



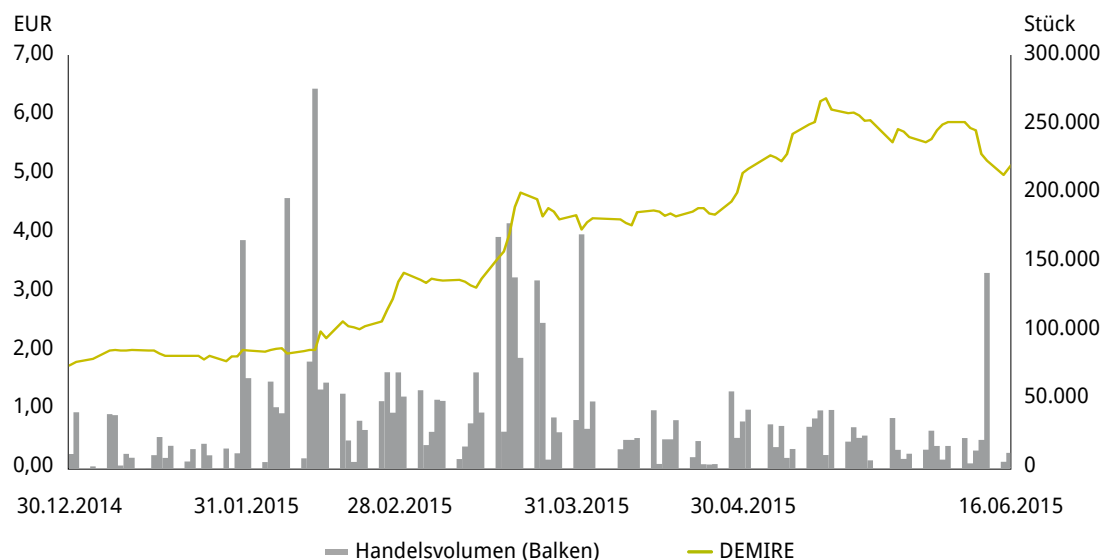
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

## **Zwischenmitteilung 1. Quartal**

Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2015

## DEMIRE im Überblick

### PERFORMANCE



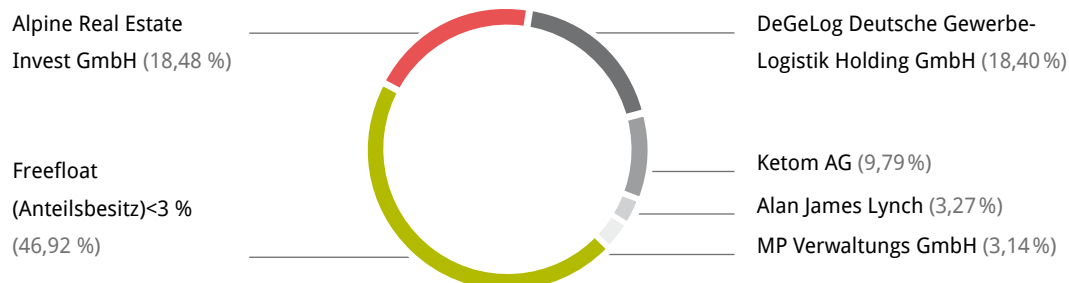
Quelle: Deutsche Börse

2

### AKTIE PER 31. MAI 2015

ISIN	DE000A0XF5F0
Kürzel/Ticker	DMRE
Börse	Deutsche Börse, Frankfurt
Marktsegment	General Standard
Grundkapital (EUR)	22.285.553,00
Anzahl Aktien	22.285.553
Substanzwert (NAV) je Aktie (zum 31. März 2015)	3,55
Marktkapitalisierung (EUR)	124,58 Millionen
Freefloat	46,92 %

### AKTIONÄRSSTRUKTUR PER 31. MAI 2015



Quelle: WpGH-Mitteilungen, eigene Analysen

### FINANZKALENDER (STAND: JUNI 2015)

August 2015	Ordentliche Hauptversammlung
28.08.2015	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht 2015
19.11.2015	Zwischenmitteilung 3. Quartal 2015

**DEMIRE IN KÜRZE**

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist als Investor und Bestandshalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland tätig und entwickelt sich zu einem der führenden Bestandshalter. Die wesentliche Geschäftstätigkeit des in Frankfurt am Main ansässigen Immobilienkonzerns besteht aus dem Ankauf, der Verwaltung und Vermietung von Gewerbeimmobilien, ihrer Weiterentwicklung z.B. durch Umbau, Modernisierung oder Erweiterung sowie der Realisierung von Wertsteigerungen durch aktives Portfoliomanagement.



[WWW.DEMIRE.AG](http://WWW.DEMIRE.AG)  
[IR@DEMIRE.AG](mailto:IR@DEMIRE.AG)

<b>KONZERN-KENNZAHLEN TEUR</b>	01.01.2015– 31.03.2015	01.01.2014– 31.03.2014
Ergebnis aus Vermietung von Immobilien	5.177	274
Ergebnis aus Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0
Ergebnis aus dem Asset Management	0	0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1.765	-422
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	809	3.194
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>5.204</b>	<b>730</b>
Finanzergebnis	-4.622	154
Ergebnis vor Steuern (EBT)	581	884
<b>Periodenergebnis</b>	<b>471</b>	<b>-86</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,02	-0,01
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,02	-0,01
	31.03.2015	31.12.2014
Eigenkapital	64.806	54.629
Verbindlichkeiten	361.294	318.383
Bilanzsumme	426.100	373.012
Eigenkapitalquote	15,2 %	14,6 %
	01.01.2015– 31.03.2015	01.01.2014– 31.03.2014
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	6.400	451
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-16.985	-17.457
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	35.565	15.500
Zahlungsmittel am Ende der Periode	29.377	3.955
	31.03.2015	31.12.2014
<b>NETTOVERMÖGENSWERT (ENGL. NET ASSET VALUE NAV)<sup>1</sup></b>	<b>31.03.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
NAV für den Berichtszeitraum	61.541	51.684
Auswirkung der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Beteiligungen	0	0
Verwässertes NAV nach Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Beteiligungen	61.541	51.684
Neubewertungen	0	0
Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Bewertung von sonstigen langfristigen Vermögenswerten	0	0
Veränderung des Marktwertes von Finanzierungsleasings	0	0
Veränderung des Marktwertes von Handelsimmobilien	0	0
Veränderung des Marktwertes von Finanzinstrumenten	0	-465
Latente Steuern	9.455	9.312
Firmenwert nach latenten Steuern	0	0
Verwässerter EPRA NAV	70.996	60.531
Aktien in Millionen	20,02	14,31
Verwässertes EPRA <sup>2</sup> NAV EUR je Aktie	3,55	4,26

<sup>1</sup> Methode zur Bewertung von Immobilien-AG's: Summe der Ertragswerte und sonstiges Vermögen abzüglich der Verbindlichkeiten.

<sup>2</sup> EPRA: Immobilienindex der European Property Real Estate Association.

## Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

auch in den ersten Monaten des Jahres 2015 haben wir das hohe Tempo aus dem Jahr 2014 beim Ausbau unseres Bestandsportfolios mit deutschen Gewerbeimmobilien beibehalten. So konnten wir unsere Mietfläche durch mehrere Immobilienakquisitionen im Gewerbe- und erstmalig auch im Logistikbereich von über 350.000 m<sup>2</sup> per 31. Dezember 2014 um ca. 260.000 m<sup>2</sup> auf über 610.000 m<sup>2</sup> per Ende Mai 2015 ausbauen. Parallel entwickelte sich auch die vertragliche jährliche Nettokaltmiete des DEMIRE-Konzerns: Bis Ende Mai 2015 wuchs diese um rund EUR 7,4 Millionen auf rund EUR 32,8 Millionen an.

Konkret haben wir nach dem Bilanzstichtag des 31. Dezember 2014 drei vielversprechende Transaktionen durchgeführt. So konnte in Schwerin ein weiterer Gebäudekomplex zu der bereits in 2014 erworbenen Immobilie akquiriert werden. Das Büro- und Geschäftshaus mit rund 5.240 m<sup>2</sup> ist langfristig und nachhaltig vermietet. In Leipzig haben wir zwei Objekte im Rahmen von Sachkapitalerhöhungen zu attraktiven Konditionen erworben. Hierbei handelt es sich zum einen um die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Gutenberg-Galerie. Das in zentrumsnähe gelegene Objekt bietet insgesamt mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Mietfläche, die zu etwa 60% als Bürofläche und zu 40 % von Handel und von einem 4-Sterne-Hotel genutzt wird. Zum anderen konnten wir uns in einem Bieterprozess beim Erwerb des früheren Logistikkomplexes von Quelle durchsetzen. Die rund 10 km nördlich des Leipziger Stadtzentrums gelegene Logistikimmobilie weist eine Gesamtmietfläche von rund 184.000 m<sup>2</sup> auf einem rund 330.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück aus. Zum Logistikareal gehören rund 164.000 m<sup>2</sup> Lagerfläche, knapp 20.000 m<sup>2</sup> Bürofläche, gut 35.000 m<sup>2</sup> Außenfläche sowie zwei mit Baurechten versehene Erweiterungsflächen mit ca. 38.000 m<sup>2</sup>. Vor dem Hintergrund der guten Lage in Nachbarschaft des Messegeländes und des BMW-Werkes sowie der hohen Nachfrage nach Logistikflächen in Leipzig sehen wir hier erhebliche Entwicklungspotenziale durch Leerstandsabbau, Mietzinsanpassungen und Flächenerweiterungen.

Ähnlich wichtig wie das Bestandswachstum werten wir auch die Wertsteigerung des bestehenden Portfolios. Um die Entwicklungspotenziale des gesamten Bestandes durch eine optimale Bewirtschaftung sicher zu stellen, haben wir 2015 drei gezielte Akquisitionen im Bereich Asset-, Property- und Facility-Management durchgeführt. Mit diesen Gesellschaften und ihren Mitarbeitern bilden wir nun den gesamten Wertschöpfungsprozess im Immobilienmanagement unternehmensintern ab, sind ganz nahe am Objekt sowie an den Bedürfnissen unserer Mieter und verfolgen damit weitere Effizienzsteigerungen bei der Bewirtschaftung und somit positive Wertentwicklungen des Portfolios bei gleichzeitiger Verbesserung der Eigenkapitalrentabilität.

Nicht zuletzt sind diese Akquisitionen als Bestandteil der strategischen Weiterentwicklung der Konzern- und Managementstrukturen der DEMIRE an die gewachsenen Anforderungen mit Blick auf die erlangte Größe zu werten. Dazu gehören auch die Vorstandserweiterung zu Ende des letzten Geschäftsjahres um Markus Drews, die Berufung von Dr. Peter Maser in den Aufsichtsrat im Januar 2015 sowie der kontinuierliche Ausbau der zweiten Führungsebene mit hochqualifizierten Spezialisten mit langjährigem Fach- und Branchen-Know-how.

Mit den neuen Konzern- und Managementstrukturen haben wir die Voraussetzungen für ein weiteres operatives Wachstum geschaffen. Gleichzeitig streben wir auch in Zukunft ein Wachstum über



*Hon.-Prof. Andreas Steyer MRICS,  
Vorstandssprecher (CEO)*



*Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews,  
Vorstand (COO)*

weitere, signifikante Immobilienzukäufe an. Mit den auf der im März 2015 stattgefundenen außerordentlichen Hauptversammlung beschlossenen Kapitalmaßnahmen sind wir auch mit Blick auf die Investitionsmittel gut aufgestellt und verfügen über ausreichend Eigenkapital bzw. Genehmigungen für die Emission bedingter Kapitalien. Neben der Aufstockung der Anleihe im März 2015 um EUR 50 Millionen auf nunmehr EUR 100 Millionen (im vorliegenden Quartalsabschluss wird bilanziell eine Erhöhung von EUR 25 Millionen auf EUR 75 Millionen dargestellt) haben wir auch unsere Aktie als Zahlungsmittel bei Objektkäufen nutzen können. Auch die jüngste Begebung einer Pflichtwandelanleihe mit einer für das Unternehmen günstigen Verzinsung unterstreicht die Attraktivität unserer Aktie. Zusätzlich verfügen wir über objektbezogene Finanzierungsangebote von unterschiedlichen Banken.

Das EBIT des abgelaufenen Geschäftsjahres war deutlich von dem Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 63,6 Millionen geprägt. Die zukünftige Fair-Value-Anpassung der im Bestand befindlichen Immobilien und die von möglichen Akquisitionen sind nur sehr eingeschränkt planbar. Für das Geschäftsjahr 2015 erwarten wir allerdings deutliche steigende Einnahmen aus der Vermietung der Immobilien, da die erworbenen Immobilien erstmals über einen Zeitraum von 12 Monaten zum Ergebnis beitragen. Wir rechnen insgesamt mit Einnahmen aus der Vermietung in Höhe ca. EUR 33 Millionen und einem EBIT ohne Berücksichtigung von Fair-Value-Anpassungen der Immobilien im unteren zweistelligen Millionenbereich. Wir planen aktuell, unser Portfoliovolumen in diesem Geschäftsjahr fast zu verdoppeln. Dementsprechend befinden sich weitere substantielle Immobilienzukäufe in Vorbereitung.

Wir bedanken uns insbesondere bei unseren Aktionären für das Vertrauen. Auch möchten wir uns explizit bei allen Konzern-Mitarbeitern für den tatkräftigen und ambitionierten Einsatz auch im neuen Geschäftsjahr bedanken.

Frankfurt am Main, den 16. Juni 2015

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Andreas Steyer'.

**Hon.-Prof. Andreas Steyer MRICS**  
Vorstandssprecher (CEO)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Markus Drews'.

**Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews**  
Vorstand (COO)

## Investor Relations

### ENTWICKLUNG DER KAPITALMÄRKTE

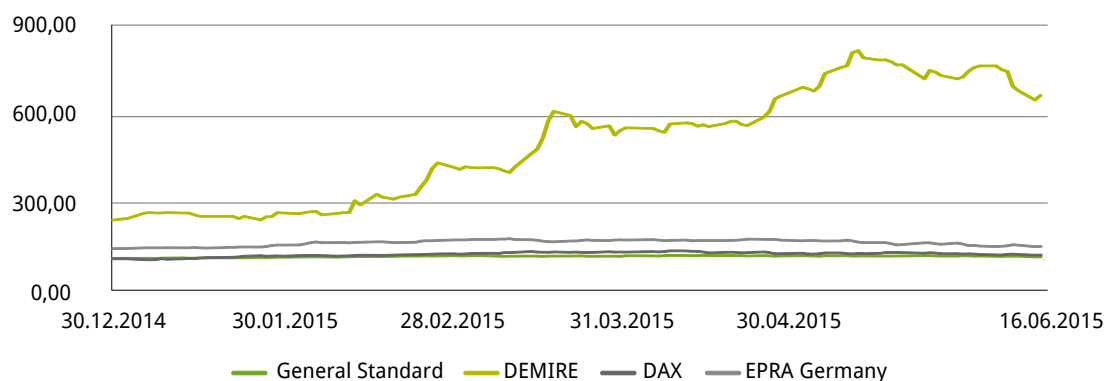
Getragen von der EZB-Ankündigung, Anleihen im Wert von rund EUR 1,1 Billionen aufzukaufen, ist seit Anfang des Jahres 2015 eine Rallye zu beobachten, die den DAX auf neue Höchstwerte mit über 12.000 Punkte trieb. Ähnlich zeigen sich die Kursentwicklungen anderer Indizes. Während der General Standard-Index, in dem auch die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate-Aktie notiert, sich 2015 nur leicht positiv entwickelte, zeigte der von der European Public Real Estate Association in Zusammenarbeit mit FTSE erstellte Vergleichsindex börsennotierter Immobiliengesellschaften EPRA Germany zu Beginn 2015 eine ähnlich gute Entwicklung wie der DAX und dokumentierte damit auch die gute Entwicklung im Immobiliensektor.

### OUTPERFORMING DEMIRE-AKTIE

Die Aktie der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zeigte wie schon im Jahresverlauf 2014 auch in den ersten Monaten des Jahres 2015 eine weiterhin deutlich bessere Performance als der EPRA Germany, der General Standard und der DAX. Lag der Wert der DEMIRE-Aktie am letzten Handelstag 2014 noch bei EUR 1,80, erhöhte er sich zum Bilanzstichtag des 31. März 2015 auf EUR 4,03. Die Marktkapitalisierung stieg im gleichen Zeitraum von EUR 25,75 Millionen auf EUR 80,63 Millionen. In den ersten drei Monaten des Jahres 2015 stieg der DEMIRE-Aktienkurs somit um rund 214 % und zeigte im Vergleich zu den Indizes eine Outperformance.

6

### ENTWICKLUNG DER DEMIRE-AKTIE



Quelle: Deutsche Börse

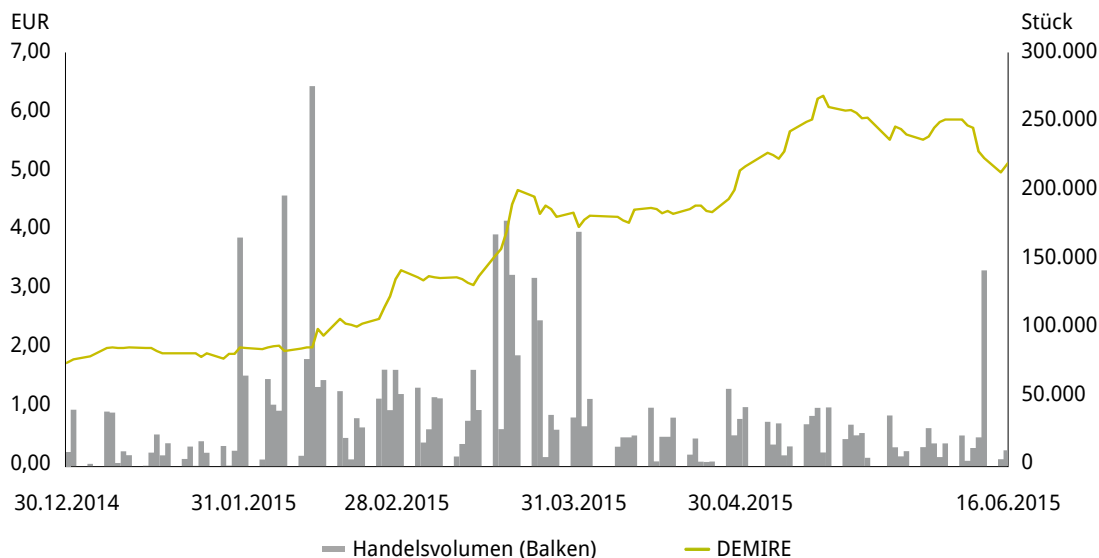
Die mehr als erfreuliche Kursentwicklung resultierte neben der fundamental guten Geschäftsentwicklung, dokumentiert im vorliegenden Quartalsbericht, auch aus den günstigen Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten. Die Anleiheaufkäufe der Europäischen Zentralbank und das anhaltend niedrige Zinsniveau wirkten sich insbesondere positiv auf Immobilienwerte aus.

Der Börsenwert der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG lag Ende Mai 2015 basierend auf einem Aktienkurs von EUR 5,59 bei EUR 124,58 Millionen – eine nochmalige Steigerung um mehr als 54 % im Vergleich zum 31. März 2015.

Der Nettovermögenswert (Net Asset Value, NAV) lag zum Ende des ersten Quartals 2015 bei EUR 3,55 je Aktie. Wegen der gestiegenen Aktienanzahl lag er damit niedriger als zum Jahresende 2014 (EUR 4,26).

Auch die Handelsvolumina in der DEMIRE-Aktie erhöhte sich im ersten Quartal 2015: Die durchschnittliche Liquidität je Handelstag lag 2015 bei mehr als 51.000 Stück.

### HANDELSVOLUMEN DER DEMIRE-AKTIE



Quelle: Deutsche Börse

AKTIE	31.03.2015	31.03.2014
ISIN	DE000A0XFSF0	DE000A0XFSF0
Kürzel / Ticker	DMRE	DMRE
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA
Marktsegment	General Standard	General Standard
Grundkapital	EUR 20.017.811,00	EUR 13.894.651,00
Anzahl Aktien	20.017.811	13.894.651
tgl. Handelsvolumen der letzten 3 Monate	> 50.000	< 9.000
Marktkapitalisierung	EUR 80.631.742,70	EUR 8.753.630
Freefloat	50,31 %	60,21 %

### KAUFEMPFEHLUNG VOM RESEARCH

Die Analysten von ODDO SEYDLER haben zuletzt im März 2015 das Kursziel für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG-Aktie angehoben und die Kaufempfehlung erneuert. Aufgrund der Entwicklung des Unternehmens und den günstigen Rahmenbedingungen erwartet ODDO SEYDLER eine weiterhin gute Geschäftsentwicklung und eine Fortschreibung der sehr guten Aktien-Performance.

