

19

Zwischenmitteilung Q1

1. Januar – 31. März 2019

Highlights Q1 2019



ERTRAGSKENNZAHLEN

8,9

in EUR Millionen

FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)
in Q1 2019, + 68,9% gegenüber Q1 2018

Prognose für FFO I (nach Steuern, vor
Minderheiten) von EUR 27 bis 29 Millionen
für das Gesamtjahr 2019 wird bestätigt

7,1

in EUR Millionen

EBT in Q1 2019 ohne Bewertungseffekt,
Q1 2018 EUR 30,5 Millionen,
bereinigt (ohne Bewertungseffekt)
EUR - 1,6 Millionen



FINANZKENNZAHLEN

38,6

in Prozent

Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV),
stabil nach 38,7% Ende 2018

3,0

in Prozent p. a.

Durchschnittliche Zinskosten,
stabil gegenüber Vorjahresperiode

5,56

in EUR

EPRA-NAV (verwässert) -
gestiegen um EUR 0,06 je Aktie
gegenüber Jahresende 2018



PORTFOLIOENTWICKLUNG

18,2

in EUR Millionen

Mieterträge - erfolgreiches Miet-
management überkompensiert
leichten Anstieg des Leerstands

8,3

in Prozent

Leichter Anstieg der EPRA-
Leerstandsquote um 80 Basispunkte
gegenüber Jahresende 2018

4,3

Jahre WALT

leichter Rückgang gegenüber
einem WALT von 4,5 Jahren zum
Jahresende 2018

INHALTSVERZEICHNIS

002 VORWORT DES VORSTANDS

004 LAGEBERICHT

004 Portfolio-Highlights

008 Ertragslage

010 FFO-Entwicklung

012 Vermögenslage

014 Finanzlage

016 KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

nach dem erfolgreich abgeschlossenen Geschäftsjahr 2018 haben wir unsere Strategie auch im ersten Quartal 2019 weiter umgesetzt. Mit der komfortablen Liquiditätsausstattung nach der Kapitalerhöhung über EUR 150 Millionen im November 2018 haben wir im ersten Quartal aktiv den Markt sondiert, um unserem Ziel, dem Ausbau der DEMIRE zu einer führenden börsennotierten Gewerbeimmobilienplattform in Deutschland mit einer Portfoliogröße von mehr als EUR 2 Milliarden näher zu kommen.

Diesen Fokus werden wir im laufenden Geschäftsjahr beibehalten und uns auf den Ausbau des Immobilienportfolios und die Optimierung unserer Konzernstruktur konzentrieren. In diesem Sinne haben wir nach dem Stichtag den Ankauf von vier Bürogebäuden, den wir bereits Ende 2018 unterzeichnet haben, abgeschlossen.

Darüber hinaus entwickeln wir DEMIRE mit zahlreichen kleineren und größeren Maßnahmen organisatorisch weiter, um schlanker und effizienter zu werden. Erste Erfolge zeichnen sich bereits ab und werden im Ergebnis nach und nach sichtbar.

Im ersten Quartal 2019 haben sich die wesentlichen operativen sowie Finanzkennzahlen wie folgt entwickelt:

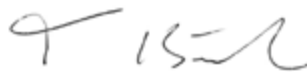
- Die Funds from operations (FFO I, nach Steuern und vor Minderheiten) stiegen insbesondere aufgrund geringerer Verwaltungsaufwendungen um 73,5 % auf EUR 8,9 Millionen.
- Die Mieteinnahmen erreichten wie geplant EUR 18,2 Millionen und stiegen like-for-like gegenüber dem 1. Quartal 2018 um 1,5 %.
- Die EPRA-Leerstandsquote stieg durch das Auslaufen von Mietverträgen zum Jahresende 2018 leicht auf 8,3 % an, nach einem Wert von 7,5 % zum Jahresende 2018.
- Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf EUR 7,1 Millionen und umfasst keine Bewertungseffekte, nach EUR 30,5 Millionen (EUR – 1,6 Millionen ohne Bewertungseffekte) im Vorjahreszeitraum.

Für das Geschäftsjahr 2019 bestätigen wir die Prognose für die FFO I (nach Steuern und vor Minderheiten) von EUR 27 bis 29 Millionen. Auf Basis des aktuellen Immobilienbestands werden Mieterträge von rund EUR 77 bis 79 Millionen erwartet.

Frankfurt am Main, 15. Mai 2019



Ingo Hartlief FRICS
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner
(Finanzvorstand)



*Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG:
Ingo Hartlief FRICS, Vorstandsvorsitzender (rechts), und
Tim Brückner, Finanzvorstand (links)*

Portfolio-Highlights

IMMOBILIENBESTAND UND UNTERNEHMENSSTANDORTE

Die DEMIRE hält Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und an aufstrebenden Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Sie legt ihren Investitionsschwerpunkt auf die sogenannten „Secondary Locations“, die gegenüber den Top-7-Standorten attraktivere und zugleich stabilere Rahmenparameter bieten. Die DEMIRE ist mit ihren Immobilieninvestments in 15 von 16 Bundesländern vertreten.

