DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

ZWISCHENMITTEILUNG 1. QUARTAL 2017

Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2017

Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

mit der Zwischenmitteilung zum ersten Quartal 2017 haben wir unsere zukünftige Finanzberichterstattung für das Drei- und Neunmonatsergebnis gemäß den geänderten Anforderungen im Prime Standard der Deutsche Börse auf ein konzentriertes Präsentationsformat umgestellt. Wir informieren mit hoher Transparenz über die Entwicklung unseres Bestandsportfolios sowie über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unseres Unternehmens.

Die DEMIRE AG ist erfolgreich mit der Verbesserung wesentlicher Kennzahlen in das erste Quartal 2017 gestartet:

- Die EPRA-Leerstandsquote wurde durch das aktive Portfoliomanagement unter Berücksichtigung bereits veräußerter Immobilien um weitere 70 Basispunkte auf 10,9% zum 31. März 2017 gesenkt.
- Mit den erfolgreichen Refinanzierungen zu Jahresbeginn 2017 und im Geschäftsjahr 2016 wurden um 30 Basispunkte sowohl der durchschnittliche Zinssatz auf 4,1% p.a. sowie der Netto-Verschuldungsgrad auf 62,5% zum Ende des ersten Quartals verbessert.
- Trotz des Verkaufs von nicht-strategischen Immobilien sind die Mieterträge im ersten Quartal leicht um rund 4% gestiegen.

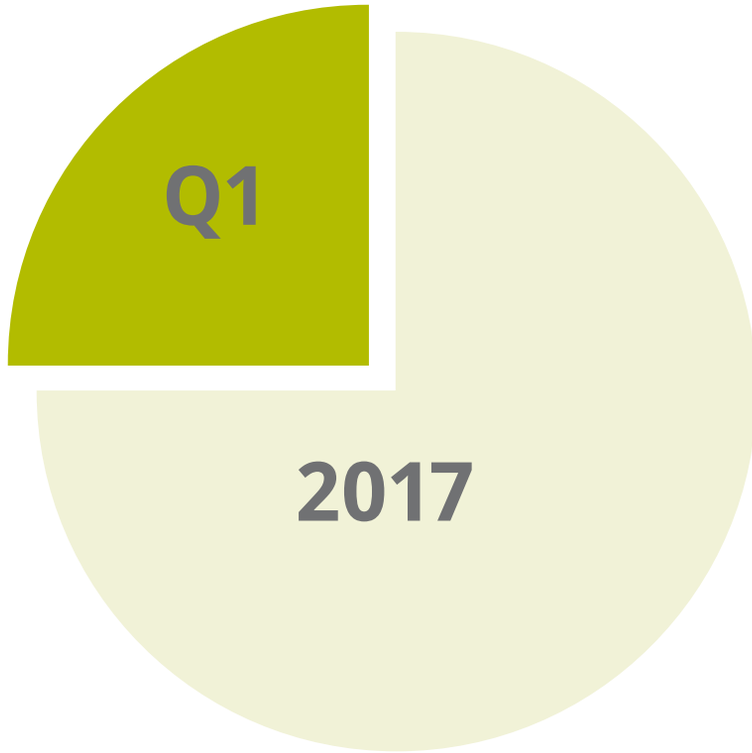
Unser Fokus liegt mittelfristig unverändert auf dem weiteren Wachstum unserer Immobilienplattform in den “Secondary Locations” von Deutschland und gleichlaufend die stetige Optimierung unserer Finanz- und Kostenstruktur.

Der im ersten Quartal 2017 gestartete strategische Review der Gesellschaft kommt gut voran. Ein ganzheitlicher Maßnahmenplan zur Kostenoptimierung, Straffung der Gruppenstruktur und Reduktion der Finanzierungskosten ist in Vorbereitung. Der Vorstand wird nach Abschluss der Analysephase, spätestens zur Hauptversammlung am 29. Juni 2017, eine neue FFO Prognose veröffentlichen.

