



DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

## ZWISCHENMITTEILUNG 1. QUARTAL 2016

Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2016

## DEMIRE im Überblick

### KENNZAHLEN

TEUR

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	01.01.2016– 31.03.2016	01.01.2015– 31.03.2015
Mieterträge	17.815	6.962
Ergebnis aus der Vermietung	13.092	5.177
<b>EBIT</b>	<b>13.999</b>	<b>5.204</b>
Finanzergebnis	-8.844	-4.623
<b>EBT</b>	<b>5.155</b>	<b>581</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>4.156</b>	<b>471</b>
<b>Periodenergebnis je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR</b>	<b>0,06 / 0,05</b>	<b>0,02 / 0,02</b>
<b>FFO vor Minderheiten</b>	<b>3.371</b>	<b>n.a.</b>

KONZERN-BILANZ	31.03.2016	31.12.2015
Bilanzsumme	1.056.393	1.032.945
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	969.629	915.089
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.780	13.005
Bestandsportfolio gesamt	971.409	928.094
Finanzverbindlichkeiten	675.802	655.239
Zahlungsmittel	31.636	28.467
Netto-Finanzverbindlichkeiten	644.166	626.772
in % des Bestandsportfolios (LTV)	66,3	67,5
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	269.337	264.902
Eigenkapitalquote in %	25,5	25,6

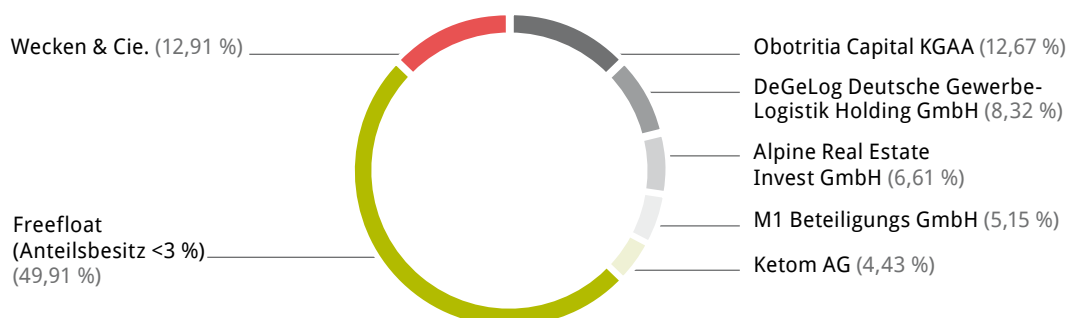
  

CASHFLOW	01.01.2016– 31.03.2016	01.01.2015– 31.03.2015
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	8.094	6.400
Cashflow aus Investitionstätigkeit	6.873	-16.985
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-11.798	35.565
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>31.636</b>	<b>29.377</b>

NAV (NET ASSET VALUE / NETTOVERMÖGENSWERT)	31.03.2016	31.12.2015
Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	233.759	230.697
Latente Steuern	26.479	25.570
Unverwässerter / Verwässerter EPRA NAV	260.238 / 271.438	256.267 / 271.585
Aktienanzahl in Millionen (unverwässert/verwässert)	49,31 / 62,96	49,29 / 63,95
<b>Unverwässerter / Verwässerter EPRA NAV EUR je Aktie</b>	<b>5,29 / 4,31</b>	<b>5,20 / 4,25</b>

### AKTIONÄRSSTRUKTUR AM 31. MÄRZ 2016



Quelle: WpGH-Mitteilungen, eigene Analysen

## Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Damen und Herren

nach der annähernden Verdreifachung unseres Immobilienbestandes in 2015 und dem Zugang der Kurfürstengalerie in Kassel im Januar 2016 ist die DEMIRE AG gut in das Jahr 2016 gestartet. Dabei standen nach dem erfolgreichen Wachstum seit Beginn des abgelaufenen Geschäftsjahres die Konsolidierung der Neuzugänge im Portfolio und die Verbesserung des zukünftigen Finanzergebnisses im Fokus.

Wir haben bereits im ersten Quartal 2016 gute Vermietungserfolge erzielt, die in den Folgequartalen zu steigenden Mieterträgen führen werden. Noch vor der Jahresmitte 2016 wird die erste Hälfte der HFS-Anleihe umfinanziert. Da die Zinskonditionen der neu aufgenommenen Darlehen insgesamt um annähernd 80 % unter den Konditionen der HFS-Anleihe liegen, wird sich das Finanzergebnis des DEMIRE-Konzerns nach dieser Umfinanzierung auf Jahresbasis um rund EUR 2,2 Millionen verbessern.