Immobilientyp / Nutzung



Büro



Einzelhandel



Logistik



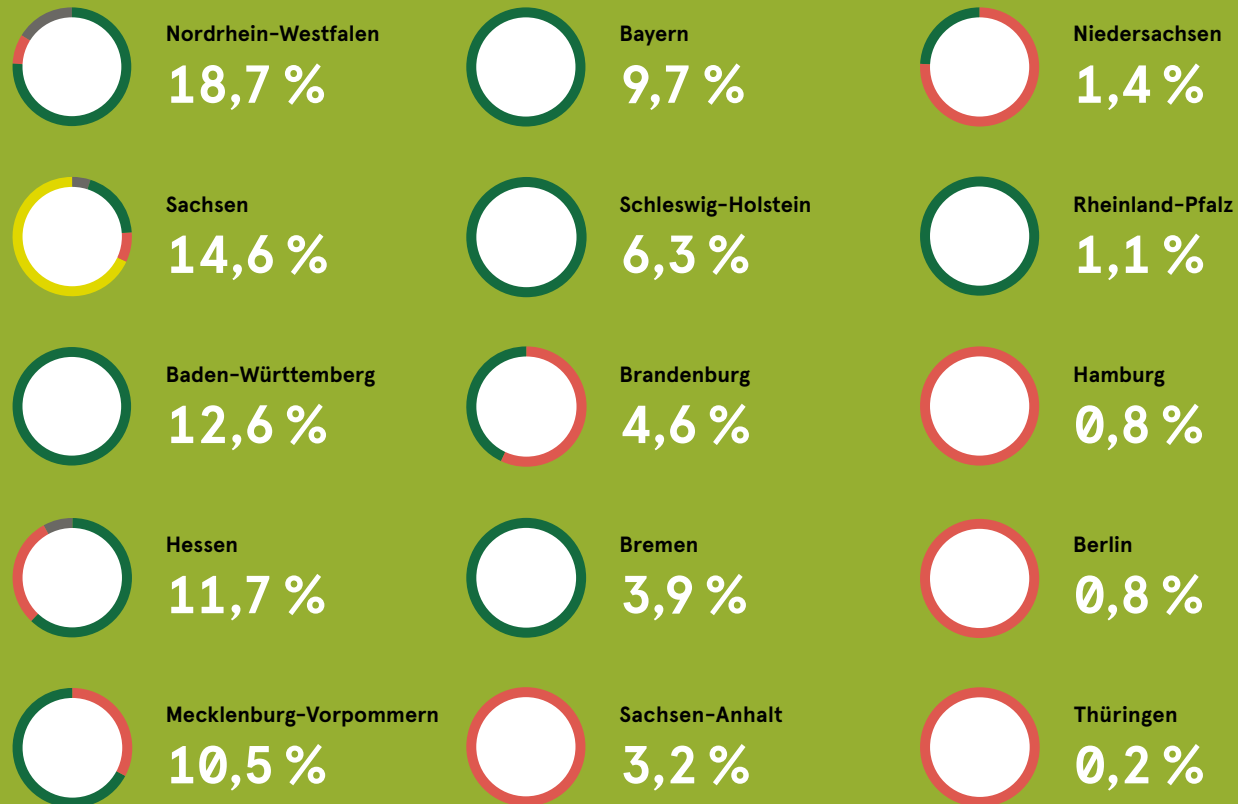
Sonstige



Unternehmensstandort



MARKTWERT DES PORTFOLIOS UND VERTEILUNG DER MIETFLÄCHENNUTZUNG NACH REGION (Anteil in %)



Die Tortendiagramme zeigen die prozentuale Verteilung der Mietfläche nach Nutzung

TOP-10-MIETER (PER 31.03.2019)

NR.	MIETER	NUTZUNGSART	VERTRAGS- MIETEN P.A.*	
			in EUR Millionen	in % von Gesamt
1	GMG (Telekom)	Büro	22,5	30,7
2	BImA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Büro	2,0	2,7
3	Sparkasse Südholstein	Büro	1,7	2,4
4	RIMC	Hotel	1,5	2,0
5	HPI Germany	Hotel	1,5	2,0
6	AXA Konzern AG	Büro	1,2	1,7
7	comdirect bank AG	Büro	1,2	1,7
8	Barmer	Büro	1,2	1,7
9	Momox GmbH	Logistik	1,2	1,6
10	BWI GmbH	Büro	1,0	1,4
Summe			35,1	48,0
Sonstige			38,2	52,0
Gesamt			73,3	100,0

*Nach annualisierter Vertragsmiete exkl. Nebenkosten.

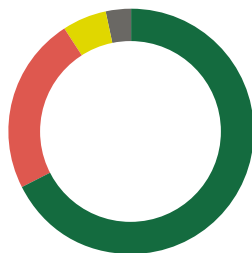
PORTFOLIOKENNZAHLEN	BÜRO	EINZELHANDEL	LOGISTIK	SONSTIGE	GESAMT 31.03.2019	GESAMT 31.12.2018	VERÄNDERUNG
Immobilien (Anzahl)	61	16	1	6	84	84	–
Marktwert (in EUR Millionen)	785,5	263,3	65,5	26,6	1.140,8	1.139,9	0,9
Vertragsmiete p.a. (in EUR Millionen)	49,7	17,4	4,2	2,0	73,3	73,2	0,1
Miete pro m ²	8,2	10,4	2,3	4,4	7,3	7,2	0,1
Mietrendite (in %)	6,5	6,6	6,5	5,6	6,5	6,5	–
EPRA-Leerstandsquote (in %)*	7,8	8,0	16,0	0,2	8,3	7,5	– 80 bp
WALT (in Jahren)	3,9	5,9	1,4	5,4	4,3	4,5	– 0,2 Jahre

* Exklusiv zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

KONZENTRATION AUF DREI ASSETKLASSEN

in % des Portfoliowertes

● Büro	67,7 %
● Einzelhandel	23,3 %
● Logistik	5,8 %
● Sonstige	3,2 %



(Stand: 31.03.2019)

- Zum Berichtsstichtag 31. März 2019 umfasste das Bestandsportfolio des DEMIRE-Konzerns unverändert 84 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudefläche von insgesamt rund 926.000 m² und einem Wert von insgesamt EUR 1.140,8 Millionen (31. Dezember 2018: EUR 1.139,9 Millionen). Zum Bilanzstichtag werden unverändert drei Immobilien bzw. Teilimmobilien im Wert von rund EUR 12,3 Millionen zur Veräußerung gehalten.
- Die annualisierte Vertragsmiete ist aufgrund turnusmäßiger Anpassungen und erfolgreicher Mieterhöhungen auf EUR 73,3 Millionen zum 31. März 2019 von EUR 73,2 Millionen per 31. Dezember 2018 leicht gestiegen, trotz eines leichten Anstiegs des Leerstands zum Stichtag auf 8,3 % nach 7,5 % zum 31. Dezember 2018. Like-for-like, also unter Berücksichtigung des Verkaufs von zwei Objekten im weiteren Jahresverlauf 2018, sind die annualisierten Mieteinnahmen im Jahresverlauf um 1,5 % gestiegen.