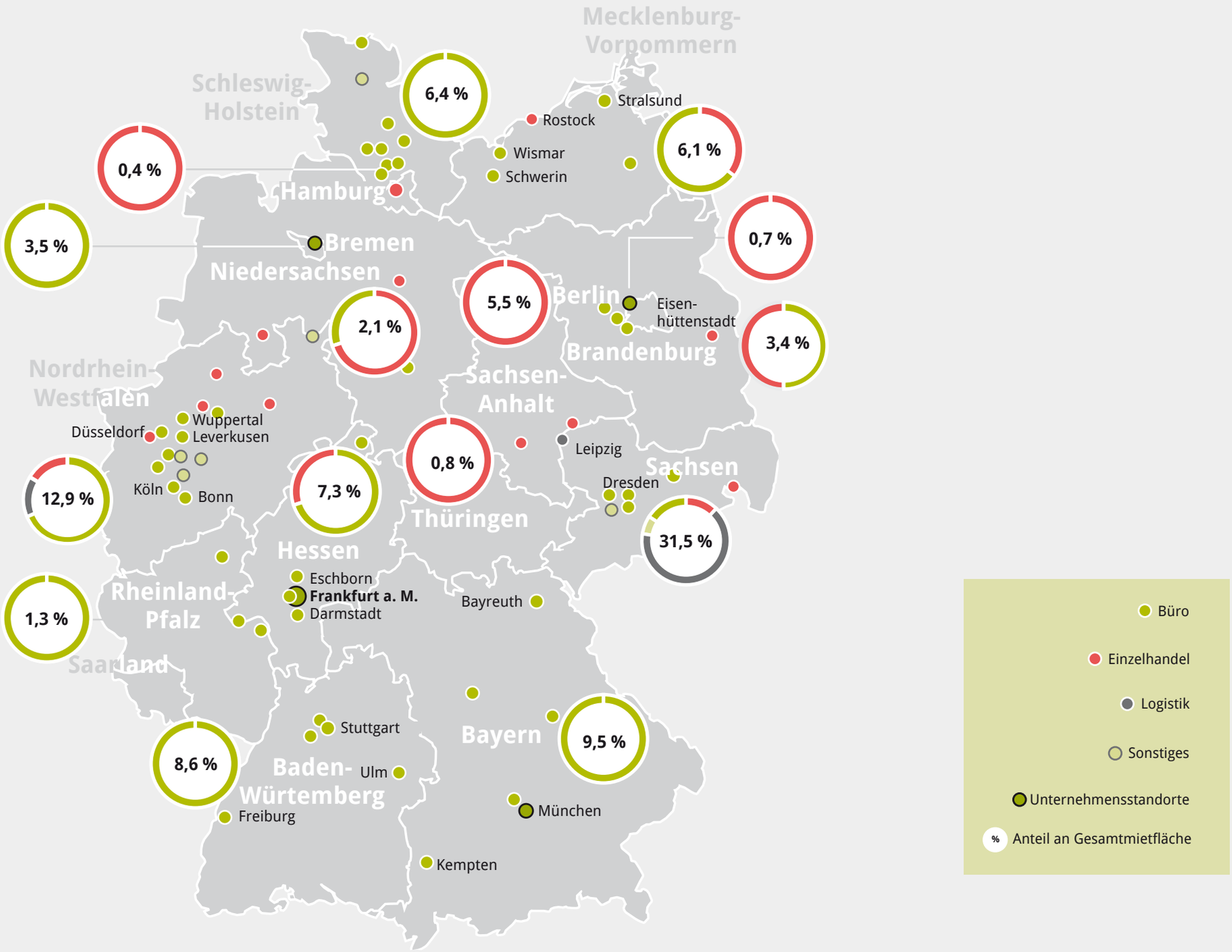
Frankfurt am Main, 31. Mai 2017

Hon.-Prof.	**Dipl.-Kfm. (FH)**	**Dipl.-Betriebsw. (FH)**
Andreas Steyer	**Markus Drews**	**Ralf Kind**
Vorstandssprecher (CEO)	Vorstand (COO)	Vorstand (CFO)

Highlights Q1 2017



- LTV um 30 Basispunkte auf 62,5 % verbessert
- Durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatz von 4,4 % p.a. auf 4,1 % p.a. reduziert
- Finanzergebnis von EUR -9,5 Millionen in 1Q 2016 auf EUR -5,5 Millionen verbessert
- EPRA-Leerstandsquote von 11,6 % zum 31. Dezember 2016, unter Berücksichtigung bereits veräußerter Immobilien auf 10,9 % gesunken
- WALT zum 31. März 2017 weiterhin bei 5,3 Jahren