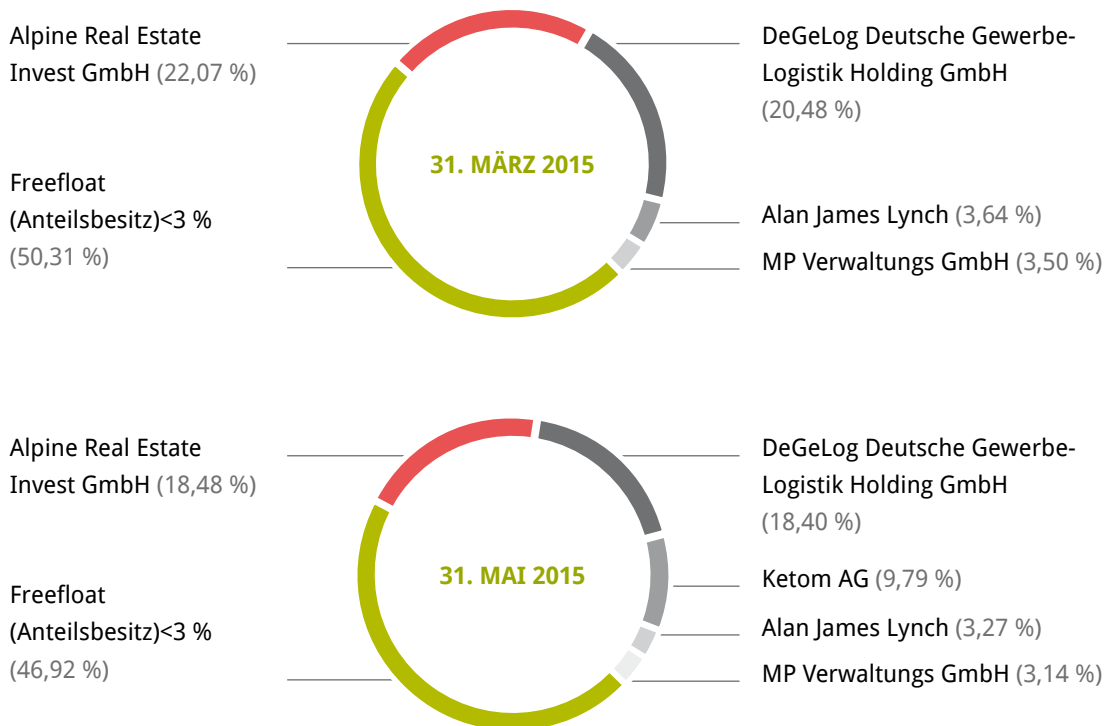
### NACHHALTIGE INVESTOR RELATIONS

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG legt Wert auf eine transparente und nachhaltige Investor Relations-Tätigkeit. Die Aktie wird im laufenden Geschäftsjahr gezielt als Wachstumswert am Kapitalmarkt positioniert. Als Folge der Outperformance zeigen insbesondere institutionelle Anleger verstärkt Interesse an der DEMIRE-Aktie.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktionärsstruktur der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG weist eine stabile Struktur auf. Knapp die Hälfte der Anteile befanden sich per Ende März 2015 im Besitz institutioneller Investoren - insbesondere aus dem Immobiliensektor. Die restlichen 50,31 % wurden dem Freefloat zugerechnet. Größte Einzelaktionäre waren die Alpine Real Estate Invest GmbH mit rund 22 % und die DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH mit circa 20 %. Per 31. Mai 2015 belief sich der Freefloat auf 46,92 %. Hintergrund der Verschiebungen in der Aktionärsstruktur ist die Eintragung der Sachkapitalerhöhung aus der Akquisition der Gutenberg Galerie, bei der 2.182.567 Aktien an die Ketom AG ausgegeben wurden. Die Ketom AG ist per Ende Mai 2015 mit 9,79 % an der DEMIRE beteiligt.

#### AKTIONÄRSSTRUKTUR PER 31. MÄRZ UND 31. MAI 2015





Das Grundkapital der DEMIRE wird sich mit Eintragung der Sachkapitalerhöhung aus Mai 2015 (Erwerb der Logistik Park Leipzig GmbH) um EUR 2.541.149 erhöhen. Damit wird die M1 Beteiligungs GmbH als neue Aktionäre hinzukommen. Die Aktionärsstruktur verändert sich mit der Eintragung im Handelsregister entsprechend. Des Weiteren wird die im Mai 2015 begebende Pflichtwandelanleihe mit einem Volumen von EUR 15 Millionen nach Ende der Laufzeit 2018 zu weiteren Veränderungen führen.

### **ERFOLGREICHE REFINANZIERUNG**

Mit der Begebung der Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 konnte sich die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Ende 2013 erfolgreich im Anleihemarkt etablieren.

#### **WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG 2013/2018**

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

Anfang September 2014 folgte daraufhin die Begebung der Unternehmensanleihe 2014/2019 mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Zinskupon von 7,5 %. Das Emissionsvolumen in Höhe von EUR 50 Millionen konnte im Rahmen einer Privatplatzierung platziert werden. Die Mittel wurden zum Ausbau des Portfolios mit deutschen Gewerbeimmobilien eingesetzt. Im März 2015 wurde diese Unternehmensanleihe um EUR 50 Millionen auf EUR 100 Millionen bei gleichbleibenden Anleihebedingungen aufgestockt. Bilanziell wird im ersten Quartal 2015 eine Erhöhung von EUR 25 Millionen auf EUR 75 Millionen dargestellt. Die Nettoerlöse dienen zur Finanzierung weiterer Portfolioakquisitionen und der Stärkung der Finanzkraft.

### **VERWENDUNG DER ERLÖSE AUS DER UNTERNEHMENSANLEIHE 2014/2019**

Gemäß § 1 der Anleihebedingungen zur Unternehmensanleihe 2014/2019 ist die Gesellschaft verpflichtet, in ihren Jahres- und Halbjahresberichten über die Verwendung der im Rahmen der Unternehmensanleihe 2014/2019 eingeworbenen Mittel zu berichten. Die Mittel wurden im Rumpfgeschäftsjahr 2014 im Wesentlichen dafür verwendet, um im September 2014 ein großes Gewerbeimmobilienportfolio bestehend aus 107 Liegenschaften mit rund 290.000 m<sup>2</sup> Vermietungsfläche in den Städten Köln, Leverkusen, Meckenheim, Wismar, Wuppertal und Schwerin zu erwerben. Damit wurden die Mittel entsprechend ihrer in den Anleihebedingungen festgelegten Zweckbestimmung, d.h. zur Finanzierung von Neuakquisitionen, eingesetzt.