Ertragslage

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018	VERÄNDERUNG	IN %
Mieterträge	18.239	18.256	- 17	- 0,1 %
Erträge aus Nebenkostenumlagen	7.217	5.742	1.475	25,7 %
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 8.375	- 10.843	2.468	- 22,8 %
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	17.081	13.155	3.926	29,8 %
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	0	3	- 3	- 100,0 %
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	- 71	- 5	- 66	>100
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	- 71	- 2	- 69	>100
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	32.078	- 32.078	- 100,0 %
Wertminderungen von Forderungen	- 61	- 80	19	- 24,6 %
Sonstige betriebliche Erträge	48	1.313	- 1.265	- 96,3 %
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	- 2.931	- 3.137	206	- 6,6 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 492	- 1.191	699	- 58,7 %
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	13.575	42.136	- 28.561	- 67,8 %
Finanzergebnis *	- 6.449	- 11.657	5.208	- 44,7 %
Ergebnis vor Steuern	7.126	30.479	- 23.353	- 76,6 %
Laufende Ertragsteuern	- 42	- 151	109	- 72,2 %
Latente Steuern	- 441	- 9.502	9.061	- 95,4 %
Periodenergebnis	6.643	20.826	- 14.183	- 68,1 %
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	5.828	18.173	- 12.345	- 67,9 %
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,05	0,33	- 0,28	- 84,8 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.777	54.277		
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,05	0,27	0,22	- 81,5 %
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	108.297	68.433		

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

- Aufgrund von Neuvermietungen und trotz des Verkaufs von zwei Objekten im Jahresverlauf 2018 erzielte der DEMIRE-Konzern im ersten Quartal 2019 Mieterträge in Höhe von EUR 18,2 Millionen, stabil gegenüber Q1 2018 mit EUR 18,3 Millionen.
- Die allgemeinen Verwaltungskosten von EUR 2,9 Millionen sind aufgrund geringerer Beraterkosten gegenüber der Vorjahresperiode um EUR 0,2 Millionen gesunken.
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind infolge von Einmaleffekten in der Vorjahresperiode deutlich um rund 59 % auf EUR 0,5 Millionen gesunken.
- Da keine Immobilienbewertung im ersten Quartal 2019 erforderlich war, ist das Ergebnis vor Zinsen und Steuern aufgrund des fehlenden Effekts aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (im Vorjahr EUR 32,1 Millionen) um insgesamt EUR 28,6 Millionen auf EUR 13,6 Millionen gefallen.

FFO-Entwicklung

FFO-BERECHNUNG (ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2019 – 31.03.2019	01.01.2018 – 31.03.2018	VERÄNDERUNG	IN %
Ergebnis vor Steuern	7.126	30.479	- 23.353	- 76,6%
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	849	5.723	- 4.874	- 85,2%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	7.975	36.202	- 28.227	- 78,0%
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	71	2	69	>100,0%
± Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	- 54	54	- 100,0%
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	- 32.078	32.078	- 100,0%
± Sonstige Bereinigungen*	927	1.241	- 314	- 25,3%
FFO I vor Steuern	8.974	5.313	3.661	68,9%
± (laufende) Ertragsteuern	- 32	- 160	128	- 80,2%
FFO I nach Steuern	8.942	5.153	3.789	73,5%
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	7.274	3.915	3.359	85,8%
davon nicht beherrschende Anteilseigner	1.668	1.238	430	34,7%
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften / Immobilien (nach Steuern)	- 83	- 2	- 81	>100,0%
FFO II nach Steuern	8.859	5.151	3.708	72,0%
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	7.187	3.913	3.274	83,7%
davon nicht beherrschende Anteilseigner	1.672	1.238	434	35,0%
FFO I nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,08	0,09	- 0,01	- 7,8%
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.777	54.277	53.500	98,6%
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,08	0,08	0,00	3,2%
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	108.287	68.433	39.854	58,2%
FFO II nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,08	0,09	- 0,01	- 8,7%
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.777	54.277	53.500	98,6%
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,08	0,08	0,00	2,3%
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	108.287	68.433	39.854	58,2%

* Sonstige Bereinigungen beinhalten:

- Bereinigte Effektivzinsen (EUR 0,9 Millionen, Vj. EUR 0,8 Millionen)
- Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR - 0,1 Millionen, Vj. EUR 0,3 Millionen)
- Einmalige Verwaltungskosten (EUR 0,1 Millionen, Vj. EUR 0,2 Millionen)
- Periodenfremde Aufwendungen / Erträge (EUR 0 Millionen, Vj. EUR - 0,1 Millionen)

Das operative Ergebnis des DEMIRE-Konzerns wird durch die um Bewertungsergebnisse (wenn vorhanden), sonstige Verkaufs- und Einmaleffekte sowie periodenfremde Erträge und Aufwendungen bereinigte Ergebniskennzahl Funds from operations (FFO) gemessen. Die Funds from operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) erreichen aufgrund eines niedrigeren Zinsaufwands und geringerer Verwaltungskosten EUR 8,9 Millionen im Berichtszeitraum (Q1 2018: EUR 5,2 Millionen), nach Minderheiten und Steuern betragen die FFO I EUR 7,3 Millionen (Q1 2018: EUR 3,9 Millionen). Die Funds from operations sind, in Übereinstimmung mit dem für das Geschäftsjahr 2019 geplanten Gesamtinvestitionsaufwand, im ersten Quartal noch durch einen geringeren Investitionsaufwand geprägt.

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus dem Verkauf von Immobilien lagen die Funds from operations (FFO II) nach Steuern und vor Minderheiten bei EUR 8,9 Millionen (Q1 2018: EUR 5,2 Millionen), nach Steuern und nach Minderheiten bei EUR 7,2 Millionen (Q1 2018: EUR 3,9 Millionen).