Die Mieterträge des DEMIRE-Konzerns summierten sich in den ersten drei Monaten 2016 auf insgesamt EUR 17,8 Millionen nach EUR 7,0 Millionen im Vorjahr. Das Ergebnis aus der Vermietung betrug EUR 13,1 Millionen nach EUR 5,2 Millionen im Vorjahr.

Für das Gesamtjahr 2016 rechnen wir unter Berücksichtigung bereits kontrahierter und noch anstehender Neuvermietungen unverändert mit Mieterträgen von rund EUR 75 Millionen.

Das IFRS-Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag aufgrund von Bewertungs- und Sondereffekten mit EUR 14,0 Millionen (Vorjahr EUR 5,2 Millionen) um rund EUR 1 Millionen über dem Ergebnis aus der Vermietung. Das Periodenergebnis stieg im ersten Quartal 2016 auf EUR 4,2 Millionen an. Im Vorjahr hatte es noch EUR 0,5 Millionen betragen.

Das um Bewertungs-, Einmal- und sonstige Sondereffekte bereinigte Periodenergebnis (FFO) vor nicht beherrschenden Anteilen belief sich auf EUR 3,4 Millionen.

Angesichts der bereits erfolgten und noch geplanten Vermietungen und Umfinanzierungen von Finanzverbindlichkeiten sowie der zunehmend wirksam werdenden Einsparungen im Verwaltungskostenbereich durch „Insourcing“ bisher fremd vergebener Dienstleistungen halten wir unsere FFO-Prognose für das Gesamtjahr 2016 vor nicht beherrschenden Anteilen in Höhe von annähernd EUR 20 Millionen weiterhin aufrecht.

Frankfurt am Main, im Juni 2016



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



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



**Frank Schaich**  
Vorstand (CFO)

## DEMIRE am Kapitalmarkt

### Aktie

Der Kurs der DEMIRE-Aktie vollzog im laufenden Jahr eine Seitwärtsbewegung und lag zum Ende des Berichtszeitraums am 31. März 2016 bei EUR 3,94. Erfreulich haben sich die Handelsumsätze entwickelt. Im ersten Quartal 2016 wurden durchschnittlich 45.062 Aktien am Tag umgesetzt, womit sich die Liquidität in der Aktie im Vergleich zu 2015 mit täglich 28.278 Stück deutlich verbessert hat. Die höhere Liquidität des Wertes sollte die Attraktivität für Investoren weiter steigern.

### Anleihen

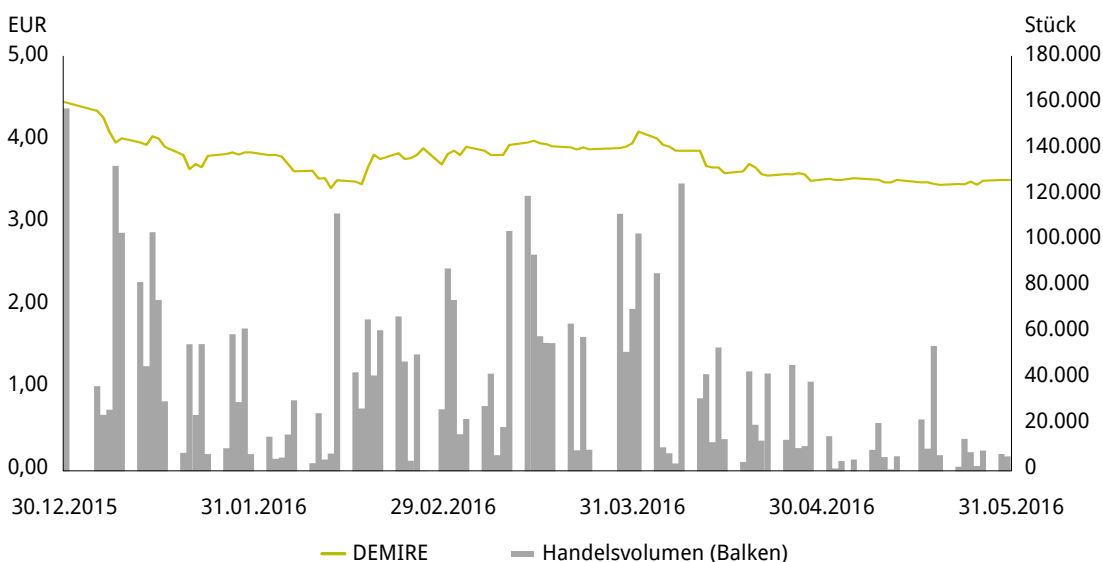
Im ersten Quartal 2016 wurden die verbleibenden Anteile der DEMIRE-Unternehmensanleihe 2014/2019 von nominell EUR 14,4 Millionen bei Investoren platziert. Die bis 2020 laufende Wandelanleihe der Fair Value REIT wurde wegen des Kontrollwechsels auf Wunsch der Gläubiger vorzeitig zurückgeführt.

