

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

ZWISCHENMITTEILUNG 1. QUARTAL

GJ 1. April 2014 bis 31. März 2015



ZWISCHENMITTEILUNG 1. QUARTAL

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE IN KÜRZE

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist ein in Frankfurt am Main ansässiger Immobilienkonzern mit klarem Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland.

Der Konzern verfolgt eine Buy-and-Hold-Strategie in Verbindung mit einem aktiven Portfolio-Management. Er konzentriert sich auf die beiden Investment-Ansätze Value-added und Core-plus. Die Kombination der beiden Ansätze bietet eine ausgewogene Risk-Return-Relation und attraktive Perspektiven.

KONZERNKENNZAHLEN (UNGEPRÜFT)

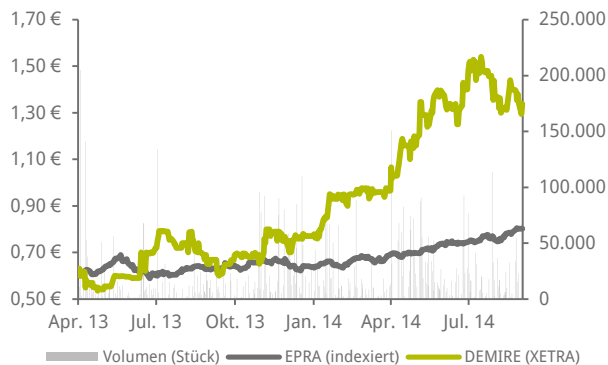
in TEUR	Q1 2014/2015	Q1 2013/2014
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	642	91
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	386
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Ergebnis aus dem Asset Management	0	18
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-53	-238
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	71	445
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-528	-768
Finanzergebnis*	-4.202	-125
Ergebnis vor Steuern (EBT)*	-4.730	-894
Periodenergebnis*	-4.784	-803
Periodenergebnis für die Anteilseigner des Mutterunternehmens*	-4.743	-803
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR*	-0,34	-0,06
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR*	-0,34	-0,06

* inklusive Bewertungseffekt aus nicht liquiditätswirksamer Fair-Value-Anpassung der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 gemäß IAS 39

in TEUR	30.06.2014	31.03.2014
Eigenkapital	3.061	7.702
Verbindlichkeiten	42.754	40.698
Bilanzsumme	45.814	48.400
Eigenkapitalquote in Prozent	6,7	15,9
Zahlungsmittel	1.035	3.955

ZWISCHENMITTEILUNG 1. QUARTAL

KURSVERLAUF



BÖRSENKENNZAHLEN

	30.06.2014	31.03.2014	31.03.2013
Anzahl Aktien	14.078.651	13.894.651	13.894.651
Marktkapitalisierung in EUR	19.710.111	13.394.444	8.753.630
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,34	-0,43	-0,43
Substanzwert (NAV) je Aktie in EUR	0,48	0,56	1,04
Freefloat (Aktionäre < 3 %) in Prozent	60,2	60,2	70,5
Grundkapital in EUR	14.078.651	13.894.651	13.894.651

SONSTIGE INFORMATIONEN

Name	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
ISIN	DE000A0XFSF0
Kürzel / Ticker	DMRE (Bloomberg, Reuters)
Anzahl der Aktien	14.128.651
General Standard	FWB und XETRA
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf, Stuttgart
Index	C-DAX, DIMAX
E-Mail	ir@demire.ag
Homepage	www.demire.ag

BERECHNUNG DES NET ASSET VALUE (NAV, IN MIO.)

	NAV	No. of shares	NAV per share in EUR
NAV per the financial statement of June 30, 2014	3,23	14,07	0,23
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests	-	-	-
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interest	3,23	14,07	0,23
Revaluations	-	-	-
Development of properties held for investments	-	-	-
Revaluation of other non current investments	-	-	-
Fair value of tenant leases held as finance leases	-	-	-
Fair value of trading properties	-	-	-
Fair value of financial instruments	3,59	14,07	0,25
Deferred tax	-0,12	14,07	-0,01
Goodwill as result of deferred tax	-	-	-
Diluted EPRA NAV	6,70	14,07	0,48

ZWISCHENMITTEILUNG 1. QUARTAL

ZWISCHENMITTEILUNG 1. QUARTAL, GESCHÄFTSJAHR 2014/2015

- » Konzernumbau weit vorangeschritten
- » Laufende operative Aufwendungen konsequent zurückgeführt
- » Operatives Ergebnis trotz Belastungen aus ukrainischen Liegenschaften verbessert
- » Periodenergebnis maßgeblich von temporärem, stichtagsbedingtem Bewertungseffekt beeinflusst
- » Weiteres Wachstum wird aktiv vorangetrieben

Frankfurt am Main, den 3. September 2014 – Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG („DEMIRE“, ISIN DE000A0XFSF0) berichtet über den Verlauf des ersten Quartals des laufenden Geschäftsjahres 2014/2015 (1. April 2014 bis 31. März 2015).

