektiv zu erfolgen. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“

Im IFRS 13 wird der Begriff des beizulegenden Zeitwerts definiert, ein Rahmen zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts in einem einzigen IFRS bestimmt und Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts festgelegt. IFRS 13 kommt dann zur Anwendung, wenn ein anderer IFRS eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorschreibt oder gestattet oder Angaben über die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts verlangt werden, wobei jedoch Ausnahmen vorgesehen sind (z.B. IFRS 2 oder IFRS 17). Der beizulegende Zeitwert wird als jener Preis definiert, der im Zuge eines geordneten Geschäftsvorfalles unter Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts erzielt wird oder bei Übertragung einer Schuld zu zahlen ist. IFRS 13 normiert

eine sogenannte „Fair-Value-Hierarchie“, durch die die in den Bewertungsverfahren verwendeten Inputfaktoren in drei Stufen eingeteilt werden, beschreibt Bewertungsverfahren und vereinheitlicht bzw. erweitert die erforderlichen Anhangsangaben. IFRS 13 gilt für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Der Standard ist prospektiv anzuwenden. Der Standard wurde am 11. Dezember 2012 von der EU verabschiedet und am 29. Dezember 2012 veröffentlicht. Aus der Anwendung des Standards ergeben sich zusätzliche Angaben im Konzernanhang, für die wir auf C. „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“, E.1.3, E.5.2 sowie I.1. verweisen. Auf Vorjahresangaben wird bei der Erstanwendung des IFRS 13 zulässigerweise verzichtet.

IFRIC 20 „Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine“

Durch IFRIC 20 wird die Bilanzierung von Abraumbeseitigungskosten, die bei der Erz- bzw. Mineraliengewinnung im Tagebau anfallen, geregelt. Das durch die Abraumaktivität gewonnene Material kann in geringer Konzentration Erze oder Mineralien enthalten, die als erwirtschaftete Vorräte anzusehen sind; andererseits kann durch die Abraumbeseitigung ein verbesserter Zugang zu weiteren Materialvorkommen, die in Zukunft abgebaut werden, geschaffen werden. Je nachdem liegen Vorräte oder ein langfristiger Vermögenswert aus der Abraumbeseitigung vor. Die Klassifizierung als materieller oder immaterieller Vermögenswert richtet sich nach dem bestehenden Vermögenswert, dem der neue langfristige Vermögenswert zugerechnet wird. Die Interpretation tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. IFRIC 20 wurde am 11. Dezember 2012 von der EU verabschiedet und am 29. Dezember 2012 veröffentlicht. Aus dieser neuen Interpretation ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.

Improvements to IFRS (2009-2011)

Im Rahmen des jährlichen „Improvements Project“ hat das IASB eine Mehrzahl kleinerer materieller und redaktioneller Änderungen an verschiedenen Standards vorgenommen:

IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards
 IAS 1 Darstellung des Abschlusses
 IAS 16 Sachanlagen
 IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung
 IAS 34 Zwischenberichterstattung

Die Regelungen sind retrospektiv für alle nach dem 31. Dezember 2012 beginnenden Geschäftsjahre anzuwenden. Die Änderungen wurden am 27. März 2013 von der EU verabschiedet und am 28. März 2013 veröffentlicht. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

4. Künftige Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der IASB und das IFRIC haben Standards und Interpretationen verabschiedet, die im Berichtszeitraum noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Eine freiwillige Vorabanwendung setzt grundsätzlich voraus, dass die zum jetzigen Zeitpunkt zum Teil noch ausstehende Anerkennung durch die EU erfolgt ist. Von der unter Umständen bestehenden Möglichkeit einer freiwilligen Vorabanwendung hat die Gesellschaft keinen Gebrauch gemacht.

	von der EU verabschiedet	
	JA	NEIN
IAS 19 „Beiträge von Arbeitnehmern“		x
IAS 27 „Einzelabschlüsse“	x	
IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“	x	
IAS 32 „Änderungen: Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und	x	

finanziellen Verbindlichkeiten“		
IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“	x	
IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“	x	
IFRS 9 „Finanzinstrumente“ (2014)		x
IFRS 10 „Konzernabschlüsse“	x	
IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“	x	
IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“	x	
IFRS 14 „Regulation Abgrenzungsposten“		x
IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Kundenverträgen“		x
Übergangslleitlinie (Änderungen IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12)	x	
IFRS 10, IFRS 11 und IAS 27 Änderungen Investmentgesellschaften	x	
IFRIC 21 „Abgaben“	x	
Improvements to IFRS (2010 – 2012)		x
Improvements to IFRS (2011 – 2013)		x

IAS 16 und IAS 38 „Änderungen: Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden“

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat Änderungen der IAS 16 und IAS 38 „Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden“ am 12. Mai 2014 verabschiedet. Mit den Änderungen werden weitere Leitlinien dazu zur Verfügung gestellt, welche Methoden für die Abschreibung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten verwendet werden können. Sie treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die Vorschriften in IAS 16 wurden geändert, um klarzustellen, dass eine Abschreibung, die auf Erlösen basiert, die aus einer Tätigkeit entstehen, die die Verwendung eines Vermögenswertes beinhaltet, nicht sachgerecht ist. Das liegt daran, dass Erlöse die Erzeugung erwarteten wirtschaftlichen Nutzens und nicht dessen Verbrauch darstellen. Die Vorschriften in IAS 38 wurden geändert, um eine widerlegbare Annahme aufzunehmen, dass eine erlösbasierte Abschreibungsmethode aus denselben Gründen wie in IAS 16 nicht sachgerecht ist. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von DEMIRE derzeit überprüft.

IAS 16 und IAS 41 „Änderungen: Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen“

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat Änderungen der IAS 16 und IAS 41 IFRS 11 „Änderungen: Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen“ am 30. Juni 2014 verabschiedet. Mit den Änderungen werden fruchttragende Pflanzen, die nur zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte verwendet werden, in den Anwendungsbereich von IAS 16 gebracht, sodass sie analog zu Sachanlagen bilanziert werden können. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

IAS 19 „Beiträge von Arbeitnehmern“

Der IASB hat am 20. November 2013 eine Änderung an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ hinsichtlich der Bilanzierung von Arbeitnehmerbeiträgen bzw. von Dritten geleistete Beiträge bei leistungsorientierten Plänen verabschiedet. Wenn sich Arbeitnehmer (oder Dritte) mit Beiträgen zu der Versorgungszusage beteiligen, reduziert dies die Kosten des Arbeitgebers. Mit der Änderung wird nunmehr klargestellt, dass die Bilanzierung derartiger Beiträge davon abhängen, ob diese mit der geleisteten Dienstzeit verknüpft sind oder nicht. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Das EU-Endorsment steht noch aus. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

IAS 27 „Einzelabschlüsse“

Die neue Fassung des IAS 27 regelt in Zukunft nur mehr die Bilanzierung von Anteilen an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen in IFRS-Einzelabschlüssen. Die Regelungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, wobei sich für EU-IFRS-Anwender der verpflichtende Erstanwendungsstichtag um ein Jahr verschiebt. Die Regelungen wurden

am 11. Dezember 2012 von der EU verabschiedet und am 29. Dezember 2012 veröffentlicht. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“

Die Zielsetzung von IAS 28 (überarbeitet 2011) besteht darin, die Bilanzierung von Beteiligungen an assoziierten Unternehmen festzuschreiben und Vorschriften über die Anwendung der Equity-Methode zu erlassen, wenn Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen bilanziert werden sollen. Die neue Fassung des IAS 28 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen bzw. es wurde für EU-IFRS-Anwender als Stichtag der 1. Januar 2014 festgelegt. IAS 28 wurde am 11. Dezember 2012 von der EU verabschiedet und am 29. Dezember 2012 veröffentlicht. Aus der künftigen Anwendung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von DEMIRE.

IAS 32 „Änderungen: Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten“

Eine Saldierung gemäß IAS 32 ist weiterhin nur dann möglich, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch darauf besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und es beabsichtigt ist, entweder den Ausgleich auf Nettobasis durchzuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des finanziellen Vermögenswertes die dazugehörige finanzielle Verbindlichkeit auszugleichen. Die Änderungen betreffen Klarstellungen zu den Begriffen „gegenwärtiger Zeitpunkt“ und „Gleichzeitigkeit“. Für die Beurteilung des gegenwärtigen Zeitpunktes sind die heutigen Umstände heranzuziehen; um die Erfüllung und Verwertung als gleichzeitig ansehen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein. Die beschriebenen Klarstellungen sind ab dem 1. Januar 2014 anzuwenden. Diese Änderungen wurden am 13. Dezember 2012 von der EU verabschiedet und am 29. Dezember 2012 veröffentlicht. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 9 „Finanzinstrumente“ (2014)

Der IASB hat am 24. Juli 2014 IFRS 9 „Finanzinstrumente“ herausgegeben. Der Standard ist das Ergebnis aus der Fertigstellung der einzelnen Phasen des umfassenden Projekts des IASB zu Finanzinstrumenten und enthält Vorschriften zu Ansatz, Bewertung und Ausbuchung von Finanzinstrumenten sowie zur Sicherungsbilanzierung. IFRS 9 (2014) ersetzt alle bisher veröffentlichten (Vor-)Versionen von IFRS 9 und führt diese mit neuen Vorschriften zur Erfassung von Wertminderungen und geringfügigen Anpassungen zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten zusammen. Der neue Standard wird damit die bislang unter IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ geregelte Bilanzierung von Finanzinstrumenten ablösen.

IFRS 9 ist erstmalig verpflichtend auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Vorbehaltlich der finalen Verabschiedung im Rahmen des EU-Endorsementprozesses ist gegebenenfalls eine vorzeitige Anwendung zulässig. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von DEMIRE derzeit überprüft.

IFRS 10 „Konzernabschlüsse“

Der IFRS 10 ersetzt die Bilanzierungsregeln für Konzernabschlüsse in IAS 27 und jene für die Konsolidierung von Zweckgesellschaften in SIC 12. Die Regelungen des IFRS 10 führen zur Vereinheitlichung der bestehenden Konsolidierungskonzepte nach IAS 27 und SIC 12. IFRS 10 definiert neu, wann ein Mutterunternehmen ein Beteiligungsunternehmen beherrscht. Der Begriff der Beherrschung verknüpft die Entscheidungsgewalt über die relevanten Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens mit dem Anspruch auf variable Rückflüsse aus dem Beteiligungsunternehmen; d.h. variable Rückflüsse aus dem Beteiligungsunternehmen zu erhalten oder diesen ausgesetzt zu sein und auch die Möglichkeit zu haben, diese Rückflüsse zu bestimmen. IFRS 10 enthält daneben Bestimmungen zu potenziellen Stimmrechten, Schutzrechten Dritter sowie zur beherrschenden Stellung trotz fehlender Mehrheit („de-facto-Control“). Durch die neue Definition

des Beherrschungsbegriffes ist der Konsolidierungskreis eventuell neu abzugrenzen, insbesondere durch die Ermessensspielräume, die bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Einflussnahme des Unternehmens auf das Beteiligungsunternehmen auftreten können. IFRS 10 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, wobei sich für EU-IFRS-Anwender der verpflichtende Erstanwendungszeitpunkt um ein Jahr verschiebt. IFRS 10 wurde am 11. Dezember 2012 von der EU verabschiedet und am 29. Dezember 2012 veröffentlicht. Aus der künftigen Anwendung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von DEMIRE erwartet.

IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“

IFRS 11 regelt die Bilanzierung von Sachverhalten, in denen mehrere Unternehmen ein Gemeinschaftsunternehmen oder eine gemeinschaftliche Tätigkeit führen. Die Vertragspartner sollen die jeweiligen vertraglichen Rechte und Pflichten aus der Gemeinschaftlichen Vereinbarung bilanzieren, wobei es dabei davon abhängt, ob die Vereinbarung dazu als Gemeinschaftsunternehmen bzw. als Gemeinschaftliche Tätigkeit zu werten ist. IFRS 11 eliminiert das bisher gültige Wahlrecht, Gemeinschaftsunternehmen nach der Quotenkonsolidierung anzusetzen; es ist verpflichtend die Equity-Methode anzuwenden. Die Abgrenzung zwischen der Gemeinschaftlichen Tätigkeit und der Klassifizierung als Gemeinschaftsunternehmen wird deutlich gemacht. Bei der Gemeinschaftlichen Tätigkeit haben die Partner unmittelbare Rechte und Pflichten aus den Vermögenswerten bzw. den Schulden bzw. an den Aufwendungen und Erträgen. Bei einem Gemeinschaftsunternehmen haben die Partner Rechte am Nettovermögen des Gemeinschaftsunternehmens. IFRS 11 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, innerhalb des Kreises der EU-IFRS-Anwender verschiebt sich der verpflichtende Erstanwendungszeitpunkt um ein Jahr auf den 1. Januar 2014. Die Verabschiedung durch die EU erfolgte am 11. Dezember 2012; IFRS 11 wurde am 29. Dezember 2012 veröffentlicht. Aus der künftigen Anwendung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von DEMIRE erwartet.

IFRS 11 „Änderungen: Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit“

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat Änderungen des IFRS 11 „Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit“ am 6. Mai 2014 verabschiedet. Mit Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit (Änderungen an IFRS 11) wird IFRS 11 so geändert, dass der Erwerber von Anteilen an einer gemeinsamen Tätigkeit, die einen Geschäftsbetrieb darstellen wie in IFRS 3 definiert, alle Prinzipien in Bezug auf die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen aus IFRS 3 und anderen IFRS anzuwenden hat, solange diese nicht im Widerspruch zu den Leitlinien in IFRS 11 stehen. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Aus der künftigen Anwendung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von DEMIRE erwartet.

IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“

IFRS 12 legt die erforderlichen Angaben für Unternehmen fest, die in Übereinstimmung mit den beiden neuen Standards IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ und IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“ bilanzieren. Gemäß IFRS 12 müssen Unternehmen Angaben machen, die es ermöglichen, die Art, Risiken und finanziellen Auswirkungen zu bewerten, die mit der Investition in ein Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen, gemeinschaftlichen Vereinbarungen oder Zweckgesellschaften verbunden sind. Die Angaben umfassen neben anderen vor allem wesentliche Ermessensentscheidungen und Annahmen bei der Festlegung des Konsolidierungskreises. Der neue Standard tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, wobei für EU-IFRS-Anwender als verpflichtender Erstanwendungszeitpunkt der 1. Januar 2014 gilt. IFRS 12 wurde am 11. Dezember 2012 von der EU verabschiedet und am 29. Dezember 2012 veröffentlicht. Aus der künftigen Anwendung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von DEMIRE erwartet.

IFRS 14 „Regulation Abgrenzungsposten“

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat am 30. Januar 2014 IFRS 14 Regulation Abgrenzungsposten (Regulatory Deferral Accounts) verabschiedet. Der IFRS Standard beinhaltet derzeit keine Regelungen zur Bilanzierung von preisregulierten Absatzgeschäften. Zielsetzung des IFRS 14 ist es, die Vergleichbarkeit von Abschlüssen solcher Unternehmen zu erhöhen, die preisregulierte Absatzgeschäfte erbringen. Preisregulierungen können zu wirtschaftlichen Vor- oder Nachteilen führen, wenn Ausgaben im aktuellen Geschäftsjahr Auswirkungen auf verlangte Preise in künftigen Geschäftsjahren haben. Die nationalen Bilanzierungsvorschriften einiger Länder erlauben die Aktivierung/Abgrenzung dieser wirtschaftlichen Vorteile bzw. schreiben diese vor. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von DEMIRE derzeit überprüft.

IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Kundenverträgen“

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das Financial Accounting Standards Board (FASB) hat am 28. Mai 2014 den gemeinsamen Rechnungslegungsstandard IFRS 15 Umsatzerlöse aus Kundenverträgen (Revenue from Contracts with Customers) veröffentlicht. Zielsetzung des neuen Standards zur Umsatzrealisierung ist es, die Vielzahl der bisher in diversen Standards und Interpretationen enthaltenen Regelungen zusammenzuführen. Gleichzeitig wurden einheitliche Grundprinzipien festgesetzt, die für alle Branchen und für alle Kategorien von Umsatztransaktionen anwendbar sind. Nach IFRS 15 ist der Betrag als Umsatzerlös zu erfassen, der für die Übertragung von Gütern oder Dienstleistungen an Kunden als Gegenleistung erwartet wird. Hinsichtlich der Bestimmung des Zeitpunkts bzw. des Zeitraums kommt es auf den Übergang der Kontrolle an den Gütern oder Dienstleistungen auf den Kunden an (control approach). Kontrolle wird dabei definiert als die Möglichkeit, über die Verwendung der Güter oder Dienstleistungen bestimmen und die wirtschaftlichen Vorteile aus den Gütern oder Dienstleistungen ziehen zu können. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von DEMIRE derzeit überprüft.

Übergangleitlinie (Änderungen zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12)

Das IASB hat eine Ergänzung zu den Übergangsvorschriften in IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 verabschiedet. Diese Ergänzung klärt den Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der neuen Standards. Es wird darin geregelt, dass bei unterschiedlichen Ergebnissen in der Einbeziehung von Gesellschaften gemäß IFRS 10 versus IAS 27/SIC 12 die unmittelbar vorangegangene Vergleichsperiode angepasst werden muss. Daneben gibt es Regelungen zu Differenzen in den fortzuführenden Werten, zu den Anhangangaben und Unternehmen, die sowohl gemäß IFRS 10 als auch gemäß IAS 12/SIC 12 konsolidiert oder nicht konsolidiert werden. Die Übergangleitlinie tritt gemäß IASB am 1. Januar 2013 in Kraft, wobei für EU-IFRS-Anwender als verpflichtender Erstanwendungszeitpunkt der 1. Januar 2014 bestimmt wurde. Die Leitlinie wurde am 4. April 2013 von der EU verabschiedet und am 5. April 2013 veröffentlicht. Aus der künftigen Anwendung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von DEMIRE erwartet.

IFRS 10, IFRS 11 und IAS 27 Änderungen: Investmentgesellschaften

Im Oktober 2012 verlautbarte der IASB Änderungen zu IFRS 10, IFRS 11 und IAS 27 in Bezug auf Investmentgesellschaften. Diese Änderungen umfassen eine Definition von Investmentgesellschaften sowie Regelungen im Hinblick auf die Einbeziehung von Tochtergesellschaften dieser Investmentgesellschaften. Als Investmentgesellschaften können z.B. Investmentfonds gelten. Diese Unternehmen bewerten die Investition in Tochtergesellschaften erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 9 „Finanzinstrumente“ bzw. nach IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ anstatt diese zu konsolidieren. Die Änderungen regeln daneben die Anhangfordernisse sowie Anforderungen an Einzelabschlüsse von Investmentgesellschaften. Die Änderungen sind für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine freiwillige Anwendung ist jedoch möglich. Diese Änderungen werden keine Auswirkungen auf zukünftige Konzernabschlüsse der DEMIRE haben.

Improvements to IFRS (2010-2012) und IFRS (2011-2013)

Im Rahmen des jährlichen „Improvements Project“ hat das IASB eine Mehrzahl kleinerer materieller und redaktioneller Änderungen an verschiedenen Standards vorgenommen:

- IFRS 1 Anzuwendende IFRS
- IFRS 2 Definition von Ausübungsbedingungen (vesting conditions)
- IFRS 3 Ausnahmen vom Anwendungsbereich für gemeinsame Vereinbarungen (joint arrangements) und Bilanzierung bedingter Gegenleistungen (contingent consideration) im Zusammenhang mit Unternehmenszusammenschlüssen
- IFRS 8 Angaben zur Zusammenfassung von Segmenten und Erfordernis einer Überleitungsrechnung für Segmentvermögenswerte
- IFRS 13 Anwendungsbereich für sog. portfolio exception und Verzicht auf Abzinsung bei der Fair-Value-Bewertung kurzfristiger Forderungen und Verbindlichkeiten, sofern der Effekt unwesentlich ist
- IAS 16 / IAS 38 Neubewertungsmethode: Ermittlung der kumulierten Abschreibungen zum Zeitpunkt der Neubewertung
- IAS 24 Erweiterung der Definition der nahestehenden Unternehmen und Personen um sog. Management Entities und Regelung zugehöriger Angabepflichten
- IAS 40 Zusammenhang zwischen IFRS 3 und IAS 40 bei der Klassifizierung von „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (investment property) als vom Eigentümer genutzt.

Die Änderungen sind erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Das EU-Endorsement wird für das erste Quartal 2015 erwartet. Aus den Improvements ergeben sich keine Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse von DEMIRE.

IFRIC 21 „Abgaben“

IFRIC 21 beschäftigt sich mit der Fragestellung der Bilanzierung öffentlicher Abgaben, die keine Ertragsteuern im Sinne des IAS 12 „Ertragsteuern“ darstellen und klärt insbesondere, wann Verpflichtungen zur Zahlung derartiger Abgaben im Abschluss als Verbindlichkeiten zu erfassen sind. Die Interpretation wurde am 20. Mai 2013 herausgegeben. Die Änderungen sind erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist. Das EU-Endorsement erfolgte am 13. Juni 2014. Aus IFRIC 21 ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse von DEMIRE.

5. Umgekehrter Unternehmenserwerb

Am 29. Oktober 2009 beschloss die Hauptversammlung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (damals MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA) die Einbringung der Anteile an der R-QUADRAT Immobilien GmbH (nunmehr MAGNAT Asset Management GmbH), Wien, Österreich, und deren Tochtergesellschaften (im Folgenden kurz „R-QUADRAT Gruppe“ genannt) im Wege einer Sachkapitalerhöhung. Die Erstkonsolidierung der R-QUADRAT Gruppe im Konzernabschluss der DEMIRE zum 31. März 2010 erfolgte mit Wirkung zum 31. August 2009.

Im Konzernabschluss 2009/2010 wurde der rechtliche Erwerber DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (damals MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA) fälschlicherweise auch als wirtschaftlicher Erwerber klassifiziert. Im Rahmen einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise ist gem. IFRS 3.21 (2004) die R-QUADRAT Immobilien GmbH (nunmehr MAGNAT Asset Management GmbH), Wien, Österreich, als wirtschaftlicher Erwerber anzusehen. Somit ist der Konzernabschluss aus Sicht des wirtschaftlichen Erwerbers aufzustellen („umgekehrter

Unternehmenserwerb“). Im Rahmen der Kaufpreisallokation sind stille Reserven und Lasten beim wirtschaftlich erworbenen Unternehmen und nicht beim rechtlich erworbenen Unternehmen aufzudecken. Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden daher gem. IAS 8.42 rückwirkend folgende Anpassungen vorgenommen:

- Der Konzernabschluss wird formal unter dem Namen der rechtlichen Muttergesellschaft DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erstellt, ist aber eine Fortführung des Konzernabschlusses der R-QUADRAT Immobilien GmbH (nunmehr MAGNAT Asset Management GmbH).
- Die im Rahmen der ursprünglich abgebildeten Transaktion entstandenen Geschäfts- und Firmenwerte der R-QUADRAT Gruppe waren zurückzunehmen.
- Die ursprünglich aufgedeckten stillen Reserven und Lasten auf Ebene der R-QUADRAT Gruppe waren zu korrigieren. Die Vermögenswerte und Schulden der R-QUADRAT-Gruppe werden mit ihren IFRS-Buchwerten fortgeführt.
- Für die von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gehaltenen Beteiligungen MAGNAT AM GmbH, Wien, Österreich, und Altira ImmoFinanz GmbH, Frankfurt am Main, welche die rechtlichen Anteilseigner des wirtschaftlichen Erwerbs sind, wurde eine Kapitalaufrechnung durchgeführt, aus der ein Abzugsposten für eigene Anteile in Höhe von TEUR 310 resultiert.
- Als Erwerbsstichtag wurde der Tag der Hauptversammlung (29. Oktober 2009) festgelegt. Auf diesen Stichtag wurden stille Reserven und Lasten beim wirtschaftlich erworbenen Unternehmen aufgedeckt.
- Zur Bestimmung der Anschaffungskosten des Nettovermögens der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG wurde auf den Börsenkurs der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zum Erwerbszeitpunkt zurückgegriffen. Hiernach ergaben sich Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 21.160.
- Das Gezeichnete Kapital der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Höhe von TEUR 13.895 wird unverändert als solches ausgewiesen. Die Kapitalrücklagen wurden um den Differenzbetrag zwischen dem Gezeichneten Kapital der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und der Summe aus Gezeichnetem Kapital der R-QUADRAT Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 160 sowie den im Zeitpunkt des Unternehmenszusammenschlusses bestimmten Anschaffungskosten für den Erwerb der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Höhe von TEUR 21.160 erhöht.
- Da die bisherigen Buchwerte der Vermögenswerte der DEMIRE die dafür aufgewendeten Anschaffungskosten überstiegen, waren die Vermögenswerte entsprechend auf den maximalen Betrag des Gesamtkaufpreises zu bewerten. Hierfür wurde ein Verfahren in Anlehnung an IAS 36 verwendet.
- Durch die Kaufpreisallokation beim wirtschaftlich erworbenen Unternehmen wurden auch die bestehenden Anteile nicht beherrschender Anteilseigner verändert.

6. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Ermessensentscheidungen

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

Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls zugehörige Schulden als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden auszuweisen und zu bewerten.

Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob diese dem Vorratsvermögen oder den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzuordnen sind. Die Einordnung basiert auf folgender Einschätzung:

Vorratsimmobilien: Bei diesen Immobilien steht als vorrangiges Ziel eine „Buy & Sell“- bzw. „Develop & Sell“-Strategie im Vordergrund. Diese Immobilien werden demnach zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Bei den betreffenden Immobilien steht eine nachhaltige Bewirtschaftung im Vordergrund. Diese Immobilien werden somit zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten.

Bei Übernahme der Kontrolle eines Tochterunternehmens oder dem Erwerb von Vermögenswerten ist zu beurteilen, ob diese Transaktionen als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten bzw. Nettovermögen zu klassifizieren sind.

Schätzungen und Annahmen

Zur Erstellung des Konzernabschlusses nach IFRS ist es bei verschiedenen Positionen notwendig, Annahmen für die Zukunft zu treffen. Diese Schätzungen können den Wertansatz von Vermögenswerten und Schulden am Bilanzstichtag sowie die Höhe von Aufwendungen und Erträgen im Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen. Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Im Konzern werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bei der DEMIRE Real Estate München I GmbH und bei der Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH gehalten. Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf Bewertungsgutachten von renommierten externen unabhängigen Sachverständigen und werden in Übereinstimmung mit internationalen Bewertungsstandards ermittelt. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage von Ertragswertverfahren gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung und sofern verfügbar, anhand von Vergleichs- oder Marktpreisen. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte werden Annahmen hinsichtlich der Entwicklung der Mieten, Instandhaltungskosten, Leerstände, Restnutzungsdauern und Liegenschaftszinssätzen (Kapitalisierungszinssätze) vorgenommen. Diese Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können.

Vorratsimmobilien

Schätzungen des Nettoveräußerungswertes der Vorratsimmobilien basieren auf den verlässlichsten substantziellen Hinweisen, die zum Zeitpunkt der Schätzungen im Hinblick auf den für die Vorräte voraussichtlich erzielbaren Betrag verfügbar sind. Diese Schätzungen berücksichtigen Preis- oder Kostenänderungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Vorgängen nach der Berichtsperiode stehen, insoweit, als diese Vorgänge Verhältnisse aufhellen, die bereits am Ende der Berichtsperiode bestanden haben. Schätzungen des Nettoveräußerungswertes berücksichtigen weiterhin den Zweck, zu dem die Vorratsimmobilien gehalten werden. Die Ermittlung des Nettoveräußerungswertes erfolgt entweder auf Basis der Vergleichswertmethode im Rahmen von Bewertungsgutachten durch renommierte externe unabhängige Sachverständige nach internationalen Bewertungsstandards oder aufgrund von internen Marktwerteinschätzungen. Der Buchwert der betroffenen Vorratsimmobilien beträgt TEUR 7.784 (Vorjahr: TEUR 8.923). Von diesem Wert sind insgesamt Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 5.648 internen Marktwerteinschätzungen unterworfen worden. Die verbleibenden TEUR 2.136 beruhen auf Vergleichswertgutachten. Zum Ergebnis der Bewertungen wird auf Note D.8 verwiesen.

Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge

Latente Steueransprüche werden für alle nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass hierfür zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, sodass die Verlustvorträge tatsächlich genutzt werden können. Latente Steueransprüche für Verlustvorträge wurden in Höhe von TEUR 928 (Vorjahr: TEUR 0) angesetzt. Die Ermittlung der Höhe der latenten Steueransprüche beruht im Wesentlichen auf der Einschätzung der Unternehmensleitung, auf der Grundlage des erwarteten Eintrittszeitpunkts und der Höhe des künftig zu versteuernden Einkommens sowie der zukünftigen Steuergestaltungsmöglichkeiten. Basierend auf diesen Einschätzungen sind die für Verlustvorträge angesetzten latenten Steueransprüche jährlichen Anpassungen aufgrund der aktuellen Gegebenheiten ausgesetzt. Für weitere Erläuterungen wird auf Anhangangabe D.14 und E.5.1 verwiesen.

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Vorratsimmobilien und seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde vereinbart, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken eines Eigentümers im Konzern verbleiben, der diese demnach als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert. Eine wesentliche Schätzungsannahme betrifft die Bewertung der Einbringlichkeit von offenen Forderungen aus Leasingverträgen aus der gewerblichen Vermietung.

B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der wirtschaftlichen Konzernmuttergesellschaft MAGNAT Asset Management GmbH (siehe Ausführungen unter A.5.) grundsätzlich alle in- und ausländischen Tochterunternehmen einbezogen. Im Folgenden werden die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen sowie die nach der Equity-Methode bewerteten Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen dargestellt:

Konzernunternehmen			Anteil im Konzern	Gründungs- / Erwerbszeitpunkt	Anschaffungskosten TEUR	Geschäftsjahr
Unmittelbar gehaltene Anteile:						
Deutschland						
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	100,00 %	29.10.2009	21.160	01.04.2013 – 31.03.2014
DEMIRE Commercial Real Estate GmbH (vormals: MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH), Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	100,00 %	21.10.2008	25	01.01.2013 – 31.12.2013
Ausland						
MAGNAT Capital Markets GmbH, Wien, Österreich	Tochterunternehmen	erworben	100,00 %	05.05.2009	35	01.01.2013 – 31.12.2013
MAGNAT Asset Management Ukraine LLC., Kiew, Ukraine	Tochterunternehmen	gegründet	100,00 %	05.05.2010	453	01.01.2013 – 31.12.2013
Mittelbar gehaltene Anteile:						
Deutschland						
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	99,64 % ²	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2013 – 31.12.2013
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	99,64 % ²	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2013 – 31.12.2013
Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main (verschmolzen auf Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH)	Tochterunternehmen	erworben	99,64 % ²	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2013 – 31.12.2013
Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main (verschmolzen auf Zweite MAGNAT)	Tochterunternehmen	erworben	99,64 % ²	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2013 – 31.12.2013
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	assoziiertes Unternehmen	erworben	24,78 % ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.04.2013 – 31.03.2014
DEMIRE Real Estate München I GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	27.11.2013	27	01.01.2013 – 31.12.2013
MUNICH ASSET Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	05.02.2014	26	01.01.2014 – 31.03.2014
MUNICH ASSET Vermögensverwaltung I GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	03.02.2014	26	01.01.2014 – 31.03.2014
Ausland						
MAGNAT Investment I BV., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	99,64 % ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.04.2013 – 31.03.2014
MAGNAT Investment IV B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.04.2013 – 31.03.2014
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o., Warschau, Polen	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	50,00 % ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2013 – 31.12.2013

Konzernunternehmen			Anteil im Konzern	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt	Anschaffungskosten TEUR	Geschäftsjahr
Hekuba S.à.r.l., Luxemburg, Luxemburg	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	32,44 % ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2013 – 31.12.2013
Russian Land AG, Wien, Österreich	assoziiertes Unternehmen	erworben	40,34 % ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2013 – 31.12.2013
Lumpsum Eastern European Participations C.V., Osterhout, Niederlande	Tochterunternehmen	gegründet	94,00 % ¹⁾	29.01.2012	N/A ⁴⁾	01.04.2013 – 31.03.2014
MAGNAT Real Estate UA III B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	99,64 % ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.04.2013 – 31.03.2014
MAGNAT Real Estate UA VI B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	99,64 % ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.04.2013 – 31.03.2014
MAGNAT Real Estate UA X B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	99,64 % ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.04.2013 – 31.03.2014
MAGNAT Real Estate UA XI B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	99,64 % ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.04.2013 – 31.03.2014
SC VICTORY Consulting International s.r.l., Bukarest, Rumänien	Tochterunternehmen	erworben	99,64 % ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2013 – 31.12.2013
R-Quadrat Bulgaria EOOD, Sofia, Bulgarien	Tochterunternehmen	erworben	99,64 % ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2013 – 31.12.2013
OXELTON ENTERPRISES Limited, Limassol, Zypern	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	59,78 % ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2013 – 31.12.2013
Irao MAGNAT Digomi LLC, Tiflis, Georgien	Tochterunternehmen	erworben	74,73 % ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2013 – 31.12.2013
Irao MAGNAT 28/2 LLC, Tiflis, Georgien	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	49,82 % ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2013 – 31.12.2013
MAGNAT Tbilisi Office 1 LLC, Tiflis, Georgien	Tochterunternehmen	erworben	99,64 % ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾	01.01.2013 – 31.12.2013
IRAO Magnat Gudiasvili LLC, Tiflis, Georgien	Gemeinschaftsunternehmen	gegründet	50,00 % ³⁾	04.04.2011	N/A ⁴⁾	01.01.2013 – 31.12.2013
Forum-2000 Ltd., Kiew, Ukraine	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	50,00 %	29.02.2012	N/A ⁴⁾	N/A
Kapptrade Ltd., Kiew, Ukraine	Tochterunternehmen	erworben	99,64 % ²⁾	19.10.2010	N/A ⁴⁾	01.01.2013 – 31.12.2013
Polartrade Ltd., Kiew, Ukraine	Tochterunternehmen	erworben	99,64 % ²⁾	19.10.2010	N/A ⁴⁾	01.01.2013 – 31.12.2013

- 1) Anteile werden indirekt über die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, gehalten.
- 2) Anteile werden indirekt über die MAGNAT Investment I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande, und die Lumpsum Eastern European Participations C.V., Osterhout, Niederlande, gehalten.
- 3) Anteile werden indirekt über die MAGNAT Investment IV B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande, gehalten.
- 4) Es erfolgt keine Angabe, da die betreffenden Gesellschaften indirekt im Rahmen des umgekehrten Unternehmenserwerbs erworben wurden.

Da im Geschäftsjahr 2012/2013 bei den Geschäftsführungsorganen sowie teilweise in der Besetzung des Aufsichtsrats der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA Personenidentität herrscht, wurde trotz einer Beteiligungsquote von unter 20 % die SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA als assoziiertes Unternehmen in der DEMIRE-Gruppe klassifiziert. Mit Kauf weiterer Anteile wurde im Berichtsjahr der Anteil auf 24,78 % aufgestockt und somit das Unternehmen weiterhin als assoziiertes Unternehmen in der DEMIRE-Gruppe klassifiziert.

Die Hekuba S.à.r.l., Luxemburg, sowie die OXELTON ENTERPRISES Limited, Zypern, werden als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert, da gemäß den satzungsmäßigen Vereinbarungen alle Partnerunternehmen nur gemeinsam die mit der Geschäftstätigkeit verbundene strategische Finanz- und Geschäftspolitik bestimmen können. Die DEMIRE hat die Beteiligung an der Hekuba S.à.r.l. mit Datum Ende Juni 2014 zu einem Kaufpreis von TEUR 3.700 veräußert, siehe Anmerkung I.4.

Die Magnat Development GmbH wurde im Berichtszeitraum mit Vertrag vom 29. Juli 2013 mit Wirkung zum 1. April 2013 auf die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG verschmolzen. Mit Vertrag vom 15. Juli 2013 ist die Magnat Development GmbH als Komplementärin der Magnat First

Development GmbH & Co. KG ausgeschieden. Die Magnat First Development GmbH & Co. KG ist mit dem Ausscheiden der Komplementärin erloschen. Die Aktiva und Passiva der Gesellschaft sind dem verbliebenen Gesellschafter der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG angewachsen.

Die MAGNAT Investment II B.V. und die darunter liegenden Gesellschaften, in denen sich die Projekte Chmelnitzky und Vitaly befinden, werden ebenso mit ihren Vermögenswerten und Schulden in den Konzernabschluss einbezogen, da es sich bei der Übernahme der Anteile im Berichtsjahr 2011/2012 nicht um einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 handelte.

Die OXELTON ENTERPRISES Limited, Limassol, Zypern, wird trotz einer Beteiligung von 59,78 % nicht vollkonsolidiert, sondern nur at equity in den Konzernabschluss einbezogen, da satzungsgemäß eine Einstimmigkeit der beiden Gesellschafter bei Entscheidungen notwendig ist.