**UNTERNEHMENSANLEIHE 2014/2019**

Name	DEMIRE ANLEIHE 2014/2019
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Wertpapierart	Inhaberschuldverschreibung
Volumen	EUR 100.000.000
Zinssatz (Kupon)	7,5 %
Zinszahlungen	halb 16. März und September
Rückzahlung	16. September 2019
Rückzahlungskurs	100 %
Stückelung	EUR 1.000
Zahlstelle	Bankhaus Gebr. Martin Aktiengesellschaft, Göppingen
ISIN	DE000A12T135
Marktsegment	Frankfurter Wertpapierbörse

Zur Refinanzierung eines Portfolios mit acht Gewerbeimmobilien mit zusammen 42.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche unter anderem in den Städten Berlin, Bremen und Stralsund wurde im Dezember 2014 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital das Grundkapital um EUR 5.633.710 erhöht. Eine weitere Sachkapitalerhöhung zum Erwerb der Gutenberg-Galerie in Leipzig fand im April 2015 statt. Das Objekt verfügt insgesamt über knapp 21.000 m<sup>2</sup> Mietfläche, davon etwa 11.900 m<sup>2</sup> Bürofläche. Das Grundkapital wurde durch die Transaktion um EUR 2.182.567 erhöht. Im Mai 2015 wurde die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig um EUR 2.541.149,00 gegen eine gemischte Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zum Erwerb einer Logistikimmobilie in Leipzig mit ca. 184.000 m<sup>2</sup> beschlossen.

Sachkapitalerhöhungen aus genehmigtem Kapital bieten dem DEMIRE-Immobilienkonzern auch zukünftig eine weitere Möglichkeit zur Refinanzierung von Akquisitionen. Die Voraussetzung hierfür wurde zuletzt auf der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 geschaffen.

Im Einzelnen beschloss die außerordentliche Hauptversammlung unter anderem die Schaffung neuen genehmigten Kapitals in Höhe von EUR 8,54 Millionen, so dass jetzt insgesamt EUR 9,97 Millionen zur Verfügung stehen. Durch die Schaffung weiteren bedingten Kapitals in Höhe von EUR 2,43 Millionen zur Gewährung von Bezugs- und Wandlungsrechten für begebene Schuldverschreibungen und in Höhe von EUR 1,00 Millionen für einen Aktienoptionsplan für Vorstand und Mitarbeiter stieg das bedingte Kapital ebenfalls auf insgesamt EUR 9,97 Millionen.

Im Mai 2015 beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat zudem, eine Pflichtwandelanleihe im Volumen von EUR 15 Millionen mit einer Laufzeit von drei Jahren (Endfälligkeit 2018) gegen Einbringung einer Teilschuldverschreibung zu begeben.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG entwickelt sich mit Umsetzung der Strategie konsequent zu einem führenden Bestandshalter im Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland. Die Gesellschaft zeigt sich gut gerüstet, diese Erfolgsstory fort zu schreiben.

## Zwischenlagebericht (Kurzfassung und untestiert)

### GESCHÄFTSVERLAUF

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 des 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 m<sup>2</sup> 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.

Der Vorstand ist aufgrund des 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 I/2015). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen.

Die außerordentliche Hauptversammlung vom 6. März 2015 hat unter anderem ein Aktienoptionsprogramm beschlossen, für das ein bedingtes Kapital von EUR 1.000.000 geschaffen wurde. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Dezember 2015 („Ausgabezeitraum“) nach näherer Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen im Rahmen des Aktienoptionsplans 2015 bis zu 1.000.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einer Wartezeit von vier Jahren und einer Ausübungszeit von weiteren fünf Jahren („Ausübungszeitraum“) auszugeben. Dies erfolgt mit der Maßgabe, dass jede Aktienoption das Recht zum Bezug von einer Aktie der Gesellschaft gewährt. Es dürfen an Mitglieder des Vorstands der DEMIRE insgesamt bis zu 800.000 Aktienoptionen (80 %) und an ausgewählte Mitarbeiter der Gesellschaft oder Geschäftsführer oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften insgesamt bis zu 200.000 Aktienoptionen (20 %) ausgeben werden.

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 aufzustoeken. 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. Bilanziell wird in der vorliegenden Zwischenmitteilung eine Erhöhung von EUR 25 Millionen auf EUR 75 Millionen dargestellt.

Zwischen Anfang Januar 2015 und Ende März 2015 wurden insgesamt 77.950 Wandelschuldverschreibungen in Stückaktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital zum 31. März 2015 von etwa 0,4 % gewandelt.

### ERTRAGSLAGE

Die verbesserte Ertragslage des DEMIRE-Immobilienkonzerns im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahrs 2015 zeigt – wie schon das Rumpfgeschäftsjahr 2014 – die neue strategische Ausrichtung mit dem Aufbau eines dezidierten Bestandes an Gewerbeimmobilien in Deutschland. Allerdings sind aufgrund des stark aufgebauten Immobilienbestandes die Werte gegenüber dem ersten Quartal 2014 (01. Januar 2014 bis 31. März 2014) nur bedingt vergleichbar.

Im ersten Quartal 2015 stieg das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien des Konzerns deutlich von EUR 0,3 Millionen im ersten Quartal auf EUR 5,2 Millionen. Ursächlich hierfür war der starke Ausbau des Gewerbeimmobilien-Portfolios im Rumpfgeschäftsjahr und im Verlauf des Berichtszeitraums. Zum Bilanzstichtag des 31. März 2015 wurde das Portfolio auf etwa 400.000 m<sup>2</sup> Mietfläche ausgebaut. Die Einnahmen aus der Vermietung stiegen entsprechend auf EUR 8,8 Millionen (1Q 2014: EUR 0,4 Millionen). Entsprechend dem Bestandsaufbau stiegen die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung der Mieterträge von EUR 0,1 Millionen auf EUR 3,6 Millionen.

Weder im Berichts- noch im Vergleichszeitraum wurden Immobilien oder Immobiliengesellschaften veräußert.

Im ersten Quartal 2015 hat der DEMIRE-Konzern entsprechend seiner strategischen Ausrichtung kein Ergebnis aus dem Asset Management für Dritte außerhalb der Gruppe erzielt.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen betrug EUR 1,8 Millionen im ersten Quartal nach EUR -0,4 Millionen im Vergleichszeitraum. Maßgeblich hierfür waren die Erträge aus der Neuverhandlung des Mezzanine-Loans durch einen Schuldenerlass in Höhe von EUR 1,2 Millionen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte des DEMIRE-Konzerns verringerten sich im ersten Quartal 2015 deutlich auf EUR 0,8 Millionen (1Q 2014: EUR 3,2 Millionen).