### NAV

Der EPRA-NAV (unverwässert) je Aktie belief sich am 31. März 2016 auf EUR 5,29. Damit lag dieser Substanzwert deutlich höher als der Kurs der Aktie und verdeutlicht das Potenzial für den Aktienkurs.

AKTIE	31.03.2016
ISIN	DE000A0XFSF0
Kürzel / Ticker	DMRE
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA
Marktsegment	General Standard
Grundkapital	EUR 49.307.222,00
Anzahl Aktien	49.307.222
Ø tgl. Handelsvolumen 01.01.–31.03.	45.062
Marktkapitalisierung	EUR 194,27 Millionen
Freefloat	49,91 %

### DEMIRE AKTIENKURS UND HANDELSUMSÄTZE SEIT JANUAR 2016



**PFLICHT-WANDELANLEIHE 2015/2018**

Name	<b>DEMIRE Pflicht-Wandelanleihe 2015/2018</b>
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Wertpapierart	Wandelschuldverschreibung
Volumen	EUR 15.000.000
Zinssatz (Kupon)	2,75 %
Zinszahlungen	vierteljährlich 22. März, 22. Juni, 22. September, 22. Dezember
Rückzahlung	22. Mai 2018
Rückzahlungskurs	100 %
Stückelung	EUR 100.000
Zahlstelle	Bankhaus Gebr. Martin Aktiengesellschaft, Göppingen
ISIN	DE000A13R863
Marktsegment	Frankfurter Wertpapierbörse

**UNTERNEHMENSANLEIHE 2014/2019**

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

**WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG 2013/2018**

Name	<b>DEMIRE DT.MTS.RE WDL13/18</b>
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

**FINANZKALENDER (STAND: JUNI 2016)**

30.06.2016	Ordentliche Hauptversammlung
31.08.2016	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht 2016
21.-23.11.2016	Präsentation auf dem Deutschen Eigenkapitalforum in Frankfurt
30.11.2016	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q3 2016

## Konzernzwischenlagebericht zum ersten Quartal 2016 1. Januar bis 31. März 2016

### Immobilienportfolio

Das Bestandsportfolio bestand zum 31. März 2016 aus 180 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudefläche von insgesamt knapp 1,1 Millionen m<sup>2</sup> und einem Marktwert von insgesamt EUR 971,4 Millionen.

IMMOBILIENVERMÖGEN DES DEMIRE-KONZERNS ZUM 31. MÄRZ 2016							
	Grundstücks- fläche	Gesamtmiet- fläche	Annualisierte Vertrags- miete	Marktwert 31.12.2015 <sup>1</sup>	Vermietungs- stand <sup>2</sup>	Ø gesicherte Restlaufzeit der Miet- verträge <sup>2</sup>	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten
	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in TEUR	in TEUR	in %	in Jahren	in %
DEMIRE- Teilkonzern	1.000.340	814.644	51.955	683.650	86,4	5,7	7,6
Fair Value REIT- Teilkonzern	425.064	263.192	22.231	287.759	88,5	5,0	7,7
<b>Gesamt</b>	<b>1.425.404</b>	<b>1.077.836</b>	<b>74.186</b>	<b>971.409</b>	<b>87,0</b>	<b>5,5</b>	<b>7,6</b>

#### Erläuterungen

<sup>1</sup> Gemäß Marktwertgutachten zum 31. 12. 2015

<sup>2</sup> Ertragsgewichtet

### Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

#### Ertragslage

Im ersten Quartal 2016 erhöhte sich das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien, der wichtigsten Ergebnisgröße des DEMIRE-Konzerns, aufgrund der Akquisitionen in 2015 und im ersten Quartal 2016 sowie insbesondere der Fair Value-REIT-Übernahme Ende 2015 deutlich auf EUR 13,1 Millionen