Zum Erwerbszeitpunkt am 27. November 2013 der Vermögenswerte und Schulden aus der Gesellschaft DEMIRE Real Estate München I GmbH, Frankfurt am Main, wurden die folgenden Werte angesetzt, die Anschaffungskosten auf Ebene des Jahresabschlusses betragen rd. TEUR 27:

in TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge
VERMÖGENSWERTE	
Vermögenswerte	
eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlage	25
Summe Vermögenswerte	25
SCHULDEN	
gezeichnetes Kapital	25
Summe Schulden	25

Zum Erwerbszeitpunkt am 05. Februar 2014 der Vermögenswerte und Schulden aus der Gesellschaft MUNICH ASSET Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main, wurden die folgenden Werte angesetzt, die Anschaffungskosten auf Ebene des Jahresabschlusses betragen TEUR 26:

in TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge
VERMÖGENSWERTE	
Grund & Gebäude	6.908
ausstehende Einlage auf das Kapital	13
Zahlungsmittel	12
Summe Vermögenswerte	6.933
SCHULDEN	
gezeichnetes Kapital	25
Verlustvortrag	- 1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1
Finanzschulden	6.908
Summe Schulden	6.933

Zum Erwerbszeitpunkt am 03. Februar 2014 der Vermögenswerte und Schulden aus der Gesellschaft MUNICH ASSET Vermögensverwaltung 1 GmbH, Frankfurt am Main, wurden die folgenden Werte angesetzt, die Anschaffungskosten auf Ebene des Jahresabschlusses betragen TEUR 26:

in TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge
VERMÖGENSWERTE	
Zahlungsmittel	13
Summe Vermögenswerte	13
SCHULDEN	

gezeichnetes Kapital	25
ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital, nicht eingefordert	- 12
Summe Schulden	13

Die DEMIRE Real Estate München I GmbH, MUNICH ASSET Vermögensverwaltung GmbH und die MUNICH ASSET Vermögensverwaltung 1 GmbH, werden mit ihren Vermögenswerten und Schulden in den Konzernabschluss einbezogen, da es sich bei der Übernahme der Anteile im Berichtsjahr 2013/2014 nicht um Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 (non-business Transaktion) handelt.

Im Geschäftsjahr wurden die folgenden Gesellschaften veräußert:

	Zeitpunkt der Veräußerung	Veräußerungserlös in TEUR
MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG, Wien, Österreich	13.06.2013	42
MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG, Wien, Österreich	13.06.2013	334
MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Brünner Straße 261-263 KG, Wien, Österreich	13.06.2013	27

Zusammenfassende Finanzinformationen der veräußerten Unternehmen (Werte in TEUR):

	MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG, Wien, Österreich	MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG, Wien, Österreich	MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Brünner Straße 261-263 KG, Wien, Österreich
Aggregierte Vermögenswerte	349	1.307	31
davon Zahlungsmittel	25	23	27
Aggregierte Schulden	360	1.305	5

Zum Erwerbszeitpunkt am 31. Januar 2013 der Vermögenswerte und Schulden aus den Gesellschaften MAGNAT Development GmbH und MAGNAT First Development GmbH & Co. KG wurden die folgenden Werte angesetzt:

in TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge
VERMÖGENSWERTE	
Kurzfristige Vermögenswerte	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	11
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	150
Zahlungsmittel	505
	666
Summe Vermögenswerte	666
SCHULDEN	
Rückstellungen	75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	22
Steuerschulden	23
Finanzschulden	15
	135
Summe Schulden	135

Der beizulegende Zeitwert der erworbenen Forderungen beträgt TEUR 11. Die Bruttobeträge der erworbenen Forderungen entsprachen den zum Erwerbszeitpunkt angesetzten Beträgen und waren am Erwerbszeitpunkt zur Gänze als einbringlich zu bewerten.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden die folgenden Gesellschaften veräußert:

Zeitpunkt der Veräußerung	Veräußerungserlös in TEUR
---------------------------	---------------------------

R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG, Wien, Österreich	11.07.2012	277
SC Teo Impex Consulting International s.r.l., Bukarest, Rumänien	01.03.2013	2.025
Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main	18.03.2013	3

Zusammenfassende Finanzinformationen der veräußerten Unternehmen (Werte in TEUR):

	R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG, Wien, Österreich	SC Teo Impex Consulting International s.r.l., Bukarest, Rumänien	Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main
Aggregierte Vermögenswerte	685	1.372	3.022
davon Zahlungsmittel	6	0	2
Aggregierte Schulden	863	5	5.327

2. Konsolidierungsmethoden

Konsolidierungsmethoden

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich und ihrer Tochterunternehmen zum 31. März eines jeden Geschäftsjahres. Die Abschlüsse oder Zwischenabschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochtergesellschaften im Erwerbszeitpunkt. Bei der Erstkonsolidierung finden grundsätzlich die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile an dem konsolidierten Tochterunternehmen Berücksichtigung. Die danach entstandenen Unterschiedsbeträge werden den Vermögenswerten und Schulden insoweit zugerechnet, als ihre beizulegenden Zeitwerte von den tatsächlichen in den Abschluss übernommenen Ansätzen abweichen. Die aufgedeckten stillen Reserven werden im Rahmen der Folgekonsolidierung entsprechend den korrespondierenden Vermögenswerten und Schulden fortgeführt. Soweit andere (konzernfremde) Gesellschafter am Bilanzstichtag über einen Anteil am Eigenkapital des Tochterunternehmens verfügen, wird dieser dem Posten nicht beherrschende Anteile zugerechnet.

Transaktionen, durch die sich die Beteiligungsquote an einem Tochterunternehmen ändert, ohne die Beherrschung aufzugeben, werden als erfolgsneutrale Eigenkapitaltransaktion bilanziert.

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

Assoziierte Unternehmen sowie Gemeinschaftsunternehmen werden at equity in den Konzern einbezogen.

Währungsumrechnung

Berichtswährung ist der Euro. Soweit auf TEUR gerundet wurde, wurde dieses angegeben. Durch die Rundung auf TEUR können sich auch Rundungsdifferenzen ergeben.

Für die in ausländischer Währung aufgestellten Abschlüsse der einbezogenen Gesellschaften wird das Konzept der funktionalen Währung angewendet. Gemäß IAS 21 (Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse) werden die Vermögenswerte und Schulden in Fremdwährung jeweils zum Stichtagskurs und die Aufwendungen und Erträge zu Jahresdurchschnittskursen in die Berichtswährung Euro umgerechnet.

Bei in Fremdwährung bilanzierenden Tochtergesellschaften bzw. bei at equity bewerteten Unternehmen wird die funktionale Währung anhand des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in welchem die jeweilige Gesellschaft operiert, bestimmt.

Abweichend zum Vorjahr hat das Management den EUR als funktionale Währung der Tochterunternehmen in der Ukraine bestimmt (im Vorjahr: Landeswährung UAH). Dies begründet sich darin, dass künftige Transaktionen im Zusammenhang mit diesen Tochterunternehmen voraussichtlich in EUR abgewickelt werden und mittlerweile nur noch ein unwesentlicher Teil der Umsatzerlöse und Kosten in Landeswährung UAH abgewickelt werden.

In der Berichtsperiode wurden die Abschlüsse einiger at equity bewerteter Unternehmen nicht in der Berichtswährung Euro aufgestellt. Soweit die Unternehmen at equity in den Konzernabschluss einbezogen wurden, wurde das anteilige Eigenkapital nach dem Konzept der funktionalen Währung in die Berichtswährung umgerechnet. Dabei erfolgte die Umrechnung des anteiligen Ergebnisses zu Jahresdurchschnittskursen.

Umrechnungsdifferenzen aus der Währungsumrechnung werden im sonstigen Ergebnis erfasst und betragen kumuliert TEUR -2.706 (Vorjahr: TEUR -2.115) inklusive Minderheitenanteile.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt. Aus der Sicht des Vorstands bestehen weder die Absicht noch die Notwendigkeit, die Unternehmenstätigkeit aufzugeben. Die folgenden Annahmen wurden dabei intensiv von den Organen der Gesellschaft diskutiert:

- Die Ertragskraft ist wesentlich abhängig von der wirtschaftlichen Lage der Länder, in denen DEMIRE tätig ist.
- Basierend auf der neuen Ausrichtung und Anpassung des Geschäftsmodells zum klassischen Bestandhalter mit aktivem Portfoliomanagement, sollen nach entsprechend umgesetzten zukünftigen Investitionen laufende stabile Zuflüsse zur Stärkung der Liquidität beitragen
- Aufgrund des bisherigen Geschäftsmodells der DEMIRE ist die Liquidität abhängig von Verwertungen.
- Ein Hauptschwerpunkt der Organe der Gesellschaft ist aus diesem Grund die Erstellung und Überwachung der Liquiditätsplanung.
- Die dabei verwendeten Planzahlen beruhen auf eingeleiteten Maßnahmen und Einschätzungen des Managements.
- Zur weiteren Absicherung der Planerreichung werden Alternativmanahmen geplant und angedoen.
- Ein wesentlicher Bestandteil sind in diesem Zusammenhang die in Umsetzung befindlichen Maßnahmen zur weiteren Kostenreduktion.
- Eine weitere wesentliche Verschärfung der gesamtwirtschaftlichen Lage in Osteuropa wird eine Neubewertung der Annahmen bezüglich der forcierten Verwertungen erforderlich machen.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend den Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association), Stand August 2011 und Januar 2013, gegliedert.

Die Bewertung der Vermögenswerte erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die aus den Gesellschaften MAGNAT Development GmbH, MAGNAT First Development GmbH &

Co. KG sowie MAGNAT Investment II B.V. und den darunterliegenden Gesellschaften identifizierten Vermögenswerte und Schulden wurden mit ihrem Zeitwert im Zeitpunkt der Übernahme angesetzt. Die Folgebewertung dieser Vermögenswerte und Schulden orientiert sich an den nachfolgend beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen.

Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 10).

Der Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich aus Unternehmenszusammenschlüssen oder -erwerben. Er stellt die Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem anteiligen und entsprechenden Nettozeitwert identifizierbarer Vermögenswerte, Schulden und bestimmter Eventualverbindlichkeiten dar. Gemäß IAS 36 unterliegt der Geschäfts- oder Firmenwert keiner planmäßigen Abschreibung.

Die sonstigen immateriellen Vermögenswerte beinhalten erworbene Software und sonstige entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte, die entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer über einen Zeitraum von drei bis vier Jahren linear abgeschrieben werden.

Sachanlagen

Sämtliche Sachanlagen sind mit ihren Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen aktiviert. Die Sachanlagen werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer über einen Zeitraum von drei bis fünfzehn Jahren abgeschrieben.

Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten

Vermögenswerte im Sinne von IAS 36.1 werden auf eine Wertminderung hin überprüft, wenn Sachverhalte oder Änderungen der Umstände darauf hindeuten, dass der Buchwert eines Vermögenswertes nicht erzielbar sein könnte. Sobald der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt, wird eine Wertminderung ergebniswirksam erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus Nettoveräußerungspreis und Nutzungswert eines Vermögenswertes. Der Nettoveräußerungspreis ist der aus einem Verkauf eines Vermögenswertes zu marktüblichen Bedingungen erzielbare Betrag, abzüglich der Veräußerungskosten. Der Nutzungswert ist der Barwert der geschätzten künftigen Cash Flows, die aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes und seinem Abgang am Ende der Nutzungsdauer erwartet werden. Der erzielbare Betrag wird für jeden Vermögenswert einzeln oder, falls dies nicht möglich ist, für die zahlungsmittelgenerierende Einheit, zu der der Vermögenswert gehört, ermittelt.

Eine Zuschreibung auf einmal wertgeminderte Vermögenswerte ist zwingend, wenn der Grund für die Wertminderung entfallen ist. Ausgenommen hiervon sind lediglich Wertminderungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte, bei denen eine Zuschreibung ausdrücklich verboten ist.

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

Finanzielle Vermögenswerte und Finanzschulden werden bei Zugang entsprechend den Kategorien des IAS 39 klassifiziert. Die Gesellschaft hält im Wesentlichen Finanzinstrumente der Kategorien Kredite und Forderungen und finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden erstmals in der Bilanz angesetzt, wenn ein Konzernunternehmen Vertragspartei des Finanzinstruments wird. Der erstmalige Ansatz eines Finanzinstruments erfolgt zu seinem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung etwaiger Transaktionskosten.

„Kredite und Forderungen“ (loans and receivables) enthalten nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Bestehen objektive substantielle Hin-

weise auf eine Wertminderung, werden diese unmittelbar erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Spätere Wertaufholungen sind erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten zu erfassen, die sich ohne Abschreibung ergeben hätten. Langfristige unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Forderungen werden mit dem Barwert angesetzt. DEMIRE weist unter dieser Kategorie Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Finanzforderungen aus. Gewisse Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen (Steuern) sind keine Finanzinstrumente.

„Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten“ (at fair value through profit or loss) können sowohl originäre als auch derivative Finanzinstrumente sein. Die Folgebewertung in dieser Kategorie bestimmt sich nach dem beizulegenden Zeitwert. Gewinne und Verluste von Finanzinstrumenten dieser Bewertungskategorie sind unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Der Bewertungskategorie „zu Handelszwecken gehalten“ werden bei DEMIRE nur Derivate zugeordnet, die im Moment von der DEMIRE-Gruppe nicht gehalten werden.

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

Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen, Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen (mit Ausnahme von Forderungen aus Ertragsteuern und Umsatzsteuer) sowie Finanzforderungen werden der Kategorie „Kredite und Forderungen“ zugeordnet und sind zum Zeitpunkt der Erstbewertung unter Einbeziehung etwaiger Transaktionskosten zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen. In der Folge werden diese zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Ausfallrisiken sind durch Wertberichtigungen berücksichtigt worden. Unverzinsliche und niedrig verzinsliche Forderungen sind zum Barwert bilanziert.

Der Ansatz von Anteilen an verbundenen Unternehmen und assoziierten Unternehmen, welche aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung nicht voll bzw. nach der Equity-Methode konsolidiert werden, erfolgt gemäß IAS 39.

Hedge-Accounting wird mangels Vorliegen der Voraussetzungen nach IAS 39 derzeit nicht angewandt. Von der Möglichkeit, finanzielle Vermögenswerte oder Schulden im Zugangszeitpunkt als erfolgswirksam zum beizulegenden Wert bewertet zu designieren, wurde kein Gebrauch gemacht. Die Gesellschaft bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn dieser aufgrund von Zahlung erloschen ist oder mit der Zahlung nicht mehr gerechnet wird. Im Falle der Übertragung eines finanziellen Vermögenswertes wird dieser ausgebucht, wenn das vertragliche Anrecht auf den Bezug von Cashflows aus diesem Vermögenswert übertragen wird. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn diese getilgt sind, also die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt wurden bzw. aufgehoben oder ausgelaufen sind.

Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt.

Besteht ein objektiver Hinweis, dass eine Wertminderung bei mit fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Krediten und Forderungen eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Verlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows (mit Ausnahme erwarteter künftiger, noch nicht eingetretener Kreditausfälle), abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts (d. h. dem bei erstmaligem Ansatz ermittelten Effektivzinssatz).

Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert. Der Wertminderungsverlust wird ergebniswirksam erfasst.

Es wird zunächst festgestellt, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen bedeutsam sind, individuell und bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen nicht bedeutsam sind, individuell oder zusammen besteht. Stellt der Konzern fest, dass für einen individuell untersuchten finanziellen Vermögenswert, sei er bedeutsam oder nicht, kein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt, ordnet er den Vermögenswert einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte mit vergleichbaren Ausfallrisikoprofilen zu und untersucht sie zusammen auf Wertminderung. Vermögenswerte, die individuell auf Wertminderung untersucht werden und für die eine Wertberichtigung erfasst wird, werden nicht in die Wertminderungsbeurteilung auf Gruppenbasis einbezogen.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in einer der folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht. Die Wertaufholung ist der Höhe nach auf die fortgeführten Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der Wertaufholung beschränkt. Die Wertaufholung wird in der Bewertungskategorie Kredite und Forderungen ergebniswirksam erfasst. Liegen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen objektive Hinweise (wie z. B. die Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners) dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechnerkonditionen eingehen werden, wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Die Ausbuchung der Beträge des Wertberichtigungskontos erfolgt gegen den Buchwert wertgeminderter finanzieller Vermögenswerte, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden.

Einstufung der Nettogewinne und -verluste

Die Nettogewinne und -verluste aus Krediten und Forderungen enthalten in erster Linie die Zinserträge. Daneben werden darin die entsprechenden Wertminderungen bzw. Wertaufholungen aus diesen finanziellen Vermögenswerten sowie Erträge oder Aufwendungen aus der Währungsumrechnung erfasst. Die Nettogewinne und -verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten neben Zinsaufwendungen Erträge oder Aufwendungen aus der Währungsumrechnung.

Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Anteile an Unternehmen, bei denen die DEMIRE einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, aber keine Kontrolle besitzt, werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode angesetzt. Ebenso werden Anteile an Gemeinschaftsunternehmen gemäß IAS 31 nach der Equity-Methode angesetzt. Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen werden bei erstmaligem Ansatz mit den Anschaffungskosten angesetzt. Die Differenz zwischen Anschaffungskosten und dem anteiligen Eigenkapital stellt Goodwill dar. In der Folge erhöht oder verringert sich der Buchwert der Anteile entsprechend dem Anteil des Anteilseigners am Periodengewinn (inklusive der Währungsumrechnung) des at equity bewerteten Unternehmens. Die Anwendung der Equity-Methode endet, wenn der maßgebliche Einfluss wegfällt bzw. wenn das Unternehmen nicht mehr als assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wird. Im Falle von gleichzeitig bestehenden Vermögenswerten gegenüber at equity bewerteten Unternehmen, deren Abwicklung weder geplant noch wahrscheinlich ist, werden diese Vermögenswerte ihrem wirtschaftlichen Gehalt nach der Nettoinvestition in das at equity bewertete Unternehmen zugeordnet.

Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen zusätzlichen Wertminderungsaufwand für die Anteile des Konzerns an at equity bewerteten Unternehmen zu erfassen. Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, inwiefern objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Anteil an einem at equity bewerteten Unternehmen wertgemindert ist. Ist dies der Fall, so wird die positive Differenz zwischen dem Buchwert und dem erzielbaren Betrag (der höhere der bei-

den Beträge, Nutzungswert und beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten) als Wertminderungsaufwand erfolgswirksam erfasst. Sofern die Gründe für eine zuvor erfasste Wertminderung entfallen sind, erfolgt eine entsprechende erfolgswirksame Zuschreibung.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten oder erstellt werden, werden als „als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ (Investment Properties) klassifiziert. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören zurzeit ausschließlich Grundstücke mit Geschäftsgebäuden.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden beim erstmaligen Ansatz mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Gewinne und Verluste aus der Anpassung werden als Ertrag oder Aufwand im Konzernergebnis erfasst.

Im Konzern werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bei der DEMIRE Real Estate München I GmbH und bei der Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH gehalten. Die beizulegenden Zeitwerte wurden anhand einer Bewertung durch einen externen unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte werden Annahmen hinsichtlich der Entwicklung der Mieten, Instandhaltungskosten, Leerstände, Restnutzungsdauern und Liegenschaftszinssätzen (Kapitalisierungszinssätze) vorgenommen.

Bei der Bewertung der Immobilien ist von der bestmöglichen Verwendung der jeweiligen Objekte auszugehen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder nicht mehr dauerhaft genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne oder Verluste hieraus werden im Jahr der Veräußerung oder der Stilllegung erfasst. Eine Übertragung aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt, wenn eine Nutzungsänderung durch Selbstnutzung oder der Beginn der Abwicklung der Veräußerung erfolgt.

Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Für die Zwecke der Finanzberichterstattung werden einige Vermögenswerte und Schulden des Konzerns zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert ist der Gegenwert, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Transaktionstag für den Verkauf eines Vermögenswertes erlöst bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Dabei ist es für den Preis unbedeutend, ob dieser direkt beobachtbar ist oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode ermittelt wird.

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

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

Einzelheiten zu den verwendeten Bewertungstechniken und Inputfaktoren bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der verschiedenen Vermögenswerte und Schulden können Note E und Note I. 1 entnommen werden.

Vorratsimmobilien

Die Vorratsimmobilien werden gemäß IAS 2 bilanziert (vgl. Note A.6). Die Vorratsimmobilien werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und dem Nettoveräußerungswert bilanziert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Vertriebskosten. Die Anschaffungs-/Herstellungskosten beinhalten neben den direkt zurechenbaren Einzelkosten auch die dem Herstellungsprozess zuzurechnenden Gemeinkosten.

Der Nettoveräußerungswert wird in jeder Folgeperiode neu ermittelt. Wenn die Umstände, die früher zu einer Wertminderung der Vorräte auf einen Wert unter ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten geführt haben, nicht länger bestehen, oder wenn es auf Grund geänderter wirtschaftlicher Gegebenheiten einen substantiellen Hinweis auf eine Erhöhung des Nettoveräußerungswertes gibt, wird der Betrag der Wertminderung insoweit rückgängig gemacht (d.h. der Rückgang beschränkt sich auf den Betrag der ursprünglichen Wertminderung), dass der neue Buchwert dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- und Herstellungskosten und berichtigtem Nettoveräußerungswert entspricht. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn sich Vorräte, die auf Grund eines Rückganges ihres Verkaufspreises zum Nettoveräußerungswert angesetzt waren, in einer Folgeperiode noch im Bestand befinden und sich ihr Verkaufspreis wieder erhöht hat.

Steuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die abgelaufene Periode werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten.

Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Verbindlichkeitsmethode auf zum Bilanzstichtag bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz. Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme der latenten Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzter steuerlicher Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von:

- Latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- Latenten Steueransprüchen aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede

in absehbarer Zeit nicht umkehren werden und kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Die latenten Steueransprüche und -schulden der Tochtergesellschaften werden anhand der Steuersätze des jeweiligen Landes bemessen.

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die im sonstigen Ergebnis erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einlagbaren Anspruch zur Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

Umsatzsteuer

Umsatzerlöse, Aufwendungen und Vermögenswerte werden nach Abzug der Umsatzsteuer erfasst, mit Ausnahme folgender Fälle:

- Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde eingefordert werden kann, wird die Umsatzsteuer als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Vermögenswerts bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst.
- Forderungen und Schulden werden mitsamt dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

Der Umsatzsteuerbetrag, der von der Steuerbehörde erstattet oder an diese abgeführt wird, wird in der Konzern-Bilanz unter Forderungen bzw. Schulden erfasst.

Zahlungsmittel

Zahlungsmittel beinhalten Barmittel sowie Sichteinlagen und sind zum Nennbetrag bilanziert. Zahlungsmittel in Fremdwährung werden zum Stichtagskurs umgerechnet.

Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Anteile an at equity bewerteten Unternehmen werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn ihr Buchwert im Wesentlichen durch einen Verkauf erlöst wird und der Verkauf höchst wahrscheinlich ist. Sie werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Unter der Annahme, dass die Veräußerung innerhalb eines Jahres erfolgen wird, sind die Veräußerungskosten nicht mit ihrem Barwert angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung angesetzte Wertminderungen werden als Aufwand erfasst. Der spätere Anstieg des beizulegenden Zeitwertes ist im maximalen Ausmaß der bisherigen Wertminderung als Gewinn zu erfassen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden nach der erstmaligen Erfassung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzschulden

Wandelschuldverschreibungen, die im Falle der Wandlung durch die Gläubiger von der DEMIRE in bar oder Aktien bedient werden und für die ein Marktpreis anhand von Börsenkursen ermittelbar ist, werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert, der dem Nominalwert entspricht, bewertet. Die mit der Ausgabe verbundenen Transaktionskosten werden als Finanzaufwendungen erfasst. Ein in die Wandelschuldverschreibung eingebettetes Wandlungsrecht wird im Rahmen der Anwendung der Kategorie „at fair value through profit or loss“ nicht vom Schuldinstrument abgespalten sondern als einheitliche Finanzschuld ebenfalls mit dem beizulegenden Zeitwert der Wandelschuldverschreibung bewertet. Die Folgebewertung der Wandelschuldverschreibung erfolgt zum Börsenkurs am jeweiligen Bilanzstichtag. Gewinne und Verluste aus der Marktbewertung werden erfolgswirksam erfasst.

Finanzschulden werden bei Erstansatz mit dem beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung aller in diesem Zusammenhang direkt anfallenden und zurechenbaren Transaktionskosten sowie eventuell vorhandenen Disagien angesetzt. In den Folgeperioden werden die Transaktionskosten und Disagien mittels der Effektivzinsmethode fortgeschrieben. Der Ansatz der Finanzschulden erfolgt dann zu fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Finanzschuld wird ausgebucht, wenn sie getilgt oder endgültig erloschen ist.

Rückstellungen

Für die Verpflichtungen gegenüber Dritten, für die zukünftig ein Ressourcenabfluss wahrscheinlich ist, werden im Geschäftsjahr entsprechende Rückstellungen bilanziert. Rückstellungen für Verpflichtungen, die voraussichtlich nicht bereits im Folgejahr zu einer Vermögensbelastung führen, werden in Höhe des Barwertes des erwarteten Vermögensabflusses gebildet. Der Wertansatz der Rückstellungen wird zu jedem Bilanzstichtag überprüft.

Nicht beherrschende Anteile

Die Anteile anderer Gesellschafter am Reinvermögen wurden ermittelt und getrennt von den Anteilen der Gesellschafter des Mutterunternehmens im Eigenkapital des Konzerns ausgewiesen. Die Anteile anderer Gesellschafter am Reinvermögen bestehen aus dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile zum Bilanzstichtag des Vorjahres und dem nicht beherrschenden Anteil an den Eigenkapitalbewegungen im Geschäftsjahr.

Leasing

a) Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis ist oder enthält, erfolgt auf Grundlage des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zu Beginn aufgrund der Einschätzung, ob die Erfüllung der Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts abhängt und die Vereinbarung ein Recht auf Nutzung des Vermögenswerts überträgt.

Eine erneute Beurteilung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis beinhaltet, wird nach dem Beginn des Leasingverhältnisses nur dann vorgenommen, wenn eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:

- Es erfolgt eine Änderung der Vertragsbedingungen, sofern sich die Änderung nicht nur auf eine Erneuerung oder Verlängerung der Vereinbarung bezieht,
- eine Erneuerungsoption wird ausgeübt oder eine Verlängerung gewährt, es sei denn, die Erneuerungs- oder Verlängerungsbestimmungen wurden bereits ursprünglich in der Laufzeit des Leasingverhältnisses berücksichtigt,
- es erfolgt eine Änderung der Feststellung, ob die Erfüllung von einem spezifischen Vermögenswert abhängt, oder
- es erfolgt eine wesentliche Änderung des Vermögenswerts.

b) Konzern als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert. Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und dem Abschluss eines Operating-Leasingvertrags entstehen, werden dem Buchwert des Leasinggegenstands hinzugerechnet und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses korrespondierend zu den Mieterträgen als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden.

c) Konzern als Leasingnehmer

Leasingzahlungen für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ertragsrealisierung

Die Umsatzerlöse umfassen Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften, Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, Erlöse aus Asset Management-Leistungen, Nettomieten sowie Mietnebenkosten. Nettomieten und Mietnebenkosten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns als Einnahmen aus der Vermietung ausgewiesen. Umsatzerlöse werden periodengerecht gemäß den Bestimmungen des zugrundeliegenden Vertrages erfasst sowie wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen aus dem Geschäft dem Unternehmen zufließt. Wenn sich jedoch Zweifel an der Einbringlichkeit eines Betrages ergeben, welcher bereits als Umsatzerlös berücksichtigt worden ist, wird der uneinbringliche oder zweifelhafte Betrag als Aufwand erfasst und nicht als Umsatzerlös berichtigt.

Bei Veräußerungsgeschäften wird die Ertragsrealisierung vorgenommen, wenn

- alle wesentlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übergegangen sind,
- der Konzern keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält,
- die Höhe der Erlöse und die im Zusammenhang mit dem Verkauf entstehenden Kosten verlässlich bestimmt werden können,
- hinreichend wahrscheinlich ist, dass dem Konzern aus dem Verkauf ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Aufwendungen verlässlich bestimmbar sind.

Ergebnis aus dem Asset Management

Das Ergebnis aus dem Asset Management umfasst Erlöse aus Asset Management-Mandaten gegenüber konzernfremden Unternehmen. Diesen Erlösen werden die entsprechenden Aufwendungen zuge-

ordnet. Aufwendungen für konzerninterne Asset Management-Mandate werden unter den allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen.

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Einnahmen aus der Vermietung

Die Einnahmen aus der Vermietung des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.04.2013 – 31.03.2014	01.04.2012 – 31.03.2013
Nettomieten	558	730
Erlöse aus Mietnebenkosten	91	54
	649	784

Die Erträge aus der Vermietung resultieren aus der Vermietung der Grundstücke mit Wohnbauten.

2. Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen

Die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen betragen im Berichtsjahr TEUR 189 (Vorjahr: TEUR 507). Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 177 (Vorjahr: TEUR 54) sind umlagefähig und können an Mieter weitergegeben werden. Hiervon entfallen im Berichtsjahr TEUR 86, die auf Grund des Leerstands nicht weiterbelastet werden konnten. Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 453) sind nicht umlagefähig.

3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

Der Konzern hat im Berichtszeitraum die MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumannngasse 16 KG, die MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG und die MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Brüner Straße 261-263 KG veräußert (Verweis auf Note B.1).

4. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im Berichtszeitraum haben Veräußerungen von Immobilien nicht stattgefunden. Der Konzern hat im Vorjahreszeitraum in Österreich gelegene Immobilien veräußert. Die Erlöse betragen TEUR 1.046, im Wesentlichen aus der Veräußerung des deutschen Wohnportfolios; die Aufwendungen zur Veräußerung von Immobilien lagen bei TEUR 743.

5. Ergebnis aus dem Asset Management

Der Konzern hat im Berichtszeitraum Erlöse aus dem Asset Management von Immobilien für Dritte in Höhe von TEUR 82 (Vorjahr: TEUR 194) erzielt. Die diesem Bereich zugeordneten Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Personalkosten und sonstige Aufwendungen (der Konzernunternehmen MAGNAT Asset Management GmbH und der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH (vormals MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH) in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 127).

6. Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen

Die Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 23, Vorjahr: TEUR 420) beinhalten die Ergebnisse der Russian Land AG (TEUR 23, Vorjahr Verlust: TEUR 529) und der R-Quadrat Polska Alpha Sp. z o.o. (TEUR 0, Vorjahr: TEUR 124).

Die Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 761, Vorjahr: TEUR 566) beinhalten vor allem das Ergebnis der OXELTON ENTERPRISES Limited (TEUR 644, Vorjahr TEUR 241), das Ergebnis der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA (TEUR 108, Vorjahr: TEUR 126) sowie das Ergebnis der Irao MAGNAT 28/2 LLC (TEUR 9, Vorjahr Gewinn: TEUR 296).

Der Posten unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen beinhaltet erfasste Wertminderungen auf den Wert der at equity bewerteten Unternehmen sowie die übernommenen anteiligen Ergebnissen basierend auf Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien in diesen Unternehmen. Darin enthalten sind die Wertminderungen auf den Wert der OXELTON ENTERPRISES Limited mit TEUR 817 (Vorjahr: TEUR 771). Für diese Wertminderungen wurde der niedrigere Nettoveräußerungswert zugrundegelegt. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten. Die Wertminderung der OXELTON ENTERPRISES Limited resultiert aus dem Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten. Für die Ermittlung des Zeitwertes wurde ein Bewertungsgutachten des Projektes Peremogi, das sich in einer Tochtergesellschaft der OXELTON ENTERPRISES befindet, herangezogen. Die Einschätzung des Marktwertes dieses Projektes basiert auf dem Residualwertverfahren. Im Rahmen des Residualwertverfahrens wurde zunächst der Verkehrswert der Immobilie nach Fertigstellung mittels des Ertragswertverfahrens ermittelt. Im Anschluss werden sowohl alle für die Realisierung der Baumaßnahmen notwendigen Kosten als auch sonstige im Zusammenhang mit der Projektentwicklung entstehende Kosten in Abzug gebracht. Bei der Ermittlung des Ertragswertes wurde eine Nettoanfangsrendite von 10% in Ansatz gebracht. Bei der Irao MAGNAT Gudiasvili LLC kam der berichtigte Zeitwert zum Tragen, da ein Wertminderungsaufwand hinsichtlich der Nettoinvestition berücksichtigt wurde. Im Vorjahr waren neben diesen Wertminderungen anteilige negative Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 372 enthalten.

Der Anteil der DEMIRE am übernommenen Gewinn oder Verlust der at equity bewerteten Unternehmen wird unter E.1.4 angeführt.

Bei dem at equity bilanzierten Unternehmen R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. wurden anteilige kumulierte Verluste in Höhe von TEUR 3.469 (Vorjahr: TEUR 3.108) nicht erfasst; davon entfallen anteilige Verluste in Höhe von TEUR 362 (Vorjahr: TEUR 655) auf das Berichtsjahr, sowie anteilige Verluste bei der Irao MAGNAT Gudiasvili LLC in Höhe von TEUR 37 TEUR nicht erfasst. Bei diesem Unternehmen übersteigt der Anteil der Verluste den Wert der Beteiligung und es werden daher keine weiteren Verlustanteile erfasst.

7. Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

in TEUR	01.04.2013 – 31.03.2014	01.04.2012 – 31.03.2013
	2.905	0
	2.905	0

Das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von TEUR 2.905 (Vorjahr: TEUR 0) betrifft ein im Berichtsjahr erworbenes Objekt in München. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien wurde erstmalig durch ein Bewertungsgutachten von einem externen unabhängigen Sachverständigen zum 31. März 2014 ermittelt. Die positive Wertentwicklung seit Erwerb ist im Wesentlichen auf die bereits angestoßenen Optimierungsmaßnahmen sowie auf die Tatsache zurückzuführen, dass der Kaufpreis der Immobilien bereits im Jahr 2013 vereinbart wurde und Teil eines Paketpreises darstellte.

8. Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien

in TEUR	01.04.2013 – 31.03.2014	01.04.2012 – 31.03.2013
Gewinne aus unrealisierten Marktwertänderungen auf Vorratsimmobilien	0	0
Verluste aus unrealisierten Marktwertänderungen auf Vorratsimmobilien	-1.140	-1.520
	-1.140	-1.520

Die Gewinne und Verluste aus unrealisierten Marktwertänderungen auf Vorratsimmobilien beinhalten Effekte, die sich aufgrund der Bewertung derselben auf Basis von Marktwerteinschätzungen ergeben. Es wird dazu auf die Note E.2.1 verwiesen.

9. Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen

in TEUR	01.04.2013 – 31.03.2014	01.04.2012 – 31.03.2013
Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten	0	24
Wertminderungen auf Forderungen	1.212	1.460
	1.212	1.484

Die Wertminderungen auf Forderungen können wie folgt aufgeteilt werden:

in TEUR	01.04.2013 – 31.03.2014	01.04.2012 – 31.03.2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	14	1.460
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.198	0
	1.212	1.460

10. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	01.04.2013 – 31.03.2014	01.04.2012 – 31.03.2013
Kursgewinne aus Fremdwährungsdifferenzen	664	618
Schadensersatz	326	0
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	201	16
Sachbezüge	34	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	32	0
Wertaufholung von Wertberichtigungen zu Forderungen	14	0
Erträge aus Weiterbelastungen	11	284
Versicherungsentschädigungen	0	5
Sonstige Erträge aus der Vermietung	0	4
Übrige	236	133
	1.518	1.060

Die Erträge aus Weiterbelastungen betreffen u.a. die Verrechnung von sonstigen betrieblichen Aufwendungen an Dritte.

11. Allgemeine Verwaltungskosten

in TEUR	01.04.2013 – 31.03.2014	01.04.2012 – 31.03.2013
Rechts- und Beratungskosten	1.617	741
Aufwendungen für Asset Management	1.393	2.017
Personalkosten	1.331	677
Werbe- und Reisekosten	181	226
Vergütung des Aufsichtsrates	40	57
Sonstige	94	91
	4.656	3.809

12. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	01.04.2013 31.03.2014	01.04.2012 – 31.03.2013
Kursverluste aus Fremdwährungsdifferenzen	1.291	11
Nicht abziehbare Vorsteuer	231	222
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aktienbetreuung	79	59
Wertberichtigungen	77	0
Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs	63	138
Fremdleistungen	51	23
Raumkosten	39	57
Versicherungen	35	36
Rechts- und Beratungskosten	0	30
Sonstige	298	261
	2.164	837

13. Finanzergebnis

in TEUR	01.04.2013 - 31.03.2014	01.04.2012 - 31.03.2013
Finanzerträge	1.135	845
Finanzaufwendungen	-1.317	-1.552
	-182	-708

Die Finanzerträge resultieren insbesondere aus den Erträgen von gewährten Darlehen an at equity bewerteten Unternehmen.

Detaillierte Erläuterungen zu den Nettogewinnen und -verlusten aus Krediten und Forderungen bzw. finanziellen Verbindlichkeiten erfolgen im Abschnitt I.1.

Die Finanzaufwendungen beinhalten im Wesentlichen den aus der Investitionstätigkeit des Konzerns resultierenden Zinsaufwand gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Darlehensgebern. Es wird verwiesen auf I.1.

14. Ertragsteuern

in TEUR	01.04.2013 - 31.03.2014	01.04.2012 - 31.03.2013
Laufende Ertragsteuern	15	-7
Latente Ertragsteuern	236	286
Summe Ertragsteuern (- = Ertrag / + = Aufwand)	251	278

Die laufenden Steueraufwendungen beinhalten die Körperschaft- und die Gewerbeertragsteuern der inländischen Gesellschaften sowie der in Österreich ansässigen Asset Management-Gesellschaften.

Der laufende Aufwand aus Ertragsteuern in Höhe von TEUR 253 umfasst Anpassungen für periodenfremde Erträge aus Ertragssteuern. Der laufende Ertrag aus Ertragssteuern im Vorjahr (TEUR -7) umfasst keine Anpassungen für periodenfremde tatsächliche Ertragssteuern. Der latente Steuerertrag in Höhe von TEUR 2 ist der kumulierte Saldo aus der Auflösung bzw. dem Entstehen temporärer Differenzen.