Vermögenslage

KONZERN-BILANZ – AKTIVA (ausgewählte Angaben in TEUR)	31.03.2019	31.12.2018	VERÄNDERUNG	IN %
VERMÖGENSWERTE				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.151.991	1.150.944	1.047	0,1 %
Summe kurzfristige Vermögenswerte	216.979	215.487	1.492	0,7 %
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	12.262	12.262	0	-
SUMME VERMÖGENSWERTE	1.381.232	1.378.692	2.540	0,2 %
KONZERN-BILANZ – PASSIVA (ausgewählte Angaben in TEUR)	31.03.2019	31.12.2018	VERÄNDERUNG	IN %
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN				
EIGENKAPITAL				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	543.745	537.913	5.832	1,1 %
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	45.241	44.425	816	1,8 %
SUMME EIGENKAPITAL	588.985	582.338	6.647	1,1 %
SCHULDEN				
Summe langfristige Schulden	715.604	742.696	-27.092	-3,6 %
Summe kurzfristige Schulden	76.643	53.658	22.985	42,8 %
SUMME SCHULDEN	792.247	796.354	-4.107	-0,5 %
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN	1.381.232	1.378.692	2.540	0,2 %

Zum 31. März 2019 ist die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2018 um EUR 2,5 Millionen auf rund EUR 1,38 Milliarden gestiegen.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden aufgrund geringer Marktveränderungen im Berichtszeitraum keiner Neubewertung unterzogen und zum 31. März 2019 mit rund EUR 1.140,8 Millionen und damit nahezu unverändert zum 31. Dezember 2018 bewertet.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 31. März 2019 EUR 589,0 Millionen und ist leicht gegenüber dem 31. Dezember 2018 (EUR 582,3 Millionen) gestiegen. Die Eigenkapitalquote liegt bei 42,6 % (31. Dezember 2018: 42,2 %). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Konzern-Fremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von EUR 73,9 Millionen allein aufgrund der Rechtsform der Fondsbeteiligungen der Fair Value REIT AG als Personengesellschaft gemäß IFRS unter den langfristigen Schulden und nicht im Eigenkapital ausgewiesen werden.

Der EPRA-NAV pro Aktie lag zum Stichtag unverwässert mit EUR 5,58 (+1,1 %) und verwässert mit EUR 5,56 (+1,1 %) über dem Niveau zum Jahresende 2018 (EUR 5,52 bzw. EUR 5,50).

Finanzlage

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018	VERÄNDERUNG	%
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	7.500	7.374	126	1,7%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 1.100	- 149	- 951	>100,0%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 9.610	- 11.567	1.957	- 16,9%
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	- 3.210	- 4.342	1.132	- 26,1%
Zahlungsmittel am Ende der Periode	187.231	69.532	117.699	>100,0%

Die langfristigen Finanzschulden betragen zum 31. März 2019 EUR 578,1 Millionen und liegen damit leicht unter dem Niveau vom 31. Dezember 2018 (EUR 606,4 Millionen).

Das Finanzergebnis betrug für das erste Quartal 2019 EUR –6,4 Millionen (Q1 2018: EUR –11,7 Millionen). Der deutliche Rückgang resultiert wesentlich aus Bewertungseffekten in den als Minderheitsanteilen gehaltenen Personengesellschaften in Höhe von rund EUR –0,8 Millionen (Q1 2018: EUR –5,7 Millionen), während sich Finanzerträge und Finanzaufwendungen jeweils leicht verbessert haben. Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung betrug zum 31. März 2019 wie zum 31. Dezember 2018 3,0 % p. a.

Der Netto-Verschuldungsgrad (Loan-to-Value LTV) konnte zum 31. März 2019 mit 38,6 % gegenüber dem Jahresende 2018 (38,7 %) leicht verbessert werden.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit beträgt im ersten Quartal 2019 EUR 7,5 Millionen (Q1 2018: EUR 7,4 Millionen).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist gegenüber dem niedrigen Vorjahresniveau um rund EUR 1,0 Millionen gestiegen, was im Wesentlichen auf Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zurückzuführen ist.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit hat sich um rund EUR 2,0 Millionen auf EUR –9,6 Millionen verbessert.

Die Zahlungsmittel betragen am Bilanzstichtag der ersten drei Monate 2019 EUR 187,2 Millionen (31. Dezember 2018: EUR 190,4 Millionen).

8,9

FFO I

in EUR Millionen
im ersten Quartal 2019



KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

018 Konzerngewinn- und -verlustrechnung

019 Konzerngesamtergebnisrechnung

020 Konzernbilanz

022 Konzernkapitalflussrechnung

023 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

024 Konzernanhang

024 A. Allgemeine Angaben

025 B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

025 C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

025 D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

027 E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

032 F. Konzernsegmentberichterstattung

033 G. Sonstige Angaben

035 Anlagen zum Konzernanhang

036 Disclaimer und Impressum

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2019

in TEUR	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Mieterträge	18.239	18.256
Erträge aus Nebenkostenumlagen	7.217	5.742
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 8.375	- 10.843
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	17.081	13.155
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	0	3
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	- 71	- 5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	- 71	- 2
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	32.078
Wertminderungen von Forderungen	- 61	- 80
Sonstige betriebliche Erträge	48	1.313
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	- 2.931	- 3.137
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 492	- 1.191
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	13.575	42.136
Finanzerträge*	262	113
Finanzaufwendungen	- 5.861	- 6.047
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 849	- 5.723
Finanzergebnis	- 6.449	- 11.657
Ergebnis vor Steuern	7.126	30.479
Laufende Ertragsteuern	- 42	- 151
Latente Steuern	- 441	- 9.502
Periodenergebnis	6.643	20.826
Davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigner	816	2.654
Anteilseigner des Mutterunternehmens	5.828	18.173
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,05	0,33
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,05	0,27

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

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2019

in TEUR	01.01.2019 – 31.03.2019	01.01.2018 – 31.03.2018
Periodenergebnis	6.643	20.826
Posten, die in Gewinn/Verlust umgegliedert werden:		
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	6.643	20.826
davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigner	816	2.654
Anteilseigner des Mutterunternehmens	5.828	18.173