Mecklenburg-Vorpommern
Schleswig-Holstein
6,4 %
Stralsund
Rostock
6,1 %
Wismar
Schwerin
0,4 %
Hamburg
3,5 %
Bremen
0,7 %
Niedersachsen
5,5 %
Berlin
Eisen-hüttenstadt
2,1 %
3,4 %
Brandenburg
Nordrhein-Westfalen
Sachsen-Anhalt
Wuppertal
Düsseldorf
Leverkusen
Leipzig
0,8 %
Sachsen
Dresden
12,9 %
Köln
Bonn
7,3 %
Thüringen
31,5 %
Hessen
Eschborn
Frankfurt a. M.
Darmstadt
Bayreuth
1,3 %
Rheinland-Pfalz
Saarland
Stuttgart
Bayern
9,5 %
8,6 %
Baden-Würtemberg
Ulm
Freiburg
München
Kempten
Büro
Einzelhandel
Logistik
Sonstiges
Unternehmensstandorte
%
Anteil an Gesamtmietfläche

Portfolioentwicklung

TOP 10 Mieter

TOP 10 MIETER (PER 31.03.2017)

Nr	Mieter	Nutzungsart	Mieten p.a. (EUR m) [1]	In % [2]
1	GMG (Telekom)	Büro	21,6	30,0
2	BIMA	Büro	1,9	2,6
3	Sparkasse	Büro	1,8	2,5
4	RIMC	Büro	1,5	2,1
5	HPI Germany	Büro	1,4	1,9
6	BKK	Büro	1,3	1,8
7	BfA Schwerin	Büro	1,2	1,7
8	Momox	Logistik	1,2	1,7
9	Comdirect Bank AG	Büro	1,1	1,5
10	ZAPF	Büro	1,1	1,5
Summe			**34,1**	**47,3**
Sonstige			38,0	52,7
Gesamt			**72,1**	**100,0**

[1] Annualisierte Vertragsmiete exkl. Nebenkosten [2] Rundungsdifferenzen

Kennzahlen	Büro	Einzel-handel	Logistik	Sonstiges	Gesamt 31.03.17	Gesamt 31.12.16	Ver-änderung
Immobilien (Anzahl)	63	17	1	17	98	174,0	-43,7%
Marktwert (in EUR Millionen)	672,6	239,5	53,6	28,4	994,1	1.005,6	-1,1%
Nettokaltmieten (in EUR Millionen)	48,9	16,9	3,8	2,5	72,1	74,1	-2,7%
Nettokaltmieten-Rendite (in %)	7,3	7,1	6,8	9,1	7,3	7,4	-10bp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,8	10,8	45,2	5,4	10,9	11,6	-70bp
WALT (in Jahren)	5,1	6,4	1,9	5,9	5,3	5,3	0,0%

- Durch den Übergang von Nutzen und Lasten von in 2016 bereits veräußerten Immobilien an den jeweiligen Käufer bestand das Bestandsportfolio des DEMIRE-Konzerns zum 31. März 2017 aus 98 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudefläche von insgesamt knapp 1,0 Millionen m² und einem Wert von insgesamt EUR 994,1 Millionen (31. Dezember 2016: EUR 1.005,6 Millionen). 16 Immobilien bzw. Teilimmobilien im Wert von EUR 35,7 Millionen werden zur Veräußerung gehalten.
- Aufgrund weiterer strategie-konformer Bereinigungen des Portfolios im 1. Quartal 2017 hat sich die annualisierte Vertragsmiete von EUR 74,1 Millionen per 31. Dezember 2016 durch Reduzierung des Leerstandes auf EUR 72,1 Millionen zum 31. März 2017 verringert.
- Wie zum 31. Dezember 2016 lag der WALT bei 5,3 Jahre.
- Unter Berücksichtigung bereits veräußerter Immboilien hat sich die Leerstandsquote von 11,6 % zum 31. Dezember 2016 auf 10,9 % zum 31. März 2017 leicht verringert.