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	01.01.2016– 31.03.2016 TEUR	01.01.2015– 31.03.2015 TEUR
Mieterträge	17.815	6.962
Nicht umlagefähige immobilienbezogene Aufwendungen	-4.723	-1.785
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	13.092	5.177
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	3	0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	1.765
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	12.910	809
Allgemeine Verwaltungskosten	-3.405	-1.571
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.601	-976
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>13.999</b>	<b>5.204</b>
Finanzergebnis	-8.844	-4.623
Ergebnis vor Steuern	5.155	581
<b>Periodenergebnis</b>	<b>4.156</b>	<b>471</b>
Davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	2.955	451
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,06	0,02
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	49.303.910	20.017.811
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,05	0,02
Gewichtete verwässerte Anzahl ausgegebener Aktien	62.950.673	30.829.304

(1. Quartal 2015: EUR 5,2 Millionen). Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte, die insbesondere die Fair Value-Anpassungen der Kurfürstengalerie in Höhe von EUR 7,0 Millionen beinhalten, beliefen sich auf EUR 12,9 Millionen nach EUR 0,8 Millionen im Vorjahresquartal. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verdreifachte sich annähernd auf EUR 14,0 Millionen (1. Quartal 2015: EUR 5,2 Millionen).

Das Finanzergebnis belief sich im ersten Quartal 2016 auf EUR -8,8 Millionen (1. Quartal 2015: EUR -4,6 Millionen). Somit ergab sich ein Ergebnis vor Steuern von EUR 5,2 Millionen (1. Quartal 2015: EUR 0,6 Millionen) und ein Periodenergebnis (Ergebnis nach Steuern) von EUR 4,2 Millionen (1. Quartal 2015: EUR 0,5 Millionen).

### Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis/FFO)

Das um Bewertungs- und Veräußerungserträge (EUR 4,5 Millionen) und sonstige Einmaleffekte sowie periodenfremde Erträge und Aufwendungen (EUR 3,7 Millionen) bereinigte operative Geschäftsergebnis des DEMIRE-Konzerns lag in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres nach Steuern und vor Minderheiten bei EUR 3,4 Millionen.

Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA- Ergebnis bzw. FFO)	01.01. – 31.03.2016			
		Bereinigung von Sondereffekten		
TEUR	gemäß Konzern- GuV- Rechnung	Erwerbs- Verkaufs-, Bewertungs- ergebnisse	Sonstige	<b>bereinigte Konzern- GuV- Rechnung</b>
Mieterträge	17.815	-	-	17.815
Nicht umlagefähige immobilienpezifische Aufwendungen	-4.723	1.448	450	-2.825
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>13.092</b>	<b>1.448</b>	<b>450</b>	<b>14.990</b>
Ergebnis aus Veräußerung und Bewertung, sonstige betriebliche Erträge	12.603	-7.012	-5.543	48
Allgemeine Verwaltungskosten	-3.095	-	513	-2.582
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.602	179	7.347	-1.076
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>13.999</b>	<b>-5.385</b>	<b>2.766</b>	<b>11.380</b>
Finanzergebnis	-8.844	-	924	-7.920
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>5.155</b>	<b>-5.385</b>	<b>3.690</b>	<b>3.460</b>
Steuern	-999	910		-89
<b>Periodenergebnis</b>	<b>4.156</b>	<b>-4.475</b>	<b>3.690</b>	<b>3.371</b>

### Segmentberichterstattung

Die Segmentierung der Konzernabschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 „Geschäftssegmente“ entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren die an den Vorstand der DEMIRE zu berichtenden Informationen. Wesentliche Bedeutung für den DEMIRE Konzern haben die beiden Segmente Bestandsportfolio und Fair Value REIT. Das Segment Zentralbereiche/Sonstiges bildet die übergeordneten administrativen Tätigkeiten ab. Hier werden auch die Effekte des bisher separat gezeigten Segments Investments erfasst, da das in Auflösung befindliche Altportfolio nur noch von geringer Bedeutung für den DEMIRE-Konzern ist. Zur weiteren Beschreibung der einzelnen Segmente wird auf die Ausführungen im Konzernlagebericht des Geschäftsjahres 2015 verwiesen.