Die Ertragsteuern lassen sich wie folgt auf In- und Ausland aufteilen:

in TEUR

01.04.2013 - 31.03.2014 01.04.2012 - 31.03.2013

Inland	9	-204
Ausland	242	483
	251	278

Zum Bilanzstichtag bestehen bei den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen insgesamt noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 27.611 (Vorjahr: TEUR 26.323). Von diesem Betrag entfallen TEUR 22.143 auf unverfallbare Verlustvorträge. Von den restlichen Verlustvorträgen verfallen TEUR 17 im nächsten Jahr. Im Jahr 2015 verfallen TEUR 28, in 2016 TEUR 124, in 2017 TEUR 66, in 2018 TEUR 21, in 2019 TEUR 54 und in 2020 TEUR 5.041. Eine Aktivierung von latenten Steueransprüchen auf diese Verlustvorträge erfolgt nur dann, wenn ein Ausgleich mit zukünftig erzielten Gewinnen in absehbarer Zeit wahrscheinlich ist. In der DEMIRE-Gruppe wurden latente Steuern auf Verlustvorträge nur in dem Ausmaß aktiviert wie auch passive latente Steuern gebildet wurden.

Die im Vorjahr im sonstigen Ergebnis erfassten latenten Steuern in Höhe von TEUR 99 wurden im Berichtsjahr in die Gewinnrücklagen inklusive Konzernergebnis umgegliedert.

Ausschüttungen der DEMIRE AG an die Aktionäre wirken sich weder körperschaft- noch gewerbesteuerlich bei der Gesellschaft aus. Die Gesellschaft schuldet jedoch grundsätzlich eine deutsche Kapitalertragsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag (Quellensteuer), die von der Gesellschaft von der beschlossenen Ausschüttung einzubehalten und an das zuständige deutsche Finanzamt abzuführen ist.

Die Ausschüttungen sind bei den Aktionären grundsätzlich einkommen- oder körperschaftsteuerpflichtig, falls die Ausschüttungen nicht aufgrund des Steuerstatus der Aktionäre oder anderer Gegebenheiten nicht der Besteuerung unterliegen. Eine von der Gesellschaft einbehaltene und abgeführte Quellensteuer ist grundsätzlich und abhängig vom Steuerstatus der Aktionäre auf deren Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld anrechenbar bzw. erstattungsfähig.

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung zwischen dem theoretischen und dem tatsächlichen Steueraufwand wird auf der Grundlage eines Konzernsteuersatzes von 31,93 % (Vorjahr: 31,93 %) dargestellt. Der Konzernsteuersatz von 31,93 % beinhaltet den ab 1. Januar 2008 gültigen Körperschaftsteuersatz von 15 %, 5,5 % Solidaritätszuschlag und 16,1 % Gewerbesteuerersatz. Für die Berechnung der latenten Steuern der inländischen Gesellschaften wird der Steuersatz von 31,93 % zugrunde gelegt. Bei den ausländischen Gesellschaften wurden für die Berechnung der latenten Steuern die jeweils länderspezifischen Steuersätze verwendet.

in TEUR	01.04.2013 – 31.03.2014	01.04.2012 – 31.03.2013
Ergebnis vor Steuern	- 5.735	- 5.651
Konzernsteuersatz	31,93%	31,93%
Erwarteter Steuerertrag	- 1.831	- 1.804
Steuersatzunterschiede bei Auslandstöchtern	6	9
Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben	632	581
Steuereffekte aus steuerfreien Einnahmen	-137	-1.260
Steuereffekte aus nicht genutzten Verlusten und nicht angesetzten temporären	1.556	2.478
Differenzen, für die keine aktiven latenten Steuern aktiviert wurden		
Auflösung aufgrund Wertminderung auf Latente Steuern	0	302
Sonstige	25	-27
Effektive Ertragsteuern	251	278

Die steuerfreien Einnahmen resultieren im Wesentlichen aus den Gewinnen aus at equity bewerteten Unternehmen und dem positiven Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften. Die

Erträge aus at equity bewerteten Unternehmen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung im Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen enthalten. Der Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben resultiert im Wesentlichen aus dem Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen.

15. Ergebnis nach Steuern - davon nicht beherrschende Gesellschafter

Das Ergebnis der nicht beherrschenden Gesellschafter am Ergebnis nach Steuern in Höhe von TEUR - 51 (Vorjahr: TEUR -3) entfällt im Wesentlichen auf die Anteile anderer Gesellschafter an der MAG-NAT Investment I B.V., Niederlande.

16. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus dem den Anteilseignern des Unternehmens zurechenbaren Anteilen am Periodengewinn dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien.

	01.04.2013 - 31.03.2014	01.04.2012 - 31.03.2013
Den Anteilseignern des rechtlichen Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Periodenergebnis (in TEUR)	-5.935	-5.927
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	13.894.651	13.889.651
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,43	-0,43

Bei der Berechnung des verwässerten gewichteten Durchschnitts der Stammaktien zum 31.03.2014 wurde die Wandelschuldverschreibung in Höhe von TEUR 11.300 unberücksichtigt gelassen, da sie einer Verwässerung entgegengewirkt hätten.

17. Personalaufwand

in TEUR	01.04.2013 bis 31.03.2014	01.04.2012 bis 31.03.2013
Gehälter	1.742	1.741
Gesetzliche Sozialaufwendungen	193	300
	1.935	2.041

Der Personalaufwand ist ausschließlich in den Allgemeinen Verwaltungskosten einbezogen.

18. Planmäßige Abschreibungen

in TEUR	01.04.2013 - 31.03.2014	01.04.2012 - 31.03.2013
auf sonstige immaterielle Vermögenswerte	8	9
auf Sachanlagen	22	25
	30	34

Die planmäßigen Abschreibungen sind sowohl in den Allgemeinen Verwaltungskosten als auch in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen einbezogen.

E. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

1. Langfristige Vermögenswerte

1.1 Immaterielle Vermögenswerte

1.1.1. Geschäfts- oder Firmenwert

Darin enthalten sind die im Rahmen der Kapitalkonsolidierung ermittelten Geschäfts- oder Firmenwerte der Tochtergesellschaften der MAGNAT Asset Management GmbH und der MAGNAT Investment I BV.

in TEUR	2013/2014	2012/2013
Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres	1.039	1.015
Kumulierte Wertminderungen per 01.04. des Geschäftsjahres	1.029	1.005
Buchwerte per 01.04. des Geschäftsjahres	10	10
Zugänge	0	24
Abgänge	10	0
Anschaffungswerte per 31.03. des Geschäftsjahres	1.029	1.039
Kumulierte Wertminderungen per 31.03. des Geschäftsjahres	1.029	1.029
Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres	0	10
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Zuführungen zu Wertminderungen	0	24

Die Beträge der Wertminderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen ausgewiesen. Die Veränderung der Buchwerte der Geschäfts- oder Firmenwerte resultiert im Berichtszeitraum aus Abgängen im Zusammenhang mit der Veräußerung der MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG.

Die aus der Erstkonsolidierung der im Berichtsjahr erworbenen Tochterunternehmen resultierenden aktiven Unterschiedsbeträge in Höhe von insg. TEUR 5 wurden sofort aufwandswirksam erfasst, da es sich um Anschaffungsnebenkosten (im Wesentlichen Notarkosten) für die jeweiligen Tochterunternehmen handelte. Die aufwandswirksam erfassten Beträge werden unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (D.12) ausgewiesen.

1.1.2. Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Für die sonstigen immateriellen Vermögenswerte wird eine Nutzungsdauer von drei bis vier Jahren angesetzt. Darin enthalten ist im Wesentlichen Computer-Software. Die Abschreibungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position „Allgemeine Verwaltungskosten“ (TEUR 8, Vorjahr: TEUR 9) ausgewiesen.

in TEUR	2013/2014	2012/2013
Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres	51	51
Kumulierte Abschreibungen per 01.04. des Geschäftsjahres	41	32
Buchwerte per 01.04. des Geschäftsjahres	10	19
Zugänge	0	0
Abgänge	1	0
Abschreibungen	8	9

Anschaffungswerte per 31.03. des Geschäftsjahres	50	51
Kumulierte Abschreibungen per 31.03. des Geschäftsjahres	49	41
Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres	1	10

1.2 Sachanlagen

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Sachanlagen beinhalten Betriebs- und Geschäftsausstattung. Für ihre Abschreibung gilt eine Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren. Die Beträge der Abschreibungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position „Allgemeine Verwaltungskosten“ (TEUR 22, Vorjahr: TEUR 25) ausgewiesen.

in TEUR	2013/2014	2012/2013
Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres	145	137
Kumulierte Abschreibungen per 01.04. des Geschäftsjahres	104	79
Buchwerte per 01.04. des Geschäftsjahres	41	58
Zugänge	221	34
Abgänge	30	26
Abschreibungen	22	25
Anschaffungswerte per 31.03. des Geschäftsjahres	336	145
Kumulierte Abschreibungen per 31.03. des Geschäftsjahres	126	104
Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres	210	41

1.3 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Zeitwerte haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt.

In TEUR	2013/2014	2012/2013
Zeitwert per 01.04. des Geschäftsjahres	0	0
Zukäufe	17.621	0
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwerts, die in der GuV-Position D.7 enthalten sind	2.905	0
Zeitwert per 31.03. des Geschäftsjahres	20.526	0

Der Zugang der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfasst zwei Objekte in München, die im aktuellen Geschäftsjahr erworben wurden. In der Vorperiode bilanzierte der Konzern direkt keine als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, lediglich bei at equity bewerteten Unternehmen und zur Veräußerung gehaltene Beteiligungen bestanden als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Bei den Objekten handelt es sich um Gewerbeimmobilien, die langfristig vermietet werden sollen. Der beizulegende Zeitwert der im Geschäftsjahr neu erworbenen Immobilien wurde erstmalig durch Bewertungsgutachten von externen unabhängigen Sachverständigen zum 31. März 2014 ermittelt. Die positive Wertentwicklung im aktuellen Geschäftsjahr ist im Wesentlichen auf die bereits angestoßenen Optimierungsmaßnahmen sowie auf die Tatsache zurückzuführen, dass der Kaufpreis der Immobilien bereits im Jahr 2013 vereinbart wurde und Teil eines Paketpreises darstellte.

In der aktuellen Periode gab es keine Umgruppierung zwischen den Bemessungshierarchien 1, 2 und 3 bei der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert.

Nachfolgend sind Angaben zur Bewertung zum beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns zum 31. März 2014 dargestellt.

in TEUR	Beizulegender Zeitwert 31.03.2014	Bemessungshierarchie		
		Notierte Preise in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte (Stufe 1)	Wesentliche andere beobachtbare Inputfaktoren (Stufe 2)	Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren (Stufe 3)
Gewerbliche Immobilien in Deutschland	20.526	0	0	20.526

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte basieren vollständig auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Gutachter, die eine Bewertung in Anlehnung an die Immobilienwertvermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt haben. Hierbei werden möglichst marktnahe Bewertungsparameter als Inputfaktoren herangezogen. Die ermittelten Marktwerte entsprechen dem beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13.

Die Ermittlung der Marktwerte erfolgt auf Basis des Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV. Der Ertragswert setzt sich dabei aus der Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert unter Berücksichtigung von Sonderwerten zusammen.

Die Ermittlung des Ertragswerts ist von den bedeutenden nicht beobachtbaren Inputparametern Miete, Instandhaltungskosten, aktueller Leerstand, Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) abhängig.

Im aktuellen Geschäftsjahr lag die Marktmiete durchschnittlich bei EUR 8,40 pro m²/Monat und hatte eine Spannbreite von EUR 8,25 bis EUR 8,50. Die durchschnittliche Marktmiete wurde auf Basis der vermietbaren Flächen zum 31.03.2014 ermittelt. Die Instandhaltungskosten liegen im aktuellen Geschäftsjahr bei 3,0 % des Jahresrohertrags. Der Leerstand betrug in der aktuellen Periode durchschnittlich 39,0 % bei einer Spanne von 31,8 % bis 49,3 %. Der durchschnittliche Leerstand wurde auf Grundlage der vermietbaren Fläche ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz wird ausgehend von einem durchschnittlichen marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Makro- und Mikrolage, Konkurrenzobjekten, Mieterbonität, Leerstand und Restmietvertragslaufzeit ermittelt und lag durchschnittlich bei 6,8 %. In Abhängigkeit von Qualität, Lage und Struktur der Objekte variieren die an angesetzten Liegenschaftszinssätze zwischen 6,5 % und 7,3 %.

Bei einer Sensitivitätsanalyse der bedeutenden nicht beobachtbaren Inputparameter ergeben sich die folgenden Auswirkungen auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Ein wesentlicher Anstieg der Marktmiete oder Restnutzungsdauer würde bei unveränderten Annahmen bezüglich der verbleibenden Inputparameter zu einem Anstieg des beizulegenden Zeitwerts führen. 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.

Auf die Vergleichsangaben bezüglich der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, wurde aufgrund der Übergangsvorschrift des IFRS 13 zulässigerweise verzichtet.

Sämtliche vom Konzern als Finanzanlage gehaltenen Immobilien sind im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen beliefen sich auf TEUR 310 (Vorjahr: TEUR 0). Die mit den als Finanzanlage gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen TEUR 102 (Vorjahr: TEUR 0).

Geplanter Erwerb von Immobilien

Die DEMIRE AG hat im ersten Quartal des Kalenderjahres 2014 eine weitere Immobilie in München für einen Kaufpreis von rund EUR 8 Mio. erworben. Der Erwerb steht zum Bilanzstichtag unter einer aufschiebenden Bedingung. Die Erfüllung der aufschiebenden Bedingung seitens des Verkäufers steht noch aus, sodass das wirtschaftliche Eigentum noch nicht auf die Gesellschaft übergegangen ist. Für das Geschäftsjahr 2014/15 geht die Gesellschaft mit hoher Wahrscheinlichkeit davon aus, dass die aufschiebende Bedingung erfüllt werden.

1.4 Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 4.694; Vorjahr: TEUR 6.644) beinhalten die Anteile an assoziierten Unternehmen (TEUR 1.741; Vorjahr: TEUR 1.104) und an Gemeinschaftsunternehmen (TEUR 2.952, Vorjahr: TEUR 5.540).

1.4.1. Anteile an assoziierten Unternehmen

Gesellschaft	Bilanzwert zum 31.03.2014	Bilanzwert zum 31.03.2013
	TEUR	TEUR
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	1.718	741
Russian Land AG	23	363
Gesamt	1.741	1.104

Der Anteil der DEMIRE am übernommenen Gewinn oder Verlust gemäß Jahres- oder Zwischenabschluss der assoziierten Unternehmen ergibt sich wie folgt:

Gesellschaft	Ergebnis zum 31.03.2014	Ergebnis zum 31.03.2013
	TEUR	TEUR
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	- 108	- 128
Russian Land AG	23	-369
Gesamt	- 85	- 497

Im Berichtsjahr hat sich eine Werterhöhung an dem Anteil der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA im Zuge der Erhöhung der Anteilsquote von 16,13 % auf 24,78 % bzw. Erhöhung des Beteiligungsbuchwertes um TEUR 1.085 ergeben und eine Wertminderung an dem Anteil der Russian Land AG wurde in Höhe von TEUR 363 erfasst (siehe D.6).

In der nachfolgenden Tabelle sind die Vermögenswerte, Schulden, Erlöse und Periodenergebnisse der assoziierten Unternehmen zusammenfassend dargestellt.

Zusammenfassende Finanzinformationen der assoziierten Unternehmen:

in TEUR	31.03.2014	31.03.2013
Aggregierte Vermögenswerte	13.923	15.661
Aggregierte Schulden	353	1.408
Aggregierte Erlöse	216	492
Aggregierte Periodenergebnisse	- 606	- 3.019

Die Russian Land AG hat einen vom Konzernstichtag abweichenden Bilanzstichtag. Die DEMIRE übt maßgeblichen Einfluss gemeinsam mit den anderen Anteilseignern auf das assoziierte Unternehmen aus, daher kann nicht auf das Geschäftsjahr der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG umgestellt werden. Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses wird für die Gesellschaft ein Zwischenabschluss auf den Bilanzstichtag des Konzerns erstellt.

1.4.2. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Gesellschaft	Bilanzwert zum	Bilanzwert zum
	31.03.2014	31.03.2013
	TEUR	TEUR
OXELTON ENTERPRISES Limited	2.823	5.292
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.	0	0
Irao MAGNAT 28/2 LLC	129	248
Irao MAGNAT Gudiashvili LLC	0	0
Gesamt	2.952	5.540

Ein Tochterunternehmen der DEMIRE hält 60 % an der OXELTON ENTERPRISES Limited (Anteil des DEMIRE-Konzerns: 59,78 %). Das zugrundeliegende Projekt umfasst das Baurecht auf einer entsprechenden Liegenschaft in Kiew mit bestehender Baugenehmigung für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses. Mit der Errichtung wurde noch nicht begonnen.

Die DEMIRE hält 50 % an der R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. Das zugrundeliegende Projekt liegt im Zentrum von Katy Wroclawskie. Ursprünglich war die Errichtung von Wohnungen und Gewerbeflächen in drei Baustufen mit in Summe rund 77.700 m² Wohnnutzfläche vorgesehen. Von den ursprünglich geplanten drei Bauabschnitten wurden zwei umgesetzt.

Ein Tochterunternehmen der DEMIRE hält 50 % an der Irao MAGNAT 28/2 LLC (Anteil im Konzern 49,82 %). Gemeinsam mit einem lokalen Partner wurde ein Gebäude mit Apartments, einem Penthouse und Gewerbeeinheiten errichtet.

An der Irao MAGNAT Gudiashvili LLC ist die DEMIRE mit 50 % beteiligt. Gemeinsam mit einem lokalen Partner sollte das Projekt „Gudiashvili Square“ in Tiflis entwickelt werden. Die Projektgesellschaft hatte dazu das bestehende Gebäude erworben und mit der Revitalisierung begonnen. Gemeinsam mit dem lokalen Partner kam es im Geschäftsjahr zum Rückzug aus dem Projekt.

Der Anteil der DEMIRE am übernommenen Gewinn oder Verlust gemäß Jahres- oder Zwischenabschluss der Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich wie folgt:

Gesellschaft	Ergebnis zum	Ergebnis zum
	31.03.2014	31.03.2013
	TEUR	TEUR
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.	0	0
Irao MAGNAT 28/2 LLC	- 9	296
Irao MAGNAT Gudiashvili LLC	0	- 191
MAGNAT Investment II B.V.	0	0
Hekuba S.à.r.l.	0	0
OXELTON ENTERPRISES Limited	-645	-241
Gesamt	-654	-136

Bei dem Gemeinschaftsunternehmen R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. wurden TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 124) aus der Auflösung der Nettoinvestition gem. IAS 28.29 als Ertrag erfasst, die in der Position „Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen“ erfasst sind.

Im Berichtsjahr wurde im Wesentlichen eine Wertminderung an dem Anteil der OXELTON ENTERPRISES Limited in Höhe von TEUR 817 (Vorjahr: TEUR 771) sowie im sonstigen Ergebnis Fremdwährungsumrechnungsdifferenzen von TEUR 1.007 (Vorjahr: TEUR 0) erfolgsneutral erfasst. An dem Anteil der Irao Magnat 28/2 LLC wurde im Berichtsjahr eine Wertminderung in Höhe von TEUR 110 (im Vorjahr: TEUR 248 Zuschreibung) erfasst. An dem Anteil der Irao MAGNAT Gudiashvili LLC wurde im Vorjahr eine Wertminderung in Höhe von TEUR 372 erfasst.

Die Hekuba S.à.r.l. ist seit dem Ende der vorangegangenen Berichtsperiode in der Position „Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen“ enthalten. Die at equity bilanzierten Anteile an der MAGNAT Investment II B.V. wurden im Laufe der vorangegangenen Berichtsperiode im Zuge der Übernahme der Vermögenswerte des bisherigen Co-Investors R-QUADRAT Capital Beta GmbH durch die in der MAGNAT Investment II B.V. enthaltenen Vermögensgegenstände abgelöst.

Zusammenfassende Finanzinformationen der Gemeinschaftsunternehmen (anteilige Werte der Teilkonzerne bzw. Abschlüsse per Stichtag):

in TEUR	31.03.2014	31.03.2013
Aggregierte langfristige Vermögenswerte	100	124
Aggregierte kurzfristige Vermögenswerte	5.207	6.890
Aggregierte langfristige Schulden	8.924	5.707
Aggregierte kurzfristige Schulden	2.400	5.226
Aggregierte Erträge	680	4.319
Aggregierte Aufwendungen	-1.732	-4.519
Aggregierte Periodenergebnisse	-1.052	-200

Folgende Gemeinschaftsunternehmen und Teilkonzerne haben einen vom Konzernstichtag abweichenden Bilanzstichtag: R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o., Irao MAGNAT 28/2 LLC, Irao MAGANT Gudiashvili LLC und OXELTON ENTERPRISES Limited. Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses werden für die Gesellschaften Zwischenabschlüsse auf den Bilanzstichtag des Konzerns erstellt.

Bei den Gemeinschaftsunternehmen Irao MAGNAT 28/2 LLC und der R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. sind die darin befindlichen Projekte fast abgeschlossen, sodass nicht zu erwarten ist, dass die DEMIRE-Gruppe Nachschusspflichten treffen werden.

Die OXELTON ENTERPRISES Limited erwirtschaftet im Moment keine operativen Cashflows, aus denen operative Aufwendungen gedeckt werden können, sodass für die operativ anfallenden Aufwendungen der Konzern diesem Gemeinschaftsunternehmen im Ausmaß seines Anteils ausreichende Mittel zur Verfügung stellt.

Durch das Zurückziehen der Irao MAGNAT Gudiashvili LLC aus dem Projekt „Gudiashvili Square“ erwirtschaftet die Gesellschaft keine operativen Cashflows, aus denen operative Aufwendungen gedeckt werden können. Der Konzern stellt diesem Gemeinschaftsunternehmen ausreichende Mittel zur Abdeckung der operativ anfallenden Aufwendungen zur Verfügung. Im Berichtsjahr wurden noch keine weiteren Darlehen gewährt.

1.5 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Buchwerte für die sonstigen finanziellen Vermögenswerte betragen TEUR 695 (Vorjahr: TEUR 49). Hierin enthalten sind langfristige Vorsteuerforderungen in Höhe von TEUR 669. Im Vorjahr wurde eine Wertminderung in Höhe von TEUR 2 in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Finanzaufwendungen erfasst.

1.6 Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen

Die Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen in Höhe von TEUR 2.490 (Vorjahr: TEUR 2.059) betreffen im Wesentlichen Darlehen an die OXELTON ENTERPRISES Limited (TEUR 2.466). Der Rückzahlungszeitpunkt des wesentlichen Darlehens (TEUR 1.965) von der OXELTON ENTERPRISES Limited orientiert sich am Eintritt bestimmter zukünftiger Bedingungen. Das Darle-

hen wird mit 10 Prozent p.a. verzinst. Dieses Darlehen ist spätestens am 31. Dezember 2014 zurück-zuzahlen.

1.7 Sonstige Ausleihungen

Der wesentliche Teil der sonstigen Ausleihungen ist Ende des Jahres 2021 fällig und besteht aus For-derungen aus dem teilweisen Verkauf einer Liegenschaft.

2. Kurzfristige Vermögenswerte

2.1 Vorratsimmobilien

Die ausgewiesenen Vorratsimmobilien betreffen in Höhe von TEUR 7.784 (Vorjahr: TEUR 10.174) unbebaute und bebaute Grundstücke, welche zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Im Berichtszeit-raum wurden Wertminderungen in Höhe von TEUR 1.140 (Vorjahr: TEUR 1.520) vorgenommen, die in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position „Unrealisierte Marktwertänderungen von Vor-ratsimmobilien“ ausgewiesen werden. Im Berichtszeitraum wurden aufgrund von Veräußerungen Vor-ratsimmobilien in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 5.491) als Aufwand erfasst; der Aufwand ist in den Positionen „Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien“ und „Nettovermögen von ver-äußerten Immobiliengesellschaften“ enthalten.

Die Wertminderungen im Bereich der Vorratsimmobilien basieren auf den Ergebnissen der zugrunde-liegenden Bewertungen. Von den Wertminderungen in Höhe von TEUR 1.140 entfällt ein Betrag von TEUR 1.009 auf ukrainische Liegenschaften. Der ukrainische und der rumänische Immobiliensektor stecken noch immer in der Krise; dies hat auch Auswirkungen auf die Marktwerte der betreffenden Liegenschaften.

Folgende Vorratsimmobilien wurden als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet:

Gesellschaft	Buchwert	Buchwert	Liegenschaft
	31.03.2014	31.03.2013	
	TEUR	TEUR	
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	2.536	2.657	Worms, Parchim, Halle Peissen
MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG	0	981	Wien, Österreich
MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG	0	269	Wien, Österreich
	2.536	3.907	

2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

in TEUR	31.03.2014	31.03.2014	31.03.2013	31.03.2013
	Brutto	Netto	Brutto	Netto
Forderungen aus der Abwicklung der Umsatzsteuer	322	322	1.065	1.065
Kaufpreisforderungen	73	73	584	584
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	2.254	603	2.154	488
Forderungen aus der Abrechnung von Bauprojekten	0	0	428	428
Verwalterkonten	95	95	104	104
Sonstige	1.513	651	1.612	751
	4.257	1.744	5.947	3.420

Sämtliche Forderungen sind kurzfristig, unter 3 Monaten, fällig. Es wurden Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 2.513 (Vorjahr: TEUR 2.528) berücksichtigt, deren Entwicklung wird in der nach-folgenden Tabelle dargestellt. Des Weiteren liegen keine wesentlichen Überfälligkeiten vor. Die Auf-wendungen aus der Dotierung der Wertberichtigungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in

dem Posten „Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen“ enthalten. Die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt die Entwicklung der kumulierten Wertberichtigungen.

in TEUR	2013/2014	2012/2013
Kumulierte Wertberichtigungen zum Beginn des Geschäftsjahres	2.527	1.707
Unternehmensveräußerungen	0	- 67
Wertberichtigungen laufendes Jahr	0	1.310
Realisierung von Wertberichtigungen	0	- 423
Auflösung von Wertberichtigungen	14	0
Kumulierte Wertberichtigungen zum Ende des Geschäftsjahres	2.513	2.527

Ergeben sich bei den Forderungen Zweifel an der Einbringbarkeit, werden diese mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt. Neben den erforderlichen Einzelwertberichtigungen werden bei erkennbaren Risiken aus dem allgemeinen Kreditrisiko pauschalisierte Einzelwertberichtigungen gebildet.

2.3 Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen kurzfristig fällige Darlehen gegenüber der R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. in Höhe von TEUR 995 (Vorjahr: TEUR 759). Daneben sind sonstige Finanzforderungen in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 1.185) gegen die R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. enthalten.

In den Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten sind unter Berücksichtigung von entsprechenden Wertminderungen keine Forderungen überfällig. Wertberichtigungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten „Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen“ erfasst. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der kumulierten Wertberichtigungen.

In TEUR	2013/2014	2012/2013
Kumulierte Wertberichtigungen zum Beginn des Geschäftsjahres	2.127	0
aus Umbuchungen	0	2.127
Wertberichtigungen laufendes Jahr	1.198	0
Realisierung von Wertberichtigungen	0	0
Auflösung von Wertberichtigungen	0	0
Kumulierte Wertberichtigungen zum Ende des Geschäftsjahres	3.325	2.127

2.4 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 3.955 (Vorjahr: TEUR 2.333) betreffen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

3. Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

In dieser Position werden die zur Veräußerung gehaltenen Anteile an den folgenden Gemeinschaftsunternehmen gehalten.

Gesellschaft	Bilanzwert	Bilanzwert
	zum 31.03.2014	Zum 31.03.2013
	TEUR	TEUR
Hekuba S.à.r.l.	3.533	3.533
„Forum-2000“ LLC	270	270
Gesamt	3.803	3.803

Die Beteiligung an der Hekuba S.à.r.l. ist aufgrund der geplanten Veräußerung als zur Veräußerung gehalten klassifiziert.

Die DEMIRE ist an der Hekuba S.à.r.l. zu 32,44 % beteiligt. Die DEMIRE hatte ursprünglich in einem Konsortium mit den Projektpartnern Adama Holding Public Ltd. (Konsortialführer), Bukarest, Rumänien, und Immoeast AG, Wien, Österreich, einen der umfangreichsten Immobilienbestände der türkischen Bank Yapi KrediBankasi A.S. („YKB“), bestehend aus insgesamt rund 400 Einzeltiteln auf Immobilien unterschiedlicher Nutzungsart mit regionalem Schwerpunkt im Großraum Istanbul, erworben. Die Entwicklung und Verwertung der einzelnen Objekte verlief insgesamt erfreulich, so dass nur mehr ein geringer Immobilienbestand vorhanden ist. Die DEMIRE hat die Beteiligung an der Hekuba S.à.r.l. mit Datum Ende Juni 2014 zu einem Kaufpreis von TEUR 3.700 veräußert, siehe Anmerkung I.4.

Zum 29. Februar 2012 wurde die 50 %ige Beteiligung an dem Gemeinschaftsunternehmen „Forum-2000“ LLC aufgrund der geplanten Beendigung des Gemeinschaftsunternehmens als zur Veräußerung klassifiziert. Bei dem ukrainischen Projekt Vitaly handelt es sich um eine Liegenschaft mit Einfamilienhäusern in Kryachy, Distrikt Vasylkivskiyi, Region Kiew. Aufgrund von Verzögerungen in dem Verkaufsprozess im Zusammenhang mit der Beschaffung von substantiellen Nachweisen von Rechten an Vermögenswerten im Zuge des geplanten Asset-Tauschs sowie der wirtschaftlichen und politischen Situation in der Ukraine wurden die Anteile bisher nicht innerhalb eines Jahres veräußert. Die Beteiligung ist weiterhin zu Veräußerung gehalten.

Die zur Veräußerung gehaltenen Anteile an at equity bewerteten Unternehmen sind dem Segment „Investments“ zugeordnet, vgl. Abschnitt H.

4. Eigenkapital

Bezugnehmend auf die Ausführungen im Abschnitt A.5 ergibt sich unverändert ein gezeichnetes Kapital in Höhe von TEUR 13.895. Die Kapitalrücklagen beinhalten den Differenzbetrag in Höhe von TEUR 7.425 zwischen dem gezeichneten Kapital von TEUR 13.895 und der sich nach dem umgekehrten Unternehmenserwerb ergebenden Summe aus dem Stammkapital in Höhe von TEUR 160 der MAGNAT Asset Management GmbH als wirtschaftlichem Mutterunternehmen und den Anschaffungskosten für den Erwerb der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Höhe von TEUR 21.160. Für eine Beschreibung der übrigen Rücklagen wird auf Note G.1 verwiesen.

Das Grundkapital der rechtlichen Muttergesellschaft DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG beträgt wie im Vorjahr EUR 13.894.651,00. Es ist eingeteilt in 13.894.651 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00. Alle Aktien sind voll eingezahlt.

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

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

Überleitung der Zahl der im Umlauf befindlichen Anteile:	31.03.2014	31.03.2013
Anzahl der ausgegebenen auf Inhaber lautenden Stückaktien	13.894.651	13.894.651
davon voll einbezahlt	13.894.651	13.894.651

Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 28. Oktober 2014 durch Ausgabe von bis zu Stück 6.947.325 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien im rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 je Aktie gegen Bar- oder Sacheinlagen ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu insgesamt EUR 6.947.325 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2009). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu, ein Ausschluss des Bezugsrechts in definierten Fällen ist möglich.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 6.947.325, eingeteilt in bis zu 6.947.325 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von je EUR 1,00, bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, die nach Maßgabe der diesbezüglichen Beschlussfassungen der Hauptversammlung vom 30. August 2007 begeben werden.

Die Gesellschaft ist ermächtigt, bis zum 28. Oktober 2014 bis zu insgesamt 10 % des bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen die aufgrund der Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder bereits besitzt, nicht mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft ausmachen.

5. Langfristige Schulden

5.1 Latente Steueransprüche und Steuerschulden

Der gesamte Betrag der gebildeten latenten Steuern wird nach mehr als 12 Monaten fällig.

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

in TEUR	31.03.2014	31.03.2013
Verlustvorräte	928	0
Aktive latente Steuern	928	0
Vorratsimmobilien	238	0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	928	0
Sonstige	44	46
Passive latente Steuern	1.210	46

Hinsichtlich TEUR 928 (im Vorjahr: TEUR 0) sind die Voraussetzungen des IAS 12.74 erfüllt. Die Bilanzierung der aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 928 erfolgt dabei unter Beachtung des IAS 12.36 in Höhe der passiven latenten Steuern.

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

in TEUR	31.03.2013	Gewinn- und Verlustrechnung	Sonstiges Ergebnis	Veräußerung	31.03.2014
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	- 928	0	0	- 928
Vorratsimmobilien	0	- 238	0	0	- 238
Verlustvorräte	0	928	0	0	928
Sonstiges	- 46	2	0	0	- 44
	- 46	- 236	0	0	- 282

Steuerliche Verlustvorräte und abzugsfähige temporäre Differenzen, die bei der Ermittlung der latenten Steuern nicht berücksichtigt sind, bestehen in Höhe von TEUR 22.774 (Vorjahr: TEUR 23.829), davon in Deutschland TEUR 14.885 (Vorjahr: TEUR 23.044), Rumänien TEUR 5.067 (Vorjahr: TEUR 1.470) und Ukraine TEUR 1.931 (Vorjahr: TEUR 785). Im Berichtsjahr sind nicht gebuchte Aktivposten für latente Steuern in Höhe von TEUR 2.661 (Vorjahr: TEUR 3.771) vorhanden.

5.2 Langfristige Finanzschulden

In der nachfolgenden Tabelle sind die Finanzschulden dargestellt. Der Nominalzins entspricht nahezu dem Effektivzins, da nur geringfügige Transaktionskosten angefallen sind.

Bei der Finanzschuld der DEMIRE Real Estate München I GmbH wurde bei Erstansatz das Darlehen mit dem beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung aller in diesem Zusammenhang direkt anfal-

lenden und zurechenbaren Transaktionskosten angesetzt. In der Folgeperiode wurden die Transaktionskosten mittels der Effektivzinsmethode fortgeschrieben.

Langfristiger Anteil aus Finanzschulden	Nominalzinssatz	Fälligkeit	31.03.2014	31.03.2013
	%		TEUR	TEUR
- IBB Tilgungsdarlehen für DEMIRE Real Estate München I GmbH	3,00	31.12.2016	8.248	0
- Hypo Landesbank Vorarlberg Tilgungsdarlehen für Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH	3M EURIBOR + 1,5	31.08.2018	5.000	0
- Mezzanin Darlehen	12,00	06.07.2014	0	5.401
- DKB Annuitätendarlehen für 1. MAGNAT Immobilienges. mbH	4,57	30.06.2014	0	3.218
- Darlehen Genussrechtsinhaber für MAGNAT Capital Markets GmbH	unverzinst	31.12.2022	483	483
- Genussrechte für MAGNAT Capital Markets GmbH	unverzinst	31.12.2021	22	22
- Sonstige Finanzverbindlichkeiten	unverzinst	diverse	0	35
- Wandelschuldverschreibungen	6,00	30.12.2018	10.893	0
			24.646	9.159

Das Tochterunternehmen MAGNAT Capital Markets GmbH hat im Geschäftsjahr 2011/12 Genussrechte emittiert. Bei diesen Genussrechten handelt es sich um zusammengesetzte Finanzinstrumente entsprechend IAS 32.28, die sowohl eine Eigen- als auch eine Fremdkapitalkomponente enthalten. Aufgrund der bestehenden Kündigungsmöglichkeit der Genussrechtsinhaber wurde das Genussrechtskapital als Fremdkapitalkomponente klassifiziert, der Anspruch am Jahresüberschuss wird hingegen als Eigenkapitalkomponente bzw. Dividende klassifiziert.

Von den langfristigen Finanzschulden sind TEUR 13.248 (Vorjahr: TEUR 8.618) durch Vermögenswerte besichert.

Wandelschuldverschreibung

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat im Dezember 2013 Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis 30.12.2018 und einem Gesamtnennbetrag von EUR 11.300.000,00 platziert. Sie sind in 11.300.000 Wandelteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1,00 eingeteilt.

Im Einzelnen sind die Wandelschuldverschreibungen wie folgt ausgestattet:

- Eingeteilt in bis zu 11.300.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1,00.
- Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben neben einem etwaigen Ausgleich in Geld das unentziehbare Recht, jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1,00 innerhalb der Wandlungszeiträume anfänglich in eine Stückaktie der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 zu wandeln.
- Der Wandlungspreis beträgt im Fall der wirksamen Ausübung des Wandlungsrechts – vorbehaltlich einer Anpassung auf Grund der in den Anleihebedingungen enthaltenen Anpassungsregelungen – EUR 1,00 je Inhaber-Stammaktie mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Hieraus ergibt sich ein Umtauschverhältnis von 1:1.
- Der Ausgabebetrag je Schuldverschreibung beträgt EUR 1,00 und entspricht dem Nennbetrag und dem anfänglichen Wandlungspreis.
- Die Schuldverschreibungen werden mit 6,00 % p.a. verzinst, die Zinszahlung erfolgt jeweils am 30. März, 30. Juni, 30. Oktober, und 30. Dezember eines jeden Jahres während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen.

Die Wandelschuldverschreibungen (WKN: A1YDDY / ISIN: DE000A1YDDY4) werden unter Berücksichtigung der Anleihebedingungen zum beizulegenden Wert auf Basis des Kurses zum

31. März 2014 bilanziert. Die im Zusammenhang mit der Begebung der Wandelschuldverschreibungen entstandenen Kosten in Höhe von TEUR 249 sind erfolgswirksam erfasst.

Als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert designierte finanzielle Verbindlichkeit

Die Wandelschuldverschreibung wurde einheitlich als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert designierte finanzielle Verbindlichkeit eingestuft.