KONZENTRATION AUF DREI ASSETKLASSEN

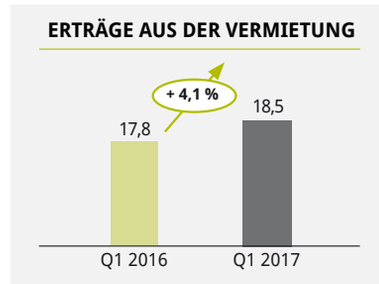
Ertragslage

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	01.01.2017 - 31.03.2017	01.03.2016 - 31.03.2016	Veränderung	%
Mieterträge	18.540	17.815	725	4,1
Erträge aus Nebenkostenumlagen	6.210	5.229	981	18,8
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen*	-10.911	-9.952	-959	9,6
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	**13.839**	**13.092**	**747**	**5,7**
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	3	-3	-100,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-194	0	-194	n.a.
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	6	0	6	n.a.
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte*	1.762	6.651	-4.889	-73,5
Allgemeine Verwaltungskosten	-3.565	-3.405	-160	4,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.663	-2.342	-321	13,7
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	**9.185**	**13.999**	**-4.814**	**-34,4**
Finanzergebnis	-5.466	-9.490	4.024	-42,4
Ergebnis vor Steuern	**-3.719**	**4.509**	**-790**	**-17,5**
Ertragsteuern	-2.781	-999	-1.782	-178,4
Periodenergebnis	**938**	**3.510**	**-2.527**	**-73,3**
davon entfallen auf Anteileigner des Mutterunternehmens	126	1.663	-1.537	-92,4
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,00	0,03	-0,03	-100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	54.256	49.304		
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,00	0,03	-0,03	-100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	67.882	62.951		

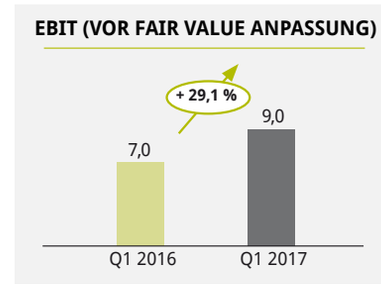
* Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden

» Aufgrund von Neuvermietungen und Reduzierung von Leerstand erzielte der DEMIRE-Konzern im 1. Quartal 2017 Mieterträge mit EUR 18,5 Millionen, die um 4 % höher als in 1. Quartal 2016 (EUR 17,8 Millionen) lagen. Hierin sind noch Mieterträge der zum Jahresende 2016 veräußerten aber noch nicht abgegangenen Immobilien des Yellow-Portfolios und der Teilimmobilie Darmstadt enthalten, so dass nach deren Abgang die Mieterträge in den Folgequartalen bei konstanten Bestand jeweils geringfügig niedriger ausfallen werden.

» Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern und vor Berücksichtigung des Ergebnisses aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (1. Quartal 2017: EUR 0,2 Millionen; 1. Quartal 2016: EUR 7,0 Millionen) ist um 29,1 % von EUR 7,0 Millionen auf EUR 9,0 Millionen gestiegen.



in EUR Millionen



in EUR Millionen

Ertragslage

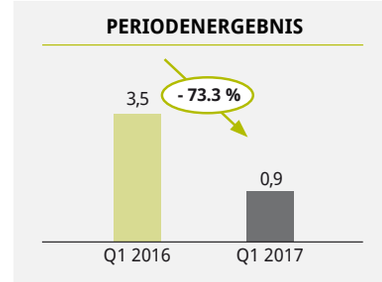
FFO-BERECHNUNG (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	01.01.2017 - 31.03.2017	01.01.2016 - 31.03.2016*	Veränderung	%
Periodenergebnis	126	1.663	-1.537	-92,4
+ (laufende) Ertragsteuern	712	89	623	700,0
+ latente Steuern	2.069	910	1.159	127,4
+ auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallendes Periodenergebnis**	1.926	2.493	-567	-22,7
Ergebnis vor Steuern (EBT)**	**4.833**	**5.155**	**-322**	**-6,2**
+/- Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	-3	3	-100,0
+/- Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	194	0	194	n.a.
+/- Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-6	0	-6	n.a.
+/- Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-155	-7.009	6.854	-97,8
+/- Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-3.363	924	-4.287	-464,0
+/- Sonstige Bereinigungen	1.196	4.393	-3.197	-72,8
FFO I vor Steuern	**2.699**	**3.460**	**-761**	**-22,0**
+/- (laufende) Ertragsteuern	-712	-89	-623	700,0
FFO I nach Steuern	**1.987**	**3.371**	**-1.384**	**-41,1**
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	237	2.089		
davon nicht beherrschende Anteilseigner	1.750	1.282		
+/- Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	-163	3	-166	n.a.
FFO II nach Steuern	**1.824**	**3.374**	**-1.550**	**-45,9**
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	84	2.092		
davon nicht beherrschende Anteilseigner	1.740	1.282		
FFO I nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,04	0,07	-0,03	-43
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	54.256	49.304		
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,03	0,05	-0,02	-40
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	67.882	62.951		
FFO II nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,03	0,07	-0,03	-57
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	54.256	49.304		
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,03	0,05	-0,03	-40
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	67.882	62.951		

* Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden
** inkl. Ergebnisanteile FVREIT-Minderheiten im Finanzergebnis

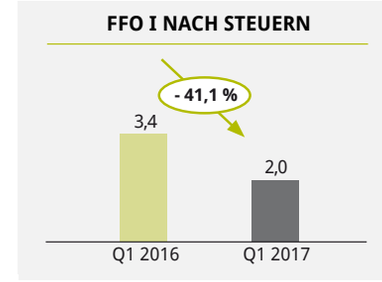
» Das Finanzergebnis belief sich im ersten Quartal 2017 auf EUR - 5,5 Millionen (1. Quartal 2016: EUR - 9,5 Millionen). Hierin enthalten ist als Sondereffekt ein Zinsertrag von EUR 3,5 Millionen aus der Aufwertung der Call-Option der Unternehmensanleihe 2014/2019 (1. Quartal 2017: EUR 1,2 Millionen). Ferner sind die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen der Fair Value REIT-AG in Höhe EUR 1,1 Millionen (1. Quartal 2016: EUR 0,6 Millionen) im Finanzergebnis enthalten.

» Refinanzierungen in 2016 und die Prolongation des Schuldscheindarlehens im 1. Quartal 2017 zu jeweils günstigeren Zinskonditionen führten im Vergleich zum 1. Quartal 2016 zu Verbesserung des laufenden Zinsaufwands um rund EUR 1,8 Millionen, vertragliche und Sondertilgungen zu einer Verbesserung von etwa EUR 0,5 Millionen.

» Die Funds from Operations (FFO I) nach Steuern im 1. Quartal 2017 lagen insbesondere durch höheren Steueraufwand mit EUR 2,0 Millionen um 41 % unter jenen der Vergleichsperiode (EUR 3,4 Millionen).



in EUR Millionen



in EUR Millionen

Vermögenslage

KONZERN-BILANZ - AKTIVA (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	31.03.2017	31.12.2016	Veränderung	%
Vermögenswerte				
Summe langfristige Vermögenswerte	978.665	1.001.486	-22.821	-2
Summe kurzfristige Vermögenswerte	86.688	68.229	18.459	27
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	35.737	24.291	11.446	47
Summe Vermögenswerte	**1.101.090**	**1.094.006**	**7.084**	**1**

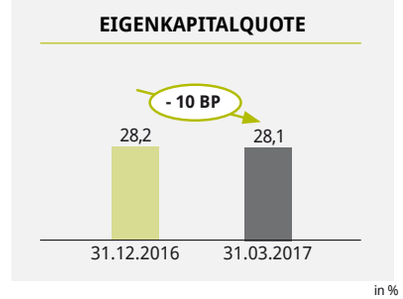
KONZERN-BILANZ - PASSIVA (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	31.03.2017	31.12.2016	Veränderung	%
Eigenkapital und Schulden				
Eigenkapital				
Den Anteileignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	272.299	271.945	354	0
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	37.479	36.692	787	2
Summe Eigenkapital	**309.778**	**308.637**	**1.141**	**0**
Schulden				
Summe langfristige Schulden	725.196	719.340	5.856	1
Summe kurzfristige Schulden	66.116	66.029	87	0
Summe Schulden	**791.312**	**785.369**	**5.943**	**1**
Summe Eigenkapital und Schulden	**1.101.090**	**1.094.006**	**7.084**	**1**

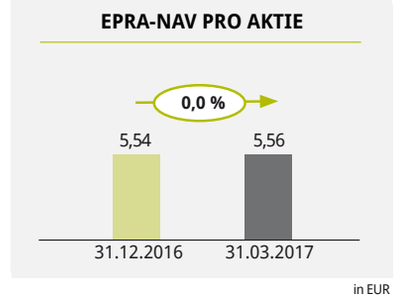
» Zum 31. März 2017 belief sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2016 unverändert auf EUR 1,1 Milliarden.