KONZERNBILANZ

zum 31. März 2019

AKTIVA in TEUR	31.03.2019	31.12.2018
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	6.882	6.884
Sachanlagen	477	465
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.140.785	1.139.869
Sonstige Vermögenswerte	3.847	3.725
Summe langfristige Vermögenswerte	1.151.991	1.150.944
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	20.426	15.835
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.440	6.326
Steuererstattungsansprüche	2.882	2.884
Zahlungsmittel	187.231	190.442
Summe kurzfristige Vermögenswerte	216.979	215.487
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	12.262	12.262
SUMME VERMÖGENSWERTE	1.381.232	1.378.692

PASSIVA in TEUR	31.03.2019	31.12.2018
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	107.777	107.777
Rücklagen	435.967	430.136
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	543.745	537.913
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	45.241	44.425
SUMME EIGENKAPITAL	588.985	582.338
SCHULDEN		
Langfristige Schulden		
Latente Steuerschulden	62.491	62.050
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	73.909	73.085
Finanzschulden	578.129	606.404
Sonstige Verbindlichkeiten	1.075	1.157
Summe langfristige Schulden	715.604	742.696
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	1.800	1.302
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	17.867	19.703
Steuerschulden	2.486	2.486
Finanzschulden	54.490	30.168
Summe kurzfristige Schulden	76.643	53.658
SUMME SCHULDEN	792.247	796.354
SUMME SCHULDEN UND EIGENKAPITAL	1.381.232	1.378.692

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2019 bis 31. März 2019

in TEUR	01.01.2019 – 31.03.2019	01.01.2018 – 31.03.2018
Konzernergebnis vor Steuern	7.126	30.479
Finanzaufwendungen	5.861	6.047
Finanzerträge	– 262	– 59
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	849	5.723
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	– 4.592	– 5.052
Veränderung der Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte	– 235	– 225
Veränderung der Rückstellungen	498	1.957
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	– 1.959	646
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	– 32.078
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	71	2
Ertragsteuerzahlungen	– 36	– 225
Veränderung der Rücklagen	3	– 13
Abschreibungen und Wertminderungen	98	127
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	76	45
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	7.500	7.374
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagevermögen	– 1.100	– 134
Auszahlung für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	0	– 15
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 1.100	– 149
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	6.671	0
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	– 7.443	– 7.873
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	– 8.838	– 3.694
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	– 9.610	– 11.567
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	– 3.210	– 4.342
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	190.442	73.874
Zahlungsmittel am Ende der Periode (davon verfügbarsbeschränkt (TEUR 0; 31. März 2018: TEUR 594))	187.231	69.532

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2019

in TEUR	GESELLSCHAFTSKAPITAL		RÜCKLAGEN				DEN ANTEILS-EIGNERN DES MUTTER-UNTERNEHMENS ZURECHENBARES EIGENKAPITAL	ANTEILE DER NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILS-EIGNER	SUMME EIGENKAPITAL
	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN INKL. KONZERNERGEBNIS	ABZUGSPOSTEN FÜR EIGENE ANTEILE	WÄHRUNGSUMRECHNUNG				
01.01.2019	107.777	129.848	300.288	0	0	537.914	44.425	582.338	
Periodenergebnis	0	0	5.828	0	0	5.828	816	6.643	
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gesamtergebnis	0	0	5.828	0	0	5.828	816	6.643	
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0	0	
Aktienoptionsplan	0	4	0	0	0	4	0	4	
Wandelanleihen	0	0	0	0	0	0	0	0	
Dividendenzahlungen / Ausschüttungen	0	0	0	0	0	0	0	0	
Aufstockung von Anteilen an Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sonstige Veränderungen	0	0	-1	0	0	-1	0	-1	
31.03.2019	107.777	129.852	306.115	0	0	543.744	45.241	588.985	
01.01.2018	54.271	0	231.433	-310	22	285.417	40.052	325.469	
Erstanwendung IFRS 9*	0	0	6.597	0	0	6.597	421	7.018	
Periodenergebnis	0	0	18.173	0	0	18.173	2.654	20.827	
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gesamtergebnis	0	0	18.173	0	0	18.173	2.654	20.827	
Kapitalerhöhungen	18	0	0	0	0	18	0	18	
Aktienoptionsplan	0	13	0	0	0	13	0	13	
Pflichtwandelanleihe	0	0	0	0	0	0	0	0	
Dividendenzahlungen / Ausschüttungen	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sonstige Veränderungen*	0	0	-23	0	-22	-45	-107	-151	
31.03.2018	54.289	13	256.179	-310	0	310.173	43.020	353.193	

*Die Vorjahresangaben wurden angepasst.

Konzernanhang für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2019 bis 31. März 2019

A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „DEMIRE AG“ genannt) ist am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, unter der Nummer HRB 89041 in das Handelsregister eingetragen, die Geschäftsanschrift ist Robert-Bosch-Straße 11 in Langen. Gegenstand dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 31. März 2019 sind die DEMIRE AG und ihre Tochterunternehmen (im Folgenden kurz „DEMIRE“).

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

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

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2019 wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ (im Folgenden kurz „IAS 34“) aufgestellt.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde unter Anwendung von § 315e HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2019 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt. Überdies wurden alle über die Regelungen des IASB hinausgehenden deutschen gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten erfüllt.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss soll gemäß IAS 34 eine Aktualisierung des letzten Abschlusses eines Geschäftsjahres darstellen und enthält daher nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf neue Tätigkeiten, Ereignisse und Umstände und wiederholt nicht bereits berichtete Informationen. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG zum 31. März 2019 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2018 aufgestellten Konzernabschluss zu betrachten.

Die Darstellungswährung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses der DEMIRE AG ist der Euro (EUR). Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechentechnischen Gründen können in den in diesem Abschluss dargestellten Informationen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde mit Beschluss des Vorstands vom 15. Mai 2019 zur Veröffentlichung freigegeben.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -GRUNDSÄTZE

In der Zwischenberichtsperiode gab es keine Veränderung des Konsolidierungskreises.

C. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

1. ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN

in TEUR	01.01.2019 – 31.03.2019	01.01.2018 – 31.03.2018
Nettomieten	18.239	18.256
Erträge aus Nebenkostenumlagen	7.217	5.742
Erträge aus der Vermietung	25.456	23.998
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 8.240	- 6.106
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 135	- 4.737
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 8.375	- 10.843
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	17.081	13.155

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

Der Anstieg des Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien auf TEUR 17.081 (1. Quartal 2018: TEUR 13.155) resultiert im Wesentlichen aus geringeren betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen, welche sich aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen sowie höheren Aktivierungen der Baumaßnahmen von TEUR 916 (1. Quartal 2018: TEUR 89) zusammensetzen. Des Weiteren sind geringere einmalige Implementierungskosten des neuen Propertymanagers angefallen, was zu der Auflösung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 321 geführt hat, welche unter diesem Posten in der Gewinn- und- Verlustrechnung ausgewiesen werden.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern in Höhe von TEUR 13.575 (1. Quartal 2018: TEUR 42.190) ist stark rückläufig aufgrund des Fehlens des Ergebnisses aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Da es im ersten Quartal 2019 keine Änderungen bei den Bewertungsparametern gegeben hat, wurde keine Neubewertung vorgenommen (1. Quartal 2018: TEUR 32.078).

Rückläufig sind, im Vergleich zu dem ersten Quartal 2019, neben dem Finanzergebnis in Höhe von TEUR -6.449 (1. Quartal 2018: TEUR -11.657) auch die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 2.931 (1. Quartal 2018: TEUR 3.137).

Weiterhin enthält das Ergebnis vor Zinsen und Steuern sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 492 (1. Quartal 2018: TEUR 1.191). Diese enthalten im Wesentlichen Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von TEUR 105 (1. Quartal 2018: TEUR 29), nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 60 (1. Quartal 2018: TEUR 125) und Versicherungskosten in Höhe von TEUR 49 (1. Quartal 2018: TEUR 11). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus im ersten Quartal 2018 durchgeführten Abschreibungen von sonstigen Vermögensgegenständen des Osteuropa-Portfolios (CEE/CIS) in Höhe von TEUR 657. Der geringe Aufwand aus latenten Steuern von TEUR 441 (1. Quartal 2018: TEUR 9.502) resultiert daraus, dass es keine Bewertungsänderungen zum 31. März 2019 gibt und es somit zu keiner Anpassung des Ergebnisses aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gekommen ist.

2. FINANZERGEBNIS

in TEUR	01.01.2019 – 31.03.2019	01.01.2018 – 31.03.2018
Finanzerträge	262	113
Finanzaufwendungen	– 5.861	– 6.047
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	– 849	– 5.723
Finanzergebnis	– 6.449	– 11.657

Der leichte Rückgang der Finanzaufwendungen im ersten Quartal 2019 resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der langfristigen Finanzschulden im Geschäftsjahr 2018 aufgrund des Rückerwerbsangebots an die Anleihegläubiger der Unternehmensanleihe 2017/2022 und dem Wegfallen der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 und der Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR 849 (1. Quartal 2018: TEUR 5.723) betreffen Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, welche gemäß IFRS als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Rückgang zu der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus fehlenden Bewertungsgewinnen der Immobilien dieser Tochtergesellschaften, da im ersten Quartal 2019 keine Neubewertung stattgefunden hat.

3. ERGEBNIS JE AKTIE

	01.01.2019 – 31.03.2019	01.01.2018 – 31.03.2018
Periodenergebnis (in TEUR)	6.643	20.826
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	5.828	18.173
Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen	0	315
Periodenergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	5.828	18.488
Anzahl der Aktien (in tausend Stück)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	107.777	54.289
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	107.777	54.277
Auswirkungen der Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen sowie dem Bezug aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	510	14.156
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	108.287	68.433
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,05	0,33
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,05	0,27

Zum 31. März 2019 hat die Gesellschaft potenzielle Stammaktien aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 ausstehend, die die Inhaber zum Bezug von 510.000 Aktien berechtigen.

Im ersten Quartal 2019 kam es zu keiner Änderung der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum 31. Dezember 2018.

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet und haben sich in der Zwischenberichtsperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	2019	BÜRO	EINZELHANDEL	LOGISTIK	SONSTIGES	2018	BÜRO	EINZELHANDEL	LOGISTIK	SONSTIGES
Zeitwert zu Beginn des Berichtszeitraums	1.139.869	784.686	263.304	65.436	26.442	1.021.847	691.649	245.225	61.700	23.273
Zugänge	916	849	0	67	0	24.341	23.926	391	24	0
Reklassifizierung nach IFRS 16	0	0	0	0	0	1.592	1.592	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0	-970	-662	-23	0	-285
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, der im GuV-Posten D.3 enthalten ist	0	0	0	0	0	97.956	72.846	17.923	3.713	3.475
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, der im GuV-Posten D.3 enthalten ist	0	0	0	0	0	-4.897	-4.665	-212	0	-20
Zeitwert zum Ende des Berichtszeitraums	1.140.785	785.535	263.304	65.503	26.442	1.139.869	784.686	263.304	65.436	26.442

Die Zugänge der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 916 resultieren aus nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen, welche der Anlage auf Seite 035 entnommen werden kann. Die DEMIRE ermittelt die beizulegenden Zeitwerte im Rahmen der IAS-40-Bewertung. Im ersten Quartal 2019 ist es zu keiner Änderung der Bewertungsparameter gekommen.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse der bedeutenden Inputparameter ergeben sich die folgenden Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:

GESAMT in EUR

	DISKONTIERUNGZINSSATZ			KAPITALISIERUNGZINSSATZ		
	+ 0,50 %	IN %	± 0,00 %	IN %	+ 0,50 %	IN %
+ 0,50 %	- 93.230.000	- 8 %	- 41.290.000	- 4 %	+ 20.641.000	2 %
± 0,00 %	- 54.570.000	- 5 %	-	0 %	+ 64.670.000	6 %
- 0,50 %	- 13.840.000	- 1 %	+ 43.490.000	4 %	+ 111.380.000	10 %