	31.03.2014	31.03.2013
	TEUR	TEUR
Änderung des beizulegenden Zeitwerts maßgeblich über Bonität beeinflusst	407	0
Kumulierte Änderungen des beizulegenden Zeitwertes maßgeblich über Bonität beeinflusst	407	0
Unterschiedsbetrag zwischen Buchwert und Rückzahlungsbetrag		
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Wandelschuldverschreibung	10.893	0
Rückzahlungsbetrag bei Fälligkeit	11.300	0
	- 407	0

6. Kurzfristige Schulden

6.1 Rückstellungen

in TEUR	31.03.2014	31.03.2013
Personalkosten	283	346
Sonstige	504	464
	787	810

in TEUR	31.03.2013	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführungen	31.03.2014
Personalkosten	346	257	5	199	283
Sonstige	464	191	3	234	504
	810	448	8	433	787

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Rückstellungen im folgenden Geschäftsjahr 2014/2015 verbraucht werden.

Die Rückstellungen für Personalkosten beinhalten im wesentlichen Verpflichtungen mit der erfolgsabhängigen, variablen Vergütung des Vorstands. Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen eine Rückstellung im Zusammenhang mit erbrachten Asset-Management-Leistungen an Dritte sowie eine Rückstellung für Gewährleistungen.

Die Darstellung der Posten für Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten TEUR 463 (Vorjahr 340), Vergütung Aufsichtsrat TEUR 48 (Vorjahr TEUR 32) sowie für Ausstehende Rechnungen TEUR 118 (Vorjahr TEUR 132) wurde von den Rückstellungen in die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten gemäß IAS 37 umgegliedert. Die Vorjahreswerte zum 31.03.2013 wurden gemäß IAS 1 angepasst.

6.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.03.2014	31.03.2013
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.899	487
Abschluss- und Prüfungskosten	463	340
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	162	105
Ausstehende Rechnungen	118	132
Abgaben für Personal	92	44

Vergütung AR	48	32
Verbindlichkeiten aus Abrechnungen aus Bauprojekten	0	241
Übrige	475	220
	4.257	1.601

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 2.899 (Vorjahr: TEUR 487) bestehen vollständig gegenüber Dritten und sind kurzfristiger Art, davon eine Kaufpreisverbindlichkeit für eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie in Höhe von TEUR 1.908.

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

Verbindlichkeiten für ausstehende Rechnungen sind im Zusammenhang mit erhaltenen Dienstleistungen gebildet. Der wesentliche Anteil dieser Verbindlichkeit per 31. März 2014 beinhaltet Nachlaufkosten für eine bereits veräußerte deutsche Wohnimmobilie.

6.3 Steuerschulden

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 234) betreffen die Gewerbesteuer (TEUR 11; Vorjahr: TEUR 24), die Körperschaftsteuer (TEUR 7; Vorjahr: TEUR 1) und die Kapitalertragsteuer (TEUR 1; Vorjahr: TEUR 210).

6.4 Kurzfristige Finanzschulden

Die kurzfristigen Finanzschulden setzen sich aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.274 (Vorjahr: TEUR 915), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sowie Sonstige in Höhe von TEUR 6.505 (Vorjahr: TEUR 4.126) zusammen. Von dem Betrag von TEUR 6.505 (Vorjahr: TEUR 4.126) entfallen TEUR 6.088 (Vorjahr: TEUR 0) auf Darlehen.

Von der Gesamtsumme in Höhe von TEUR 9.779 (Vorjahr: TEUR 5.041) entfallen TEUR 3.274 (Vorjahr: TEUR 915) auf kurzfristige Bankdarlehen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen sind kurzfristig und betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber at equity bewerteten Unternehmen.

In den kurzfristigen Finanzschulden sind TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.843) enthalten, die Dividendenverbindlichkeiten der MAGNAT Asset Management GmbH gegenüber vormaligen Gesellschaftern betreffen.

Die Finanzschulden in Zusammenhang mit dem DKB Annuitätendarlehen für 1. MAGNAT Immobilienges. mbH und dem Mezzanin Darlehen sind zum 31.03.2014 erstmalig unter den kurzfristigen Finanzschulden ausgewiesen. Im Vorjahr wurde ein entsprechender Betrag von insgesamt TEUR 8.619 unter den langfristigen Finanzschulden ausgewiesen.

Kurzfristiger Anteil aus Darlehen gegenüber Kreditinstituten	Nominalzinssatz %	Fälligkeit	31.03.2014 TEUR	31.03.2013 TEUR
- Darlehen für MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG	n/a	n/a	0	637
- Darlehen für MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG	n/a	n/a	0	164
- DKB Darlehen für 1. MAGNAT Immobilienges. mbH	4,57	30.06.2014	3.274	112
- Verbindlichkeit Kontokorrentkonto 1. MAGNAT Immobilienges. mbH	n/a	n/a	0	2
			3.274	915

	Nominalzinssatz %	Fälligkeit	31.03.2014 TEUR	31.03.2013 TEUR
Kurzfristiger Anteil aus Darlehen gegenüber Diverse				

- Mezzanin Darlehen	12,00	06.07.2014	6.088	0
			6.088	0

Von den kurzfristigen Finanzschulden ist die Verbindlichkeit aus dem Mezzanin Darlehen besichert. Die gegebene Sicherheit kann bei Verzug mit einer vereinbarten Tilgung der DEMIRE verwertet werden, dies ist der Ablauf des 5. Juli 2015. Beim Mezzanin Darlehen wurde nach Ablauf des Geschäftsjahres eine Verlängerung der Tilgungsfrist um 18 Monate vereinbart.

Der Nominalzins entspricht nahezu dem Effektivzins, da nur geringfügige Transaktionskosten angefallen sind.

7. Leasingverhältnisse

7.1 Operating-Leasingverhältnisse – Konzern als Leasingnehmer

Am Bilanzstichtag bestanden Leasingverhältnisse für Fahrzeuge; aus diesem Vertragsverhältnis resultieren zukünftige Mindestleasingzahlungen von TEUR 29 (bis zu einem Jahr) und TEUR 42 für den Zeitraum zwischen ein und fünf Jahren. Zudem bestanden Leasingverhältnisse für Büroräumlichkeiten, aus denen zukünftige Mindestleasingzahlungen von TEUR 60 (bis zu einem Jahr) und TEUR 241 (zwischen ein und fünf Jahren) resultieren. In der Berichtsperiode wurden die folgenden Beträge als Aufwand aus Leasingverhältnissen erfasst:

in TEUR	01.04.2013 – 31.03.2014	01.04.2012 – 31.03.2013
Fahrzeuge	44	48
Büroräumlichkeiten	55	206

7.2 Operating-Leasingverhältnisse - Konzern als Leasinggeber

Bei den vermieteten Gewerbeimmobilien bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen von TEUR 6.933 (Vorjahr; TEUR 245). Hiervon sind TEUR 1.886 (Vorjahr: TEUR 242) innerhalb eines Jahres, TEUR 4.547 (Vorjahr: TEUR 3) zwischen einem und fünf Jahren und TEUR 500 (Vorjahr: TEUR 0) nach mehr als fünf Jahren fällig. In der Regel sind Mietverträge über festgelegte Mindestzeiträume bis zu zehn Jahren üblich. Dabei stehen Mietern teilweise Verlängerungsoptionen zu. Vertragliche Mietanpassungsklauseln reduzieren in solchen Fällen regelmäßig das Marktrisiko einer längerfristigen Bindung.

Im Berichtszeitraum wurden die folgenden Beträge als Ertrag aus Leasingverhältnissen erfasst:

in TEUR	01.04.2013 - 31.03.2014	01.04.2012 - 31.03.2013
Einnahmen aus der Vermietung	558	735

F. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt. Die Cashflows aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt.

Der Cashflow enthält erhaltene Zinsen in Höhe von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 33) und gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 364 (Vorjahr: TEUR 437). Die erhaltenen und gezahlten Zinsen können wie folgt aufgeteilt werden:

	31.03.2014	31.03.2013
Erhaltene Zinsen (in TEUR)		
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	9	33
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
	9	33
	31.03.2014	31.03.2013
Gezahlte Zinsen (in TEUR)		
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1	14
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	363	423
	364	437

Im Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit sind neben Auszahlungen auch Ertragsteuer-Erstattungen enthalten. Der Saldo aus Ein- und Auszahlungen für Ertragsteuern beträgt im Geschäftsjahr TEUR -39 (Vorjahr: TEUR 738).

Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ergibt sich in Höhe von insgesamt TEUR -1.900 (Vorjahr: TEUR -1.181). Die Vorratsimmobilien weisen eine Veränderung von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 728) aus. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen zeigen eine Veränderung von TEUR 1.612 (Vorjahr: TEUR 535), die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind mit einer Veränderung von TEUR -830 (Vorjahr: TEUR 183) enthalten. Aus den Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie aus der Veränderung der Rückstellungen resultieren Auswirkungen in Höhe von TEUR 2.674 (Vorjahr: TEUR -881). Hierbei resultiert die Veränderung im Wesentlichen aus einer Transaktion für den Erwerb von Immobilienvermögen im Berichtsjahr. Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge betragen TEUR -222 (Vorjahr: TEUR 2.740). Eine Aufteilung der wesentlichen Positionen ist im Abschnitt „Zahlungsunwirksame Posten“ gesondert dargestellt.

Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit

Aus Investitionen in Sachanlagevermögen resultieren Auszahlungen in Höhe von TEUR 221 (Vorjahr: TEUR 34), sowie aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 17.621 (Vorjahr: TEUR 0). Basierend auf der Einzahlung aus der Herabsetzung von Kapital bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen resultiert ein Cashflow von TEUR 363 (Vorjahr: TEUR 565). Aus dem Erwerb von Anteilen an at equity bewerteten Unternehmen ergeben sich Auszahlungen in Höhe von TEUR 1.085 (Vorjahr: TEUR 0). Im Mittelabfluss sind Zahlungsausgänge aus dem Erwerb von Tochterunternehmen sowie für Erwerbe von Nettovermögen gemäß IFRS 3.2(b) in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR -448) sowie ein Zahlungsabgang aus der Veräußerung von Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 75 (Vorjahr: TEUR 20) enthalten.

Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR 22.239 (Vorjahr: TEUR -1.394) ist geprägt von der Tilgung von Finanzschulden in Höhe von TEUR 2.026 (Vorjahr: TEUR 1.011) und der Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von TEUR 67 (Vorjahr: TEUR 46). Die Veränderung der Finanzschulden aus dem Erwerb von Vorratsgesellschaften betragen TEUR 13.248 (Vorjahr: TEUR 0). Aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen ergeben sich Einzahlungen in Höhe von TEUR 11.300 (Vorjahr: TEUR 0).

Zahlungsunwirksame Posten

Die zahlungsunwirksamen Posten resultieren im Wesentlichen aus Fair Value Anpassungen im Bereich der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien TEUR -2.908 (Vorjahr: TEUR 0), Wertberichtigungen TEUR 2.352 (Vorjahr: TEUR 738), dem Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen TEUR 1.688, aus Veränderungen im Zusammenhang mit Veräußerungen TEUR -386 (Vorjahr: TEUR 738). Veränderungen von Währungsrücklagen und sonstigen Rücklagen TEUR -565 (Vorjahr: TEUR 738). Die zahlungsunwirksamen Posten aus Wertberichtigungen entfielen mit TEUR -1.140 (Vorjahr: TEUR 738) auf Vorratsimmobilien und mit TEUR 1.212 (Vorjahr: TEUR 738) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen. Die Veränderungen im Zusammenhang mit Veräußerungen basieren auf der Veräußerung von Immobiliengesellschaften (siehe Note D.3).

Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel entsprechen dem in der Konzernbilanz ausgewiesenen Betrag von TEUR 3.955 (Vorjahr: TEUR 2.333). Dieser Posten der Konzernbilanz enthält Kassenbestände und laufende Guthaben bei Kreditinstituten.

G. Erläuterungen zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

1. Erläuterungen zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum 1. April 2013 bis 31. März 2014

Die **Kapitalrücklage** enthält neben dem Betrag, der im Zuge einer Sacheinlageeinbringung erzielt werden konnte, den Differenzbetrag zwischen dem gezeichneten Kapital und der Summe aus Stammkapital des wirtschaftlichen Mutterunternehmens sowie Anschaffungskosten für den Erwerb der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (vgl. A.5).

Die **Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis** umfasst die kumulierten Ergebnisse und sonstige Eigenkapitalbestandteile, die von at equity bewerteten Unternehmen anteilig mit einbezogen werden. Daneben ist enthalten die erfolgsneutrale Auswirkung der Erhöhung der Beteiligungsquote an dem Tochterunternehmen MAGNAT Investment I B.V. in Vorperioden. Der Ausweis der **sonstigen Rücklagen** erfolgt im Berichtsjahr mit den **Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis** zusammengefasst. Im Vorjahr wurden die sonstigen Rücklagen separat ausgewiesen. Die **Währungsumrechnungsrücklage** umfasst die Währungsdifferenzen von vollkonsolidierten und at equity bewerteten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist. Der **Abzugsposten eigene Anteile** resultiert aus dem umkehrten Unternehmenserwerb (siehe A.5).

Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern

Ausschüttungen an Anteilseigner wurden im Berichtsjahr sowie im Folgejahr bis zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung nicht vorgenommen.

Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderungen des Eigenkapitals

Die weiteren Veränderungen im sonstigen Ergebnis ergeben sich aus einer positiven Währungsumrechnungsdifferenz und aus der Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von insgesamt TEUR 564.

Periodenergebnis

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare negative Periodenergebnis beträgt TEUR 5.935, auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfällt ein negativer Wert von TEUR 51.

2. Erläuterungen zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum 1. April 2012 bis 31. März 2013

Die **Kapitalrücklage** enthält neben dem Betrag, der im Zuge einer Sacheinlageeinbringung erzielt werden konnte, den Differenzbetrag zwischen dem gezeichneten Kapital und der Summe aus Stammkapital des wirtschaftlichen Mutterunternehmens sowie Anschaffungskosten für den Erwerb der MAGNAT Real Estate AG (vgl. A.5).

Die **Gewinnrücklage inkl. Konzernergebnis** umfasst die kumulierten Ergebnisse. Die **Währungsumrechnungsrücklage** umfasst die Währungsdifferenzen von vollkonsolidierten und at equity bewerteten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist. Der **Abzugsposten eigene Anteile** resultiert aus dem umkehrten Unternehmenserwerb (siehe A.5). Die **sonstigen Rücklagen** enthalten jene sonstigen Eigenkapitalbestandteile, die von at equity bewerteten Unternehmen anteilig mit einbezogen werden. Daneben ist enthalten die erfolgsneutrale Auswirkung der Erhöhung der Beteiligungsquote an dem Tochterunternehmen MAGNAT Investment I B.V. in der vorangegangenen Berichtsperiode.

Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern

Ausschüttungen an Anteilseigner wurden im Berichtsjahr sowie im Folgejahr bis zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung nicht vorgenommen.

Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderungen des Eigenkapitals

Die weiteren Veränderungen im sonstigen Ergebnis ergeben sich aus einer positiven Währungsumrechnungsdifferenz und aus der Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen und aus Steuern auf das sonstige Ergebnis in Höhe von insgesamt TEUR -49.

Periodenergebnis

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare negative Periodenergebnis beträgt TEUR 5.927, auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfällt ein negativer Wert von TEUR 3.

H. Konzern-Segmentberichterstattung

Die Segmentierung der Jahresabschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 „Geschäftssegmente“ entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern sowie regionalen Gesichtspunkten. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren in Übereinstimmung mit dem Management Approach die an den Vorstand der DEMIRE zu berichtenden Informationen. Diese zu berichtenden Informationen waren im Geschäftsjahr 2013/2014 einer Änderung unterworfen, als das Segment Bestandsportfolio im Zuge der strategischen Neuausrichtung (Buy & Hold-Strategie mit aktivem Portfolio) der Gesellschaft hinzu gekommen ist. Seit dem Berichtsjahr werden die Segmentinformationen unter Berücksichtigung einer Nettobetragsermittlung, abzüglich der Konsolidierungsbuchungen, dargestellt. Die Vorjahresdarstellung wurde entsprechend angepasst.

Der Konzern ist in die Geschäftssegmente Investments, Asset Management, Bestandsportfolio sowie Zentralbereiche gegliedert. Das Segment Investments beinhaltet jene Informationen, die sich auf langfristige Vermögenswerte beziehen, sowie die Geschäftsfelder Revitalisierung, Projektentwicklung und Land Banking. Das Segment Investments enthält auch die Tätigkeit der jeweiligen Projektholdings. Das Segment Asset Management stellt die Aktivitäten des Asset Managers und der darin inkludierten Bauherren- bzw. Beteiligungsmodelle dar. Das Segment Bestandsportfolio umfasst die im Berichtsjahr neu gegründeten inländischen Tochtergesellschaften mit dem Fokus auf Gewerbeimmobilien für den unternehmerischen Mittelstand in Deutschland. Das Segment Zentralbereiche enthält vor allem die Aktivitäten der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in ihrer Funktion als Konzernholding, die kein eigenständiges Segment darstellt.

1. April 2013 - 31. März 2014

Segmente nach Geschäftsfeldern

TEUR	Investments	Asset- Management	Bestands- portfolio	Zentralbereiche	Konzern
Umsatz	338	486	310	0	1.134
Ergebnis aus Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	0	2.905	0	2.905
Sonstige Erträge	735	228	17	538	1.518
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	23	0	0	0	23
Segmenterlöse	1.096	714	3.232	538	5.580
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	0	- 17	0	0	- 17
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0
Sonstige Aufwendungen	- 3.163	- 1.357	- 531	- 4.354	- 9.405
Verlust aus at Equity bewerteten Unternehmen	- 1.711	0	0	0	- 1.711
Segmentaufwendungen	- 4.874	- 1.374	- 531	- 4.354	- 11.133

EBIT	- 3.778	- 660	2.701	- 3.816	- 5.553
Finanzerträge	357	4	0	774	1.135
Finanzierungsaufwendungen	- 928	- 28	- 98	- 263	- 1.317
Ertragsteuern	- 244	- 3	- 949	946	- 250
Periodenergebnis	- 4.593	- 687	1.654	- 2.359	- 5.985
Wesentliche zahlungsunwirksame Posten	1.671	- 31	25	1.018	2.683
Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis	3.027	274	0	0	3.301
Weitere Informationen					
Segmentvermögen	20.151	1.866	21.509	4.874	48.400
<i>davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen</i>	4.694	0	0	0	4.694
<i>davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen</i>	2.490	0	0	0	2.490
<i>davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte</i>	101	478	0	570	1.149
<i>davon Steueransprüche</i>	1	22	20	28	71
<i>davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen</i>	3.970	0	0	0	3.970
Segmentschulden	10.449	1.090	16.863	12.296	40.698
<i>davon Langfristige Finanzschulden</i>	0	505	13.247	10.893	24.645
<i>davon Kurzfristige Finanzschulden</i>	9.398	1	0	380	9.779
<i>davon Steuerschulden</i>	0	1	18	0	19

TEUR	D / A / NL ¹⁾	Geographische Segmente		Konzern
		CEE/SEE ¹⁾	CIS ¹⁾	
Umsatz	1.134	0	0	1.134
Sonstige Erträge	841	6	671	1.518
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	23	23
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.905	0	0	2.905
Segmenterlöse	4.880	6	694	5.580
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	33.024	5.157	10.219	48.400
<i>davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen</i>	1.718	0	2.976	4.694
<i>davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen</i>	20	0	2.471	2.491
<i>davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte</i>	1.051	0	98	1.149
<i>davon Steueransprüche</i>	71	0	0	71
<i>davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen</i>	0	3.533	270	3.803
Summe Schulden	39.902	10	786	40.698
davon langfristige Finanzschulden	24.646	0	0	24.646

1) CEE = Central & Eastern Europe; SEE = South - Eastern Europe; CIS = Commonwealth of Independent States
D / A / NL = Deutschland, Österreich und Niederlande

1. April 2012 - 31. März 2013

Segmente nach Geschäftsfeldern

TEUR	Investments	Asset Management	Zentralbereiche	Konzern
Umsatz	2.812	1.445	0	4.257
Sonstige Erträge	716	200	144	1.060
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	420	0	0	420
Segmenterlöse	3.948	1.645	144	5.737
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	- 120	176	0	56
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	0	- 743	0	- 743
Sonstige Aufwendungen	- 4.147	- 2.264	- 1.873	- 8.284

Verlust aus at Equity bewerteten Unternehmen	- 1.709	0	0	- 1.709
Segmentaufwendungen	- 5.976	- 2.831	- 1.873	- 10.680
EBIT	- 2.028	- 1.186	- 1.729	- 4.943
Finanzerträge	768	73	4	845
Finanzierungsaufwendungen	- 925	- 212	- 416	- 1.553
Ertragsteuern	- 294	- 8	23	- 279
Periodenergebnis	- 2.478	- 1.333	- 2.118	- 5.930
Wesentliche zahlungsunwirksame Posten	2.632	-206	315	2.740
Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis	4.105	41	0	4.146
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	24.415	5.024	1.703	31.143
<i>davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen</i>	6.644	0	0	6.644
<i>davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen</i>	2.059	0	0	2.059
<i>davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte</i>	866	460	859	2.185
<i>davon Steueransprüche</i>	3	21	49	72
<i>davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen</i>	3.803	0	0	3.803
Segmentsschulden	9.538	4.428	2.925	16.891
davon Langfristige Finanzschulden	8.634	525	0	9.159
davon Kurzfristige Finanzschulden	166	2.649	2.225	5.041
davon Steuerschulden	0	211	23	234

Geographische Segmente

TEUR	D / A / NL ¹⁾	CEE/SEE ¹⁾	CIS ¹⁾	Konzern
Umsatz	2.231	2.025	0	4.256
Sonstige Erträge	1.020	17	23	1.060
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	0	124	296	420
Segmenterlöse	3.252	2.166	319	5.737
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	11.252	5.941	13.950	31.143
<i>davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen</i>	741	0	5.903	6.644
<i>davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen</i>	6	0	2.053	2.059
<i>davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte</i>	1.335	759	90	2.185
<i>davon Steueransprüche</i>	72	0	0	72
<i>davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen</i>	0	3.533	270	3.803
Summe Schulden	16.405	12	474	16.891
davon langfristige Finanzschulden	9.124	0	35	9.159

1) CEE = Central & Eastern Europe; SEE = South - Eastern Europe; CIS = Commonwealth of Independent States,
D / A / NL = Deutschland, Österreich und Niederlande

1. April 2013 - 31. März 2014

Geographische Segmente - Zusätzliche Information zu Deutschland

TEUR	D
Umsatz	649
Sonstige Erträge	595
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	2.905
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	0
Segmenterlöse	4.149

Weitere Informationen	
Segmentvermögen	30.931
<i>davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen</i>	1.718
<i>davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen</i>	0
<i>davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte</i>	570
<i>davon Steueransprüche</i>	49
Summe Schulden	32.634
<i>davon langfristige Finanzschulden</i>	24.141

1. April 2012 - 31. März 2013

Geographische Segmente - Zusätzliche Information zu Deutschland

TEUR	D
Umsatz	791
Sonstige Erträge	185
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	0
Segmenterlöse	976
Weitere Informationen	
Segmentvermögen	5.506
<i>davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen</i>	741
<i>davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen</i>	0
<i>davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte</i>	859
<i>davon Steueransprüche</i>	56
Summe Schulden	6.553
<i>davon langfristige Finanzschulden</i>	3.218

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres resultieren aus der Vermietung von Immobiliengesellschaften, die im Bereich **Investments** und **Bestand** erzielt wurden, aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften, die im Bereich **Investments** sowie **Asset Management** angefallen sind sowie **Erlöse aus dem Asset Management**.

Das Segment Bestandsportfolio beinhaltet als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und dient der Entwicklung von Immobilienprojekten im Inland. Bei den betreffenden Immobilien steht eine nachhaltige Bewirtschaftung im Vordergrund. Diese Immobilien werden somit zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten.

Die Tätigkeit der Gesellschaften des nicht operativen Bereichs bzw. des Primärsegments **Zentralbereiche** begrenzt sich im Wesentlichen auf die Aktivität der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG.

Die fortgeführten Beteiligungsbuchwerte der at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 4.694; Vorjahr: TEUR 6.644) entfallen zur Gänze auf das Segment Investments.

Die fortgeführten Beteiligungsbuchwerte der at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 4.694 (Vorjahr: TEUR 6.644) verteilen sich wie folgt auf die regionalen Segmente: Deutschland/Österreich/Niederlande TEUR 1.718 (Vorjahr: TEUR 741) und Region CIS TEUR 2.976 (Vorjahr: TEUR 5.903).

Die zur Veräußerung gehaltenen Anteile an at equity bewerteten Unternehmen werden zur Gänze im Segment Investments gehalten und verteilen sich wie folgt auf die regionalen Segmente: Region CEE/SEE TEUR 3.533 (Vorjahr: TEUR 3.533) und die Region CIS TEUR 270 (Vorjahr: TEUR 270).

Die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen und sonstige immaterielle Vermögensgegenstände verteilen sich auf das Segment Investments mit TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 7), auf das Segment Asset Management mit TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 24) und auf die Zentralbereiche mit TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 4).

Die zahlungsunwirksamen Posten enthalten im Wesentlichen Fair Value Anpassungen bei denen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien TEUR 2.908 (Segment Bestandsportfolio), Wertminderungen (Segment Investments mit TEUR 620), laufende Ergebnisse aus at equity bewerteten Unternehmen (Segment Investments mit TEUR 1.688) sowie Effekte aus Veräußerungen (Segment Investments mit TEUR 54, Asset Management TEUR 332).

Der Wertminderungsaufwand im Segment Investments in Höhe von TEUR 3.028 entfällt mit TEUR 1.140 auf Vorratsimmobilien, mit TEUR 950 auf at equity bewertete Unternehmen sowie mit TEUR 938 auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen. Der Wertminderungsaufwand im Segment Asset Management in Höhe von TEUR 274 entfällt zur Gänze auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen. Auf die Segmente Bestandsportfolio und Zentralbereiche entfällt kein Wertminderungsaufwand.

In den Segmenten Investments und Asset Management reduzierten sich die Vorratsimmobilien durch Veräußerung von Immobiliengesellschaften und Immobilien sowie durch Wertminderungen (Abgänge durch Veräußerung im Konzern: TEUR 403 wovon TEUR 403 auf das Segment Investments und TEUR 0 auf das Segment Asset Management entfallen).

Auf Deutschland entfällt von den gesamten Umsatzerlösen im Konzern (TEUR 1.134) ein Betrag in Höhe von 649. Diese Umsätze resultieren vollständig aus den Einnahmen aus der Vermietung. Auf Österreich entfällt ein Betrag in Höhe von TEUR 485, der im Wesentlichen aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften (TEUR 403) und Asset Management Leistungen (TEUR 82) resultiert.

Die geografische Zuordnung der Umsatzerlöse erfolgt bei den Einnahmen der Vermietung aufgrund des Standortes des vermieteten Objektes, bei der Veräußerung von Immobilien aufgrund der Lage des verkauften Objektes und bei den Asset Management Leistungen aufgrund des Leistungsortes der betreffenden Leistungen.

Geschäftsvorfälle zwischen den Segmenten werden auf Basis fremdvergleichsfähiger Bedingungen abgewickelt.

I. Sonstige Erläuterungen

1. Finanzinstrumente

Zinsänderungsrisiken bezüglich Cashflows bestehen bezüglich der auf Tagesgeldkonten angelegten flüssigen Mittel sowie der variablen Fremdkapitalzinsen. Negative Auswirkungen von Zinsänderungen sind auf Dauer nicht in wesentlichem Maße zu erwarten, da die flüssigen Mittel lediglich bis zur Vornahme von Investitionen in der zum Bilanzstichtag bestehenden wesentlichen Höhe zur Verfügung stehen und nach den Planungen anschließend in Projekten gebunden sein werden. Bei dem zum Bilanzstichtag angelegten Betrag in Höhe von TEUR 3.955 (Vorjahr: TEUR 2.333) ergibt sich aus einer Verringerung des Zinssatzes um 0,5 % p.a. eine Verminderung der jährlichen Zinserträge um TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 12), dies entspricht monatlich TEUR 2 (gerundet).

Grundsätzlich wird auf den Risikobericht im Konzern-Lagebericht verwiesen.

Finanzrisikomanagement

Die sich für den Konzern im Rahmen seiner operativen Tätigkeit ergebenden Kreditrisiken sowie Risiken im Rahmen seiner Finanzierungstätigkeit werden vom Vorstand laufend überwacht und aktiv gesteuert. Aufgrund dieser Maßnahmen wurde der Konzernabschluss unter der Annahme der Unter-

nehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt. Aus der Sicht des Vorstands bestehen weder die Absicht noch die Notwendigkeit, die Unternehmenstätigkeit aufzugeben.

DEMIRE plant im Geschäftsjahr 2014/15 mit einer moderaten Verbesserung des Konzern-EBIT. Voraussetzung hierfür ist im Wesentlichen der geplante Ausbau des Bestandsimmobilienportfolios sowie die Optimierung der Vermietungsquoten bei Bestandsimmobilien. Die Wachstumsstrategie wird durch eine Fremdkapitalaufnahme finanziert. Die DEMIRE ist dabei darauf angewiesen, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit oder für geplante Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Eine erneute Verschärfung der Krise an den internationalen Finanzmärkten könnte die Fremdkapitalfinanzierung der DEMIRE erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Unter anderem bestehen insbesondere auf Grund der aktuellen politischen Situation Bewertungsrisiken an unseren Liegenschaften in der Ukraine, wo Abwertungen im Berichtsjahr zu einem Rückgang des Buchwerts, der gleichzeitig die wesentliche Risikohöhe für den Konzern darstellt, von insgesamt EUR 9,5 Millionen im Vorjahr auf EUR 6,0 Millionen führten.

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen Ausleihungen an at equity bewerteten Unternehmen, sonstige Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte und Bankguthaben. Der Gutteil der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzt sich aus Mietforderungen sowie Forderungen aus dem Asset Management zusammen. Potenzielle Zahlungsausfälle in diesem Zusammenhang werden berücksichtigt.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen im Wesentlichen Bankdarlehen und Kontokorrentkredite, Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie gewährte Darlehen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

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

Der Vorstand identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit dem Asset Manager und in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat des Konzerns.

Fremdwährungsrisiko

DEMIRE ist im erheblichen Umfang in Märkten außerhalb des Euro-Währungsraumes aktiv und daher auch entsprechenden Wechselkursänderungsrisiken ausgesetzt. Soweit möglich und praktikabel, werden Projekte währungskongruent abgewickelt (also z. B. währungskongruente Fremdfinanzierung der Baukosten). Die Veränderung der in den Projekten vorhandenen Vermögenswerte und Schulden wirkt sich innerhalb der Währungsumrechnungsrücklage im sonstigen Ergebnis in der Gesamtergebnisrechnung aus. Werden im Konzern Verbindlichkeiten oder Forderungen in fremder Währung gehalten, so führt dies zu einem Effekt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Es bestehen grundsätzlich keine wesentlichen Konzentrationen von Fremdwährungsrisiken.

Das verbleibende Fremdwährungsrisiko, welches sich idealtypisch auf das eingesetzte Eigenkapital und das Gewinnpotenzial beschränkt, wird nur teilweise abgesichert: Grundsätzlich wird einer Absicherung auf aggregierter Basis der Absicherung von projektbezogenen Einzelrisiken der Vorzug gegeben und hier wiederum wird eine Absicherung nur bei Überschreitung bestimmter Schwankungsbreiten, nur für bestimmte Währungen und nur für das eingesetzte Eigenkapital (nicht aber für das Gewinnpotenzial) in Erwägung gezogen. Diese Vorgehensweise beruht auf Kosten-/Nutzenüberlegungen, aber auch auf der Erkenntnis, dass das Fremdwährungsrisiko insgesamt nicht komplett isolierbar ist, sondern vielfältige zusätzliche Interdependenzen außerhalb der reinen Schwankung der Wechselkurse eine Rolle spielen. Zusammenfassend ist das Management der Fremdwäh-

rungsrisiken somit darauf ausgerichtet, diese Risiken innerhalb bestimmter Bandbreiten in Kauf zu nehmen. Eine Absicherung wird lediglich hinsichtlich eines Spitzenrisikos auf aggregierter Ebene und für bestimmte Währungen angestrebt, um Entwicklungen entgegenzuwirken, die den Bestand des Konzerns gefährden können. Die Fremdwährungs-Absicherungsstrategie wird in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Aufriss der Vermögenswerte und Schulden nach Währungen (in TEUR):

	EUR	Andere	Summe
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	1.963	3.701	5.664
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.526		20.526
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	20	2.471	2.491
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	1.680	64	1.744
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände	2	0	2
Zahlungsmittel	3.915	39	3.954
Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	4	0	4
Sonstige Vermögenswerte	5.121	6.036	11.157
	33.231	12.311	45.542
Langfristige Finanzschulden	24.646	0	24.646
Kurzfristige Finanzschulden	9.744	35	9.779
Sonstige Schulden	5.425	526	5.951
	39.815	561	40.376

Bei einer Veränderung der Wechselkursverhältnisse von +/-10 Prozent verändert sich der Wert der Vermögenswerte und Schulden wie folgt:

Gesamt (in TEUR)	+ 10 %	- 10 %
Vermögenswerte	- 1.086	1.327
Schulden	-50	61
RON (Rumänien) in TEUR	+ 10 %	- 10 %
Vermögenswerte	- 115	141
Schulden	0	0
GEL (Georgien) in TEUR	+ 10 %	- 10 %
Vermögenswerte	- 82	101
Schulden	- 24	29
USD (USA) in TEUR	+ 10 %	- 10 %
Vermögenswerte	- 569	696
Schulden	0	0
UAH (Ukraine) in TEUR	+ 10 %	- 10 %
Vermögenswerte	- 319	389
Schulden	- 26	31

Zinsrisiko

Die DEMIRE-Gruppe setzt zur Finanzierung der Immobilienobjekte Fremdkapital, zum Teil mit variabler Verzinsung, ein. Die DEMIRE-Gruppe ist damit einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt, da Erhöhungen des Zinsniveaus die Finanzierungskosten erhöhen. Die nachfolgende Tabelle unterstellt eine Veränderung des Zinsniveaus von +100 Basispunkte bzw. -25 Basispunkte unter Beibehaltung aller übrigen Parameter würde eine Erhöhung bzw. Verringerung der Zinsaufwendungen der Gesellschaft zu folgenden Zinsaufwendungen führen:

Zinssensitivitätsmessung	31.03.2014 T€
Zinsaufwand aus Darlehen mit variabler Verzinsung	88
Erhöhung des Zinsaufwandes bei einem fiktiven Anstieg der variablen Zinsen um 100 Basispunkte	50
Reduzierung des Zinsaufwandes bei einem fiktiven Rückgang der variablen Zinsen um 25 Basispunkte	13

Die Veränderung des Zinsaufwandes in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten unmittelbar auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

Eine Evaluierung dieser Politik erfolgt in regelmäßigen Abständen und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

Kreditrisiko

Die ausgewiesenen Finanzinstrumente stellen gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallsrisiko dar. Im Rahmen des konzerneinheitlichen Risikomanagements wird das Kontrahentenrisiko einheitlich bewertet und überwacht. Ziel ist es, das Ausfallsrisiko zu minimieren. Das Kontrahentenrisiko wird nicht versichert. Im Konzern bestehen grundsätzlich keine wesentlichen Konzentrationen von Kreditrisiken. Eine Analyse der wertberichtigten Forderungen ist in der nachfolgenden Tabelle gegeben:

in TEUR	Bruttoforderungen	Wertberichtigung	Summe
31.03.2014			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige			
Forderungen	2.740	- 2.293	447
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände	4.325	- 3.325	1.000
	7.065	- 5.618	1.447
31.03.2013			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige			
Forderungen	2.950	- 2.528	422
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände	2.886	- 2.127	759
	5.836	- 4.655	1.181

Liquiditätsrisiko

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

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

Kapitalmanagement und -steuerung

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

keitsstruktur der ausstehenden Verbindlichkeiten angestrebt. Die Absicht des Vorstands besteht darin, eine ausreichend starke Eigenkapitalbasis sowie das Vertrauen der Investoren und des Marktes zu erhalten. Während der Eigenkapitaleinsatz in Deutschland bzw. Österreich bei 20 bis 30 % des Investitionsvolumens liegt, musste in der Vergangenheit in den Ländern des CEE/SEE/CIS-Raumes vor allem in den Anfangsphasen mit wesentlich höherem Eigenkapitaleinsatz gearbeitet werden.

Der Konzern überwacht sein Kapital anhand der Eigenkapitalquote, die auch eine wichtige Kennziffer für Investoren, Analysten und Banken darstellt. Bestandteile dieser Kennzahl sind die Bilanzsumme des Konzernabschlusses sowie das in der Konzernbilanz ausgewiesene, dem Mutterunternehmen sowie anderen Gesellschaftern zurechenbare Eigenkapital. DEMIRE beabsichtigt, die zur Verfügung stehenden Eigenmittel im Sinne eines möglichen Leverage zu nutzen, wird aber weiterhin eine gute Eigenkapitalbasis halten. Die Eigenkapitalquote betrug am 31. März 2014 15,9 % (Vorjahr: 45,8 %). DEMIRE strebt die Erreichung einer Eigenkapitalquote von über 30 % an. Die Zielerreichung wird durch verschiedene Prozesse begleitet. Verwertungen sollen zumindest zum höheren Buch- oder Marktwert umgesetzt werden. Strikte Kostenkontrolle und Kostensenkungsmaßnahmen sollen zu einer optimierten Struktur führen.

Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

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

31. März 2014		Wertansatz nach IAS 39				Wert	
in TEUR		Bewertungs-kategorie	Buchwert	Fair-Value erfolgswirksam	Fair-Value erfolgsneutral	fortgeführte Anschaff.	Fair-Value
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		n.a.	695	0	0	695	695
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen		LaR	2.490	0	0	2.490	3.683
Sonstige Ausleihungen		LaR	351	0	0	351	351
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		LaR	1.744	0	0	1.744	1.744
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte		LaR	1.149	0	0	1.149	1.474
Zahlungsmittel		LaR	3.955	0	0	3.955	3.955
Langfristige Finanzschulden		AmC	13.247	0	0	13.247	10.637
Wandelschuldverschreibung		AtFVtPL	10.893	10.893	0	11.300	10.893
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		AmC	3.473	0	0	3.473	3.473
Kurzfristige Finanzschulden		AmC	9.779	0	0	9.779	9.779
Wert je Bewertungskategorie							
		LaR				9.689	
		AmC				- 37.799	

31. März 2013		Wertansatz nach IAS 39				Wert	
in TEUR		Bewertungs-kategorie	Buchwert	Fair-Value erfolgswirksam	Fair-Value erfolgsneutral	fortgeführte Anschaff.	Fair-Value
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		n.a.	49	0	0	49	49
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen		LaR	2.059	0	0	2.059	3.252
Sonstige Ausleihungen		LaR	342	0	0	342	490
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		LaR	2.353	0	0	2.353	2.353
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte		LaR	2.185	0	0	2.185	2.510
Zahlungsmittel		LaR	2.333	0	0	2.333	2.333

Langfristige Finanzschulden	AmC	9.159	0	0	9.159	8.271
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	990	0	0	990	990
Kurzfristige Finanzschulden	AmC	5.041	0	0	5.041	5.041
Wert je Bewertungskategorie						
	LaR				9.272	
	AmC					- 15.190

Afs: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte);
LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen);
AmC: Amortised Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden);
AtFVIPL: At Fair Value through Profit or Loss; n.a.: nicht anwendbar.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen, den kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten sowie den Zahlungsmitteln wird aufgrund der kurzen Laufzeit angenommen, dass der Buchwert dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Für die beizulegenden Zeitwerte von jeder Klasse von finanziellen Vermögenswerten und Schulden stellt die nachfolgende Tabelle die Bemessungshierarchie, Bewertungsverfahren und wesentlichen Inputfaktoren dar.

Art	Hierarchie	Bewertungsverfahren und wesentliche Inputfaktoren
Ausleihungen an at-Equity bewertete Unternehmen (festverzinslich)	Stufe 3	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven.
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven.
Langfristige Finanzschulden	Stufe 3	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven.
Börsennotierte Wandelschuldverschreibung	Stufe 1	Notierte Geldkurse an einem aktiven Markt

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

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

Der Buchwert der Finanzinstrumente stellt das maximale Ausfallrisiko dar:

in TEUR	31.03.2014	31.03.2013
Loans and Receivables	7.840	6.939
Zahlungsmittel	3.955	2.333
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	695	49
SUMME	12.490	9.321

Das maximale Ausfallrisiko der Loans and Receivables lässt sich nach regionalen Gesichtspunkten wie folgt aufgliedern:

in TEUR	31.03.2014	31.03.2013
Deutschland, Österreich und Niederlande	2.188	2.568
Polen	2.198	1.944
Ukraine	726	113

Georgien	66	55
Sonstige Länder	2.662	2.259
SUMME	7.840	6.939

Die Zahlungsmittel des Konzerns lassen sich wie folgt nach regionalen Gesichtspunkten aufteilen:

in TEUR	31.03.2014	31.03.2013
Zahlungsmittel in Euro-Ländern	3.915	2.283
Zahlungsmittel in anderen Ländern	40	50
SUMME	3.955	2.333

Die Loans and Receivables weisen zum 31. März 2014 keine Überfälligkeiten unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen aus. Im Vorjahr gab es keine Überfälligkeiten im Bereich der Loans and Receivables.

Netto-Gewinne und -Verluste (TEUR)
Aus der Folgebewertung

01.04.2013 - 31.03.2014	aus Zinsen	zum Fair Value Profit or Loss	Währungs-differenz	Wertberichtigung	Wertaufholung	Nettoergebnis
Loans and Receivables	702			3	- 1.253	- 548
Sonstige finanzielle Vermögenswerte						0
Other Liabilities	- 927					-927
SUMME	- 225	0	3	- 1.253	0	- 1.475

Netto-Gewinne und -Verluste (TEUR)
Aus der Folgebewertung

01.04.2012 - 31.03.2013	aus Zinsen	zum Fair Value Profit or Loss	Währungs-differenz	Wertberichtigung	Wertaufholung	Nettoergebnis
Loans and Receivables	770	- 128	34	- 1.460		- 784
Sonstige finanzielle Vermögenswerte						0
Other Liabilities	- 1.168					- 1.168
SUMME	- 398	- 128	34	- 1.460	0	- 1.952

Bei Forderungen aus der Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland wurden auf Grund von Bonitätseinschätzungen der Mieter anteilige Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 606) im Segment Investments berücksichtigt.

Überfällige Forderungen werden einer Wertberichtigung unterworfen; basierend auf dem vorliegenden Informationsstand wird davon ausgegangen, dass jene Forderungen, die nicht überfällig oder wertberichtigt sind, werthaltig und damit einbringlich sind. Diese Annahme wird einer laufenden Überwachung unterzogen.

Der Wertminderungsaufwand im Berichtszeitraum lässt sich für die einzelnen Klassen von Finanzinstrumenten wie folgt darstellen:

in TEUR	31.03.2014	31.03.2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	1.253	1.460
SUMME	1.253	1.460

In der folgenden Tabelle sind die zukünftigen Zahlungsausgänge bezogen auf die Finanzschulden dargestellt:

in TEUR	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	nach dem 31. März 2019
DKB Darlehen für 1.MAGNAT Immobilienges. mbH						
Zins		37				
Tilgung		3.274				
Mezzanin Darlehen						
Zins						
Tilgung	1.500	1.000	5.943			
IBB Tilgungsdarlehen für DEMIRE Real Estate						
München I GmbH						
Zins	253	247	180			
Tilgung	106	225	8.151			
Hypo Landesbank Vorarlberg Tilgungsdarlehen für Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH						
Zins	88	85	82	79	32	

Tilgung	158	158	158	158	4.368	
Darlehen MAGNAT Capital Markets GmbH						
Tilgung						483
Genussrechte MAGNAT Capital Markets GmbH						
Tilgung						22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten						
	4.257					
SUMME	9.673	1.715	14.514	237	4.400	505

2. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Im Geschäftsjahr wurden mit nahe stehenden Personen und Unternehmen Geschäfte ausschließlich zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Zu den Vergütungen des Vorstandes wird auf die Ausführungen unter I.5 verwiesen.

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestehen die folgenden Salden:

in TEUR	31.03.2014	31.03.2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	0
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	48	134
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	139	98
Kurzfristige Finanzschulden	243	177

Der Saldo aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen basiert auf der Verrechnung von Asset Management-Leistungen. Zu den Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten wird auf die Erläuterungen unter E.2.3 verwiesen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten beruhen auf der Anmietung von Büroräumlichkeiten. Die kurzfristigen Finanzschulden basieren auf sonstigen Finanzverbindlichkeiten.

Gegenüber Gemeinschaftsunternehmen bestehen die folgenden Salden:

in TEUR	31.03.2014	31.03.2013
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	2.490	2.059
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.293	2.034
Kurzfristige Finanzschulden	172	171

Zu den Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen wird auf die Ausführungen unter E.1.6 verwiesen. Zu den Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten wird auf die Erläuterungen unter E.2.3 verwiesen. Der Saldo der kurzfristigen Finanzschulden basiert auf sonstigen Finanzverbindlichkeiten.

Volumen der Geschäftsvorfälle gegenüber assoziierten Unternehmen:

in TEUR	01.04.2013 – 31.03.2014	01.04.2012 – 31.03.2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	41	186
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	245	284
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	101	46
Kurzfristige Finanzschulden	12	142

Volumen der Geschäftsvorfälle gegenüber Gemeinschaftsunternehmen:

in TEUR	01.04.2013 - 31.03.2014	01.04.2012 - 31.03.2013
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	420	588
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	426	372
Kurzfristige Finanzschulden	1	26

Bei den Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen bestehen keine Sicherheiten.

3. Honorar des Abschlussprüfers

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar für den Abschlussprüfer setzt sich wie folgt zusammen (Beträge inkl. Umsatzsteuer):

in TEUR	2013/2014	2012/2013
Abschlussprüfungsleistungen	303	190
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
	303	190

4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die DEMIRE AG hat ihre 32,443%-Beteiligung (1.477.084 Aktien) an der Hekuba S.à.r.l. im Juni 2014 zu einem Preis in Höhe von TEUR 3.700 veräußert.

Zwischen April 2014 und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden insgesamt EUR 184.000 Wandelschuldverschreibungen in Stückaktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,32% gewandelt.

Die Fälligkeit des Darlehens gegenüber der DKB in Höhe von TEUR 3.274 wurde bis zum 30.09.2014 verlängert. Die Gesellschaft geht davon aus, das dem Darlehen zugrundeliegende Portfolio oder Teilportfolio zu veräußern oder die Fälligkeit des Darlehens zu verlängern. Entsprechende Gespräche mit dem Kreditinstitut werden geführt.

Ein Mezzanin-Darlehen in Höhe von rund EUR 6,1 Millionen, das im Juli 2014 fällig wurde, wurde nach Ende des Geschäftsjahres bis zum Ablauf des darauffolgenden Kalenderjahres verlängert. Des Weiteren wurde eine Teiltilgung des Darlehens in den nächsten 12 Monaten in insgesamt 5 Tranchen vereinbart. Im Zuge dessen konnte der Zinssatz für das Mezzanine-Darlehen deutlich gesenkt werden.

Nach Ende der Berichtsperiode wurde zudem der geplante Erwerb eines größeren Portfolios mit sieben Gewerbeobjekten und einer Gesamtfläche von etwa 40.000 qm bekannt gegeben. Die Immobilien sind im Raum Köln/Bonn, Leverkusen, Wuppertal, Hamburg und Wismar angesiedelt und erwirtschaften bei derzeit nahezu Vollvermietung eine jährliche Ist-netto-Kaltmiete von EUR 4,4 Millionen. Rund 70 % der Flächen werden als Büro und etwa 30 % für Lager, Einzelhandel sowie Arztpraxen genutzt. Auch dieses Investment weist von Beginn an einen positiven Cashflow auf. Mit dem Abschluss dieser Transaktion, der im dritten Quartal 2014 vorgesehen ist, wird unser Portfolio bereits eine sichtbare Größe erreicht haben. Damit wird die Basis für den weiteren konsequenten Ausbau des Konzerns geschaffen sein.

Ansonsten gab es zwischen dem Schluss des Geschäftsjahres am 31. März 2014 und der Fertigstellung dieses Berichtes am 31. Juli 2014 keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung für den Konzern.

5. Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter

a. Vorstand

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

Mitglieder des Vorstands waren im Geschäftsjahr:

- Dr. Marc-Milo Lube, Vorstandssprecher, bis 19. April 2013,
- Hon.-Prof. Andreas Steyer, ab 5. März 2013 und Vorstandssprecher ab 16. Mai 2013,
- Jürgen Georg Faè, bis 4. Dezember 2013.

Für das Geschäftsjahr 2013/2014 wurden für den Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erfolgsunabhängige Bezüge (kurzfristig fällige Leistungen) in Höhe von TEUR 1.064 (Vorjahr: TEUR 429) erfasst, die sich wie folgt verteilen (Angaben in TEUR):

	2013/2014	2012/2013
Dr. Marc-Milo Lube	548	223
Hon.-Prof. Andreas Steyer	221	17
Jürgen Georg Faè	295	190
	1.064	429

Falls der Anstellungsvertrag mit Jürgen Georg Faè vorzeitig durch eine ordentliche Kündigung seitens DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG beendet wird, steht dem ehemaligen Vorstandsmitglied eine Abfindung in Höhe von 50 % der Summe der ihm bis zum Ablauf der eigentlichen Befristung des Anstellungsvertrages ausstehenden monatlichen Vergütungen zu, wobei sich die Höhe der Vergütung nach dem Festgehalt richtet.

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

b. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft, ihre Namen und ausgeübten Tätigkeiten sind der nachstehenden Aufstellung zu entnehmen.

Name	Funktion	Beruf	Zeitraum	Vergütung (in TEUR) 2013/2014 ^{*)}	Vergütung (in TEUR) 2012/2013 ^{*)}
Prof. Dr. Werner Schaffer	Vorsitzender	Steuerberater in eigener Praxis	bis 23. Oktober 2013	12	19
Dr. Carsten Strohdächer	Stellvertretender Vorsitzender	Selbständiger Unternehmensberater	bis 23. Oktober 2013	8	13
Prof. Dr. Hermann Anton Wagner	Vorsitzender, seit 23. Oktober 2013	Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in eigener Praxis	seit 17. April 2013	14	0
Dr. Christoph Jeannée		Selbständiger Rechtsanwalt	bis 31. März 2013	0	6
Mag. Wolfgang Quirschmayr		Steuerberater in eigener Praxis	bis 31. März 2013	0	6
Friedrich Lind		Unternehmer	bis 31. März 2013	0	6
Dr. Stefan Schütze LL.M.		Selbständiger Rechtsanwalt	bis 31. März 2013	0	6
Dr. Dirk Hofmann	Stellvertretender Vorsitzender, seit 23. Oktober 2013	Selbständiger Rechtsanwalt	seit 23. Oktober 2013	3	0
Günther Walcher		Unternehmer	seit 23. Oktober 2013	3	0
				40	56

*) Bezüge exkl. Kostenersatz und exkl. Umsatzsteuer

Daneben wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 10) vergütet.

c. Mitarbeiter

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter betrug neben den drei Vorstandsmitgliedern:

	31.03.2014	31.03.2013
Festangestellte Mitarbeiter	4	17
	4	17

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter betrug im Geschäftsjahr 2013/2014 4 (im Geschäftsjahr 2012/2013 22).

6. Angaben zum „Deutschen Corporate Governance Kodex“

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wird von der Gesellschaft einmal im Kalenderjahr den Aktionären zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und ist den Aktionären über die Homepage der DEMIRE im Bereich „Unternehmen“ (<http://www.demire.ag/de/company/governance.php>) dauerhaft zugänglich gemacht.

7. Freigabe der Veröffentlichung

Der vorliegende Konzernabschluss wird am 29. August 2014 vom Vorstand aufgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Frankfurt am Main, 29. August 2014

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Hon.-Prof. Andreas Steyer
Vorstandssprecher

Der folgende Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Konzernabschluss und den auf der Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) aufgestellten zusammengefassten Konzernlagebericht und Lagebericht für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG für das Geschäftsjahr vom 1. April 2013 bis zum 31. März 2014 als Ganzes und nicht allein auf den in diesem Prospekt auf den vorhergehenden Seiten abgebildeten Konzernabschluss.

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. April 2013 bis 31. März 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs.1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs.1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Eschborn/Frankfurt am Main, 29. August 2014

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmitt
Wirtschaftsprüfer

Paul
Wirtschaftsprüfer

**Jahresabschluss
der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (HGB)**

für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva	31.12.2014	31.03.2014	Passiva	31.12.2014	31.03.2014
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>		<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	14.306.151,00	13.894.651,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	1,00	Bedingtes Kapital EUR 7.064.325,00 (Vj. EUR 6.947.325,00)		
	1,00	1,00	II. Kapitalrücklage	102.829.993,62	102.829.993,62
II. Sachanlagen			III. Bilanzverlust	<u>-107.177.422,81</u>	<u>-106.046.643,58</u>
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	22.007,06	5.172,50		9.958.721,81	10.678.001,04
	22.007,06	5.172,50	B. Rückstellungen		
III. Finanzanlagen			1. Steuerrückstellungen	208.844,90	0,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.162.916,88	7.321.571,32	2. Sonstige Rückstellungen	<u>1.446.696,37</u>	<u>774.599,67</u>
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	57.999.802,06	2.125.935,00		1.655.541,27	774.599,67
3. Beteiligungen	<u>3.106.335,18</u>	<u>6.806.335,18</u>	C. Verbindlichkeiten		
	67.269.054,12	16.253.841,50	1. Anleihen	60.888.500,00	11.300.000,00
	67.291.062,18	16.259.015,00	davon konvertibel EUR 10.888.500,00 (Vj. EUR 11.300.000,00)		
			2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditin- stituten	0,00	139,51
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (Vj. EUR 139,51)		

B. Umlaufvermögen			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.470.067,09 (Vj. EUR 98.553,89)	2.470.067,09	98.553,89
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 5.888.722,79 (Vj. EUR 2.744.065,77)	5.888.722,79	2.744.065,77
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.302.716,51	392,21	5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 12.198,71 (Vj. EUR 380.030,00)	12.198,71	380.030,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.094.748,90	4.140.908,93			
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.114.726,61	1.155.731,20			
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.271.139,09</u>	<u>272.856,53</u>	6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 270.837,94 (Vj. EUR 122.574,97) davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.304.687,49 (Vj. EUR 124.753,33)	1.304.687,49	124.753,33
	12.783.331,11	5.569.888,87		70.564.176,08	14.647.542,50
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.163.841,62</u>	<u>3.067.868,45</u>			
	13.947.172,73	8.637.757,32			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>940.204,25</u>	<u>1.203.370,89</u>			
	<u><u>82.178.439,16</u></u>	<u><u>26.100.143,21</u></u>		<u><u>82.178.439,16</u></u>	<u><u>26.100.143,21</u></u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr
vom 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014**

	01.04.2014-31.12.2014	2013/2014
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	7.395.610,88	848.519,09
2. Sonstige betriebliche Erträge davon Erträge aus der Währungsumrechnung EUR 482,06 (Vj. EUR 3.275,86)	2.179.402,06	481.834,64
	<hr/> 9.575.012,94	<hr/> 1.330.353,73
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	11.000,00
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	342.221,94	1.225.027,97
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 0,00 (Vj. EUR 12.614,70)	26.829,59	56.206,76
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.131,35	2.709,06
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung EUR 3.750,24 (Vj. EUR 3.010,96)	6.450.439,16	5.078.761,57
	<hr/> 6.825.622,04	<hr/> 6.373.705,36
7. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.059.514,61 (Vj. EUR 34.447,56)	1.308.885,37	370.542,13
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 101.923,22 (Vj. EUR 14.241,32)	128.618,52	45.558,50
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	2.944.275,60	7.974.590,44
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	387.717,01	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 1.304,28 (Vj. EUR 14.578,96)	1.776.334,46	339.299,21
	<hr/> -3.670.823,18	<hr/> -7.897.789,02
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-921.432,28	-12.941.140,65
13. Außerordentliche Erträge	0,00	94.613,69
14. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	16.602,56
15. Außerordentliches Ergebnis	0,00	78.011,13
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	208.844,90	-11.018,17
17. Sonstige Steuern	502,05	716,40
	<hr/> 209.346,95	<hr/> -10.301,77
18. Jahresfehlbetrag	-1.130.779,23	-12.852.827,75
19. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-106.046.643,58	-93.193.815,83
20. Bilanzverlust	<hr/> <hr/> -107.177.422,81	<hr/> <hr/> -106.046.643,58

Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Der Jahresabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (nachfolgend kurz: DEMIRE AG) zum 31. Dezember 2014 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt. Ergänzende Bestimmungen aus der Satzung für die Rechnungslegung ergaben sich nicht. Darüber hinaus hat die Gesellschaft einen Konzernabschluss unter Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt, der am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main erhältlich ist.

Die Gesellschaft weist zum Abschluss-Stichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf. Da die Gesellschaft durch von ihr ausgegebene Wertpapiere einen organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 WpHG in Anspruch nimmt, gilt sie als große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB und ist daher verpflichtet, die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften anzuwenden.

Die Gliederung der Bilanz ist nach dem handelsrechtlichen Gliederungsschema gemäß § 266 HGB vorgenommen, die Gewinn- und Verlustrechnung ist gemäß § 275 Abs. 2 HGB in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 15. Oktober 2014 hat beschlossen, das Geschäftsjahr mit Wirkung ab dem 1. Januar 2015 auf das Kalenderjahr umzustellen. Das ab dem 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014 laufende Geschäftsjahr wird zu einem Rumpfgeschäftsjahr, daher sind die Zahlen des Berichtsjahres nur eingeschränkt mit dem Vorjahr vergleichbar.

ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZEN

Im Einzelnen erfolgte die Bilanzierung und Bewertung unverändert zum Vorjahr wie folgt:

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben.

Sachanlagen

Sachanlagen sind mit den Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten vermindert um planmäßige Abschreibungen über die voraussichtliche Nutzungsdauer angesetzt.

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens wurden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen.

Geringwertige Anlagegüter / Wirtschaftsgüter

Selbstständig nutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, die der Abnutzung unterliegen, werden im Zugangsjahr aufwandswirksam erfasst, sofern ihre jeweiligen Anschaffungskosten EUR 150 nicht übersteigen. Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten zwischen EUR 150 und EUR 1.000 werden aus Vereinfachungsgründen auch in der Handelsbilanzjahresweise in einem Sammelposten zusammengefasst, der über fünf Jahre abgeschrieben wird. Die Auswirkungen bei unterstellter Abschreibung entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer sind geringfügig.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten angesetzt. Soweit diese zum Bilanzstichtag dauerhaft über dem Marktwert oder über dem Wert liegen, der diesen Vermögensgegenständen beizulegen ist, wird diesem Sachverhalt durch außerplanmäßige Abschreibungen auf diesen Wert Rechnung getragen. Bei Wegfall der Gründe für in Vorjahren erfolgte Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen vorgenommen.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind grundsätzlich mit ihren Nennwerten angesetzt.

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind mit ihrem Nennwert angesetzt. Allen erkennbaren Risiken wird durch entsprechende Wertberichtigung Rechnung getragen.

Sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihren Nominalwerten angesetzt.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bewertet.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden gemäß § 250 Abs. 1 HGB Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, aktiviert.

Eigenkapital

Das Gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt und in voller Höhe eingezahlt.

Latente Steuern

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden diese mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet ausgewiesen. Die Aktivierung eines Überhangs latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 31,93 % zugrunde gelegt. Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen. Die aktiven latenten Steuern wurden nicht aktiviert. Es bestehen keine wesentlichen passiven latenten Steuern aus Bilanzdifferenzen. Die aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge wurden nicht aktiviert.

Rückstellungen

Die Rückstellungen sind in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d. h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Sie berücksichtigen alle erkennbaren drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften und ungewissen Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Grundlagen der Währungsumrechnung

Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr werden zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag umgerechnet. Die Umrechnung von auf fremde Währung lautenden Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten mit Restlaufzeiten über einem Jahr erfolgt grundsätzlich mit dem Fremdwährungsumrechnungskurs zum Entstehungszeitpunkt und bei Vermögensgegenständen zum niedrigeren bzw. bei Verbindlichkeiten zum höheren Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem beigefügten Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) ersichtlich.

Finanzanlagevermögen

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat im Rumpfgeschäftsjahr 2014 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.944 auf Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen, vorgenommen (i. Vj. TEUR 7.975).

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen von TEUR 58.000 (i. Vj. TEUR 2.126) betreffen im Wesentlichen weitergereichte Darlehen für die Finanzierung des im Berichtsjahr erfolgten Erwerbs von Immobiliengesellschaften und Immobilien. Darüber hinaus wurden Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit einem Betrag von TEUR 4.527 zum Bilanzstichtag in das Finanzanlagevermögen (Ausleihungen an verbundene Unternehmen) umgegliedert. In Bezug auf diese umgegliederten Forderungen ergibt sich vor dem Hintergrund geänderter Darlehensbedingungen in Bezug auf deren Fristigkeit zum Bilanzstichtag eine bilanzielle Neubeurteilung als Finanzanlagevermögen.

Bezüglich der Angaben zum Anteilsbesitz verweisen wir auf Anlage 2 zum Anhang.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen, das heißt Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 13.947 (i. Vj. TEUR 8.638).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 7.303 (i. Vj. TEUR 0,4) betreffen Ansprüche aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit verbundenen Unternehmen. Im Vorjahr wurden Forde-

rungen aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit verbundenen Unternehmen unter Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 2.437 ausgewiesen.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Forderungen aus Verrechnungsverkehr, weiterbelasteten Aufwendungen und kurzfristigen Darlehensverhältnissen von TEUR 3.095 (i. Vj. TEUR 4.141). Die Forderungen sind mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr fällig. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten im Vorjahr Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 2.437.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, belaufen sich auf TEUR 1.115 (i. Vj. TEUR 1.156) und enthalten Forderungen aus Verrechnungsverkehr, kurzfristige Darlehensverhältnisse sowie Zinsforderungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen eine Forderung über eine ausstehende Einzahlung für die Zeichnung von Anleihen (TEUR 827).

Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 1.164 (i. Vj: TEUR 3.068) betreffen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält ein Disagio in Höhe von TEUR 940, welches sich auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem Ausgabebetrag und dem Erfüllungsbetrag der im Vorjahr ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen bezieht.

Eigenkapital

Aufgrund der Ausgabe von Bezugsaktien in Folge der Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 beträgt das Grundkapital der Gesellschaft zum Bilanzstichtag EUR 14.306.151,00 (i. Vj. EUR 13.894.651,00) und ist eingeteilt in 14.306.151 (i. Vj. 13.894.651) auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00.

Die Erhöhung um 411.500 Aktien ergibt sich aus den Wandlungen der Wandelschuldverschreibung 2013/2018.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist nach der Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 und Ausgabe von 411.500 neuen Aktien dazu aus dem bedingten Kapital um bis zu EUR 6.535.825,00, eingeteilt in bis zu 6.535.825 auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht. Die ursprüngliche Anzahl der Wandelschuldverschreibungen betrug 11.300.000. Nach den Wandlungen in Höhe von 411.500, betragen die verbleibenden Wandlungsrechte 10.888.500. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, die nach Maßgabe der Ermächtigung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 23. Oktober 2013 begeben werden.

Mit dem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 15. Oktober 2014 wird das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlage am 15. Oktober 2014 um bis zu EUR 10.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 10.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien (Stammaktien), jeweils mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von je EUR 1,00, erhöht.

Die neuen Aktien werden zum Betrag von EUR 1,00 je Stückaktie (geringster Ausgabebetrag) ausgegeben. Die neuen Aktien sind grundsätzlich erstmals für das ab dem 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014 laufende Rumpfgeschäftsjahr gewinnberechtigt. Erfolgt die Ausgabe der neuen Aktien nach der Hauptversammlung, die über die Gewinnverwendung der Gesellschaft für das am 31. De-

zember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr beschließt, so sind die neuen Aktien abweichend von vorstehendem Satz 2 erstmals für das am 1. Januar 2015 beginnende Geschäftsjahr gewinnberechtigt.

Die neuen Aktien werden den Aktionären und den Inhabern der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 im Wege des mittelbaren Bezugsrechts angeboten. Sie werden von einem oder mehreren Kreditinstituten gezeichnet und mit der Verpflichtung übernommen, sie den Aktionären und Inhabern der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 zum Bezug anzubieten und den Mehrerlös – unter Abzug einer angemessenen Provision sowie der Kosten und Auslagen – an die Gesellschaft abzuführen.

Genehmigtes Kapital I/2013

Die in § 6 der Satzung enthaltene Ermächtigung des Vorstands, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital durch Ausgabe von bis zu Stück 6.947.325 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien im rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 je Aktie gegen Bar- oder Sacheinlagen ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu insgesamt EUR 6.947.325,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2013), lief ursprünglich am 22. Oktober 2018 aus.

Das Genehmigte Kapital I/2013 in Höhe von EUR 6.947.325,00 und seine Regelungen in § 6 der Satzung (Genehmigtes Kapital) wurde mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 15. Oktober 2014 aufgehoben.

Genehmigtes Kapital I/2014

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 15. Oktober 2014 wird der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 14. Oktober 2019 durch Ausgabe von bis zu Stück 7.064.325 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien im rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu EUR 7.064.325,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2014). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- für Spitzenbeträge,
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10% des im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags durch den Vorstand nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet,
- soweit es erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts zustünde, sowie
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen.

Der Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben am 23. Dezember 2014 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig von EUR 14.306.151 um EUR 5.633.710 auf EUR 19.939.861 gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Alpine Real Estate GmbH zugelassen, die als Sacheinlage 94,9 % der Anteile an der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH, 94,9 % der Anteile an der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH und eine Forderung gegen die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH in die DEMIRE AG einbringt. Die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und die Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH verfügen über ein Gewerbeimmobilienportfolio mit

insgesamt knapp 42.000m² unter anderen in Bremen, Berlin und Stralsund. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde jede neue Aktie der DEMIRE AG mit einem Betrag von EUR 1,75 bewertet. Zum Bilanzstichtag ergeben sich jedoch keine bilanziellen Auswirkungen aus der Sachkapitalerhöhung bei der Gesellschaft. Grund hierfür ist, dass erst mit Eintragung der Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals in das Handelsregister das Grundkapital nach § 189 AktG wirksam erhöht ist. Nach der Beschlussfassung über die Kapitalerhöhung liegt, solange weder Einlage geleistet noch die Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister eingetragen wurde, ein schwebendes Geschäft vor, das nicht zu bilanzieren ist. Die Einlage erfolgte rechtswirksam in 2015 und die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 22. Januar 2015.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Anteile

Der Vorstand wird des Weiteren ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und die sonstigen Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhungen aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

Die Gesellschaft wurde ermächtigt, bis zum 28. Oktober 2014 bis zu insgesamt 10 % des bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen die aufgrund der Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder bereits besitzt, nicht mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft ausmachen. Die Gesellschaft hat diese Ermächtigung bisher nicht genutzt. Die Ermächtigung ist am 28. Oktober 2014 ausgelaufen. Sie wurde aufgehoben durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Oktober 2014 und durch eine neue, höchstens fünf Jahre geltende Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien ersetzt.

Hierbei wurde die Gesellschaft ermächtigt, vom Tag der Beschlussfassung am 15. Oktober 2014 für fünf Jahre, also bis zum 14. Oktober 2019 bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei darf die Anzahl der aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder bereits besitzt, nicht mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft betragen.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert zum 31. Dezember 2014 TEUR 102.830.

Bilanzverlust

Ausgehend von dem bestehenden Verlustvortrag des Vorjahres in Höhe von TEUR 106.047 beträgt der Bilanzverlust zum Bilanzstichtag TEUR 107.177.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betragen TEUR 1.656 (i. Vj. TEUR 775), wovon auf Steuerrückstellungen TEUR 209 (i. Vj. TEUR 0) entfielen. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen für Abschlusserstellung und -prüfung sowie für Personalkosten.

Verbindlichkeiten

Anleihen

Der Bilanzposten Anleihen in Höhe von TEUR 60.889 (i. Vj. TEUR 11.300) beinhaltet sowohl die am 30. Dezember 2013 in Höhe von nominal TEUR 10.889 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen (WSV 2013/18, Wertpapiernummer A1YDDY), als auch eine am 16. September 2014 ausgegebene Schuldverschreibung (Anleihe 2014/2019, Wertpapierkennnummer A12T13) in Höhe von TEUR 50.000.

Wandelschuldverschreibungen (WSV 2013/2018)

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Oktober 2013 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. September 2018 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtbetrag von nominal EUR 50.000.000,00 mit und ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Options- und Wandlungsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 25.000.000,00 nach näherer Maßgabe der Schuldverschreibungsbedingungen zu gewähren.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat im Dezember 2013 Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis 30. Dezember 2018 und einem Gesamtnennbetrag von EUR 11.300.000,00 platziert. Sie sind in 11.300.000 Wandelteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1,00 eingeteilt.

Im Einzelnen sind die Wandelschuldverschreibungen wie folgt ausgestattet:

- Eingeteilt in bis zu 11.300.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1,00.
- Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben während der Laufzeit das unentziehbare Recht, jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1,00 innerhalb der Wandlungszeiträume anfänglich in eine Stückaktie der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 zu wandeln. Mit Beschluss der Gläubigerversammlung vom 30. September 2014 wurden die Anleihebedingungen dahingehend geändert, dass ein Barausgleich nicht mehr vorgesehen ist.
- Der Wandlungspreis beträgt im Fall der wirksamen Ausübung des Wandlungsrechts – vorbehaltlich einer Anpassung aufgrund der in den Anleihebedingungen enthaltenen Anpassungsregelungen – EUR 1,00 je Inhaber - Stammaktie mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Hieraus ergibt sich ein Umtauschverhältnis von 1:1. Ein Barausgleich ist nicht vorgesehen.
- Der Ausgabebetrag je Schuldverschreibung beträgt EUR 1,00 und entspricht dem Nennbetrag und dem anfänglichen Wandlungspreis.
- Die Schuldverschreibungen werden mit 6,00 % p.a. verzinst, die Zinszahlung erfolgt jeweils am 30. März, 30. Juni, 30. Oktober, und 30. Dezember eines jeden Jahres während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen.

Aufgrund der Ausgabe von 411.500 Bezugsaktien in Folge der Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 beträgt das Grundkapital der Gesellschaft EUR 14.306.151,00 (i. Vj. EUR 13.894.651,00) und ist eingeteilt in 14.306.151 (i. Vj. 13.894.651) auf den Inhaber lautende Aktien.

Unternehmensanleihe (2014/2019)

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG platzierte im Geschäftsjahr 2014 eine Unternehmensanleihe mit einem Emissionsvolumen von TEUR 50.000. Die Unternehmensanleihe verfügt über eine Laufzeit von fünf Jahren und ist am 16. September 2019 fällig. Die Anleihe wird mit einem Kupon in Höhe von 7,50 % p.a. verzinst, der halbjährlich nachträglich an die Investoren ausgezahlt wird. Die Einbeziehung der Anleihe in den Handel im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse unter der ISIN DE000A12T135 erfolgte am 16. September 2014.

In den Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibungen 2013/18 und der Unternehmensanleihe 2014/19 sind Vorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Auflagen (Financial Covenants), die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Anleihegläubiger und damit zu Rückzahlungsverpflichtungen durch die Gesellschaft führen könnten, sowie darüber hinaus Ausschüttungsbeschränkungen der Gesellschaft enthalten. Bei den Financial Covenants handelt es sich um Finanzkennzahlen, insbesondere die Verschuldungsquote („Loan to Value“ (LTV)) und die Eigenkapitalquote der Gesellschaft. Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Financial Covenants erfolgt durch das DEMIRE Management, Treasury und das Asset Management. Werden die vorgegebenen Werte der Financial Covenants nicht eingehalten, so hat der Gläubiger das Recht zusätzliche Sicherheiten von dem Schuldner zu verlangen. Die Finanzverbindlichkeiten befinden sich dann im Default. Hält der Default länger an und kann dauerhaft nicht behoben werden, hat der Gläubiger ein Sonderkündigungsrecht. Zum Bilanzstichtag wurden die Financial Covenants eingehalten und dementsprechend lag kein Default vor.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen belaufen sich am Bilanzstichtag auf TEUR 5.889 (i. Vj. TEUR 2.744), in der gesamten Höhe mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr, im Wesentlichen gegenüber der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH (TEUR 3.688) und gegenüber der MAGNAT Asset Management GmbH (TEUR 1.695). Sie enthalten in Höhe von TEUR 3.722 (i. Vj. TEUR 2.710) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Darüber hinaus sind in diesem Posten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus dem Verrechnungsverkehr enthalten.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen eine Zinsverbindlichkeit der Anleihe 2014/2019 i. H. v. TEUR 1.032.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sowie deren Besicherung ergeben sich aus der Anlage 3 zum Anhang.

Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten:

Gemäß der notariell beurkundeten Erklärung vom 17. Dezember 2014 tritt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zu allen gegenwärtigen und künftigen und bedingten Ansprüchen der Anleihegläubiger aus der von der Tochtergesellschaft DEMIRE Commercial Real Estate GmbH, Frankfurt am Main, ausgegebenen Inhaberschuldverschreibung bis zum Höchstbetrag von TEUR 33.360 bei. Zur Sicherung dieser Ansprüche aus der o. g. Inhaberschuldverschreibung verpfändet die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ihre sämtlichen Gesellschaftsanteile an der Tochtergesellschaft DEMIRE Commercial Real Estate GmbH i. H. v. TEUR 25. Die zugrunde liegenden Verpflichtungen können von den betreffenden Gesellschaften nach unseren Erkenntnissen erfüllt werden. Aus diesem Grund wird die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme hieraus zum Bilanzstichtag als gering eingeschätzt.

Gemäß dem Geschäftsverpfändungsvertrag, Frankfurt am Main, 13. November 2014 verpfändet die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ihre sämtlichen Gesellschaftsanteile an der Tochtergesellschaft DEMIRE Condor Properties Management GmbH i. H. v. TEUR 28 sowie sämtliche damit verbundenen Rechte, zur Sicherung des von der Tochtergesellschaft DEMIRE Condor Properties Management GmbH aufgenommenen Darlehens in Höhe von TEUR 12.000. Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme hieraus wird zum Bilanzstichtag als gering eingeschätzt. Die zugrunde liegenden Verpflichtungen können von den betreffenden Gesellschaften nach unseren Erkenntnissen erfüllt werden. Aus diesem Grund wird die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme hieraus zum Bilanzstichtag als gering eingeschätzt.