» Das Bestandsportfolio betrug zum 31. März 2017 rund EUR 1,0 Milliarden und lag geringfügig unter dem Wert zum 31. Dezember 2016. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 35,7 Millionen beinhalten zum 31. März 2017 im Wesentlichen Immobilien in Leipzig und Darmstadt nach EUR 24,3 Millionen zum 31. Dezember 2016.

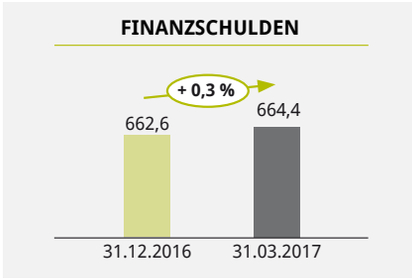
» Das Konzerneigenkapital zum 31. März 2017 ist mit EUR 309,8 Millionen leicht gegenüber dem 31. Dezember 2016 (EUR 308,6 Millionen) gestiegen. Die Eigenkapitalquote liegt bei 28,1 % (31. Dezember 2016: 28,2 %). Unter Berücksichtigung der unter den langfristigen Schulden ausgewiesenen Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen der Fair Value REIT-AG in Höhe von EUR 62,0 Millionen summierte sich das Konzern-Eigenkapital summierte sich auf EUR 371,8 Millionen bzw. auf 33,8 % der Konzern-Bilanzsumme (31. Dezember 2016: EUR 371,5 Millionen bzw. 34,0 %).

» Der EPRA-NAV pro Aktie lag unverwässert mit EUR 5,56 und verwässert mit EUR 4,61 leicht über dem Niveau zum Jahresende 2016 (EUR 5,54 und EUR 4,60).

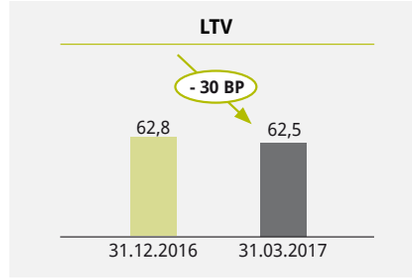




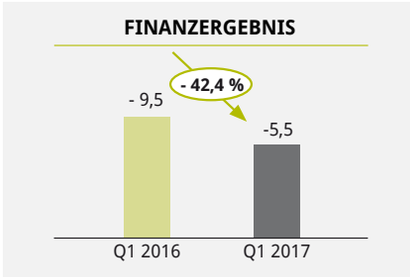
Finanzlage



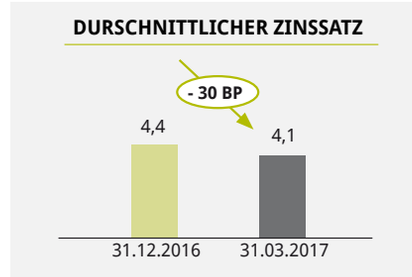
in EUR Millionen



in %



in EUR Millionen



in %

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	01.01.2017 - 31.03.2017	01.01.2016 - 31.03.2016	Verände-rung	%
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	6.192	8.094	-1.902	-23
Cashflow aus Investitionstätigkeit	11.780	6.873	4.907	71
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5.717	-11.798	6.081	-52
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	**12.255**	**3.169**	**9.086**	**287**
Zahlungsmittel am Ende der Periode	**43.544**	**31.636**	**11.908**	**38**

» Die gesamten Finanzschulden zum 31. März 2017 lagen nach Prolongation des Schuldscheindarlehens im 1. Quartal 2017 mit EUR 664,4 Millionen unwesentlich höher als zum 31. Dezember 2016 (EUR 662,6 Millionen).