Die allgemeinen Verwaltungskosten des DEMIRE-Konzerns stiegen zum 31. März 2015 aufgrund erhöhter Aufwendungen im Rahmen der Akquisitionen für den Aufbau des Immobilienbestandes um EUR 0,3 Millionen auf EUR 1,6 Millionen (1Q 2014: EUR 1,3 Millionen).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im DEMIRE-Konzern verringerten sich im ersten Quartal 2015 geringfügig um EUR 0,1 Millionen auf EUR -1,0 Millionen (1Q 2014: EUR -1,1 Millionen) an.

Insgesamt ergab sich ein Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von EUR 5,2 Millionen nach einem operativen Ergebnis von EUR 0,7 Millionen im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Bedingt durch die zunehmenden Finanzierungsaufwendungen für die erworbenen Immobilienportfolios betrug das Finanzergebnis zum 31. März 2015 EUR -4,6 Millionen (1Q 2014: EUR 0,2 Millionen).

Unter Berücksichtigung der Steuern verbleibt ein positives Periodenergebnis von EUR 0,5 Millionen nach EUR -0,1 Millionen im Vorjahresquartal.

### **FINANZLAGE UND LIQUIDITÄT**

Die Entwicklung des Cashflows spiegelt die Investitionen in den Ausbau des Immobilienbestandes wider.

So verbesserte sich der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit im Berichtszeitraum von EUR 0,4 Millionen auf EUR 6,4 Millionen. Ausgehend von einem Konzernergebnis vor Steuern in Höhe von EUR 0,6 Millionen führten im Wesentlichen die gezahlten Zinsen in Höhe von EUR 4,2 Millionen die Rückführung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe EUR 0,7 Millionen (Vorjahr: EUR 1,8 Millionen) sowie die Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen in Höhe von EUR 1,5 Millionen (Vorjahr: EUR 0,4 Millionen) zu dem Anstieg.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit summierte sich aufgrund des Erwerbs von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit EUR -16,6 Millionen und Anzahlungen mit EUR 0,4 Millionen auf insgesamt EUR -17,0 Millionen nach EUR -17,5 Millionen im vorangegangenen Vergleichsquartal.

Demgegenüber belief sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit im ersten Quartal 2015 auf 35,6 Millionen nach EUR 15,5 Millionen im Vorjahr. Dieser war ebenfalls wesentlich geprägt von der Finanzierung des Wachstums. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden summierten sich auf EUR 3,3 Millionen.

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug EUR 25,0 Millionen (Vorjahr: EUR -1,5 Millionen). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode erhöhten sich auf EUR 29,4 Millionen nach EUR 4,4 Millionen zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres.

Der DEMIRE-Immobilienkonzern war während des gesamten Berichtszeitraumes jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen in vollem Umfang nachzukommen. Mögliche Liquiditätspässe, z.B. aufgrund fällig werdender Darlehen, wurden wie auch im Risikobericht dargelegt durch ein entsprechendes Finanzmanagement sowie Vereinbarungen mit den Kreditgebern vermieden.

### **VERMÖGENSLAGE UND KAPITALSTRUKTUR**

Die Bilanzsumme des DEMIRE-Konzerns erhöhte sich zum Stichtag 31. März 2015 um EUR 53,1 auf EUR 426,1 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 373,0 Millionen). Dieser deutliche Anstieg resultiert aus dem im Wesentlichen akquisitionsbedingten Wachstum des Immobilienkonzerns.

Zum 31. März 2015 war ein weiterer Anstieg der langfristigen Vermögenswerte um EUR 26,1 Millionen auf EUR 377,0 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 350,9) zu verzeichnen. Die Sachanlagen zum 31. Dezember 2014 in Höhe von EUR 11,3 Millionen reduzierten sich durch Umbuchung der im Rumpfgeschäftsjahr geleisteten Anzahlungen für den Erwerb einer Immobilie in Leverkusen in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien stiegen um EUR 38,0 Millionen auf EUR 371,1 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 333,1 Millionen).

Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen verringerten sich im Vergleich zum 31. Dezember 2014 (EUR 2,6 Millionen) auf EUR 1,7 Millionen. Die at equity-Beteiligung an der OXELTON wurde gemäß dem dritten Amendment zum Mezzanine-Loan der MAGNAT Investment I B.V. in die zur Veräußerung gehaltenen Anteile umgegliedert und zum Veräußerungswert von EUR 2,7 Millionen bewertet.

Zum 31. März 2015 stiegen die kurzfristigen Vermögenswerte des DEMIRE-Konzerns um EUR 24,3 Millionen auf EUR 46,4 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 22,1).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sanken um EUR 1,5 Millionen auf EUR 7,8 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 9,3 Millionen). Sämtliche Forderungen waren kurzfristig unter drei Monaten fällig.

Die Zahlungsmittel stiegen aufgrund der Einzahlung aus der Aufstockung der Unternehmensanleihe um EUR 25,0 Millionen auf EUR 29,4 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 4,4 Millionen). Sie bestehen aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten.

Das Eigenkapital erhöhte sich im DEMIRE-Konzern von EUR 54,6 Millionen Ende Dezember 2014 auf EUR 64,8 Millionen zum 31. März 2015. Das gezeichnete Kapital bzw. Grundkapital stieg aufgrund der Ausübung von 77.950 Wandlungsrechten gegen Ausgabe neuer Aktien aus bedingtem Kapital sowie aus der Begebung 5.633.710 neuer Aktien aus einer Sachkapitalerhöhung von EUR 14.306.151,00 auf EUR 20.017.811. Die Eigenkapitalquote belief sich auf 15,2 % nach 14,6 % zum 31. Dezember 2014.

Zum 31. März 2015 beliefen sich die langfristigen Schulden des DEMIRE-Konzerns aufgrund des Aufbaus eines Immobilienbestands auf EUR 290,7 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 258,1 Millionen). Der größte Teil entfiel auf langfristige Finanzschulden mit EUR 280,7 Millionen, die sich im Wesentlichen aus der Begebung einer Unternehmensanleihe über nominell EUR 75 Millionen und einem Schuldscheindarlehen über nominell EUR 148 Millionen zusammensetzen.

Zum 31. März 2015 stiegen die kurzfristigen Schulden im DEMIRE-Konzern von EUR 60,3 zum 31. Dezember 2014 Millionen um EUR 10,3 auf EUR 70,6 Millionen. Den größten Anteil hatten hieran die kurzfristigen Finanzschulden, die im DEMIRE-Konzern auf EUR 57,2 Millionen anstiegen (31. Dezember 2014: EUR 47,6 Millionen). Darin enthalten waren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 15,3 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 5,4 Millionen).

Zum 31. März 2015 stiegen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten auf EUR 12,1 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 11,5 Millionen). Davon entfielen auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen EUR 5,2 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 5,2 Millionen) und sonstige Verbindlichkeiten EUR 5,4 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 3,2 Millionen).

Die Summe der Schulden lag im DEMIRE-Konzern zum 31. März 2015 bei EUR 361,3 Millionen und damit wegen des Portfolioaufbaus und vor allem aufgrund der Anleiheaufstockung über EUR 25 Millionen auf nunmehr EUR 75 Millionen um EUR 42,9 Millionen höher als am 31. Dezember 2014 mit EUR 318,4 Millionen.