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Gesellschaft eine Zahlungsverpflichtung von insgesamt EUR 1,5 Mio. schuldbeitreitend für die MAGNAT Investment I B.V. übernommen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft eine Garantie übernommen, im Falle des Vorliegens von vertraglich vereinbarten Bedingungen schuldbeitreitend für die MAGNAT Investment I B.V. für einen weiteren Betrag von insgesamt EUR 3,0 Mio. einzustehen. Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme hieraus wird zum Bilanzstichtag als gering eingeschätzt. Die zugrunde liegenden Verpflichtungen können von den betreffenden Gesellschaften nach unseren Erkenntnissen erfüllt werden. Aus diesem Grund wird die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme hieraus zum Bilanzstichtag als gering eingeschätzt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB bestehen im Wesentlichen aus Miet- und Leasingverträgen. Diese haben eine Laufzeit von einem Jahr in Höhe von TEUR 83 (i. Vj. TEUR 44) und eine Laufzeit von einem bis fünf Jahre in Höhe von TEUR 270 (i. Vj. TEUR 0). Außerbilanzielle Geschäfte bestehen in Form von Miet- und Leasingverträgen. Die finanziellen Verpflichtungen hieraus sind für sich genommen für die Beurteilung der Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens nicht von wesentlicher Bedeutung.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 7.396 (i. Vj. TEUR 849) wurden in Höhe von TEUR 7.232 (i. Vj. TEUR 457) im Inland und in Höhe von TEUR 164 (i. Vj. TEUR 392) im Ausland realisiert. Sie enthalten im Wesentlichen Erträge aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit verbundenen Unternehmen.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Weiterverrechnungen an verbundene Unternehmen aus Kostenumlageverträgen in Höhe von TEUR 2.087 (i. Vj. TEUR 84). Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 72 (i. Vj. TEUR 12), davon TEUR 69 (i. Vj. TEUR 12) aus der Auflösung von Rückstellungen. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 1 (i. Vj. TEUR 3) enthalten.

Abschreibungen auf Finanzanlagen des Anlagevermögens

Die Abschreibung auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Anlagevermögens betreffen in Höhe von TEUR 2.944 (i. Vj. TEUR 7.975) außerplanmäßige Abschreibungen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 329 (i. Vj. TEUR 12) enthalten, davon TEUR 204 Wertberichtigungen zu Forderungen gegen ein Beteiligungsunternehmen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 4 (i. Vj. TEUR 3) enthalten.

Das außerordentliche Ergebnis des Vorjahres in Höhe von TEUR 78 resultiert aus Gewinnen bzw. Verlusten aus Verschmelzungen.

Jahresfehlbetrag/Bilanzverlust

Im Rumpfgeschäftsjahr ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von TEUR 1.131 (i. Vj. TEUR - 12.853). Ausgehend von dem bestehenden Verlustvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von TEUR 106.047 beträgt der Bilanzverlust zum Bilanzstichtag TEUR 107.177.

SONSTIGE ANGABEN

Gesellschaftsorgane

Vorstand

Vorstandsmitglieder waren im Berichtsjahr:

Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer, Vorsitzender des Vorstandes (CEO), Ginsheim,

Herr Markus Drews, COO, ab dem 1. Dezember 2014, Mühlheim an der Ruhr.

Die Vorstandsmitglieder waren in folgenden Aufsichtsgremien vertreten:

Name	Unternehmen	Funktion
Hon.-Prof. Andreas Steyer	Deutsche Zinshaus GmbH, Frankfurt am Main	Mitglied des Beirats
	Königstein Capital GmbH, München	Mitglied des Beirats

Für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 wurden für den Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 223 (davon TEUR 205 von der DEMIRE AG bezogen) erfasst:

Name	Erfolgsunabhängige Bezüge	Erfolgsabhängige Bezüge	Gesamt
Hon.-Prof. Andreas Steyer	TEUR 178	TEUR 27	TEUR 205
Markus Drews	TEUR 18	TEUR 0	TEUR 18
Summe	TEUR 196	TEUR 27	TEUR 223

Herr Markus Drews hat für seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied der Gesellschaft ab dem 1. Dezember 2014 erfolgsunabhängige Bezüge von einem mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen erhalten. Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer erwirbt einen zeitanteiligen Anspruch auf seinen Mehrjahresbonus, wenn der Performance-Zeitraum für die Festlegung des Mehrjahresbonus bereits vierundzwanzig Monate andauerte.

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft, ihre Namen und ausgeübte Tätigkeiten sind nachstehender Aufstellung zu entnehmen.

Name	Funktion	Beruf	
Prof. Dr. Hermann Wagner	Vorsitzender	Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in eigener Praxis	
Dr. Dirk Hoffmann	Stellvertretender Vorsitzender	Selbständiger Rechtsanwalt	bis 31. Dezember 2014
Günther Walcher		Unternehmer	
Dr. Peter Maser	Stellvertretender Vorsitzender	Rechtsanwalt	seit 12. Januar 2015

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats in Höhe von TEUR 63 (i. Vj. TEUR 40) für das Rumpfgeschäftsjahr wurden von der Hauptversammlung am 15. Oktober 2014 beschlossen.

Angaben zur Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

Name	Unternehmen	Funktion
Prof. Dr. Hermann Wagner	PEH Wertpapier AG, Wien	Vorsitzender vom 09. August 2011 – 14. November 2014
	CBC Business Consultants AG, Frankfurt am Main	Vorsitzender vom 08. November 2010 – 29. Juli 2014
	btu beraterpartner Holding AG, Oberursel (Taunus)	Stellvertretender Vorsitzender
	PEH Wertpapier AG, Oberursel (Taunus)	Mitglied
	MOODY'S Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	Mitglied (Beirat) vom 01. Juli 2010 – 30. Juni 2014
	SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	Mitglied
Dr. Dirk Hoffmann	ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main	Vorsitzender
(bis 31. Dezember.2014)	Dexia Kommunalbank Deutschland AG, Berlin	Mitglied
	SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	Vorsitzender
Günther Walcher	SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	Stellvertretender Vorsitzender
Dr. Peter Maser	BF.direkt AG, Berlin	Vorsitzender
	Volksbank Stuttgart eG, Stuttgart	Mitglied
	Ebner Pressegesellschaft KG, Ulm	Mitglied

Durchschnittliche Zahl der während des Rumpfgeschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Rumpfgeschäftsjahr 2014 im Durchschnitt 5 (i. Vj. 3) Arbeitnehmer.

Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde von der Gesellschaft abgegeben und den Aktionären zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist den Aktionären über die Homepage der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG im Bereich „Unternehmen“ (<http://www.demire.ag/de/company/governance.php>) dauerhaft zugänglich gemacht.

Honorar des Abschlussprüfers

Die Angaben zum Honorar des Abschlussprüfers erfolgen im Anhang zum Konzernabschluss der Gesellschaft, der im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

Geschäfte mit nahe stehenden Personen / Unternehmen

Im Rumpfgeschäftsjahr wurden mit nahe stehenden Personen und Unternehmen Geschäfte ausschließlich zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Stimmrechtsmitteilungen nach § 21 WpHG

Veröffentlichung von Mitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG (Aktie)
Frankfurt am Main, den 12. Mai 2014

Herr Alan James Lynch, Monaco hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 12. Mai 2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 12. Mai 2014 die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,24% (das entspricht 728.603 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG (Aktie)
Frankfurt am Main, den 27. Januar 2015

Die DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH, Berlin, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27. Januar 2015 mitgeteilt, dass ihre Stimmrechtsanteile an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 22. Januar 2015 die Schwelle von 25% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 20,56% (das entspricht 4.100.000 Stimmrechte) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 2. Februar 2015

Die MP Verwaltungs GmbH, Stuttgart, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30. Januar 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 29. April 2014 die Schwelle von 5% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 4,89% (das entspricht 700.000 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 5. Februar 2015

Die Alpine Real Estate Invest GmbH, Hamburg, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 4. Februar 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 3. Februar 2015 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15%, 20% und 25% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 28,25% (das entspricht 5.633.710 Stimmrechten) betragen hat.

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG,

Frankfurt am Main, den 3. Juni 2015

vertreten durch den Vorstand

Hon.-Prof. Andreas Steyer
Vorstandssprecher

Markus Drews

Entwicklung des Anlagevermögens im Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014

	Anschaffungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	01.04.2014	Umbuchung	Zugänge	Abgänge	31.12.2014	01.04.2014	Umbuchung	Zugänge	Abgänge	31.12.2014	31.12.2014	31.03.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.596,93	0,00	0,00	0,00	1.596,93	1.595,93	0,00	0,00	0,00	1.595,93	1,00	1,00
II. Sachanlagen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.098,69	0,00	22.965,91	0,00	39.064,60	10.926,19	0,00	6.131,35	0,00	17.057,54	22.007,06	5.172,50
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	79.252.913,24	0,00	585.260,28	0,00	79.838.173,52	71.931.341,92	0,00	1.743.914,72	0,00	73.675.256,64	6.162.916,88	7.321.571,32
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.125.935,00	4.526.662,95	55.346.694,51	28.352,91	61.970.939,55	0,00	2.770.776,61	1.200.360,88	0,00	3.971.137,49	57.999.802,06	2.125.935,00
3. Beteiligungen	16.048.806,59	0,00	0,00	8.245.752,46	7.803.054,13	9.242.471,41	0,00	0,00	4.545.752,46	4.696.718,95	3.106.335,18	6.806.335,18
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.766.838,02	0,00	0,00	0,00	2.766.838,02	2.766.838,02	0,00	0,00	0,00	2.766.838,02	0,00	0,00
	100.194.492,85	4.526.662,95	55.931.954,79	8.274.105,37	152.379.005,22	83.940.651,35	2.770.776,61	2.944.275,60	4.545.752,46	85.109.951,10	67.269.054,12	16.253.841,50
	100.212.188,47	4.526.662,95	55.954.920,70	8.274.105,37	152.419.666,75	83.953.173,47	2.770.776,61	2.950.406,95	4.545.752,46	85.128.604,57	67.291.062,18	16.259.015,00

Anteilsbesitzliste nach § 285 Nr. 11 HGB (AL/Stand: 31.12.2014)

Gesellschaft	Art	Sitz	Geschäftsjahr	Eigenkapital in TEUR	Anteil am Kapital % ¹⁾	Ergebnis des letzten Geschäfts- jahres in TEUR
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG	Konzernmuttergesellschaft	Deutschland, Frankfurt am Main	01.04.2014 - 31.12.2014	9.959		-1.131
DEMIRE Commercial Real Estate GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	56	100	-18
DEMIRE Real Estate München I GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	21	100	-4
Munich ASSET Ver- mögensverwaltung GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	317	100	251
CAM Commercial Asset Management EINS GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	-860	100	-885
CAM Commercial Asset Management ZWEI GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	-273	100	-298
CAM Commercial Asset Management DREI GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	-351	100	-376
CAM Commercial Asset Management VIER GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	-294	100	-319
Schwerin Margareten- hof 18 GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Berlin	01.01.2014 - 31.12.2014	-285	100	-310
DEMIRE Commercial Real Estate ZWEI GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	25	100	0
DEMIRE CONDOR Properties Manage- ment GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	20	100	-5
DEMIRE Holding EINS GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	-5	100	-5.042
Condor Real Estate Management EINS GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	25	100	0
GO Leonberg ApS Denmark Cyan Leon- berg	Tochterunternehmen	Dänemark, Ko- penhagen	01.01.2014 - 31.12.2014	-3.595	94	-79
GO Ludwigsburg ApS Denmark Cyan Lud- wigsburg	Tochterunternehmen	Dänemark, Ko- penhagen	01.01.2014 - 31.12.2014	-2.748	94	-71
GO Bremen ApS Denmark Cyan Bre- men	Tochterunternehmen	Dänemark, Ko- penhagen	01.01.2014 - 31.12.2014	-16.955	94	129
Condor Real Estate Management ZWEI GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	25	100	0

Gesellschaft	Art	Sitz	Geschäftsjahr	Eigenkapital in TEUR	Anteil am Kapital % ¹⁾	Ergebnis des letzten Geschäfts- jahres in TEUR
Blue Ringed S.à.r.l. Luxemburg Pink Darmstadt	Tochterunternehmen	Luxemburg, Lu- xemburg	01.01.2014 - 31.12.2014	-2.191	94	-232
Briarius S.à.r.l. Lu- xembourg Pink Kemp- ten	Tochterunternehmen	Luxemburg, Lu- xemburg	01.01.2014 - 31.12.2014	-2.070	94	-229
Armstripe S.à.r.l. Luxemburg Pink Ulm	Tochterunternehmen	Luxemburg, Lu- xemburg	01.01.2014 - 31.12.2014	-8.418	94	-301
Reubescens S.à.r.l. Luxembourg Magenta Various	Tochterunternehmen	Luxemburg, Lu- xemburg	01.01.2014 - 31.12.2014	-3.350	94	-251
Condor Real Estate Management DREI GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	25	100	0
Denston Investments Ltd. Cyprus Cyan Bayreuth	Tochterunternehmen	Zypern, Nikosia	01.01.2014 - 31.12.2014	-1.721	94	-70
CONDOR Objektge- sellschaft Eschborn GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	248	94	295
CONDOR Objektge- sellschaft Bad Kreuz- nach GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	25	94	13
Condor Real Estate Management FÜNF GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	25	100	0
CONDOR Objektge- sellschaft Düsseldorf GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	18	94	-421
CONDOR Objektge- sellschaft Bad Oeyn- hausen GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	25	94	-36
CONDOR Objektge- sellschaft Rendsburg GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	25	94	-26
CONDOR Objektge- sellschaft YELLOW GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	25	94	-316
CONDOR Objektge- sellschaft Lichtenfels GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	25	94	-62
MAGNAT AM GmbH (AT)	Tochterunternehmen	Österreich, Wien	01.01.2014 - 31.12.2014	1.272	100	-9
Magnat Asset Ma- nagement GmbH (AT)	Tochterunternehmen ⁵⁾	Österreich, Wien	01.01.2014 - 31.12.2014	3.631	100	-339
MAGNAT Capital Markets GmbH	Tochterunternehmen	Österreich, Wien	01.01.2014 - 31.12.2014	379	100	13
Prunus Sp. z o.o. i.L.	Gemeinschaftsunternehmen ²⁾	Polen, Warschau	N/A		50	
Lygos Sp. z o.o. i.L.	Gemeinschaftsunternehmen ²⁾	Polen, Warschau	N/A		50	

Gesellschaft	Art	Sitz	Geschäftsjahr	Eigenkapital in TEUR	Anteil am Kapital % ¹⁾	Ergebnis des letzten Geschäfts- jahres in TEUR
Lumpsum Eastern European Participations C.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Oosterhout	01.01.2014 - 31.12.2014	-6	94	-2
MAGNAT Investment I B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giesendam	01.04.2014 - 31.12.2014	50.945	94	801
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	3.446	100	6
MAGNAT Real Estate UA X B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giesendam	01.01.2014 - 31.12.2014	-140	100	-37
MAGNAT Real Estate UA XI B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giesendam	01.01.2014 - 31.12.2014	-22	100	-21
R Quadrat Bulgaria EOOD	Tochterunternehmen	Bulgarien, Sofia	01.01.2014 - 31.12.2014	268	100	-3
SC Victory International Consulting S.r.l.	Tochterunternehmen	Rumänien, Bukarest	01.01.2014 - 31.12.2014	1.068	100	-13
OXELTON ENTERPRISES LIMITED	Gemeinschaftsunternehmen ³⁾	Zypern, Limassol	01.01.2013 - 31.12.2013	230	60	-881
Karmen Trading LLC	Gemeinschaftsunternehmen ⁶⁾	Ukraine, Kiew	01.04.2013 - 31.03.2014	0	60	0
Vlemegona Holdings Ltd.	Gemeinschaftsunternehmen ^{2) 4)}	Zypern, Limassol	01.01.2012 - 31.12.2012	23	60	0
OOO Sadko Holding	Tochterunternehmen	Russland, Moskau	01.01.2014 - 31.12.2014	35	100	0
OOO New Sadko Holding	Tochterunternehmen	Russland, Moskau	01.01.2014 - 31.12.2014	15	100	0
Irao Magnat Digomi LLC	Tochterunternehmen	Georgien, Tbilisi	01.01.2014 - 31.12.2014	-1.186	75	-145
Irao Magnat 28/2 LLC	Gemeinschaftsunternehmen	Georgien, Tbilisi	01.01.2014 - 31.12.2014	1	50	6
IRAO Magnat Gudishvili, LLC	Gemeinschaftsunternehmen	Georgien, Tbilisi	01.01.2013 - 31.12.2013	70	50	-7
Magnat Tbilisi Office 1 LLC	Tochterunternehmen	Georgien, Tbilisi	01.01.2014 - 31.12.2014	51	100	-1
Magnat Tbilisi Residential 1 LLC	Tochterunternehmen	Georgien, Tbilisi	01.01.2014 - 31.12.2014	-1	100	-1
MAGNAT Investment II B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giesendam	01.04.2014 - 31.12.2014	5.782	100	-264
MAGNAT Real Estate UA I B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giesendam	01.01.2014 - 31.12.2014	507	100	-852
MAGNAT Real Estate Project Sadko B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giesendam	01.01.2014 - 31.12.2014	46	100	0
MAGNAT Real Estate UA V B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giesendam	01.01.2014 - 31.12.2014	259	100	-1.168
Kappatrade Ltd.	Tochterunternehmen	Ukraine, Kiew	01.01.2014 - 31.12.2014	-2.138	100	-1.529

Gesellschaft	Art	Sitz	Geschäftsjahr	Eigenkapital in TEUR	Anteil am Kapital % ¹⁾	Ergebnis des letzten Geschäfts- jahres in TEUR
Polartrade Ltd.	Tochterunternehmen	Ukraine, Kiew	01.01.2014 - 31.12.2014	-1.548	100	-1.096
MAGNAT Real Estate New Project Sadko B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Har- dinxveld Gies- sendamm	01.01.2014 - 31.12.2014	467	100	0
MAGNAT Real Estate UA XII B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Har- dinxveld Gies- sendamm	01.01.2014 - 31.12.2014	-196	100	-9
SQUADRA Immobi- lien GmbH & Co. KGaA,	assoziiertes Unternehmen ³⁾	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 - 31.12.2014	0	24,78	0
MAGNAT Investment III B.V.	²⁾	Niederlande, Har- dinxveld Gies- sendamm	01.01.2014 - 31.12.2014	-7	50	-3
MAGNAT Investment IV B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Har- dinxveld Gies- sendamm	01.01.2014 - 31.12.2014	334	100	-6
R-Quadrat Polska Alpha Sp. z o.o.	Gemeinschaftsunternehmen	Polen, Warschau	01.01.2014 - 31.12.2014	11.300	50	1.151
Russian Land AG i. L.	assoziiertes Unternehmen	Österreich, Wien	01.01.2014 - 31.12.2014		40,34	

- 1) Der Anteil am Eigenkapital entspricht dem Beherrschungsverhältnis vor Berücksichtigung etwaiger Fremddanteile im Konzern
- 2) Gemeinschaftsunternehmen, nicht at equity bewertete Gesellschaft
- 3) Basis sind die diesem Konzernabschluss zu Grunde liegenden internen Teilkonzernabschlüsse
- 4) Basis für die angegebenen Werte ist der jeweilige Abschluss per 31.12.2011 bzw. per 31.03.2011
- 5) Mittelbare Beteiligung über die Magnat AM GmbH (AT)
- 6) Treuhändisch gehalten (wirtschaftliches Eigentum). Es erfolgt keine Angabe in der Anteilsbesitzliste, da diese bereits im Teilkonzernabschluss des Mutterunternehmens der OXELTON ENTERPRISES Limited enthalten sind

**Verbindlichkeitspiegel zum
31. Dezember 2014**

Anlage 3 zum Anhang

	31.12.2014					31.03.2014					
	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Gesamt	Sicherung durch Pfand- rechte oder ähnliche Rech- te	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Gesamt	Sicherung durch Pfand- rechte oder ähnliche Rechte	
	bis zu einem	zwischen einem und fünf Jahren	über fünf			bis zu einem	zwischen einem und fünf Jahren	über fünf			
	Jahr	Jahre	Jahre		Jahr	Jahre	Jahre		EUR	EUR	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	Art	
Anleihen	0,00	60.888.500,00	0,00	60.888.500,00	0,00	0,00	11.300.000,00	0,00	11.300.000,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	139,51	0,00	0,00	139,51	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.470.067,09	0,00	0,00	2.470.067,09	0,00	98.553,89	0,00	0,00	98.553,89	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber ver- bundenen Unternehmen	5.888.722,79	0,00	0,00	5.888.722,79	0,00	2.744.065,77	0,00	0,00	2.744.065,77	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unter- nehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	12.198,71	0,00	0,00	12.198,71	0,00	380.030,00	0,00	0,00	380.030,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.304.687,49	0,00	0,00	1.304.687,49	0,00	124.753,33	0,00	0,00	124.753,33	0,00	
	9.675.676,08	60.888.500,00	0,00	70.564.176,08	0,00	3.347.542,50	11.300.000,00	0,00	14.647.542,50	0,00	

Der folgende Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den auf der Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) aufgestellten Jahresabschluss und den auf der Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) aufgestellten zusammengefassten Konzernlagebericht und Lagebericht für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014 als Ganzes und nicht allein auf den in diesem Prospekt auf den vorhergehenden Seiten abgebildeten Jahresabschluss.

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Eschborn/Frankfurt am Main, 3. Juni 2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmitt
Wirtschaftsprüfer

Kresin
Wirtschaftsprüfer

WERTGUTACHTEN

Winters & Hirsch™

Winters & Hirsch | Potsdamer Platz 9 | 10117 Berlin

DEMIRE
Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Lyoner Straße 32
60528 Frankfurt am Main

09.09.2015

Bewertung - Valuation

Zusammenfassung der Wertgutachten

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Winters & Hirsch Real Estate Advisory GmbH & Co. KG, in unserer Eigenschaft als zertifizierte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke, wurde von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (die „Gesellschaft“, und gemeinsam mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften die „DEMIRE“) mit der Verkehrswertermittlung ihres Bestandsportfolios beauftragt.

Die in den Anlagen zu diesem Schreiben beigelegten zusammenfassenden Gutachten umfassen

- Immobilien im Bestand der DEMIRE zum 30. Juni 2015 (Anlage 1),
- zusätzlich Immobilien im Bestand der DEMIRE zum 31. Juli 2015 (Anlage 2 und Anlage 3),
- zusätzlich bereits aufgrund notarieller Kaufverträge erworbene, aber zum Datum dieses Schreibens noch nicht übergegangene Immobilien (Anlage 4).

Ausgewiesen wurden jeweils die Verkehrswerte (Marktwerte) gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung der ImmoWertV und der WertR zu dem in den Einzelgutachten jeweils angegebenen Wertermittlungstichtag.

Winters & Hirsch
Real Estate Advisory GmbH & Co. KG
Potsdamer Platz 9
10117 Berlin

Tel. +49.30.21 00 96-0
Fax +49.30.21 00 96-11

info@winters-hirsch.de
www.winters-hirsch.de

Sitz der Gesellschaften: Berlin
Amtsgericht Charlottenburg
HRA 37.224 B

Komplementär:
Winters & Hirsch Deutschland GmbH
HRB 81.437 B

Geschäftsführer:
Philipp C. Tabert

USt-IdNr. DE 245778679

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

Winters & Hirsch™

Die Bewertungsgutachten der Anlage 1 wurden ursprünglich zum Zwecke der Erstellung des Halbjahresfinanzberichts zum Stichtag 30. Juni 2015 von der Gesellschaft in Auftrag gegeben.

Die Bewertungsgutachten der Anlagen 2 bis 4 wurden ursprünglich im Zusammenhang mit dem Ankauf der bewerteten Objekte in Auftrag gegeben.

Alle Immobilien wurden innerhalb der letzten zwölf Monate von Winters & Hirsch besichtigt.

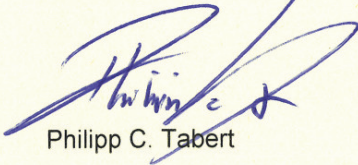
Die Summe der Verkehrswerte aller Einzelbewertungen beträgt:

641.835.000,00 EUR

(in Worten: sechshunderteinundvierzig Millionen achthundertfünfunddreißigtausend Euro).

Insgesamt umfassen die Immobilien eine Mietfläche von 790.049 m².

Mit freundlichen Grüßen



Philipp C. Tabert

Winters & Hirsch

Portfoliozusammenfassung

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN - ZUSAMMENFASSUNG -		
Art der Bewertung	Verkehrswert-/ Marktwertermittlung	
Umfang	3 Portfolien und 5 Einzelobjekte:	Gutachten-Nummern:
	CONDOR: 113 Gewerbeimmobilien	2015-53-05-01
	ALPHA: 8 Gewerbeimmobilien	2015-53-06-01
	ALPINE: 7 Gewerbeimmobilien	2015-53-07-01
	Unterschleißheim: 1 Gewerbeimmobilie	2015-53-06-01
	München: 1 Gewerbeimmobilie	2015-53-06-01
	Gutenberg Galerie: 1 Gewerbeimmobilie	2015-38-07-01
	Worms: 1 Gewerbeimmobilie	2015-53-08-01
Peißen: 1 Gewerbeimmobilie	2015-53-08-02	
Ausfertigungsdatum	03.09.2015	

Wertermittlungsstichtag	30. Juni 2015
Marktwert (Fair Value)	397.695.000 EUR

Der Verkehrswert (Marktwert) ist wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Adressen	
Gutachter	Auftraggeber
Winters & Hirsch Real Estate Advisory GmbH & Co. KG	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Potsdamer Platz 9 10117 Berlin Deutschland	Lyoner Straße 32 60528 in Frankfurt am Main Deutschland
Tel.: +49.30.21 00 96 - 0 Fax: +49.30.21 00 96 - 11	Tel.: +49.69.719 189 79 - 0
E-mail: info@winters-hirsch.de	E-mail: info@demire.ag
zertifizierte Sachverständige nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch IQ-Zert Bonn	

Winters & Hirsch

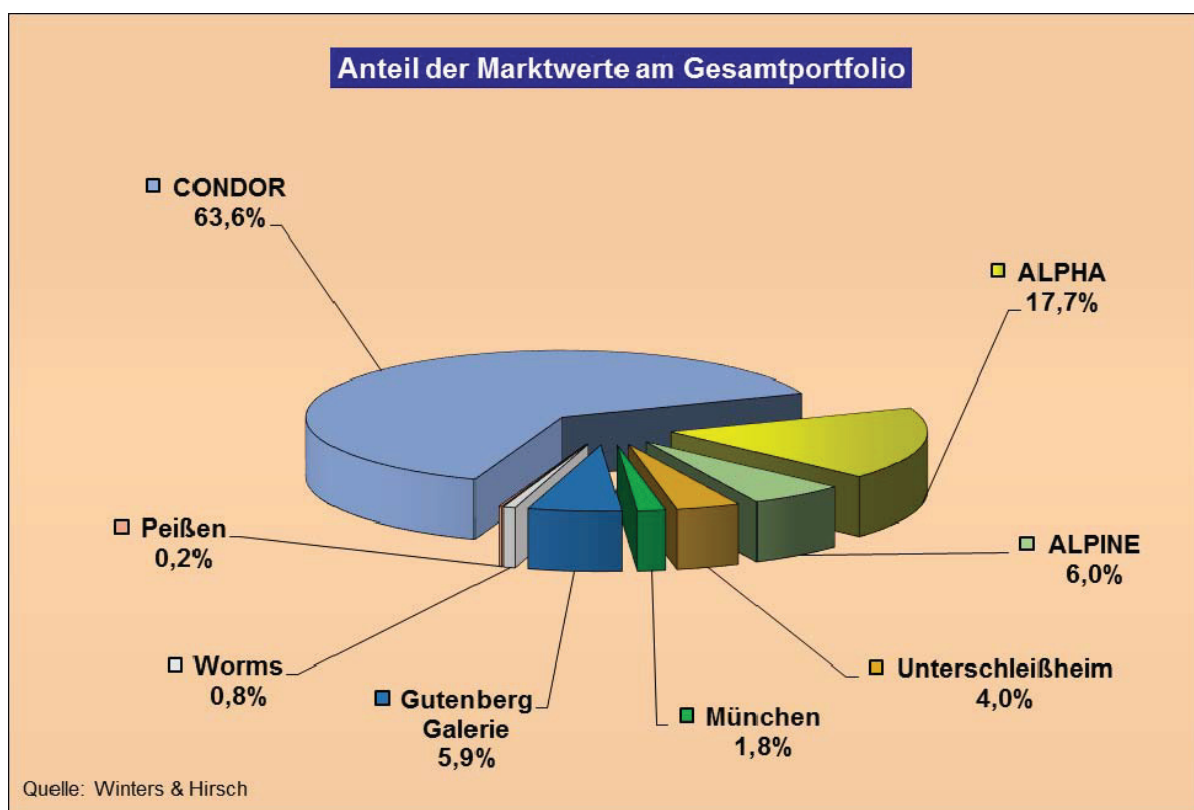
Hinweis:

Das vorliegende zusammenfassende Gesamtgutachten, im Folgenden auch Portfolio-Zusammenfassung genannt, umfasst die Ergebnisse der Bewertung der Einzelportfolien und beinhaltet allgemeine Beschreibungen und Bewertungsansätze. Für die vollständige Herleitung der individuellen Bewertungsergebnisse sind die Einzelgutachten des jeweiligen Portfolios heranzuziehen. Die Ermittlung des Fair Value wurde auf Objektebene vorgenommen.

Allgemeine Kennzahlen	
Anzahl der Bewertungsobjekte	3 Portfolien und 5 Einzelobjekte
Anzahl der Standorte	133 Immobilien deutschlandweit
Anzahl Büro / Handel	941
Anzahl Lager / Produktion	292
Anzahl Stellplätze	4.666
<u>Anzahl Sonstige</u>	<u>357</u>
Anzahl Einheiten Gesamt	6.256
Anzahl Einheiten Gesamt (ohne Stellplätze)	1.590
Mietfläche Büro / Handel	327.832 m ²
Mietfläche Lager / Produktion	66.802 m ²
Mietfläche Sonstige	<u>27.399 m²</u>
Mietfläche Gesamt	422.032 m²
Leerstandsfläche Gesamt	79.262 m ²
Leerstandsrate Gesamt	18,8 %
Marktüblich erzielbarer Mietertrag p.a.	34.289.102 EUR
Tatsächlicher Mietertrag p.a.	29.245.418 EUR

Winters & Hirsch

Ergebnisübersicht			
Ermittelter Wert		Bodenwert	Verkehrswert
CONDOR:	Summe 113 Einzelobjekte	49.250.000 EUR	252.885.000 EUR
ALPHA:	Summe 10 Einzelobjekte	11.090.000 EUR	70.490.000 EUR
ALPINE:	Summe 7 Einzelobjekte	4.080.000 EUR	24.020.000 EUR
Unterschleißheim:	Summe 1 Einzelobjekt	3.550.000 EUR	16.100.000 EUR
München:	Summe 1 Einzelobjekt	4.370.000 EUR	7.100.000 EUR
Gutenberg Galerie:	Summe 1 Einzelobjekt	1.030.000 EUR	23.350.000 EUR
Worms:	Summe 1 Einzelobjekt	790.000 EUR	3.000.000 EUR
Peißen:	Summe 1 Einzelobjekt	90.000 EUR	750.000 EUR
GESAMT:	Summe 133 Einzelobjekte	74.250.000 EUR	397.695.000 EUR
MARKTWERT / FAIR VALUE			397.695.000 EUR



Winters & Hirsch

Inhaltsverzeichnis

- 1 Allgemeine Informationen**
 - 1.1 Zweck des Gutachtens
 - 1.2 Wertermittlungsumfang

- 2 Grundlagen der Wertermittlung**
 - 2.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien
 - 2.2 Erhaltene Dokumente und Informationen
 - 2.3 Besichtigungen

- 3 Bewertungsgegenstand**
 - 3.1 Übersicht Portfolio / Immobilien
 - 3.2 Übersicht der Einheiten je Portfolio
 - 3.3 Übersicht Standorte
 - 3.4 Übersicht Mietfläche / Leerstand

- 4 Wertermittlungsverfahren**
 - 4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens
 - 4.2 Ermittlung des Bodenwerts
 - 4.3 Ermittlung des Ertragswerts

- 5 Wertermittlungsparameter**
 - 5.1 Übersicht Mieterträge
 - 5.2 Übersicht Kosten
 - 5.3 Übersicht Bodenwerte
 - 5.4 Übersicht Marktwerte

- 6 Zusammenfassung der ermittelten Werte**

- 7 Schlussbemerkungen**

1 Allgemeine Informationen

1.1 Zweck des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten dient der Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse im Zusammenhang mit der Erstellung einer Angebotsunterlage und eines darin enthaltenen Wertpapierprospektes. Wir stimmen der Veröffentlichung dieses Gutachtens in unveränderter Form im Wertpapierprospekt zu.

Gemäß Auftrag ist der beizulegende Zeitwert (Fair Value = Marktwert) zu ermitteln.

1.2 Wertermittlungsumfang

Das Gutachten gibt unsere sachverständige Meinung über die Höhe des Verkehrswertes des Wertermittlungsobjektes wieder (Verkehrswert/Marktwert = Fair Value). Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), sowie der Wertermittlungsrichtlinie (WertR).

Zur Wertermittlung sind das

- **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV)
einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)
- **Ertragswertverfahren** (§ 17 - 20 ImmoWertV)
- **Sachwertverfahren** (§ 21 - 23 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeiten zu ermitteln.

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Das vorliegende Gutachten wurde nach den folgenden Richtlinien und rechtlichen Grundlagen, in der jeweils aktuellen Fassung, erstellt:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
3. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
4. Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
5. Bilanzierungsvorschriften nach IFRS
6. RICS Appraisal and Valuation Standards
7. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
8. Landesbauordnung (LBO)
9. Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFIV)
10. Betriebskostenverordnung (BetrKV)
11. Amtlicher Mietspiegel für Mieten von Wohnraum
12. Informationen der örtlichen Industrie- und Handelskammer zu Mieten für Gewerbeobjekte

2.2 Erhaltene Dokumente und Informationen

Bei der Erstellung des vorliegenden Gutachtens hat sich Winters & Hirsch auf Informationen des Auftraggebers und dritter Parteien gestützt. Die verwendeten Dokumente / Informationen sind in den individuellen Gutachten aufgeführt. Die erhaltenen Unterlagen wurden einer individuellen Prüfung unterzogen. Winters & Hirsch geht davon aus, dass die uns zur Verfügung gestellten und erhaltenen Unterlagen verlässlich, vollständig und korrekt sind. Inkorrekte oder unvollständige Unterlagen / Informationen können die Schätzung des Wertes des Bewertungsobjektes beeinflussen.

Da es sich bei einigen Bewertungen um eine Folgebewertung handelt, wurde sich in Absprache mit dem Auftraggeber auf bereits vorliegende Unterlagen gestützt, die sich seit der letzten Bewertung nicht verändert haben (Informationen aus dem Grundbuch, Baulasteneintragungen, Hinweise zu Altlasten etc.). Aufgrund des neuen Bewertungsstichtages wurden die sich verändernden Informationen, insbesondere zum Vermietungsstand, den Bodenrichtwerten und den aktuellen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt angefordert und in der Bewertung berücksichtigt.

2.3 Besichtigungen

Der Großteil der Grundstücke wurde im Zuge der Bewertungstätigkeiten entsprechend den jeweiligen Bedingungen beim Ortstermin im Zeitraum zwischen Februar und August 2015 besichtigt. In Einzelfällen weichen die Besichtigungszeitpunkte aufgrund von Nachbewertungstätigkeiten von dem benannten Zeitraum ab. In solchen Fällen fand keine erneute Besichtigung statt, es wurde durch den Auftraggeber jedoch bestätigt, dass keine bewertungsrelevanten baulichen Veränderungen zum letzten Termin stattgefunden haben. Der Umfang der durchgeführten Besichtigungen ist den individuellen Gutachten zu entnehmen.

Winters & Hirsch

3 Bewertungsgegenstand

3.1 Übersicht Portfolio / Immobilien

No.	Gutachten	Portfolio	Immobilien	Standorte
	Nummer	Name	Anzahl	Bundesländer
1	2015-53-05-01	CONDOR	113	deutschlandweit
2	2015-53-06-01	ALPHA	8	Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen
3	2015-53-07-01	ALPINE	7	Berlin, Brandenburg, Sachsen, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern, Bremen
4	2015-53-06-01	Unterschleißheim	1	Bayern
5	2015-53-06-01	München	1	Bayern
6	2015-38-07-01	Gutenberg Galerie	1	Sachsen
7	2015-53-08-01	Worms	1	Rheinland-Pfalz
8	2015-53-08-02	Peißen	1	Sachsen-Anhalt
		Total:	133	

3.2 Übersicht der Einheiten je Portfolio

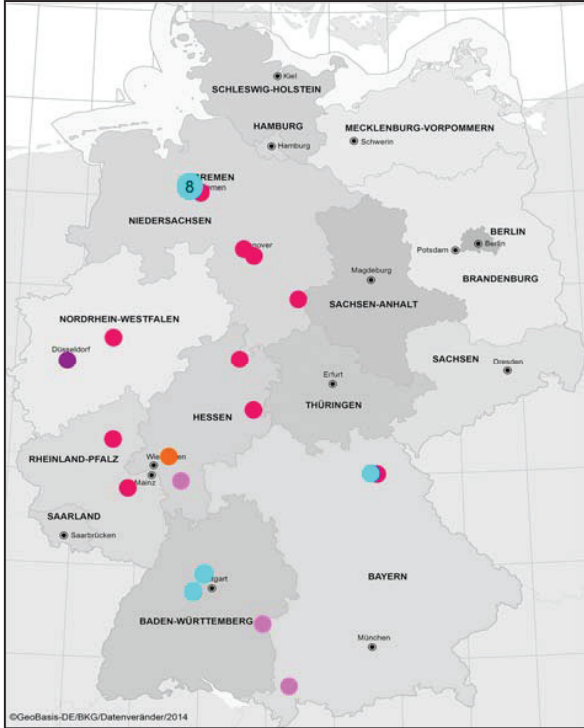
No.	Portfolio	Anzahl der Einheiten					
	Name	Gesamt	Büro / Handel	Lager / Produktion	Stellpl.	Sonstige	
1	CONDOR	4.232	693	242	2.968	329	
2	ALPHA	888	38	12	824	14	
3	ALPINE	228	115	5	99	9	
4	Unterschleißheim	287	19	7	261	0	
5	München	213	30	24	159	0	
6	Gutenberg Galerie	361	43	2	312	4	
7	Worms	45	2		43		
8	Peißen	2	1			1	
		Total:	6.256	941	292	4.666	357

3.3 Übersicht Standorte

Die insgesamt 133 Immobilien der 3 Portfolios und 5 Einzelobjekte befinden sich an unterschiedlichen Standorten der Bundesrepublik Deutschland. Die nachfolgenden Übersichten stellen die Aufteilung der Immobilien je Portfolio über das Bundesgebiet dar, wobei das Portfolio CONDOR zur besseren Übersicht in 2 Teile aufgeteilt wurde (CONDOR Teil 1 / CONDOR Teil 2).