Das erste Quartal stand weiterhin im Zeichen des noch andauernden umfassenden Konzernumbaus. Während Einnahmen aus der Vermietung des deutschen Gewerbeimmobilienportfolios sowie die konsequente Reduzierung der laufenden operativen Aufwendungen bereits deutlich positiv zum Konzernergebnis beigetragen haben, belasteten insbesondere die anteilige Ergebnisübernahme der at equity bewerteten ukrainischen Projektgesellschaften sowie verschiedene Aufwendungen aus unseren Engagements dort.

Einen Erfolg bei der Beendigung bisheriger Engagements erzielten wir im Berichtsquartal mit der Veräußerung des 32,44%-Anteils an der luxemburgischen Beteiligungsgesellschaft, die die Liegenschaften in der Türkei hält. Der Mittelzufluss aus dieser Transaktion wird, wie im Juni 2014 kommuniziert, im zweiten Quartal (Juli bis September) verbucht werden.

In den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2014/2015 erzielte der DEMIRE-Konzern trotz verschiedener Aufwendungen im Zusammenhang mit dem noch andauernden Konzernumbau ein verbessertes Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von EUR –0,5 Millionen nach EUR –0,8 Millionen im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Im Einzelnen stieg das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien deutlich von EUR 0,1 Millionen im Vorjahr auf EUR 0,6 Millionen an. Hierzu beigetragen haben insbesondere die beiden im vergangenen Geschäftsjahr erworbenen Gewerbeimmobilien in München, die erstmals beide Mieteinnahmen für einen vollen Dreimonatszeitraum generierten. Immobiliengesellschaften und Immobilien wurden im Berichtsquartal keine veräußert, die Ergebnispositionen blieben somit ausgeglichen (Vorjahr: EUR 0,4 Millionen). Ausgeglichen blieb auch das Ergebnis aus dem Asset Management, da die Aktivitäten in diesem Bereich, die sich im Wesentlichen noch auf die Betreuung einer einzigen Immobilie bezogen, im Berichtsquartal eingestellt wurden.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen verbesserte sich im Berichtsquartal leicht von EUR –0,2 Millionen im Vorjahr auf EUR –0,1 Millionen. Grund hierfür war ein gegenüber Vorjahr niedrigerer Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen. Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte beliefen sich auf EUR 0,1 Millionen nach EUR 0,4 Millionen im Vorjahr. Während im Vorjahr unrealisierte Marktwertänderungen in Höhe von EUR 0,2 Millionen zum Ergebnis beigetragen haben, belasteten im Berichtsquartal Wertberichtigungen auf Umsatzsteuerforderungen in der Ukraine in Höhe von EUR 0,3 Millionen (Vorjahr: EUR 0,0 Millionen). Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge von EUR 0,2 Millionen auf EUR 0,3 Millionen betraf im Wesentlichen die erfolgswirksame Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Georgien.

Sehr deutlich verbessert haben sich im Berichtsquartal die allgemeinen Verwaltungskosten, die sich auf EUR –0,6 Millionen nach EUR –1,1 Millionen im Vorjahr beliefen. Hierzu haben insbesondere verschiedene Maßnahmen zur Anpassung der Kostenstruktur des Konzerns beigetragen, deren Wirksamkeit sich nun sukzessive zeigt. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im Wesentlichen infolge von Währungsverlusten (Ukraine) von EUR –0,4 Millionen im Vorjahr auf EUR –0,6 Millionen an.

ZWISCHENMITTEILUNG 1. QUARTAL

Das Finanzergebnis in Höhe von EUR –4,2 Millionen nach EUR –0,1 Millionen im Vorjahr war wesentlich geprägt durch eine temporäre, stichtagsbedingte und nicht liquiditätswirksame Fair-Value-Bewertungsanpassung der Wandelschuldverschreibung 2013/2018. Sie reflektiert den starken Kursanstieg der Anleihe von EUR 0,96 zum 31. März 2014 auf EUR 1,30 zum 30. Juni 2014. Das Periodenergebnis des Konzerns belief sich entsprechend auf EUR –4,8 Millionen nach EUR –0,8 Millionen im Vorjahr. Ohne den zuvor genannten IFRS-bedingten Bewertungseffekt hätte sich im Berichtsquartal ein Finanzergebnis aus Zinsaufwendungen und –erträgen von per Saldo EUR –0,6 Millionen, bzw. ein Periodenergebnis in Höhe von EUR –1,2 Millionen ergeben.