BÜRO in EUR

	DISKONTIERUNGZINSSATZ			KAPITALISIERUNGZINSSATZ		
	+ 0,50 %	IN %	± 0,00 %	IN %	+ 0,50 %	IN %
+ 0,50 %	- 64.980.000	- 8 %	- 28.480.000	- 4 %	+ 15.080.000	2 %
± 0,00 %	- 38.400.000	- 5 %	-	0 %	+ 45.610.000	6 %
- 0,50 %	- 10.130.000	- 1 %	+ 29.970.000	4 %	+ 77.820.000	10 %

EINZELHANDEL in EUR

	DISKONTIERUNGZINSSATZ			KAPITALISIERUNGZINSSATZ		
	+ 0,50 %	IN %	± 0,00 %	IN %	+ 0,50 %	IN %
+ 0,50 %	- 21.070.000	- 8 %	- 9.350.000	- 4 %	+ 4.700.000	2 %
± 0,00 %	- 12.150.000	- 5 %	-	0 %	+ 14.630.000	6 %
- 0,50 %	- 3.060.000	- 1 %	+ 10.020.000	4 %	+ 25.310.000	10 %

LOGISTIK in EUR

	DISKONTIERUNGSZINSSATZ			KAPITALISIERUNGSZINSSATZ		
	+ 0,50 %	IN %	± 0,00 %	IN %	+ 0,50 %	IN %
+ 0,50 %	- 5.400.000	- 8 %	- 2.500.000	- 4 %	+ 700.000	1 %
± 0,00 %	- 3.000.000	- 5 %	–	0 %	+ 3.400.000	5 %
- 0,50 %	- 500.000	- 1 %	+ 2.600.000	4 %	+ 6.200.000	9 %

SONSTIGE in EUR

	DISKONTIERUNGSZINSSATZ			KAPITALISIERUNGSZINSSATZ		
	+ 0,50 %	IN %	± 0,00 %	IN %	+ 0,50 %	IN %
+ 0,50 %	- 1.770.000	- 7 %	- 960.000	- 4 %	+ 130.000	1 %
± 0,00 %	- 1.020.000	- 4 %	–	0 %	+ 1.030.000	4 %
- 0,50 %	- 150.000	- 1 %	+ 900.000	3 %	+ 2.050.000	8 %

Die Veränderung der Marktmiete pro Quadratmeter führt zu folgenden Änderungen:

GESAMT in EUR

MARKTMIETE	WERT	DELTA ABSOLUT	DELTA IN %
-10 %	1.165	- 104	- 8 %
-5 %	1.217	- 52	- 4 %
± 0 %	1.269	–	–
+ 5 %	1.322	+ 53	+ 4 %
+ 10 %	1.374	+ 105	+ 8 %

BÜRO in EUR

MARKTMIETE	WERT	DELTA ABSOLUT	DELTA IN %
-10 %	1.281	- 116	- 8 %
-5 %	1.338	- 58	- 4 %
± 0 %	1.396	–	–
+ 5 %	1.454	+ 58	+ 4 %
+ 10 %	1.513	+ 116	+ 8 %

EINZELHANDEL in EUR

MARKTMIETE	WERT	DELTA ABSOLUT	DELTA IN %
-10 %	1.570	- 126	- 7 %
-5 %	1.633	- 63	- 4 %
± 0 %	1.696	–	–
+ 5 %	1.761	+ 65	+ 4 %
+ 10 %	1.824	+ 128	+ 8 %

LOGISTIK in EUR

MARKTMIETE	WERT	DELTA ABSOLUT	DELTA IN %
-10 %	397	- 50	- 11 %
-5 %	422	- 25	- 5 %
± 0 %	447	–	–
+ 5 %	472	+ 25	+ 5 %
+ 10 %	496	+ 49	+ 11 %

SONSTIGES in EUR

MARKTMIETE	WERT	DELTA ABSOLUT	DELTA IN %
-10 %	743	- 57	- 7 %
-5 %	770	- 30	- 4 %
± 0 %	800	–	–
+ 5 %	828	+ 27	+ 3 %
+ 10 %	855	+ 55	+ 7 %

Ein wesentlicher Anstieg der Instandhaltungskosten, des Leerstands oder des Liegenschaftszinssatzes würde bei unveränderten Annahmen bezüglich der verbleibenden Inputparameter zu einem geringeren beizulegenden Zeitwert der Immobilien führen. Die Sensitivitätenanalyse basiert auf den Parametern der Wertgutachten zum 31. Dezember 2018, da es zum 31. März 2019 zu keiner Anpassung der Bewertungsparameter gekommen ist.

2. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich zum 31. März 2019 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2017/2022	361.558	0	361.558
Sonstige Finanzschulden	226.360	44.701	271.061
Gesamt	587.918	44.701	632.619

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

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

* Die Vorjahresangaben wurden angepasst.

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden zum 31. März 2019:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2017/2022	366.625	0	366.625
Sonstige Finanzschulden	234.004	44.701	278.705
Gesamt	600.629	44.701	645.330

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

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

* Die Vorjahresangaben wurden angepasst.

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

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

F. VERKÜRZTE KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

1. JANUAR 2019 – 31. MÄRZ 2019 in TEUR	BESTANDS- PORTFOLIO	FAIR VALUE REIT	ZENTRALBE- REICHE/ SONSTIGES	KONZERN
Umsatzerlöse gesamt	18.017	7.439	0	25.456
Segmenterlöse	18.032	7.453	20	25.504
Segmentaufwendungen	- 6.004	- 4.070	- 1.856	- 11.930
Periodenergebnis	9.512	1.787	- 4.656	6.643
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	871.136	338.587	171.509	1.381.232
davon kurzfristige Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögens- werte	114	6	6.320	6.440
davon Steueransprüche	12	7	2.863	2.882
davon zur Veräußerung gehaltene lang- fristige Vermögenswerte	12.262	0	0	12.262
Segmentsschulden	583.253	204.818	4.177	792.247
davon langfristige Finanzschulden	515.015	63.115	0	578.129
davon kurzfristige Finanzschulden	7.001	47.489	0	54.490
davon Steuerschulden	2.283	0	203	2.486