Winters & Hirsch

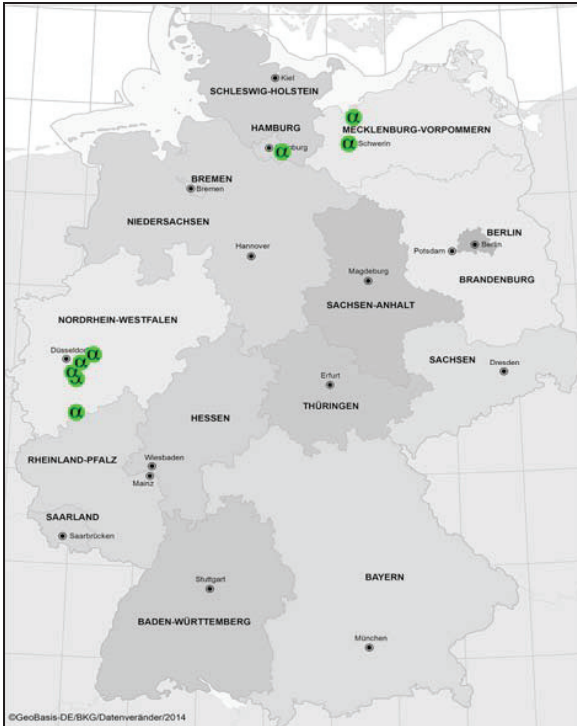
CONDOR Teil 1



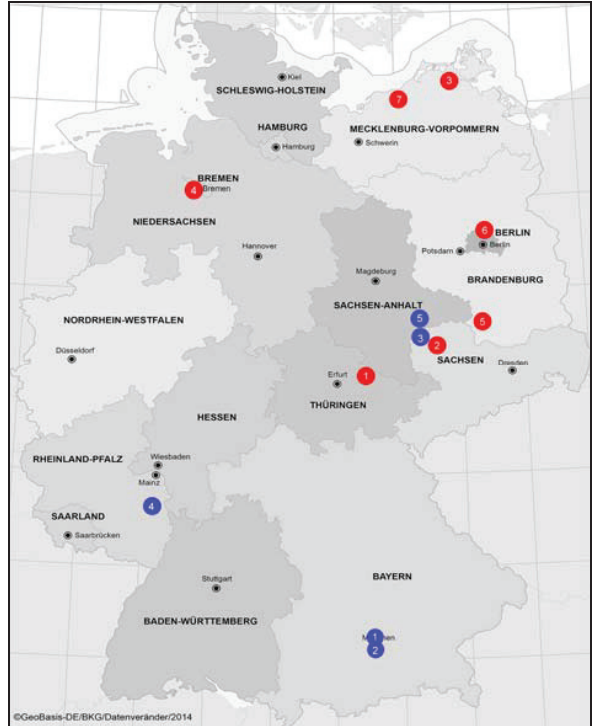
CONDOR Teil 2 (Yellow)



ALPHA



ALPINE / Unterschleißheim / München / Leipzig / Worms / Peißen



Winters & Hirsch

CONDOR – Objektübersicht				
Nr.	Bundesland	Ort	Adresse	Teil-Portfolio
01	Bremen	Bremen	Flughafenallee 3 / OLS 19	Cyan
02	Bremen	Bremen	Otto-Lilienthal-Str. 25	Cyan
03	Bremen	Bremen	Otto-Lilienthal-Str. 27	Cyan
04	Bremen	Bremen	Otto-Lilienthal-Str. 29	Cyan
05	Bremen	Bremen	Otto-Lilienthal-Str. 16 a	Cyan
06	Bremen	Bremen	Otto-Lilienthal-Str. 18	Cyan
07	Bremen	Bremen	Otto-Lilienthal-Str. 22	Cyan
08	Bremen	Bremen	Hermann-Köhl-Str. 1 a	Cyan
09	Baden-Württemberg	Leonberg	Neue Ramtelstr. 4 / Nord	Cyan
10	Baden-Württemberg	Ludwigsburg	Uhlandstr 21	Cyan
11	Bayern	Bayreuth	Nürnberger Str. 38	Cyan
12	Hessen	Bad Hersfeld	Erfurter Str. 5	Magenta
13	Rheinland-Pfalz	Bad Kreuznach	Brückes 2 - 8	Magenta
14	Bayern	Bayreuth	Karl-Marx-Straße 7 B	Magenta
15	Bremen	Bremen	Große Johannisstraße 146,148	Magenta
16	Nordrhein-Westfalen	Dortmund	Aldinghofer Straße 13	Magenta
17	Niedersachsen	Garbsen	Osterwalderstraße 65	Magenta
18	Niedersachsen	Goslar	Rosentorstraße 15	Magenta
19	Niedersachsen	Hannover	Duenenweg 5	Magenta
20	Rheinland-Pfalz	Koblenz	Emser Straße 10	Magenta
21	Hessen	Lohfelden	Am Fieseler Werk 23	Magenta
22	Hessen	Eschborn	Frankfurter Str. 29 - 35	Orange
23	Hessen	Darmstadt	Eschollbrücker Straße 12	Pink
24	Bayern	Kempton	Alpenstr., Bahnhofstr., Hirschstr.	Pink
25	Baden-Württemberg	Ulm	Zeitblomstr., Olgastr., Bahnhofplatz	Pink
26	Nordrhein-Westfalen	Düsseldorf	Wiesenstr.	Purple
27	Niedersachsen	Sulingen	Schmelingstr. 26	Yellow
28	Niedersachsen	Achim	Zum Achimer Bahnhof 3	Yellow
29	Niedersachsen	Apen	Poststr. 3	Yellow
30	Niedersachsen	Gnarrenburg	Hindenburgstr. 51	Yellow
31	Nordrhein-Westfalen	Dortmund	Graebnerstr. 9	Yellow
32	Nordrhein-Westfalen	Neunkirchen	Gartenstr. 18	Yellow
33	Nordrhein-Westfalen	Soest	Westenhellweg 54	Yellow
34	Nordrhein-Westfalen	Solingen	Poststr. 14	Yellow
35	Nordrhein-Westfalen	Mücke	Bahnhofstr. 111	Yellow
36	Hessen	Sontra	Bahnhofstr. 9	Yellow

Winters & Hirsch

CONDOR – Objektübersicht				
Nr.	Bundesland	Ort	Adresse	Teil-Portfolio
37	Hessen	Nidda	Schillerstr. 29, Am Wehr	Yellow
38	Hessen	Bad Sooden-Allendorf	Am Bahnhof 3	Yellow
39	Hessen	Witzenhausen	Südbahnhofstr. o. Nr.	Yellow
40	Hessen	Frankenberg	Sudetenstr. 3, Friedrichstr. 8	Yellow
41	Hessen	Biedenkopf	Hospitalstr. 52, Auweg 2	Yellow
42	Hessen	Munster	Wilhelm-Bockelmann-Str. 36-38	Yellow
43	Niedersachsen	Dransfeld	Kirchstr. 5	Yellow
44	Niedersachsen	Schöppenstedt	Stobenstr. 52	Yellow
45	Niedersachsen	Stadtoldendorf	Braaker Str. 13	Yellow
46	Niedersachsen	Bad Driburg	Poststr. 2	Yellow
47	Nordrhein-Westfalen	Kalefeld	Hauptstr. 53	Yellow
48	Niedersachsen	Dahlenburg	Lüneburger Str. 22	Yellow
49	Niedersachsen	Lauterecken	Bahnhofstr. 16,18	Yellow
50	Rheinland-Pfalz	Lambrecht	Hauptstr. 28a	Yellow
51	Rheinland-Pfalz	Rendsburg	Jungfernstieg 15	Yellow
52	Schleswig-Holstein	Rendsburg	Am Bahnhof 10	Yellow
53	Schleswig-Holstein	Neuerburg	Poststr.6	Yellow
54	Rheinland-Pfalz	Babenhausen	Auf der Wies 35	Yellow
55	Bayern	Bad Oeynhausen	Dr.-Neuhäuser-Str. 4	Yellow
56	Nordrhein-Westfalen	Vlotho	Poststr. 3	Yellow
57	Nordrhein-Westfalen	Extertal	Bruchstr. 14	Yellow
58	Nordrhein-Westfalen	Kalletal	Lemgoer Str. 13	Yellow
59	Nordrhein-Westfalen	Spenge	Poststr. 8	Yellow
60	Nordrhein-Westfalen	Willebadessen	Lützer Str. 22	Yellow
61	Nordrhein-Westfalen	Hollfeld	Langgasse 18	Yellow
62	Nordrhein-Westfalen	Kirchenlamitz	Poststr. 10	Yellow
63	Bayern	Naila	Bahnhofstr. 8	Yellow
64	Bayern	Schwarzenbach	Postplatz 1	Yellow
65	Bayern	Selbitz	Marktplatz 2	Yellow
66	Bayern	Neuenmarkt	Bahnhofstr. 6	Yellow
67	Bayern	Lichtenfels	Bamberger Str. 20	Yellow
68	Bayern	Pressig	Hauptstr 70	Yellow
69	Bayern	Fichtelberg	Poststr. 10	Yellow
70	Bayern	Wunsiedel	Am Bahnhof 4	Yellow
71	Bayern	Tirschenreuth	Bahnhofstr. 29	Yellow
72	Bayern	Waldsassen	Prinz-Ludwig-Str. 31	Yellow
73	Bayern	Helmbrechts	Bahnhofstr. 6	Yellow
74	Bayern	Uffenheim	Bahnhofstr. 12	Yellow
75	Bayern	Wiesentheid	Bahnhofstr 16	Yellow
76	Bayern	Auerbach	Bahnhofstr. 3	Yellow
77	Bayern	Herbrechtingen	Bahnhofstr. 10	Yellow

Winters & Hirsch

CONDOR – Objektübersicht				
Nr.	Bundesland	Ort	Adresse	Teil-Portfolio
78	Bayern	Bärenstein	Annaberger Str. 6	Yellow
79	Bayern	Burgstädt	Goethestr. 1	Yellow
80	Baden-Württemberg	Ebersbach	Bahnhofstr. 35	Yellow
81	Sachsen	Gröditz	Marktstr. 1	Yellow
82	Sachsen	Johanngeorgenstadt	Schreyerallee 2 - 6	Yellow
83	Sachsen	Kurort Kipsdorf	Altenberger Str. 21	Yellow
84	Sachsen	Klingenthal	Marktplatz 4	Yellow
85	Sachsen	Königsbrück	Kamenzer Str. 26	Yellow
86	Sachsen	Limbach-Oberfrohna	Moritzstr. 13	Yellow
87	Sachsen	Lommatzsch	Robert-Volkman-Allee 5	Yellow
88	Sachsen	Neugersdorf	Zittauer Str. 2	Yellow
89	Sachsen	Oederan	Poststr. 2	Yellow
90	Sachsen	Oelsnitz	Bahnhofstr. 12	Yellow
91	Sachsen	Oelsnitz	Bachstr. 1	Yellow
92	Sachsen	Oschatz	Bahnhofstr. 2 A	Yellow
93	Sachsen	Reichenbach	Albertstr. 2, Poststr. 11	Yellow
94	Sachsen	Thalheim	Bahnhofstr. 32 B	Yellow
95	Sachsen	Werdau	Johannisplatz 8	Yellow
96	Sachsen	Eisfeld	Georgstr. 17	Yellow
97	Sachsen	Neustadt	Schleizer Str. 1	Yellow
98	Sachsen	Schleiz	Hofer Str. 4	Yellow
99	Sachsen	Vacha	Wilhelm-Külz-Str. 1 /Bahnhofstr. 7	Yellow
100	Thüringen	Zeulenroda	Schopperstr. 61	Yellow
101	Thüringen	Salzwedel	Böddenstedter Weg 2	Yellow
102	Thüringen	Wanzleben	Lange Str. 18	Yellow
103	Thüringen	Bad Wilsnack	Bahnstr. 16/17	Yellow
104	Thüringen	Doberlug-Kirchhain	Schillerstr. 18	Yellow
105	Sachsen-Anhalt	Eisenhüttenstadt	Poststr. o. Nr.	Yellow
106	Sachsen-Anhalt	Forst	Berliner Str. 19/23	Yellow
107	Brandenburg	Eisenhüttenstadt	Seeplanstr. 17	Yellow
108	Brandenburg	Kyritz	Rehfelder Weg o. Nr.	Yellow
109	Brandenburg	Goldberg	Lange Str. 115	Yellow
110	Brandenburg	Malchin	Poststraße 1 a	Yellow
111	Brandenburg	Pasewalk	Am Bahnhof o. Nr.	Yellow
112	Brandenburg	Stavenhagen	Reuterplatz 9	Yellow
113	Mecklenburg-Vorpommern	Oering	Raiffeisenstr. o. Nr.	Yellow

Winters & Hirsch

ALPHA - Objektübersicht				
Nr.	Bundesland	Ort	Adresse	Teil-Portfolio
01	Hamburg	Hamburg	Kandinskyallee 14-18	ALPHA
02	Nordrhein-Westfalen	Köln	Colonia-Allee 11	ALPHA
03	Nordrhein-Westfalen	Köln	Colonia-Allee 13-15	ALPHA
04	Nordrhein-Westfalen	Leverkusen	Goetheplatz 1-4	ALPHA
05	Nordrhein-Westfalen	Meckenheim	Auf dem Steinbüchel 20	ALPHA
06	Mecklenburg-Vorpommern	Wismar	Hinter dem Rathaus 13-15	ALPHA
07	Nordrhein-Westfalen	Wuppertal	Werth 54	ALPHA
08	Mecklenburg-Vorpommern	Schwerin	Am Margaretenhof 18-20	ALPHA

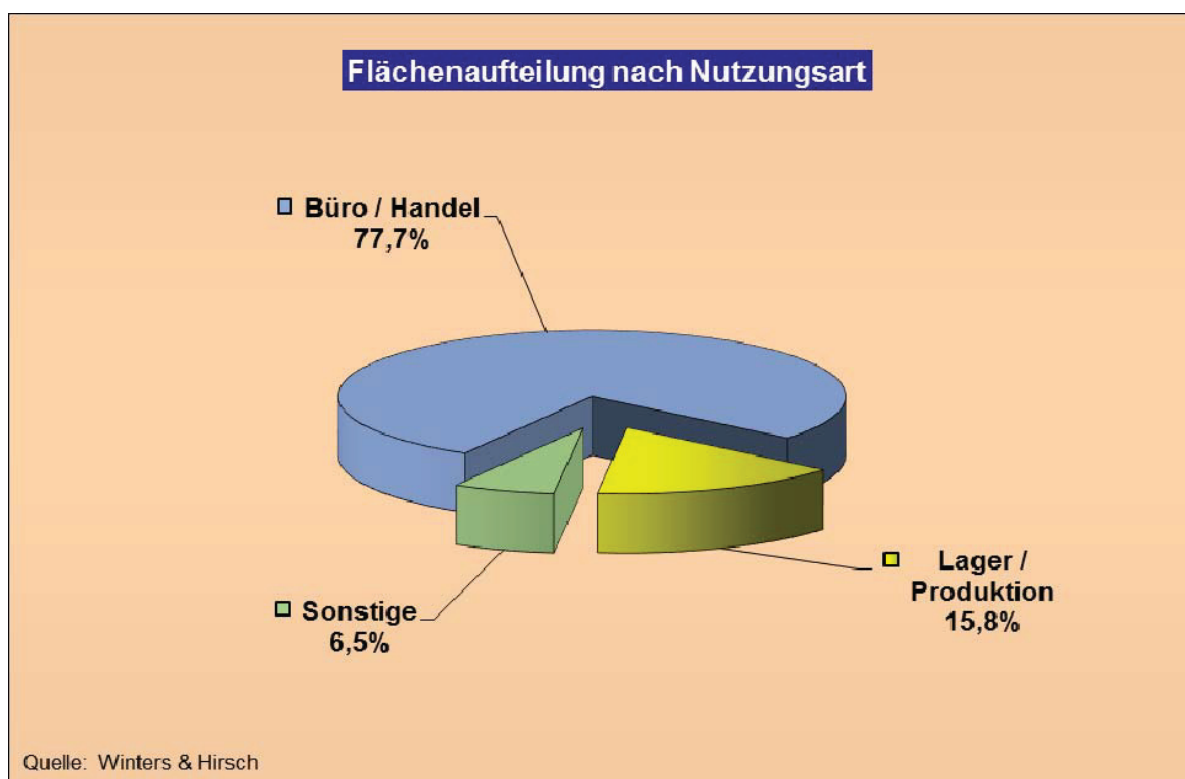
ALPINE - Objektübersicht				
Nr.	Bundesland	Ort	Adresse	Teil-Portfolio
01	Thüringen	Apolda	Leutloffstr. 44	ALPINE
02	Sachsen	Wurzen	Marienstr. 3	ALPINE
03	Mecklenburg-Vorpommern	Stralsund	Tribseer Damm 76	ALPINE
04	Bremen	Bremen	Walter-Geerdes-Str. 10-12	ALPINE
05	Brandenburg	Herzberg	Uebigauerstr. 1	ALPINE
06	Berlin	Berlin	Jan-Petersen-Str. 14-18	ALPINE
07	Mecklenburg-Vorpommern	Bad Doberan	Rostocker Str. 1	ALPINE

5 Einzelobjekte - Objektübersicht				
Nr.	Bundesland	Ort	Adresse	Teil-Portfolio
01	Bayern	Unterschleißheim	Ohmstr. 1	/
02	Bayern	München	Hofer Straße 21-25	/
03	Sachsen	Leipzig	Gutenbergplatz 1 a-e	/
04	Rheinland-Pfalz	Worms	Liebenauer Str. 15 – 21 / Burkhardstr. 31	/
05	Sachsen-Anhalt	Peißen	Saarbrücker Str. 2	/

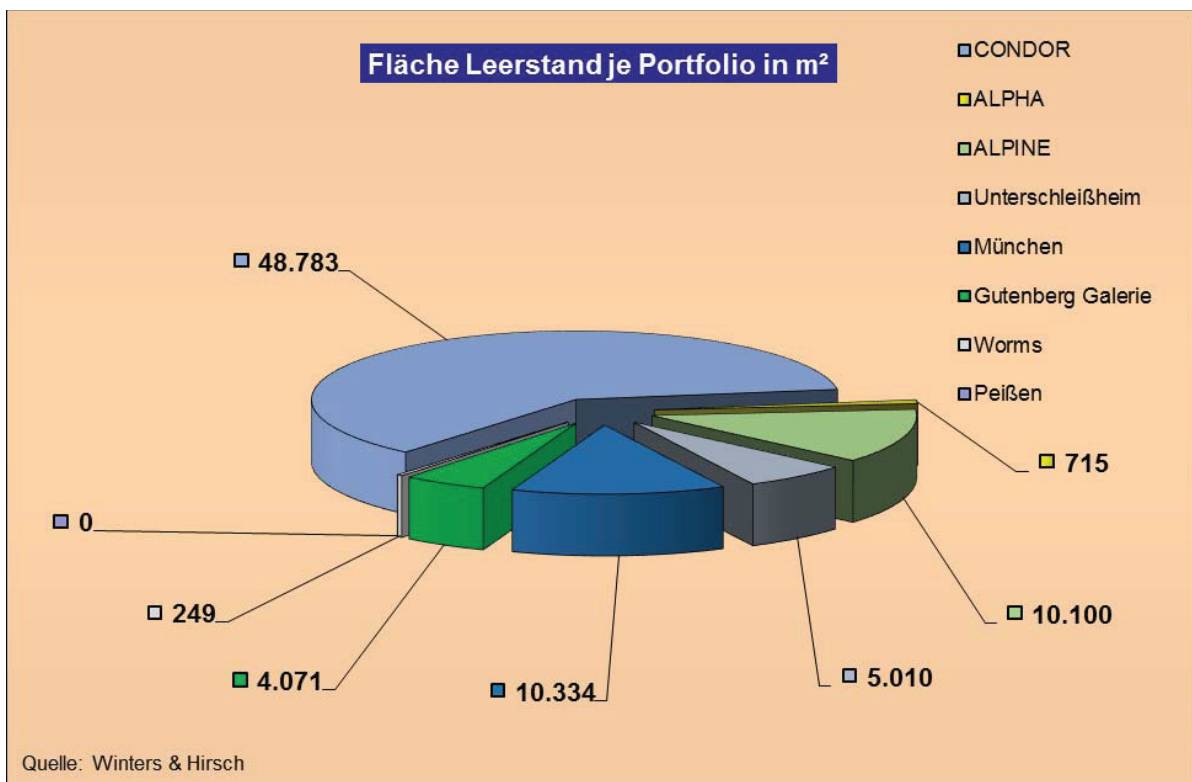
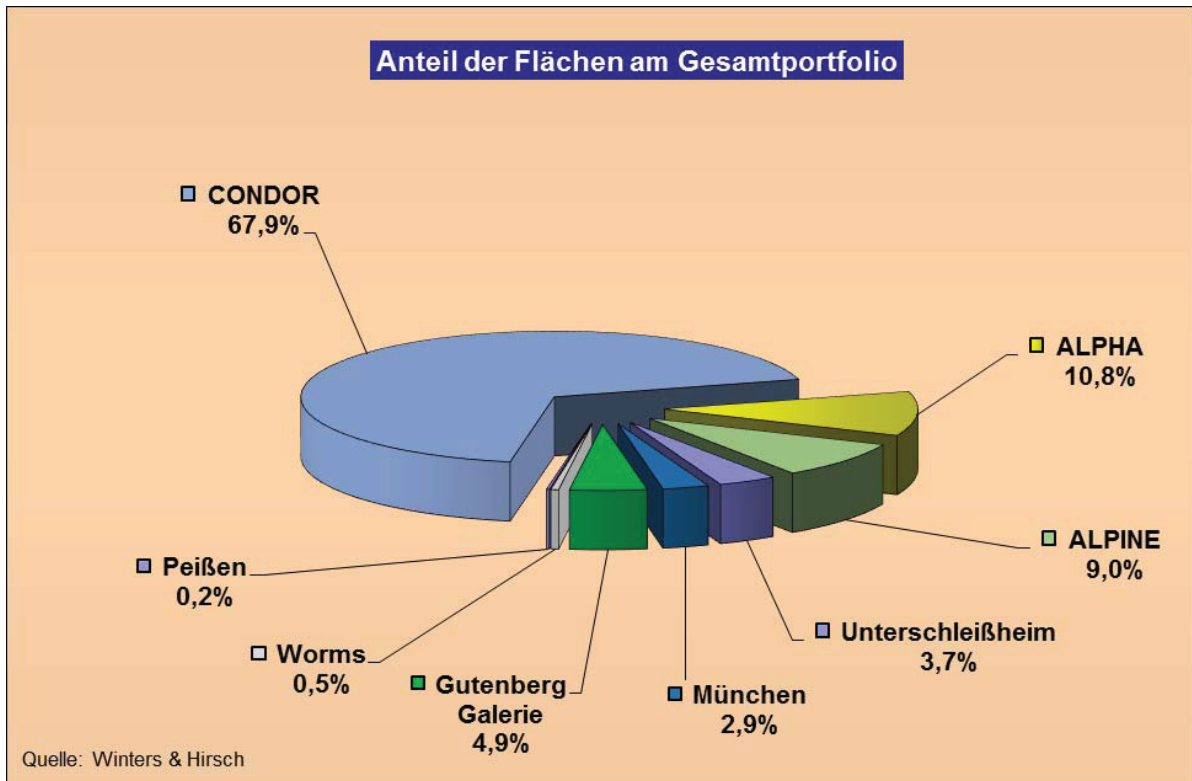
Winters & Hirsch

3.4 Übersicht Mietfläche / Leerstand

No.	Portfolio	Mietfläche in m ²				Leerstand	
		Gesamt	Büro / Handel	Lager / Produktion	Sonstige	in m ²	Anteil
1	CONDOR	286.649	217.174	54.618	14.857	48.783	17,0%
2	ALPHA	45.747	41.763	3.389	595	715	1,6%
3	ALPINE	37.902	27.651	5.354	4.897	10.100	26,6%
4	Unterschleißheim	15.668	14.885	784		5.010	32,0%
5	München	12.444	9.839	2.605		10.334	83,0%
6	Gutenberg Galerie	20.737	13.635	52	7.050	4.071	19,6%
7	Worms	2.085	2.085			249	12,0%
8	Peißen	800	800			0	0,0%
Total:		422.032	327.832	66.802	27.399	79.262	18,8%



Winters & Hirsch



4 Wertermittlungsverfahren

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei der vorliegenden Wertermittlung scheidet im überwiegenden Fall die Anwendung des Vergleichswertverfahrens aus, da keine aktuellen Kaufpreise zum Vergleich vorlagen. Aus diesem Grund erfolgt die Ermittlung des Marktwertes durch das zuvor beschriebene Ertragswertverfahren nach ImmoWertV in klassischer Form sowie anhand der DCF-Methode, die auf den zukünftigen Zahlungsströmen der Immobilie basiert.

4.2 Ermittlung des Bodenwerts

Der Wert des Bodens ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt in Deutschland üblicherweise durch die Ableitung aus dem Bodenrichtwert (indirektes Vergleichswertverfahren). Die Gutachterausschüsse stellen jährlich Bodenrichtwerte zur Verfügung, die auf Marktbedingungen (Kaufpreisen) der vergangenen Jahre beruhen. Der Sachverständige überprüft bei Übernahme der Bodenrichtwerte ihre Plausibilität und nimmt Wertanpassungen unter Berücksichtigung der spezifischen Lage, Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Erschließung und anderer wertbestimmender Einflüsse des zu bewertenden Grundstücks vor.

Die Abweichungen, die sich aus den Besonderheiten des jeweiligen Wertermittlungsfalles ergeben, sind mit sachverständiger Kenntnis zu ermitteln. Darüber hinaus stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen für Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zur Verfügung. Für Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale werden regelmäßig Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Die Werte von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten werden ebenfalls aus Marktpreisen abgeleitet.

4.3 Ermittlung des Ertragswerts

Ertragswert klassisch

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist der Verkehrswert eines Renditeobjektes im Falle der Nichtanwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen. Folgende Varianten werden hierbei unterschieden:

1) Im Ertragswertverfahren auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

a) aus dem ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag, der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen (allgemeines Ertragswertverfahren).

b) aus dem kapitalisierten Reinertrag und dem ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Wertes von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodische erzielbaren Reinerträgen innerhalb des Betrachtungszeitraumes und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraumes ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlage gedeckt sind. Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes zu bestimmen.

5 Wertermittlungsparameter

5.1 Übersicht Mieterträge

No.	Gutachten	Portfolio	Rohertag IST-Miete	Rohertag Marktmiete
	Nummer	Name	EUR p.a.	EUR p.a.
1	2015-53-05-01	CONDOR	19.200.409	21.836.458
2	2015-53-06-01	ALPHA	5.157.827	5.152.376
3	2015-53-07-01	ALPINE	1.773.111	2.506.306
4	2015-53-06-01	Unterschleißheim	1.038.878	1.560.488
5	2015-53-06-01	München	263.782	1.011.086
6	2015-38-07-01	Gutenberg Galerie	1.521.039	1.904.415
7	2015-53-08-01	Worms	217.620	245.772
8	2015-53-08-02	Peißen	72.752	72.200
Total:			29.245.418	34.289.102

5.2 Übersicht Kosten

No.	Gutachten	Portfolio	BWK		CAPEX
	Nummer	Name	in EUR p.a.	in %	in EUR
1	2015-53-05-01	CONDOR	3.366.542	15,42%	8.622.000
2	2015-53-06-01	ALPHA	668.557	12,98%	900.000
3	2015-53-07-01	ALPINE	569.010	22,70%	455.160
4	2015-53-06-01	Unterschleißheim	304.707	19,53%	30.000
5	2015-53-06-01	München	358.551	35,46%	
6	2015-38-07-01	Gutenberg Galerie	278.470	14,62%	1.000.000
7	2015-53-08-01	Worms	27.923	11,36%	
8	2015-53-08-02	Peißen	15.142	20,97%	
Total:			5.588.901	16,30%	11.007.160

Winters & Hirsch

5.3 Übersicht Bodenwerte

No.	Gutachten	Portfolio	Grundstücksgröße	Bodenwert
	Nummer	Name	in m ²	in EUR
1	2015-53-05-01	CONDOR	293.297	49.250.000
2	2015-53-06-01	ALPHA	49.608	11.090.000
3	2015-53-07-01	ALPINE	55.469	4.080.000
4	2015-53-06-01	Unterschleißheim	9.873	3.550.000
5	2015-53-06-01	München	10.925	4.370.000
6	2015-38-07-01	Gutenberg Galerie	3.833	1.030.000
7	2015-53-08-01	Worms	1.440	790.000
8	2015-53-08-02	Peißen	2.191	90.000
		Total:	426.636	74.250.000

5.4 Übersicht Marktwerte

No.	Gutachten	Portfolio	MARKTWERT	Preis / m ²	Faktor	Faktor
	Nummer	Name	in EUR	in EUR	IST	SOLL
1	2015-53-05-01	CONDOR	252.885.000	882	13,2	11,6
2	2015-53-06-01	ALPHA	70.490.000	1.541	13,7	13,7
3	2015-53-07-01	ALPINE	24.020.000	634	13,5	9,6
4	2015-53-06-01	Unterschleißheim	16.100.000	1.028	15,5	10,3
5	2015-53-06-01	München	7.100.000	571	26,9	7,0
6	2015-38-07-01	Gutenberg Galerie	23.350.000	1.126	15,4	12,3
7	2015-53-08-01	Worms	3.000.000	1.439	13,8	12,2
8	2015-53-08-02	Peißen	750.000	938	10,3	10,4
		Total:	397.695.000	942	13,6	11,6

Winters & Hirsch

6 Zusammenfassung der ermittelten Werte

Der Verkehrswert/Marktwert (Fair Value) für den Bewertungsgegenstand wurde in Form von 133 Einzelbewertungen über das Ertragswertverfahren wie folgt festgestellt:

Ergebnisübersicht			
Ermittelter Wert		Bodenwert	Verkehrswert
CONDOR:	Summe 113 Einzelobjekte	49.250.000 EUR	252.885.000 EUR
ALPHA:	Summe 10 Einzelobjekte	11.090.000 EUR	70.490.000 EUR
ALPINE:	Summe 7 Einzelobjekte	4.080.000 EUR	24.020.000 EUR
Unterschleißheim:	Summe 1 Einzelobjekt	3.550.000 EUR	16.100.000 EUR
München:	Summe 1 Einzelobjekt	4.370.000 EUR	7.100.000 EUR
Gutenberg Galerie:	Summe 1 Einzelobjekt	1.030.000 EUR	23.350.000 EUR
Worms:	Summe 1 Einzelobjekt	790.000 EUR	3.000.000 EUR
Peißen:	Summe 1 Einzelobjekt	90.000 EUR	750.000 EUR
GESAMT:	Summe 133 Einzelobjekte	74.250.000 EUR	397.695.000 EUR
MARKTWERT / FAIR VALUE			397.695.000 EUR

Die Summe der ermittelten Verkehrswerte/Marktwerte = Fair Value der 133 Einzelbewertungen zum

Wertermittlungsstichtag 30. Juni 2015

beträgt:

rd. 397.695.000 EUR

(in Worten: dreihundertsiebenundneunzig Millionen sechshundertfünfundneunzigtausend Euro)

7 Schlussbemerkungen

Das vorliegende Gutachten basiert auf den Bedingungen, die unter Ziffer 1.2 „Wertermittlungsumfang“ zwischen dem Auftraggeber und Winters & Hirsch Real Estate Advisory GmbH & Co. KG vereinbart wurden, sowie auf den überlassenen Unterlagen zum Bewertungsobjekt, die uns vom Auftraggeber übergeben wurden.

Für diese Bewertung wurde unter anderem vereinbart, dass diese

1. nach den Grundsätzen des §194 BauGB i.V.m. der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Wertermittlungsrichtlinie (WertR) zu erfolgen hat
2. von unabhängigen Sachverständigen durchgeführt wird, die frei von Weisungen Dritter sind, die zur Vertraulichkeit gegenüber dem Auftraggeber verpflichtet sind und sich nicht in Interessenkonflikten in Bezug auf den Auftraggeber, den Eigentümer, Verkäufer oder Käufer sowie anderen Personen oder Unternehmen befinden, die ein wirtschaftliches Interesse an der Wertermittlung haben.

Der unterzeichnende Geschäftsführer von Winters & Hirsch bestätigt hiermit, dass diese Bedingungen bei der Erstellung des vorliegenden Gutachtens eingehalten worden sind und das Gutachten von befähigten und integren Sachverständigen nach den Grundsätzen besten Wissens und Gewissens erstellt wurde.

Diese Zusammenfassung ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck als Bestandteil eines Wertpapierprospektes als Teil einer Angebotsunterlage bestimmt. Sollten sich die zugrunde gelegten Daten und Annahmen nachträglich als fehlerhaft oder unvollständig erweisen, behalten wir uns das Recht vor, die Bewertung entsprechend zu ändern.

Berlin, den 3. September 2015

Philipp C. Tabert
Geschäftsführer
Winters & Hirsch
Real Estate Advisory GmbH & Co. KG

Gutachtenzusammenfassung

Adressen	
Gutachter	Auftraggeber
Winters & Hirsch Real Estate Advisory GmbH & Co. KG	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Potsdamer Platz 9 10117 Berlin Deutschland	Lyoner Straße 32 60528 Frankfurt am Main Deutschland
Tel.: +49.30.21 00 96 - 0 Fax: +49.30.21 00 96 - 66	Tel.: +49.69.719 189 79 - 0 Fax:
E-mail: info@winters-hirsch.de	E-mail: info@demire.ag
Gutachter:	
zertifizierte Sachverständige nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch IQ-Zert Bonn	
Tel.: +49.30.21 00 96 - 0 Fax: +49.30.21 00 96 - 11	

Allgemeine Informationen	
Gutachten-Nr.	2015-38-08-01
Datum der Besichtigung	22. April 2015
Ausfertigungsdatum	03. September 2015
Bewertungsobjekt	Logistikpark
	Am Alten Flughafen 1 04356 Leipzig (Seehausen) Deutschland

Wertermittlungsstichtag	1. April 2015
Verkehrswert	51.900.000 EUR

Winters & Hirsch

Zusammenfassung

Allgemeine Kennzahlen	
Baujahr	1994
Grundstücksgröße (Umgriffsfläche)	300.579 m ²
Reservefläche 1	30.000 m ²
Reservefläche 2	8.000 m ²
Grundstücksgröße gesamt	338.579 m²
Leerstandsfläche gesamt	73.144,00 m ²
Leerstandsrate (ohne Außenflächen)	39,9 %
Bewirtschaftungskosten	21,73 %
Liegenschaftszinssatz	8,00 %
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Capex	6.000.000 EUR
Tatsächlicher Mietertrag p.a.	3.572.656 EUR
Marktüblich erzielbarer Mietertrag p.a.	7.452.888 EUR
Differenz (Mehr-/ Minderertrag)	3.880.232 EUR

Mieteinheit	Fläche in m ²	Mietertrag Marktüblich in EUR/p.m.	Mietertrag Marktüblich in EUR/p.a.	Mietertrag Tatsächlich in EUR/p.m..	Mietertrag Tatsächlich in EUR/p.a.
Kantine	3.100	10.850	130.200	0	
Büro	18.087	81.401	976.812	12.913	154.956
Lager	160.302	486.422	5.837.064	241.030	2.892.360
Sonstiges / Außenanlagen	37.208	42.401	508.812	43.778	525.340
Gesamt	218.696,95	621.074	7.452.888	297.721	3.572.656

Ergebnisübersicht	
Ermittelter Wert	Betrag
Bodenwert	16.900.000 EUR
Ertragswert	51.900.000 EUR
Verkehrswert	51.900.000 EUR
Verkehrswert pro m ² vermietbarer Fläche (ohne Außenflächen)	280 EUR
Rohertragsvervielfältiger	7-fach

Winters & Hirsch

1 Allgemeine Informationen

1.1 Zweck des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten dient der Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse im Zusammenhang mit der Erstellung einer Angebotsunterlage und eines darin enthaltenen Wertpapierprospektes. Wir stimmen der Veröffentlichung dieses Gutachtens in unveränderter Form im Wertpapierprospekt zu.

Gemäß Auftrag ist der beizulegende Zeitwert (Fair Value = Marktwert) zu ermitteln.