01.01.2016 - 31.03.2016 TEUR	Bestandsportfolio	Fair Value REIT	Zentralbereiche/ Sonstiges	Summe Segmente
Segmenterlöse	29.933	18.434	54	48.421
Segmentaufwendungen	-17.635	-15.617	-1.170	-34.422
EBIT nach Segmenten	12.298	2.817	-1.116	13.999
<b>Periodenergebnis</b>	<b>6.579</b>	<b>1.533</b>	<b>-3.956</b>	<b>4.156</b>
31.03.2016				
Segmentvermögen	726.042	324.449	5.902	1.056.393
Bestandsimmobilien	683.650	287.759	0	971.409
Segmentsschulden	448.746	204.210	134.100	787.056
01.01.2015 - 31.03.2015 TEUR	Bestandsportfolio	Fair Value REIT	Zentralbereiche/ Sonstiges <sup>1</sup>	Summe Segmente
Segmenterlöse	9.092	0	2.304	11.396
Segmentaufwendungen	-4.651	0	-1.541	-6.192
EBIT nach Segmenten	4.441	0	763	5.204
<b>Periodenergebnis</b>	<b>1.563</b>	<b>0</b>	<b>-1.092</b>	<b>471</b>
31.12.2015				
Segmentvermögen	651.165	337.261	44.519	1.032.945
Bestandsimmobilien	628.550	299.544	0	928.094
Segmentsschulden	414.896	217.803	135.344	768.043

<sup>1</sup> Informationen des Segments „Investments“ zum 1. Quartal 2015 werden unter Zentralbereiche/Sonstiges erfasst.

### Finanzlage

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit stieg im Berichtszeitraum um 27 % auf EUR 8,1 Millionen (1. Quartal 2015: EUR 6,4 Millionen). Der Cashflow aus Investitionstätigkeit summierte sich im ersten Quartal 2016 insbesondere durch den Mittelzufluss aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von EUR 11,2 Millionen auf EUR 6,9 Millionen nach EUR -17,0 Millionen im Vorjahresquartal. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich auf EUR -11,8 Millionen (1. Quartal 2015: EUR 35,6 Millionen).



Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug im ersten Quartal 2016 EUR 3,2 Millionen (1. Quartal 2015: EUR 25,0 Millionen). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode erhöhten sich leicht auf EUR 31,6 Millionen.

<b>KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)</b>	01.01.2016 – 31.03.2016	01.01.2015 – 31.03.2015
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	8.094	6.400
Cashflow aus Investitionstätigkeit	6.873	-16.985
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-11.798	35.565
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>3.169</b>	<b>24.980</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>31.636</b>	<b>29.377</b>

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme des DEMIRE-Konzerns belief sich zum 31. März 2016 auf EUR 1,1 Milliarden (31. Dezember 2015: EUR 1,0 Milliarden) und lag damit leicht höher als zum Ende des letzten Geschäftsjahres. Die langfristigen Vermögenswerte beliefen sich auf EUR 991,9 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 948,6 Millionen) und die kurzfristigen Vermögenswerte EUR 62,7 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 71,3 Millionen). Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte beinhalten zum 31. März 2016 Immobilien in Höhe von EUR 1,8 Millionen nach EUR 13,0 Millionen zum 31. Dezember 2015.

<b>KONZERN-BILANZ - AKTIVA (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)</b>	31.03.2016	31.12.2015
<b>Vermögenswerte</b>		
Summe langfristige Vermögenswerte	991.869	948.597
Summe kurzfristige Vermögenswerte	62.744	71.343
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.780	13.005
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>1.056.393</b>	<b>1.032.945</b>

Das Konzerneigenkapital stieg zwar in den ersten drei Monaten 2016 leicht auf EUR 269,3 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 264,9 Millionen), die Eigenkapitalquote blieb aber aufgrund der ebenfalls gestiegenen Bilanzsumme mit 25,5 % in etwa auf dem Niveau zum Jahresende 2015.