» Der Netto-Verschuldungsgrad (Loan-to-Value (LTV)) konnte zum 31. März 2017 mit 62,5 % um 30 Basispunkte gegenüber Jahresende 2016 (62,8 %) weiter verbessert werden.

» Mit Prolongation des Schuldscheindarlehens mit einer jährlichen Verzinsung von 4 % wurde die durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung p.a. um 30 Basispunkte von 4,4 % zum 31. Dezember 2016 auf 4,1 % zum 31. März 2017 reduziert.

» Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug im ersten Quartal 2017 EUR 12,3 Millionen (1. Quartal 2016: EUR 3,2 Millionen). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode erhöhten sich insbesondere durch Zahlungseingänge aus der Veräußerung von Immobilien um fast 40 % auf EUR 43,5 Millionen.

Strategischer Review und nächste Schritte

DEMIRE 2.0 – Positionierung für die nächste Wachstumsphase

Ziele	Mittelfristiger Maßnahmenplan	Status	Attraktives Wachstumspotential
» DEMIRE als führender Bestandshalter von Gewerbeimmobilien in Secondaries	» Aktives Portfoliomanagement sowie gezielte Akquisitionen und disziplinierte Risikoübernahme	» Review fortschreitend	» Substantiale Verbesserung der FFO im Laufe der Zeit
» Signifikante Vergrößerung des Bestandportfolios	» Fremdkapitalrefinanzierung zu günstigeren Zinssätzen und Akquisitionen mit einem geringerem Leverage	» Analyse konkreter Handlungsoptionen läuft	» Verbesseung des NAV durch organisches Wachtum der Mieterträge und dezidierte Investionen
» Effiziente Verwaltungsplattform	» Kostenoptimierung und Straffung der Gruppenstruktur	» Review fortschreitend	» Wachstum im deutschen Secondaries-Markt
» Investment grade-Profil	» Aktiver Dialog mit Investoren und Steigerung der Transparenz	» Permanenter Dialog und Steigerung der Transparenz	» Steigerung der Marktkapitalisierung und des Handelsvolumens der Aktie
» Zahlung von zukünftigen Dividenden vollständig aus frei verfügbaren Mitteln			
» Signifikante Steigerung des Freefloat-Handelsvolumens			
» Aufnahme in den M-DAX			

» Der im ersten Quartal 2017 gestartete strategische Review der Gesellschaft kommt gut voran.
Ein ganzheitlicher Maßnahmenplan zur Kostenoptimierung, Straffung der Gruppenstruktur und Reduktion der Finanzierungskosten ist in Vorbereitung.

» Der Vorstand wird nach Abschluss der Analysephase, spätestens zur Hauptversammlung am 29. Juni 2017, eine neue FFO Prognose veröffentlichen.

Konzernabschluss zum 31. März 2017 (untestiert)

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

IN TEUR	01.01.2017 31.03.2017	01.01.2016– 31.03.2016
Mieterträge	18.540	17.815
Erträge aus Nebenkostenumlagen	6.210	5.229
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-10.911	-9.952
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	**13.839**	**13.092**
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	0	3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	**0**	**3**
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	14.239	11.750
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-14.433	-11.750
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	**-194**	**0**
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	6	0
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen	0	0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	**6**	**0**
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	155	7.009
Wertminderungen von Forderungen	-189	-716
Sonstige betriebliche Erträge	1.796	358
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	**1.762**	**6.651**
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-3.565	-3.405
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.663	-2.342
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	**9.185**	**13.999**
Finanzerträge	3.704	1.990
Finanzaufwendungen	-8.056	-10.834
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-1.114	-646
Finanzergebnis	**-5.466**	**-9.490**
Ergebnis vor Steuern	**3.719**	**4.509**
Ertragsteuern	-2.781	-999
Periodenergebnis	**938**	**3.510**
Davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigner	**812**	1.847
Anteilseigner des Mutterunternehmens	**126**	1.663
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,00	0,03
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,00	0,03

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

IN TEUR	01.01.2017 31.03.2017	01.01.2016– 31.03.2016
Periodenergebnis	**938**	**3.510**
Währungsumrechnungsdifferenzen	54	12
Sonstiges Ergebnis	**54**	**12**
Gesamtergebnis	**992**	**3.522**
davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigener	**812**	**1.847**
Anteilseigner des Mutterunternehmens	**180**	**1.675**