### **NACHTRAGSBERICHT**

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 06. 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 m<sup>2</sup>.

Von der Möglichkeit der Ausgabe von Aktienoptionen wurde im April 2015 bei den Vorständen vollständig und bei den Mitarbeitern teilweise Gebrauch gemacht.

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 m<sup>2</sup>, Gebäude und Freifläche, zu einem Preis von TEUR 650 veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte gemäß Vertrag mit Zahlung des Kaufpreises am 22. Mai 2015.

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 01. 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 2015 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 Logistikkimmobilie 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 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 % 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 m<sup>2</sup>, der sich auf einem rund 330.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet, liegt rund 10 km nördlich des Leipziger Stadtzentrums. Zum Objekt gehören rund 164.000 m<sup>2</sup> Lagerfläche, knapp 20.000 m<sup>2</sup> Bürofläche, gut 35.000 m<sup>2</sup> Außenfläche sowie zwei Erweiterungsflächen mit rund 38.000 m<sup>2</sup>, 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 dem Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. DEMIRE schließt mit den Beteiligungen ihre Expansion zur konzerninternen Abbildung aller Kernkompetenzen ab. Mit den drei neuen Gesellschaften und einem entsprechenden Mitarbeiteraufbau bildet der Immobilienkonzern den gesamten Wertschöpfungsprozess der Objektbewirtschaftung konzernintern ab und kann somit die Verwaltung ihres Gewerbeimmobilienportfolios in Deutschland weiter optimieren.

Zwischen Anfang April 2015 und Mitte Juni 2015 wurden insgesamt 125.675 Wandelschuldverschreibungen in Stückaktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital zum 31. Mai 2015 von etwa 0,6 % gewandelt.

#### **CHANCEN-, RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT**

Der folgende Chancen-, Risiko- und Prognosebericht bezieht sich sowohl auf den DEMIRE-Konzern wie auch auf die einzelnen Geschäftssegmente. Die im Geschäftsbericht 2014 (Rumpfgeschäftsjahr 01. April bis 31. Dezember 2014) dargestellten Chancen und Risiken sind unverändert relevant, neue grundsätzliche Risiken bzw. solche von besonderer Bedeutung sind nicht hinzugekommen. Für unsere weitere Entwicklung entlang der strategischen Ausrichtung sehen wir mehr Chancen als die mit unserem Geschäft verbundenen Risiken.



Weiterhin bietet das derzeit grundsätzlich günstige gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Umfeld gute Chancen für den weiteren Ausbau unseres deutschen Gewerbeimmobilienportfolios. Das Wachstum der meisten Volkswirtschaften in Europa, darunter auch Deutschland, ist jüngst wieder angezogen und die Nachfrage nach gewerblichen Flächen in den von uns adressierten Lagen weiterhin stabil. Auch das Angebot auf der Finanzierungsseite für Immobilienerwerbe erachten wir nach wie vor als gut.

Nachdem bereits im Jahr 2014 entsprechend der Neuausrichtung ein dezidiertes Portfolio mit deutschen Gewerbeimmobilien aufgebaut werden konnte, verfolgt die DEMIRE nun das Ziel, zu einem der führenden Bestandshalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland zu wachsen. Weiterhin werden wir den sukzessiven Rückzug aus bisherigen Engagements in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion vorantreiben, was uns im Rumpfgeschäftsjahr 2014 durch den Verkauf des Türkeiengagements und von drei Gesellschaften in der Ukraine bereits zum Teil gelungen ist. Da wir jedoch für die verbleibenden Investments unverändert keine Fire-Sales in Erwägung ziehen, ist der notwendige Zeitrahmen für die erwarteten Rückflüsse nicht abschätzbar. Jedoch gehen wir derzeit davon aus, im Prognosejahr die restlichen Immobilien veräußern zu können. Bezüglich des Finanzbedarfs des Portfolios erwarten wir, dass keine wesentlichen zusätzlichen Mittel notwendig sein sollten, um die heute bestehende Substanz zu erhalten und die Veräußerungen vorzubereiten. Zusätzliche Wertberichtigungen, die die Eigenkapitalausstattung des DEMIRE-Konzerns insgesamt belasten könnten, sind nicht auszuschließen, auch wenn hierfür nach heutigem Stand ausreichend Vorsorge getroffen wurde.

Eine anhaltend positive Geschäftsentwicklung erwarten wir hingegen von dem im Rumpfgeschäftsjahr 2014 deutschen Gewerbeimmobilienportfolien, die erstmals für einen vollen 12-Monatszeitraum erheblich zum Vermietungsergebnis beitragen und damit die Erlöse des Segments Bestandsportfolio sowie des Konzerns sichtbar stärken werden. Die Akquisitionen der Gutenberg-Galerie und des Logistikpark Leipzig, beide in der aufstrebenden Stadt Leipzig, werden voraussichtlich im zweiten Quartal 2015 abgeschlossen und ab dann das EBIT ebenfalls positiv beeinflussen.

Weitere substanzielle Immobilienkäufe sind in Vorbereitung. Insgesamt sind wir zuversichtlich, im Geschäftsjahr 2015 unser Portfoliovolumen in Deutschland fast zu verdoppeln. Dies soll einen weiteren Abschnitt unseres geplanten schnellen Wachstums darstellen. Hinsichtlich der Finanzierung wird die DEMIRE alle ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten prüfen und risikobewusst einsetzen. Zur Verfügung stehen ihr in diesem Zusammenhang Bar- und Sachkapitalerhöhungen, die Ausgabe von Anleihen sowie die Aufnahme von sonstigem Fremdkapital.

Es ist geplant, dass unser aktives unternehmensinternes Asset-, Property- und Facility-Management auch schon kurzfristig im Prognosejahr zu weiter steigenden Vermietungsquoten und sichtbar niedrigeren laufenden Betriebskosten führt. Darüber hinaus sollen hierdurch auch in diesem Geschäftsjahr nachhaltige Wertsteigerungen generiert werden, die über Bewertungsanpassungen bzw. Weiterverkäufe zur Bestandsoptimierung und -fokussierung die Ertragsentwicklung des Portfolios zusätzlich positiv beeinflussen. Allerdings ist derzeit noch mit Unsicherheit behaftet, ob es gelingt, die notwendigen Maßnahmen zeitlich so umzusetzen, dass sie bereits im Laufe des Geschäftsjahres 2015 zu den geplanten Wertsteigerungen führen werden oder dies im darauffolgenden Geschäftsjahr erreicht werden wird.