<b>KONZERN-BILANZ - PASSIVA (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)</b>	31.03.2016	31.12.2015
<b>Eigenkapital und Schulden</b>		
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	233.759	230.697
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	35.578	34.205
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>269.337</b>	<b>264.902</b>
<b>Schulden</b>		
Summe langfristige Schulden	727.437	696.746
Summe kurzfristige Schulden	59.619	71.297
<b>Summe Schulden</b>	<b>787.056</b>	<b>768.043</b>
<b>Summe Schulden und Eigenkapital</b>	<b>1.056.393</b>	<b>1.032.945</b>

Die langfristigen Schulden beliefen sich Ende des ersten Quartals 2016 auf EUR 727,4 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 696,7 Millionen) und die kurzfristigen Schulden auf EUR 59,6 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 71,3 Millionen). Die Summe der Schulden stieg somit im DEMIRE-Konzern zum 31. März 2016 leicht auf EUR 787,1 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 768,0 Millionen). Die Veränderung war im Wesentlichen bedingt durch die übernommenen Finanzschulden der Kurfürstengalerie im langfristigen Bereich und durch die Rückführung der Wandelanleihe der Fair Value REIT-AG im kurzfristigen Bereich.

Der Verschuldungsgrad (LTV) konnte damit zum 31. März 2016 mit 66,3 % weiter verbessert werden (31. Dezember 2015: 67,5 %).

### **Nachtragsbericht**

Der Teilkonzern Fair Value REIT hat Mitte April 2016 eine Immobilie in Bornhöved an einen Privatinvestor für EUR 0,5 Millionen und damit leicht unter Marktwert veräußert. Der sich hieraus ergebende Ergebniseffekt wurde bereits im ersten Quartal 2016 erfasst. Ebenfalls Mitte April 2016 verkaufte die DEMIRE AG eine Immobilie in Halle-Peißen zum Buchwert von EUR 0,65 Millionen.

Anfang April 2016 hat die DEMIRE AG mit der Südwestbank AG einen Vertrag über eine Kreditlinie mit einer Laufzeit von einem Jahr bis zum 30. März 2017 über EUR 5,0 Millionen abzüglich Bearbeitungsgebühr von 3 % zu einem variablen Zinssatz von 3-Monats-EURIBOR zuzüglich Marge von 250 Basispunkten, mindestens jedoch zu einem Zinssatz von 2,5 % p.a., geschlossen, die variabel in Anspruch genommen und jährlich prolongiert werden kann.

Ende April 2016 hat die DEMIRE AG mit der Baader Bank AG einen Vertrag über eine Kreditlinie mit einer Laufzeit von einem Jahr bis zum 30. April 2017 über EUR 5,0 Millionen zu einem festen Zinssatz von 5,0 % p.a. geschlossen, die variabel in Anspruch genommen und jährlich prolongiert werden kann. Beide Kreditlinien werden bei Inanspruchnahme, die bisher noch nicht erfolgt ist, durch Verpfändung von Gesellschaftsanteilen sowie Kontobeständen besichert.

Anfang Juni 2016 haben zwei Tochtergesellschaften der DEMIRE AG mit der Varengold Bank AG, jeweils einen Vertrag über einen Kredit mit einer Laufzeit von drei Jahren bis zum 13. Mai 2019 über insgesamt EUR 5,0 Millionen zu einem fixen Zinssatz von 5,0 % p.a., geschlossen. Bei Inanspruchnahme, die bisher noch nicht erfolgt ist, werden die Kredite durch Verpfändung von Gesellschaftsanteilen besichert.

Es ist geplant, diese Kredite bis spätestens Mitte Juni 2016 vollständig in Anspruch zu nehmen, um zu diesem Zeitpunkt in entsprechender Höhe die HFS-Anleihe um 50 % zurückzuführen. Dadurch kann der Nettozinsaufwand zugunsten der Ertragskraft der DEMIRE auf Jahresbasis um rund EUR 2,2 Millionen gesenkt werden.

### **Risikobericht**

Im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit ist der DEMIRE-Konzern diversen Risiken ausgesetzt, wozu neben konjunkturellen Risiken insbesondere auch Vermietungs-, Mietausfall- sowie Zins- und Liquiditätsrisiken gehören. Das Risikomanagementsystem der DEMIRE AG sichert eine nachhaltige Existenzsicherung. Eine ausführliche Beschreibung der Risiken und des Risikomanagementsystems findet sich im Geschäftsbericht 2015.

### **Prognosebericht**

Vor nicht beherrschenden Anteilen am Ergebnis rechnet der Vorstand 2016 mit FFO von knapp unter EUR 20 Millionen. Unter der Annahme gleichbleibender Anteile der Minderheiten am Ergebnis werden FFO nach Minderheiten in der Größenordnung von EUR 15 Millionen erwartet. Dies entspricht etwa EUR 0,30 je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie.