Die Bilanzsumme des DEMIRE-Konzerns belief sich zum Stichtag 30. Juni 2014 auf EUR 45,8 Millionen nach EUR 48,4 Millionen zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres. Auf der Aktivseite der Bilanz spiegelte sich diese Entwicklung im Wesentlichen in einem Rückgang der Zahlungsmittel des Konzerns wider. Diese beliefen sich stichtagsbedingt auf EUR 1,0 Millionen nach EUR 4,0 Millionen. Dem gegenüber stand die Erhöhung der Sachanlagen von EUR 0,2 Millionen auf EUR 1,2 Millionen, die aus einer geleisteten Anzahlung für den angekündigten Erwerb eines Immobilienportfolios im zweiten Quartal des laufenden Geschäftsjahres 2014/2015 resultierte.

Die erwähnte Fair-Value-Bewertungsanpassung spiegelte sich auch auf der Passivseite der Bilanz wider: Infolge des negativen Periodenergebnisses reduzierte sich das Eigenkapital auf EUR 3,1 Millionen nach EUR 7,7 Millionen zum 31. März 2014. Die langfristigen Finanzschulden erhöhten sich im Wesentlichen im Zuge des Bewertungseffekts auf EUR 29,5 Millionen nach EUR 24,6 Millionen zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres. In deutlichem Umfang zurückgeführt werden konnten die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten. Sie betragen zum Stichtag EUR 2,8 Millionen nach 4,3 Millionen zum 31. März 2014.

Der Net Asset Value (NAV) nach EPRA-Vorgaben belief sich zum Stichtag 30. Juni 2014 auf EUR 6,7 Millionen. Bezogen auf die Anzahl von 14,1 Millionen ausgegebenen Aktien entspricht dies einem NAV von EUR 0,48 je Aktie.

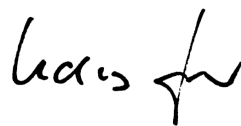
Wesentliche Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums und Ausblick

Das laufende Geschäftsjahr wird weiterhin von der Neuausrichtung des Konzerns geprägt sein. Für den zügigen Aufbau eines attraktiven und wertschaffenden Gewerbeimmobilienportfolios wollen wir das aktuelle, günstige Marktumfeld nutzen. Hierzu gehört auch der bereits angekündigte Erwerb eines Portfolios bestehend aus sieben Gewerbeobjekten in verschiedenen deutschen Großstädten. Die Transaktion soll noch im zweiten Quartal des laufenden Geschäftsjahres 2014/2015 abgeschlossen werden.

Zur Finanzierung der Wachstumsstrategie und zur Stärkung der Finanzkraft der DEMIRE werden derzeit verschiedene Möglichkeiten, unter anderem die Begebung einer Anleihe geprüft. Hierdurch soll ein Bestandsportfolio in substanzieller Größe aufgebaut werden, das von Beginn an einen attraktiven Cashflow aufweist und mit laufenden Einnahmen und nachhaltigen Wertsteigerungen zum Erfolg des Konzerns beiträgt.

Wir sind überzeugt davon, in wenigen Jahren einen klar fokussierten und ertragsstarken Bestandhalter deutscher Gewerbeimmobilien mit einem attraktiven Chancen-Risiko-Profil und einem ausgewogenen Cashflow aufbauen zu können.

Frankfurt am Main, 3. September 2014



Hon.-Prof. Andreas Steyer
Vorstandssprecher (CEO)

FINANZKALENDER

<u>Datum</u>	<u>Veröffentlichung / Veranstaltung</u>
15.10.2014	Ordentliche Hauptversammlung, Frankfurt
01.12.2014	Halbjahresfinanzbericht 2014/2015
17.02.2015	Zwischenmitteilung 3. Quartal 2014/2015

KONTAKT

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

Telefon: +49 (0) 69-719 189 79 0
Telefax: +49 (0) 69-719 189 79 11
Email: ir@demire.ag
Web: www.demire.ag

Hinweise: Dieser Zwischenbericht erscheint auch in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Weitere Informationen zum Unternehmen und den Online-Zwischenbericht finden Sie im Internet unter www.demire.ag. Auf Anfrage senden wir Ihnen auch gerne schriftliche Informationen zu: ir@demire.ag