Das EBIT des abgelaufenen Geschäftsjahres war deutlich von dem Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 63,6 Millionen geprägt. Die zukünftige Fair-Value-Anpassung der im Bestand befindlichen Immobilien und die von möglichen Akquisitionen sind nur sehr eingeschränkt planbar. Für das Geschäftsjahr 2015 erwarten wir allerdings deutliche steigende Einnahmen aus der Vermietung der Immobilien, da die erworbenen Immobilien erstmals über einen Zeitraum von 12 Monaten zum Ergebnis beitragen. Wir rechnen insgesamt mit Einnahmen aus der Vermietung in Höhe ca. EUR 33 Millionen und einem EBIT ohne Berücksichtigung von Fair-Value-Anpassungen der Immobilien im unteren zweistelligen Millionenbereich.

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 positiven Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit 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 erfolgt immer unter der Voraussetzung des Sicherstellens einer stets ausreichenden Liquidität.

Frankfurt am Main, den 16. Juni 2015  
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



**Hon.-Prof. Andreas Steyer MRICS**  
Vorstandssprecher (CEO)



**Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews**  
Vorstand (COO)

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (UNTESTIERT)**

<b>EUR</b>	01.01.2015– 31.03.2015	01.01.2014– 31.03.2014
Einnahmen aus der Vermietung	8.779.463	388.782
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-3.602.294	-115.174
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>5.177.169</b>	<b>273.608</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	0	0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Erlöse aus dem Asset Management	0	0
Aufwendungen für das Asset Management	0	0
<b>Ergebnis aus dem Asset Management</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	357.637	5.872
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen	-37.929	-190.318
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen	1.444.886	-237.541
<b>Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen</b>	<b>1.764.594</b>	<b>-421.987</b>
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	228.126	2.904.810
Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien	0	-284.998
Wertminderungen von Forderungen	-5.301	-302.934
Sonstige betriebliche Erträge	585.940	877.203
<b>Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte</b>	<b>808.765</b>	<b>3.194.081</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.571.121	-1.256.538
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-975.716	-1.059.018
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>5.203.691</b>	<b>730.146</b>
Finanzerträge	335.694	617.098
Finanzierungsaufwendungen	-4.958.165	-462.981
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-4.622.471</b>	<b>154.117</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>581.220</b>	<b>884.263</b>
Ertragsteuern	-109.902	-969.803
<b>Periodenergebnis</b>	<b>471.318</b>	<b>-85.540</b>
Davon entfallen auf:		
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>19.621</b>	<b>-21.267</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>451.697</b>	<b>-64.273</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,02	-0,01
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,02	-0,01

## KONZERN-BILANZ (UNTESTIERT)

### AKTIVA

EUR	31.03.2015	31.12.2014
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Sachanlagen	386.681	11.329.947
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	371.085.000	333.070.000
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	1.719.619	2.612.951
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14.382	14.383
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	2.965.637	2.856.582
Sonstige Ausleihungen	322.351	322.218
Latente Steueransprüche	512.288	719.820
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>377.005.958</b>	<b>350.925.901</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorratsimmobilien und sonstige Vorräte	7.851.797	7.354.885
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	7.819.667	9.286.985
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.213.270	921.160
Steuererstattungsansprüche	125.167	125.800
Zahlungsmittel	29.376.670	4.397.265
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>46.386.571</b>	<b>22.086.095</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen</b>	<b>2.707.903</b>	<b>0</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>426.100.432</b>	<b>373.011.996</b>

**PASSIVA**

<b>EUR</b>	<b>31.03.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	20.017.811	14.306.151
Rücklagen	41.523.432	37.377.704
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>61.541.243</b>	<b>51.683.855</b>
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	3.264.824	2.945.398
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>64.806.067</b>	<b>54.629.253</b>
<b>Schulden</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Latente Steuerschulden	9.966.941	10.031.740
Langfristige Finanzschulden	280.704.274	248.091.940
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>290.671.215</b>	<b>258.123.680</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	967.584	852.026
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	12.145.446	11.519.200
Steuerschulden	358.653	314.430
Kurzfristige Finanzschulden	57.151.467	47.573.407
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>70.623.150</b>	<b>60.259.063</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>361.294.365</b>	<b>318.382.743</b>
<b>Summe Schulden und Eigenkapital</b>	<b>426.100.432</b>	<b>373.011.996</b>

**KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (UNTESTIERT)**

TEUR	01.01.2015– 31.03.2015	01.01.2014– 31.03.2014
<b>Konzernergebnis vor Steuern</b>	<b>581</b>	<b>884</b>
Gezahlte Zinsaufwendungen für Finanzschulden	4.210	90
Veränderung der Vorratsimmobilien	0	0
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	1.467	415
Veränderung aus Latenten Steueransprüchen	208	-232
Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern	1	-19
Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	-401	1.795
Veränderung Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Veränderung der Rückstellungen	116	-1.061
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	728	1.758
Veränderung aus latenten Steuerverbindlichkeiten	-65	1.183
Einwertungsgewinne nach IAS 40	-228	-2.905
Gewinne aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0
Ertragsteuern	-110	-970
Veränderung der Rücklagen	1.709	-747
Ergebnis aus der at equity bewerteten Unternehmen	-1.765	422
Marktwertänderungen der Vorratsimmobilien	0	285
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	-51	-447
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>6.400</b>	<b>451</b>
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	-360	
Auszahlung für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-16.625	-16.197
Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen	0	7
Einzahlungen aus der Herabsetzung von Kapital bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen	0	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	-182
Auszahlungen für die Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen	0	0
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen	0	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen sowie für Erwerbe von Nettoeintragsvermögen (abzüglich erworbener liquider Mittel)	0	0
Einzahlungen (im Vj. Auszahlungen) aus der Veräußerung von Tochterunternehmen (abzüglich veräußerter liquider Mittel)	0	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-16.985</b>	<b>-17.457</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0
Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalzuführungen	-58	0
Veränderung der Finanzschulden aus dem Erwerb von Gesellschaften	11.910	13.247
Einzahlung aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	0	4.020
Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	25.000	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	3.286	18
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	-4.210	-76
Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden	-363	-1.709
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>35.565</b>	<b>15.500</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>24.980</b>	<b>-1.506</b>
Veränderung aufgrund von Währungsumrechnung	0	-2
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	4.397	5.463
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>29.377</b>	<b>3.955</b>
<b>Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung:</b>		
Ertragssteuererstattungen (+)/-zahlungen (-)	0	-39
Erhaltene Zinsen	0	9
Gezahlte Zinsen	4.210	90

## Immobilienbestand und Unternehmenstandorte



Stand: Juni 2015

### IMPRESSUM UND KONTAKT

#### Unternehmenskontakt



DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG  
Lyoner Straße 32  
D-60528 Frankfurt/Main  
T +49 (0)69 719 189 79-0  
F +49 (0)69 719 189 79-11  
ir@demire.ag  
www.demire.ag

#### Investor Relations



GFEI Aktiengesellschaft  
Office Center Plaza  
Mailänder Straße 2  
30539 Hannover  
T +49 (0)511 47402310  
F +49 (0)511 47402319  
ir@demire.ag  
www.gfei.de



DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG  
Lyoner Straße 32  
D-60528 Frankfurt/Main  
T +49 (0)69 719 189 79-0  
F +49 (0)69 719 189 79-11  
ir@demire.ag  
www.demire.ag