Frankfurt am Main, im Juni 2016



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



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



**Frank Schaich**  
Vorstand (CFO)

## Konzernabschluss zum 31. März 2016 (untestiert)

### KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

<b>TEUR</b>	01.01.2016– 31.03.2016	01.01.2015– 31.03.2015
Mieterträge	17.815	6.962
Erträge aus Nebenkostenumlagen	5.229	1.817
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-9.952	-3.602
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>13.092</b>	<b>5.177</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	3	0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	11.750	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-11.750	0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	0	358
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen	0	-38
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen	0	1.445
<b>Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen</b>	<b>0</b>	<b>1.765</b>
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	7.009	228
Wertminderungen von Forderungen	-716	-5
Sonstige betriebliche Erträge	6.617	586
<b>Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte</b>	<b>12.910</b>	<b>809</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-3.405	-1.571
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.601	-976
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>13.999</b>	<b>5.204</b>
Finanzerträge	1.990	336
Finanzierungsaufwendungen	-10.834	-4.959
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-8.844</b>	<b>-4.623</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>5.155</b>	<b>581</b>
Ertragsteuern	-999	-110
<b>Periodenergebnis</b>	<b>4.156</b>	<b>471</b>
Davon entfallen auf:		
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	1.201	20
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	2.955	451
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,06	0,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,05	0,02

**GESAMTERGEBNISRECHNUNG**

TEUR	01.01.2016– 31.03.2016	01.01.2015– 31.03.2015
<b>Periodenergebnis</b>	<b>4.156</b>	<b>471</b>
Beiträge, die ggf. in künftigen Perioden in die GuV umgegliedert werden		
Anteil am sonstigen Ergebnis, der auf assoziierte Unternehmen entfällt, die nach der Equity-Methode bilanziert werden (aus Währungsumrechnung)	0	0
erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen bei dem im Besitz nicht beherrschender Anteilseigner befindlichen Anteils	0	-411
Währungsumrechnungsdifferenzen	12	-272
<b>Sonstiges Ergebnis (nach Steuern)</b>	<b>12</b>	<b>-683</b>
<b>Gesamtergebnis (nach Steuern)</b>	<b>4.168</b>	<b>-212</b>
davon entfallen auf:		
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>1.201</b>	<b>-133</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>2.967</b>	<b>-79</b>

## KONZERN-BILANZ

### AKTIVA

TEUR	31.03.2016	31.12.2015
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	6.961	6.961
Sachanlagen	121	11.285
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	969.629	915.089
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.174	3.136
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10.824	11.045
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	553	553
Sonstige Ausleihungen	406	384
Latente Steueransprüche	201	144
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>991.869</b>	<b>948.597</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorratsimmobilien	2.304	2.298
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	16.713	14.387
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	11.959	26.020
Steuererstattungsansprüche	132	171
Zahlungsmittel	31.636	28.467
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>62.744</b>	<b>71.343</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.780</b>	<b>13.005</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>1.056.393</b>	<b>1.032.945</b>

**PASSIVA**

<b>TEUR</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	49.307	49.292
Rücklagen	184.452	181.405
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>233.759</b>	<b>230.697</b>
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	35.578	34.205
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>269.337</b>	<b>264.902</b>
<b>Schulden</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Latente Steuerschulden	26.680	25.714
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	61.826	61.160
Langfristige Finanzschulden	638.931	608.796
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0	1.076
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>727.437</b>	<b>696.746</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	1.492	1.166
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	17.474	19.887
Steuerschulden	3.782	3.801
Kurzfristige Finanzschulden	36.871	46.443
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>59.619</b>	<b>71.297</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>787.056</b>	<b>768.043</b>
<b>Summe Schulden und Eigenkapital</b>	<b>1.056.393</b>	<b>1.032.945</b>

**KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG**

TEUR	01.01.2016– 31.03.2016	01.01.2015– 31.03.2015
<b>Konzernergebnis vor Steuern</b>	<b>5.155</b>	<b>581</b>
Finanzierungsaufwendungen*	10.834	4.959
Finanzerträge*	-1.990	-336
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	1.903	1.467
Veränderung aus latenten Steueransprüchen	0	208
Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern	39	1
Veränderung der Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	174	-401
Veränderung der Rückstellungen	252	116
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-2.637	728
Veränderung aus latenten Steuerverbindlichkeiten	0	-65
Einwertungsgewinne nach IAS 40	-7.009	-228
Zinseinzahlungen*	0	246
Ertragsteuern*	0	-110
Ertragsteuerzahlungen*	-109	-23
Veränderung der Rücklagen und des gezeichneten Kapitals	151	1.709
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	-1.765
Abschreibungen und Wertminderungen*	716	5
Sonstige zahlungsunwirksame Posten*	615	-692
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>8.094</b>	<b>6.400</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0	-360
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen abzüglich erworbener Nettzahlungsmittel	0	-16.625
Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Tochtergesellschaften im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen abzüglich erworbener Nettzahlungsmittel	-4.352	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen	11.225	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>6.873</b>	<b>-16.985</b>
Auflösung Eigenkapitalanteil Wandelschuldverschreibung	-90	0
Auszahlungen für Kosten der Eigenkapitalbeschaffung	0	-58
Veränderung der Finanzschulden aus dem Erwerb von Gesellschaften	0	11.910
Einzahlungen aus der Ausgabe von Schuldverschreibungen	12.892	25.000
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	9.000	3.286
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	-9.389	-4.210
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	-24.211	-363
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-11.798</b>	<b>35.565</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>3.169</b>	<b>24.980</b>
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	28.467	4.397
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>31.636</b>	<b>29.377</b>

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



**KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG**

TEUR	Gesellschafts-kapital		Rücklagen			Den Anteils-eignern des Mutter-unternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen inkl. Konzern-ergebnis	Abzugs-posten für Eigene Anteile	Währungs-umrech-nung			
<b>01.01.2016</b>	<b>49.292</b>	<b>121.120</b>	<b>60.651</b>	<b>-310</b>	<b>-57</b>	<b>230.697</b>	<b>34.205</b>	<b>264.902</b>
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0	0
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	12	12	0	12
Summe des sonstigen Ergebnisses	0	0	0	0	12	12	0	12
Periodenergebnis	0	0	2.955	0	0	2.955	1.201	4.156
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.955</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>2.967</b>	<b>1.201</b>	<b>4.168</b>
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen)	15	0	0	0	0	15	0	15
<b>Aktienoptionsplan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pflicht-Wandelanleihe	0	0	0	0	0	0	0	0
Sachkapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Barkapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Eigenkapitalbeschaffungskosten im Rahmen von Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	81	-1	0	0	80	172	252
<b>31.03.2016</b>	<b>49.307</b>	<b>121.201</b>	<b>63.605</b>	<b>-310</b>	<b>-45</b>	<b>233.759</b>	<b>35.578</b>	<b>269.337</b>
<b>01.01.2015</b>	<b>14.306</b>	<b>8.233</b>	<b>32.802</b>	<b>-310</b>	<b>-3.348</b>	<b>51.684</b>	<b>2.945</b>	<b>54.629</b>
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0	0
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	3.291	3.291	117	3.408
Summe des sonstigen Ergebnisses	0	0	0	0	3.291	3.291	117	3.408
Periodenergebnis	0	0	28.117	0	0	28.117	756	28.873
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28.117</b>	<b>0</b>	<b>3.291</b>	<b>31.408</b>	<b>873</b>	<b>32.281</b>
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen)	227	-12	0	0	0	215	0	215
<b>Aktienoptionsplan</b>	<b>0</b>	<b>434</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>434</b>	<b>0</b>	<b>434</b>
Pflicht-Wandelanleihe	0	14.223	0	0	0	14.223	0	14.223
Sachkapitalerhöhungen	32.285	92.853	0	0	0	125.138	0	125.138
Barkapitalerhöhungen	2.474	8.684	0	0	0	11.158	0	11.158
Eigenkapitalbeschaffungskosten im Rahmen von Kapitalerhöhungen	0	-3.295	0	0	0	-3.295	0	-3.295
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	-268	0	0	-268	30.387	30.119
<b>31.12.2015</b>	<b>49.292</b>	<b>121.120</b>	<b>60.651</b>	<b>-310</b>	<b>-57</b>	<b>230.697</b>	<b>34.205</b>	<b>264.902</b>

## Disclaimer

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

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

## Impressum

### UNTERNEHMENSKONTAKT

#### DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

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

### HERAUSGEBER

Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

### KONZEPTION UND LAYOUT

GFEI Aktiengesellschaft

STAND: JUNI 2016