1.2 Wertermittlungsumfang

Das Gutachten gibt unsere sachverständige Meinung über die Höhe des Verkehrswertes des Wertermittlungsobjektes wieder. Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Zur Wertermittlung sind das

- **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV)
einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)
- **Ertragswertverfahren** (§ 17 - 20 ImmoWertV)
- **Sachwertverfahren** (§ 21 - 23 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeiten zu ermitteln.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Winters & Hirsch

1.3 Ertragswertermittlung

ERTRAGSWERTERMITTLUNG			
(gemäß § 17 Abs. 2 Ziff. 1 ImmoWertV)			Betrag (EUR)
	Rohertrag (marktüblich erzielbare Erträge gem. §18 Abs. 2)		7.452.888
-	Bewirtschaftungskosten (marktübliche Höhe gem. §19)	21,73 %	-1.619.818
=	Reinertrag (gem. § 18 Abs. 1)		5.833.070
-	Liegenschaftszins: Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwert = 15.000.000 EUR)	8,00 %	-1.200.000
=	Reinertragsanteil des Gebäudes		4.633.070
x	Restnutzungsdauer des Gebäudes Barwertfaktor (gem. Anlage 1)	25 Jahre	10,6748
=	Ertragswert der baulichen Anlage		49.457.096
+	Bodenwert		15.000.000
- / +	<u>besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)</u>		1.900.000
	Temporärer Mehr-/Mindernutzen		-8.511.743
	Baumängel und -schäden / Instandhaltungsstau		-6.000.000
	<i>Summe (boG)</i>		-12.611.743
=	Ertragswert (gerundet)		51.900.000

Winters & Hirsch

2 Ableitung des Verkehrswertes

Zur Ermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeiten zu ermitteln, wobei die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Ergebnisübersicht		
Ermittelter Wert	Betrag	
Bodenwert	16.900.000 EUR	
Ertragswert	51.900.000 EUR	51.900.000 EUR
Verkehrswert		51.900.000 EUR
Verkehrswert pro m ² vermietbarer Fläche (ohne Außenflächen)		280 EUR
Rohertragsvervielfältiger		7-fach

Der ermittelte Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 1. April 2015 beträgt:

rd. **51.900.000 EUR**

(in Worten: Einundfünfzig Millionen neunhunderttausend Euro)

3 Schlussbemerkungen

Das vorliegende Gutachten basiert auf den Bedingungen, die unter Ziffer 1.2 „Wertermittlungsumfang“ zwischen dem Auftraggeber und Winters & Hirsch Real Estate Advisory GmbH & Co. KG vereinbart wurden, sowie auf den überlassenen Unterlagen zum Bewertungsobjekt, die uns vom Auftraggeber übergeben wurden und die unter „Erhaltene Dokumente und Informationen“ bezeichnet sind.

Für diese Bewertung wurde unter anderem vereinbart, dass diese

1. nach den Grundsätzen des §194 BauGB i.V.m. der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Wertermittlungsrichtlinie (WertR) zu erfolgen hat,
2. von unabhängigen Sachverständigen durchgeführt wird, die frei von Weisungen Dritter sind, die zur Vertraulichkeit gegenüber dem Auftraggeber verpflichtet sind und sich nicht in Interessenkonflikten in Bezug auf den Auftraggeber, den Eigentümer, Verkäufer oder Käufer sowie anderen Personen oder Unternehmen befinden, die ein wirtschaftliches Interesse an der Wertermittlung haben.

Der unterzeichnende Geschäftsführer von Winters & Hirsch bestätigt hiermit, dass diese Bedingungen bei der Erstellung des vorliegenden Gutachtens eingehalten worden sind und das Gutachten von befähigten und integren Sachverständigen nach den Grundsätzen besten Wissens und Gewissens erstellt wurde.

Diese Zusammenfassung ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck als Bestandteil eines Wertpapierprospektes als Teil einer Angebotsunterlage bestimmt. Sollten sich die zugrunde gelegten Daten und Annahmen nachträglich als fehlerhaft oder unvollständig erweisen, behalten wir uns das Recht vor, die Bewertung entsprechend zu ändern.

Berlin, den 3. September 2015

Philipp C. Tabert
Geschäftsführer

Winters & Hirsch
Real Estate Advisory GmbH & Co. KG

Winters & Hirsch

Desktopzusammenfassung

Adressen	
Gutachter	Auftraggeber
Winters & Hirsch Real Estate Advisory GmbH & Co. KG	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Potsdamer Platz 9 10117 Berlin Deutschland	Lyoner Straße 32 60528 Frankfurt am Main Deutschland
Tel.: +49.30.21 00 96 - 0 Fax: +49.30.21 00 96 - 66	Tel.: +49.69.719 189 79 - 0 Fax:
E-mail: info@winters-hirsch.de	E-mail: info@demire.ag
Gutachter:	
zertifizierte Sachverständige nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch IQ-Zert Bonn	
Tel.: +49.30.21 00 96 - 0 Fax: +49.30.21 00 96 - 11	

Allgemeine Informationen	
Gutachten-Nr.	2015-53-09-01
Auftragsdatum	12. August 2015
Ausfertigungsdatum	07. September 2015
Bewertungsobjekt	Büroimmobilie
	Am Margaretenhof 22-24 19057 Schwerin (Mecklenburg-Vorpommern) Deutschland

Wertermittlungsstichtag	30. Juni 2015
Verkehrswert	6.920.000 EUR

Winters & Hirsch

Zusammenfassung

Allgemeine Kennzahlen	
Baujahr / Modernisierung	1993 / 2013-2014
Grundstücksgröße (Umgriffsfläche)	15.737 m ²
Leerstandsfläche gesamt	0,00 m ²
Leerstandsrate (ohne Außenflächen)	0,0 %
Bewirtschaftungskosten	13,57 %
Liegenschaftszinssatz	6,25 %
Restnutzungsdauer	45 Jahre
Capex	0 EUR
Tatsächlicher Mietertrag p.a.	504.656 EUR
Marktüblich erzielbarer Mietertrag p.a.	547.668 EUR
Differenz (Mehr-/ Minderertrag)	43.012 EUR

Mieteinheit	Fläche in m ²	Mietertrag Marktüblich in EUR/p.m.	Mietertrag Marktüblich in EUR/p.a.	Mietertrag Tatsächlich in EUR/p.m..	Mietertrag Tatsächlich in EUR/p.a.
Büro	5.243	43.255	519.060	39.325	471.900
Handel	289	2.384	28.608	2.725	32.700
Gesamt	5.532	45.639	547.668	42.050	504.600

Ergebnisübersicht		
Ermittelter Wert	Betrag	
Bodenwert	250.000 EUR	
Ertragswert	6.920.000 EUR	6.920.000 EUR
Verkehrswert		6.920.000 EUR
Verkehrswert pro m ² vermietbarer Fläche (ohne Außenflächen)		1.251 EUR
Rohertragsvervielfältiger		12,64-fach

Winters & Hirsch

1 Allgemeine Informationen

1.1 Zweck des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten dient der Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse im Zusammenhang mit der Erstellung einer Angebotsunterlage und eines darin enthaltenen Wertpapierprospektes. Wir stimmen der Veröffentlichung dieses Gutachtens in unveränderter Form im Wertpapierprospekt zu.

Gemäß Auftrag ist der beizulegende Zeitwert (Fair Value = Marktwert) zu ermitteln.

1.2 Wertermittlungsumfang

Das Gutachten gibt unsere sachverständige Meinung über die Höhe des Verkehrswertes des Wertermittlungsobjektes wieder. Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Zur Wertermittlung sind das

- **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV)
einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)
- **Ertragswertverfahren** (§ 17 - 20 ImmoWertV)
- **Sachwertverfahren** (§ 21 - 23 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeiten zu ermitteln.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Winters & Hirsch

1.3 Ertragswertermittlung

ERTRAGSWERTERMITTLUNG			
(gemäß § 17 Abs. 2 Ziff. 1 ImmoWertV)			Betrag (EUR)
	Rohertrag (marktüblich erzielbare Erträge gem. §18 Abs. 2)		547.668
-	Bewirtschaftungskosten (marktübliche Höhe gem. §19)	13,57 %	-74.295
=	Reinertrag (gem. § 18 Abs. 1)		473.373
-	Liegenschaftszins: Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwert = rd. 160.000 EUR)	6,25 %	-10.091
=	Reinertragsanteil des Gebäudes		463.282
x	Restnutzungsdauer des Gebäudes Barwertfaktor (gem. Anlage 1)	45 Jahre	14,954515
=	Ertragswert der baulichen Anlage		6.928.158
+	Bodenwert (inkl. 90.000 EUR Stellplatz- / Verkehrsfläche)		250.000
- / +	<u>besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)</u>		
	Temporärer Mehr-/Mindernutzen		-259.695
	Baumängel und -schäden / Instandhaltungsstau		0
	<i>Summe (boG)</i>		-259.695
=	Ertragswert (gerundet)		6.920.000

2 Ableitung des Verkehrswertes

Zur Ermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeiten zu ermitteln, wobei die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Ergebnisübersicht		
Ermittelter Wert	Betrag	
Bodenwert	250.000 EUR	
Ertragswert	6.920.000 EUR	6.920.000 EUR
Verkehrswert		6.920.000 EUR
Verkehrswert pro m ² vermietbarer Fläche (ohne Außenflächen)		1.251 EUR
Rohertragsvervielfältiger		12,64-fach

Der ermittelte Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 30. Juni 2015 beträgt:

rd. 6.920.000 EUR

(in Worten: sechs Millionen neunhundertzwanzigtausend Euro)

3 Schlussbemerkungen

Das vorliegende Gutachten basiert auf den Bedingungen, die unter Ziffer 1.2 „Wertermittlungsumfang“ zwischen dem Auftraggeber und Winters & Hirsch Real Estate Advisory GmbH & Co. KG vereinbart wurden, sowie auf den überlassenen Unterlagen zum Bewertungsobjekt, die uns vom Auftraggeber übergeben wurden und die unter „Erhaltene Dokumente und Informationen“ bezeichnet sind.

Für diese Bewertung wurde unter anderem vereinbart, dass diese

1. nach den Grundsätzen des §194 BauGB i.V.m. der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Wertermittlungsrichtlinie (WertR) zu erfolgen hat,
2. von unabhängigen Sachverständigen durchgeführt wird, die frei von Weisungen Dritter sind, die zur Vertraulichkeit gegenüber dem Auftraggeber verpflichtet sind und sich nicht in Interessenkonflikten in Bezug auf den Auftraggeber, den Eigentümer, Verkäufer oder Käufer sowie anderen Personen oder Unternehmen befinden, die ein wirtschaftliches Interesse an der Wertermittlung haben.

Der unterzeichnende Geschäftsführer von Winters & Hirsch bestätigt hiermit, dass diese Bedingungen bei der Erstellung des vorliegenden Gutachtens eingehalten worden sind und das Gutachten von befähigten und integren Sachverständigen nach den Grundsätzen besten Wissens und Gewissens erstellt wurde.

Diese Zusammenfassung ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck als Bestandteil eines Wertpapierprospektes als Teil einer Angebotsunterlage bestimmt. Sollten sich die zugrunde gelegten Daten und Annahmen nachträglich als fehlerhaft oder unvollständig erweisen, behalten wir uns das Recht vor, die Bewertung entsprechend zu ändern.

Berlin, den 7. September 2015

Philipp C. Tabert
Geschäftsführer

Winters & Hirsch
Real Estate Advisory GmbH & Co. KG

Winters & Hirsch

Portfoliozusammenfassung

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN - ZUSAMMENFASSUNG -	
Art der Bewertung	Verkehrswert-/ Marktwertermittlung
Umfang	1 Portfolio bestehend aus 6 Einzelstandorten: Ansbach: 1 Gewerbeimmobilie Bonn: 1 Gewerbeimmobilie Flensburg: 1 Gewerbeimmobilie Freiburg: 1 Gewerbeimmobilie Regensburg: 1 Gewerbeimmobilie Stahnsdorf: 1 Gewerbeimmobilie
Gutachten-Nummer	2015-53-02-01
Ausfertigungsdatum	03. September 2015

Wertermittlungsstichtag	31. März 2015
Marktwert (Fair Value)	185.320.000 EUR

Der Verkehrswert (Marktwert) ist wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Adressen	
Gutachter	Auftraggeber
Winters & Hirsch Real Estate Advisory GmbH & Co. KG	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Potsdamer Platz 9 10117 Berlin Deutschland	Lyoner Straße 32 60528 in Frankfurt am Main Deutschland
Tel.: +49.30.21 00 96 - 0 Fax: +49.30.21 00 96 - 11	Tel.: +49.69.719 189 79 - 0
E-mail: info@winters-hirsch.de	E-mail: info@demire.ag
zertifizierte Sachverständige nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch IQ-Zert Bonn	

Winters & Hirsch

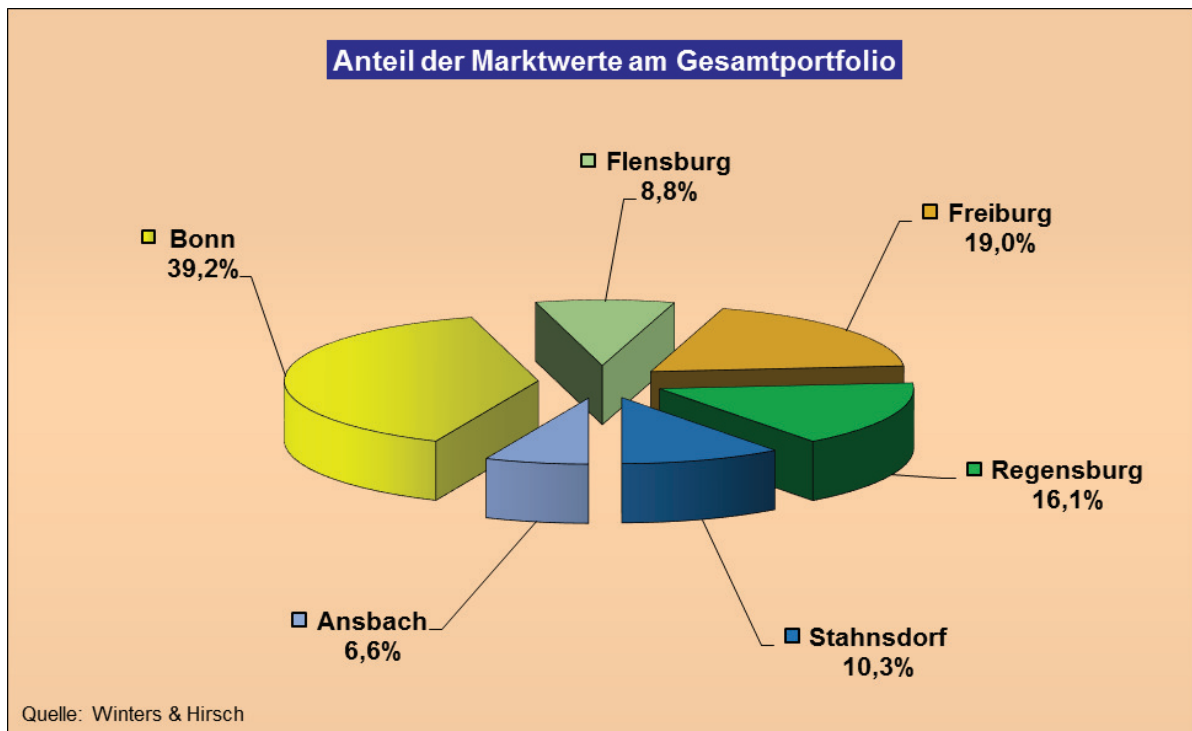
Hinweis:

Das vorliegende zusammenfassende Gesamtgutachten, im Folgenden auch Portfolio-Zusammenfassung genannt, umfasst die Ergebnisse der Bewertung der Einzelobjekte. Die Ermittlung des Fair Value wurde auf Objektebene vorgenommen.

Allgemeine Kennzahlen	
Anzahl der Bewertungsobjekte	1 Portfolien bestehend aus 6 Einzelobjekten
Anzahl der Standorte	6 Immobilien deutschlandweit
Mietfläche	143.788 m ²
Leerstandsrate Gesamt	0,0 %
Marktüblich erzielbarer Mietertrag p.a.	14.599.638 EUR
Tatsächlicher Mietertrag p.a.	15.061.996 EUR
Differenz (Mehr- / Minderertrag)	-462.358 EUR

Ergebnisübersicht			
Ermittelter Wert		Bodenwert	Marktwert
Ansbach:	Bayreuther Strasse 111/ Rettistrasse 56	3.850.000 EUR	12.200.000 EUR
Bonn:	Bonner Talweg 100/ Reuterstrasse	14.330.000 EUR	72.610.000 EUR
Flensburg:	Eckernförder Landstrasse 65	1.550.000 EUR	16.350.000 EUR
Freiburg:	Berliner Allee 1	9.110.000 EUR	35.250.000 EUR
Regensburg:	Bajuwarenstrasse 4	10.570.000 EUR	29.870.000 EUR
Stahnsdorf:	Güterfelder Damm 87-91	3.880.000 EUR	19.040.000 EUR
GESAMT:	Summe 131 Einzelobjekte	43.290.000 EUR	185.320.000 EUR
MARKTWERT / FAIR VALUE			185.320.000 EUR

Winters & Hirsch



Winters & Hirsch

Inhaltsverzeichnis

- 1 Allgemeine Informationen**
 - 1.1 Zweck des Gutachtens
 - 1.2 Wertermittlungsumfang

- 2 Grundlagen der Wertermittlung**
 - 2.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien
 - 2.2 Erhaltene Dokumente und Informationen
 - 2.3 Besichtigungen

- 3 Bewertungsgegenstand**
 - 3.1 Übersicht Standorte
 - 3.2 Übersicht Mietfläche / Leerstand

- 4 Wertermittlungsverfahren**
 - 4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens
 - 4.2 Ermittlung des Bodenwerts
 - 4.3 Ermittlung des Ertragswerts

- 5 Wertermittlungsparameter**
 - 5.1 Übersicht Mieterträge
 - 5.2 Übersicht Kosten
 - 5.3 Übersicht Marktwerte / Kennzahlen

- 6 Zusammenfassung der ermittelten Werte**

- 7 Schlussbemerkungen**

1 Allgemeine Informationen

1.1 Zweck des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten dient der Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse im Zusammenhang mit der Erstellung einer Angebotsunterlage und eines darin enthaltenen Wertpapierprospektes. Wir stimmen der Veröffentlichung dieses Gutachtens in unveränderter Form im Wertpapierprospekt zu.

Gemäß Auftrag ist der beizulegende Zeitwert (Fair Value = Marktwert) zu ermitteln.

1.2 Wertermittlungsumfang

Das Gutachten gibt unsere sachverständige Meinung über die Höhe des Verkehrswertes des Wertermittlungsobjektes wieder (Verkehrswert/Marktwert = Fair Value). Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), sowie der Wertermittlungsrichtlinie (WertR).

Zur Wertermittlung sind das

- **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV)
einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)
- **Ertragswertverfahren** (§ 17 - 20 ImmoWertV)
- **Sachwertverfahren** (§ 21 - 23 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeiten zu ermitteln.

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Das vorliegende Gutachten wurde nach den folgenden Richtlinien und rechtlichen Grundlagen, in der jeweils aktuellen Fassung, erstellt:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
3. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
4. Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
5. Bilanzierungsvorschriften nach IFRS
6. RICS Appraisal and Valuation Standards
7. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
8. Landesbauordnung (LBO)
9. Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFIV)
10. Betriebskostenverordnung (BetrKV)
11. Amtlicher Mietspiegel für Mieten von Wohnraum
12. Informationen der örtlichen Industrie- und Handelskammer zu Mieten für Gewerbeobjekte

2.2 Erhaltene Dokumente und Informationen

Bei der Erstellung des vorliegenden Gutachtens hat sich Winters & Hirsch auf Informationen des Auftraggebers und dritter Parteien gestützt. Im Wesentlichen wurden hierbei Dokumente wie Grundbuchauszüge, Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarten), Mietverträge, Informationen zu Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz, energetischer Zustand (Energieausweis) herangezogen. Die Basis der Ertragswertermittlung bildet die vom Auftraggeber im Datenraum gestellten Unterlagen. Den Zugang zum Datenraum haben wir am 22.05.2015 erhalten. Für die Bodenwertermittlung wurden die aktuellen Bodenrichtwerte als Grundlage herangezogen und gegebenenfalls den objektspezifischen Gegebenheiten angepasst.

Vom Auftraggeber wurden uns die zur Bewertung benötigten Unterlagen mittels Zugang zu verschiedenen virtuellen Datenräumen bzw. per Email zur Verfügung gestellt. Aufgrund nachträglicher Aktualisierung des Datenraumes wurden die entsprechenden Dokumente zu unterschiedlichen Zeitpunkten entnommen. Die erhaltenen Unterlagen wurden einer individuellen Prüfung unterzogen. Wir gehen davon aus, dass die uns zur Verfügung gestellten und erhaltenen Unterlagen verlässlich, vollständig und korrekt sind. Inkorrekte oder unvollständige Unterlagen / Informationen können die Schätzung des Wertes des Portfolios beeinflussen. Wir behalten uns ausdrücklich das Recht vor, Berichtigungen zu verlangen bzw. den Wert entsprechend anzupassen.

Winters & Hirsch

2.3 Besichtigungen

Die Bewertungsobjekte wurden zwischen dem 13. und 19. Mai 2015 von Herrn Philipp C. Tabert sowie Herrn Norman Kindler, (Winters & Hirsch) zusammen mit den zuständigen Objektbetreuern wie folgt besichtigt:

Besichtigungszeitpunkt			
Lfd. Nr.	Stadt	Straße, Hausnummer	Zeitpunkt
01	Ansbach	Bayreuther Strasse 111/ Rettistrasse 56	18.05.2015
02	Bonn	Bonner Talweg 100/ Reuterstrasse	19.05.2015
03	Flensburg	Eckernförder Landstrasse 65	18.05.2015
04	Freiburg	Berliner Allee 1	18./19.05.2015
05	Regensburg	Bajuwarenstrase 4	18.05.2015
06	Stahnsdorf	Güterfelder Damm 87-91	13.05.2015

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe, oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

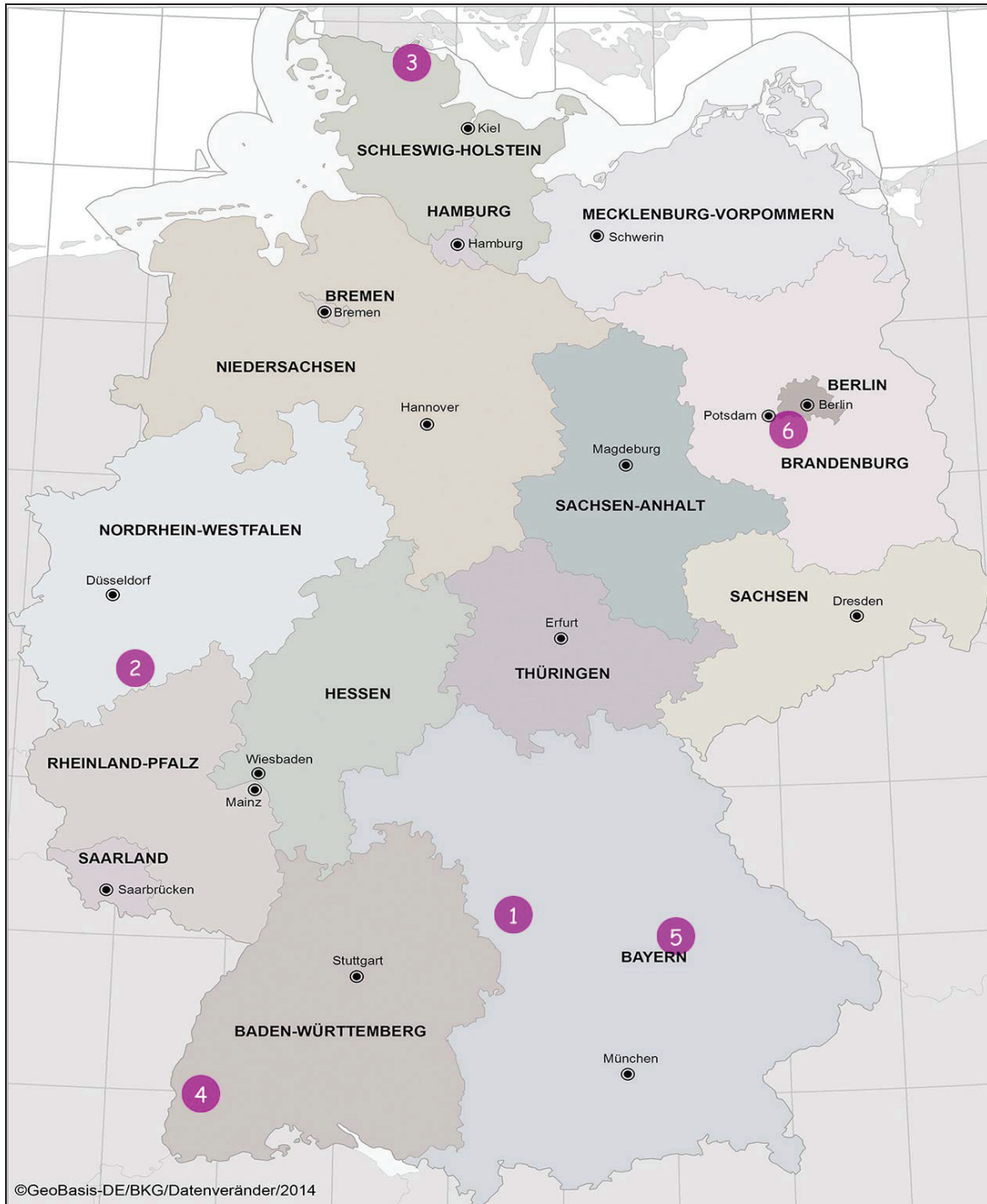
Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden sind.

Winters & Hirsch

3 Bewertungsgegenstand

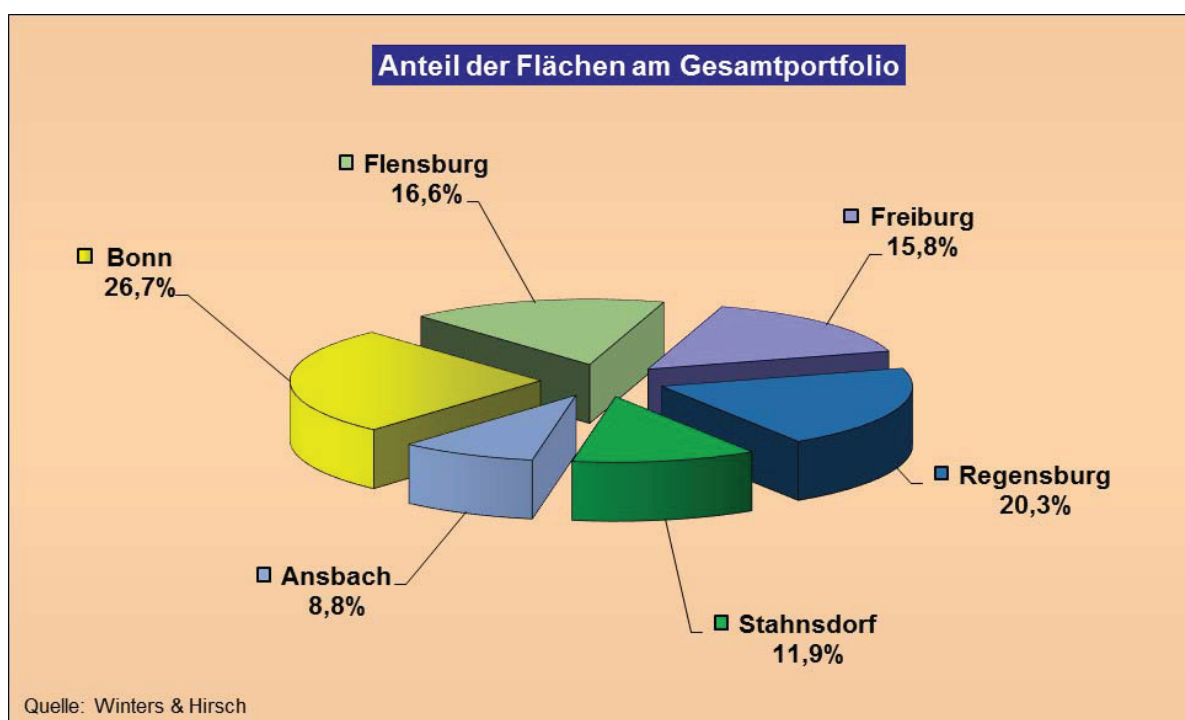
3.1 Übersicht Standorte



Winters & Hirsch

3.2 Übersicht Mietfläche / Leerstand

Flächenaufstellung							
Nr.	Adresse				Mietfläche	Leerstand	
	Bundesland	Stadt	PLZ	Straße / Hausnummer	Gesamt in m ²	Gesamt in m ²	Anteil in %
01	Bayern	Ansbach	91522	Bayreuther Strasse 111/ Rettistrasse 56	12.632,00	0,00	0,00%
02	Nordrhein- Westfalen	Bonn	53113	Bonner Talweg 100/ Reuterstrasse	38.353,00	0,00	0,00%
03	Schleswig- Holstein	Flensburg	24941	Eckemförder Landstrasse 65	23.800,00	0,00	0,00%
04	Baden- Württemberg	Freiburg	79114	Berliner Allee 1	22.674,00	0,00	0,00%
05	Bayern	Regensburg	93053	Bajuwarenstrase 4	29.219,00	0,00	0,00%
06	Brandenburg	Stahnsdorf	14532	Güterfelder Damm 87-91	17.110,00	0,00	0,00%
					143.788,00	0,00	0,00%



4 Wertermittlungsverfahren

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei der vorliegenden Wertermittlung scheidet im überwiegenden Fall die Anwendung des Vergleichswertverfahrens aus, da keine aktuellen Kaufpreise zum Vergleich vorlagen. Aus diesem Grund erfolgt die Ermittlung des Marktwertes durch das zuvor beschriebene Ertragswertverfahren nach ImmoWertV in klassischer Form sowie anhand der DCF-Methode, die auf den zukünftigen Zahlungsströmen der Immobilie basiert.

4.2 Ermittlung des Bodenwerts

Der Wert des Bodens ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinst Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt in Deutschland üblicherweise durch die Ableitung aus dem Bodenrichtwert (indirektes Vergleichswertverfahren). Die Gutachterausschüsse stellen jährlich Bodenrichtwerte zur Verfügung, die auf Marktbedingungen (Kaufpreisen) der vergangenen Jahre beruhen. Der Sachverständige überprüft bei Übernahme der Bodenrichtwerte ihre Plausibilität und nimmt Wertanpassungen unter Berücksichtigung der spezifischen Lage, Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Erschließung und anderer wertbestimmender Einflüsse des zu bewertenden Grundstücks vor.

Die Abweichungen, die sich aus den Besonderheiten des jeweiligen Wertermittlungsfalles ergeben, sind mit sachverständiger Kenntnis zu ermitteln. Darüber hinaus stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen für Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zur Verfügung. Für Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale werden regelmäßig Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Die Werte von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten werden ebenfalls aus Marktpreisen abgeleitet.

4.3 Ermittlung des Ertragswerts

Ertragswert klassisch

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist der Verkehrswert eines Renditeobjektes im Falle der Nichtanwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen. Folgende Varianten werden hierbei unterschieden:

1) Im Ertragswertverfahren auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

a) aus dem ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag, der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen (allgemeines Ertragswertverfahren).

b) aus dem kapitalisierten Reinertrag und dem ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Wertes von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodische erzielbaren Reinerträgen innerhalb des Betrachtungszeitraumes und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraumes ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlage gedeckt sind. Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes zu bestimmen.

Winters & Hirsch

5 Wertermittlungsparameter

5.1 Übersicht Mieterträge

Mietaufstellung						
Nr.	Adresse		Nettokaltniete			
	Bundesland	Stadt	IST in EUR p.m.	SOLL in EUR p.m.	IST in EUR p.a.	SOLL in EUR p.a.
01	Bayern	Ansbach	90.455	88.424	1.085.456	1.061.088
02	Nordrhein- Westfalen	Bonn	450.121	441.060	5.401.454	5.292.714
03	Schleswig- Holstein	Flensburg	136.859	119.000	1.642.307	1.428.000
04	Baden- Württemberg	Freiburg	218.407	226.740	2.620.889	2.720.880
05	Bayern	Regensburg	205.565	204.533	2.466.775	2.454.396
06	Brandenburg	Stahnsdorf	153.759	136.880	1.845.114	1.642.560
			1.255.166	1.216.637	15.061.996	14.599.638

5.2 Übersicht Kosten

Bewirtschaftungskosten										
Ifd. Nr.	Standort / Adresse	Bewirtschaftungskosten								
		Verwaltungs- kosten		Instandhaltungs- kosten			Mietausfall- wagnis		BWK Gesamt	
			in EUR		EUR m ²	in EUR		in EUR		in EUR
01	Ansbach	3,00%	31.833	7,74%	6,50	82.108	4,00%	42.444	14,74%	156.384
02	Bonn	3,00%	158.781	4,71%	6,50	249.295	4,00%	211.709	11,71%	619.784
03	Flensburg	3,00%	42.840	10,83%	6,50	154.700	4,00%	57.120	17,83%	254.660
04	Freiburg	3,00%	81.626	5,42%	6,50	147.381	4,00%	108.835	12,42%	337.843
05	Regensburg	3,00%	73.632	7,74%	6,50	189.924	4,00%	98.176	14,74%	361.731
06	Stahnsdorf	3,00%	49.277	6,77%	6,50	111.215	4,00%	65.702	13,77%	226.194
			437.989			934.622		583.986	13,40%	1.956.597

Winters & Hirsch

5.3 Übersicht Marktwerte / Kennzahlen

Nr.	Bundesland	Stadt	PLZ	Straße / Hausnummer	Verkehrswert		Faktor	Faktor
					in EUR	in EUR	IST	SOLL
01	Bayern	Ansbach	91522	Bayreuther Strasse 111/ Rettistrasse 56	12.200.000	965	11,24	11,49
02	Nordrhein- Westfalen	Bonn	53113	Bonner Talweg 100/ Reuterstrasse	72.610.000	1.893	13,44	13,72
03	Schleswig- Holstein	Flensburg	24941	Eckernförder Landstrasse 65	16.350.000	687	9,96	11,45
04	Baden- Württemberg	Freiburg	79114	Berliner Allee 1	35.250.000	1.555	13,45	12,96
05	Bayern	Regensburg	93053	Bajuwarenstrase 4	29.870.000	1.022	12,11	12,17
06	Brandenburg	Stahnsdorf	14532	Güterfelder Damm 87-91	19.040.000	1.113	10,32	11,59
					185.320.000	1.289	12,30	12,69

Winters & Hirsch

6 Zusammenfassung der ermittelten Werte

Der Verkehrswert/Marktwert (Fair Value) für den Bewertungsgegenstand wurde in Form von 6 Einzelbewertungen über das Ertragswertverfahren wie folgt festgestellt:

Ergebnisübersicht		
Ermittelter Wert	Bodenwert	Marktwert
Ansbach; Bayreuther Strasse 111/ Rettistrasse 56	3.850.000 EUR	12.200.000 EUR
Bonn; Bonner Talweg 100/ Reuterstrasse	14.330.000 EUR	72.610.000 EUR
Flensburg; Eckernförder Landstrasse 65	1.550.000 EUR	16.350.000 EUR
Freiburg; Berliner Allee 1	9.110.000 EUR	35.250.000 EUR
Regensburg; Bajuwarenstrasse 4	10.570.000 EUR	29.870.000 EUR
Stahnsdorf; Güterfelder Damm 87-91	3.880.000 EUR	19.040.000 EUR
GESAMT: Summe 131 Einzelobjekte	43.290.000 EUR	185.320.000 EUR
MARKTWERT / FAIR VALUE		185.320.000 EUR

Die Summe der ermittelten Verkehrswerte/Marktwerte = Fair Value der 6 Einzelbewertungen zum

Wertermittlungsstichtag 31. März 2015

beträgt:

rd. 185.320.000 EUR

(in Worten: einhundertfünfundachtzig Millionen dreihundertzwanzigtausend Euro)

7 Schlussbemerkungen

Das vorliegende Gutachten basiert auf den Bedingungen, die unter Ziffer 1.2 „Wertermittlungsumfang“ zwischen dem Auftraggeber und Winters & Hirsch Real Estate Advisory GmbH & Co. KG vereinbart wurden, sowie auf den überlassenen Unterlagen zum Bewertungsobjekt, die uns vom Auftraggeber übergeben wurden.

Für diese Bewertung wurde unter anderem vereinbart, dass diese

1. nach den Grundsätzen des §194 BauGB i.V.m. der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Wertermittlungsrichtlinie (WertR) zu erfolgen hat
2. von unabhängigen Sachverständigen durchgeführt wird, die frei von Weisungen Dritter sind, die zur Vertraulichkeit gegenüber dem Auftraggeber verpflichtet sind und sich nicht in Interessenkonflikten in Bezug auf den Auftraggeber, den Eigentümer, Verkäufer oder Käufer sowie anderen Personen oder Unternehmen befinden, die ein wirtschaftliches Interesse an der Wertermittlung haben.

Der unterzeichnende Geschäftsführer von Winters & Hirsch bestätigt hiermit, dass diese Bedingungen bei der Erstellung des vorliegenden Gutachtens eingehalten worden sind und das Gutachten von befähigten und integren Sachverständigen nach den Grundsätzen besten Wissens und Gewissens erstellt wurde.

Diese Zusammenfassung ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck als Bestandteil eines Wertpapierprospektes als Teil einer Angebotsunterlage bestimmt. Sollten sich die zugrunde gelegten Daten und Annahmen nachträglich als fehlerhaft oder unvollständig erweisen, behalten wir uns das Recht vor, die Bewertung entsprechend zu ändern.

Berlin, den 03. September 2015

Philipp C. Tabert
Geschäftsführer
Winters & Hirsch
Real Estate Advisory GmbH & Co. KG