1. JANUAR 2018 – 31. MÄRZ 2018 in TEUR	BESTANDS- PORTFOLIO	FAIR VALUE REIT	ZENTRALBE- REICHE/ SONSTIGES	KONZERN
Umsatzerlöse gesamt	16.554	7.448	0	24.002
Segmenterlöse	38.176	19.139	132	57.447
Segmentaufwendungen	- 8.357	- 3.803	- 3.097	- 15.257
Periodenergebnis	20.225	7.165	- 6.563	20.826
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	792.562	336.210	51.372	1.180.144
davon kurzfristige Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögens- werte	273	0	5.134	5.407
davon Steueransprüche	879	3	1.880	2.762
davon zur Veräußerung gehaltene lang- fristige Vermögenswerte	12.662	0	0	12.662
Segmentsschulden	611.702	204.935	23.695	840.332
davon langfristige Finanzschulden	555.260	109.254	0	669.514
davon kurzfristige Finanzschulden	16.638	8.000	0	24.638
davon Steuerschulden	2.461	0	0	2.461

Die Segmentierung der Abschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren die an den Vorstand zu berichtenden Informationen.

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

Mit einem Kunden im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse von über 10 % der Gesamtumsätze erzielt. Diese betragen in der Zwischenberichtsperiode insgesamt TEUR 5.582 (1. Quartal 2018: TEUR 5.572).

G. SONSTIGE ANGABEN

1. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2018 gemachten Angaben bei den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben. Im Berichtszeitraum haben mit Ausnahme der in Abschnitt G.5 genannten Vergütung an den Vorstand keine Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens stattgefunden.

2. FINANZINSTRUMENTE

Bei den folgenden Finanzinstrumenten, bewertet zu Anschaffungskosten oder fortgeführten Anschaffungskosten, entsprechen die Buchwerte nicht annähernd ihrem beizulegenden Zeitwert:

in TEUR	31.03.2019		31.12.2018	
	BEIZULEGENDER ZEITWERT	BUCHWERT	BEIZULEGENDER ZEITWERT	BUCHWERT
Anleihe	374.385	361.558	358.156	361.208
Sonstige langfristige Finanzschulden	226.360	218.046	248.393	246.656

3. RISIKOBERICHT

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

4. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

Aus Kaufverträgen für Immobilien aus den Vorjahren, deren Vollzug zum 31. März 2019 noch ausstand, resultieren finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 147.435. Es handelt sich hierbei um finanzielle Verpflichtungen aus dem Portfolioankauf der Büroimmobilien in Köln, Aschheim-Dornach, Bad Vilbel und Essen.

Vertragliche Verpflichtungen bestehen im Wesentlichen für Um- und Ausbaumaßnahmen an den Immobilienobjekten in Eschborn, Kempten, der Gutenberg-Galerie und dem Logistikpark Leipzig. Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Die sich hieraus ergebenden Kosten bestehen zum 31. März 2019 in Höhe von TEUR 3.247.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Zwischenberichtsstichtag auf TEUR 517.

Zum Zwischenberichtsstichtag 31. März 2019 existieren keine Verpflichtungen für künftige Erbbauzinszahlungen aus langfristigen Erbbaurechtsverträgen.

5. ORGANE UND MITARBEITER

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

Mitglieder des Vorstands waren im Berichtsquartal:

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

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 60 (1. Quartal 2018: TEUR 45), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 128 (1. Quartal 2018: TEUR 99) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 33 (1. Quartal 2018: TEUR 424) erfasst. Im ersten Quartal 2018 war ein Vorstandsmitglied bestellt. Die Höhe einer Herrn Ralf Kind eventuell noch zustehenden Restvergütung ist offen, da über diese Fragen zur Zeit in einem rechtlich anhängigen Verfahren befunden wird.

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

6. EREIGNISSE NACH DEM ZWISCHENBERICHTSSTICHTAG 31. MÄRZ 2019

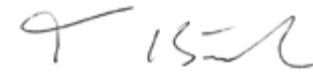
Nach dem Stichtag wurden der Ankauf von vier Bürogebäuden, dessen Kaufverträge bereits Ende 2018 unterzeichnet worden sind, abgeschlossen.

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Frankfurt am Main, 15. Mai 2019



Ingo Hartlief FRICS
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner
(Finanzvorstand)

ANLAGE: BEWERTUNGSPARAMETER GEMÄSS IFRS 13 ZUM 31. MÄRZ 2019

	31.12.2018
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr)	87,04
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m ²)	33,20 – 220,43
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	894.718
Leer stehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	84.974
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	7,47
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	9,50
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00 – 100
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	4,59

Die Bewertungsparameter gemäss IFRS 13 basieren auf den Parametern zum 31. Dezember 2018, da sich diese zum 31. März 2019 nicht verändert haben und somit keine aktualisierte Bewertung vorgenommen wurde.

Die Basis für die Mieterlösplanung sind die mit den Mietern vertraglich vereinbarten Mietzahlungen sowie ortsübliche Marktmieten für die zum Bewertungsstichtag nicht vermieteten Flächen. Die vertraglich vereinbarten Mieten pro m² und Monat wiesen zum Bewertungsstichtag für die verschiedenen Nutzungsarten die folgenden Werte auf:

VERTRAGSMIETEN in EUR		31.12.2018
Büro	Min	3,32
	Max	13,22
	Durchschnitt	8,14
Handel	Min	3,20
	Max	19,77
	Durchschnitt	10,49
Sonstiges	Min	2,89
	Max	10,05
	Durchschnitt	3,35
Gesamt	Min	2,32
	Max	19,35
	Durchschnitt	7,27

Disclaimer

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

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

Impressum

UNTERNEHMENSKONTAKT

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Robert-Bosch-Straße 11
D-63225 Langen
T + 49 (0) 6103 – 372 49 – 0
F + 49 (0) 6103 – 372 49 – 11
ir@demire.ag
www.demire.ag

HERAUSGEBER

Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

KONZEPTION UND LAYOUT

FIRST RABBIT GmbH

STAND

Mai 2019



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