KONZERN-BILANZ

AKTIVA

IN TEUR	31.03.2017	31.12.2016
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	6.998	7.005
Sachanlagen	1.800	1.753
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	958.408	981.274
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	132	126
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	11.327	11.328
Summe langfristige Vermögenswerte	**978.665**	**1.001.486**
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	1.955	2.222
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	25.593	23.614
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	14.788	10.293
Steuererstattungsansprüche	808	811
Zahlungsmittel	43.544	31.289
Summe kurzfristige Vermögenswerte	**86.688**	**68.229**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	**35.737**	**24.291**
Summe Vermögenswerte	**1.101.090**	**1.094.006**

PASSIVA

IN TEUR	31.03.2017	31.12.2016
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	54.256	54.247
Rücklagen	218.043	217.698
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	**272.299**	**271.945**
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	37.479	36.692
Summe Eigenkapital	**309.778**	**308.637**
Schulden		
Langfristige Schulden		
Latente Steuerschulden	37.099	35.030
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	62.022	62.822
Finanzschulden	625.686	620.623
Sonstige Verbindlichkeiten	389	865
Summe langfristige Schulden	**725.196**	**719.340**
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	1.335	1.739
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	20.722	17.378
Steuerschulden	5.355	4.892
Finanzschulden	38.704	42.020
Summe kurzfristige Schulden	**66.116**	**66.029**
Summe Schulden	**791.312**	**785.369**
Summe Schulden und Eigenkapital	**1.101.090**	**1.094.006**

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

IN TEUR	01.01.2017 31.03.2017	01.01.2016– 31.03.2016
Konzernergebnis vor Steuern	**3.719**	**4.509**
Finanzaufwendungen	9.170	11.480
Finanzerträge	-3.704	-1.990
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen*	-2.567	1.942
Veränderung der Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	-997	174
Veränderung der immateriellen Vermögenswerte	-7	0
Veränderung der Rückstellungen	-404	252
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.763	-2.637
Einwertungsgewinne nach IAS 40	-155	-7.009
Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	194	0
Zinseinzahlungen	100	0
Ertragsteuerzahlungen	-131	-109
Veränderung der Rücklagen	149	151
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-6	0
Abschreibungen und Wertminderungen	189	716
Auschüttungen an Minderheitsgesellschafter / Dividenden	-1.914	0
Sonstige zahlungsunwirksame Posten*	-207	615
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	**6.192**	**8.094**
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.059	0
Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Tochtergesellschaften im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlüssen	0	-4.352
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	13.839	11.225
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**11.780**	**6.873**
Auflösung Eigenkapitalanteil Wandelschuldverschreibung	0	-90
Einzahlungen aus der Ausgabe von Schuldverschreibungen	0	12.892
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	11.442	9.000
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	-8.280	-9.389
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	-8.879	-24.211
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-5.717**	**-11.798**
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	**12.255**	**3.169**
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	31.289	28.467
Zahlungsmittel am Ende der Periode	**43.544**	**31.636**

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

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

IN TEUR	Gesellschaftskapital	Rücklagen						
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Abzugsposten für Eigene Anteile	Währungsumrechnung	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	Summe Eigenkapital
01.01.2017	**54.247**	**132.618**	**85.242**	**-310**	**147**	**271.945**	**36.692**	**308.637**
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	54	54	0	**54**
Summe des sonstigen Ergebnisses	**0**	**0**	**0**	**0**	**54**	**54**	**0**	**54**
Periodenergebnis	0	0	126	0	0	126	812	**938**
Gesamtergebnis	**0**	**0**	**126**	**0**	**54**	**180**	**812**	**992**
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen)	9	0	0	0	0	9	0	**9**
Aktienoptionsplan	0	149	0	0	0	149	0	**149**
Sonstige Veränderung	0	3	17	0	-4	16	-25	**-9**
31.03.2017	**54.256**	**132.770**	**85.385**	**-310**	**197**	**272.299**	**37.479**	**309.778**
01.01.2016	**49.292**	**121.120**	**60.651**	**-310**	**-57**	**230.697**	**34.205**	**264.902**
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	12	12	0	**12**
Summe des sonstigen Ergebnisses	**0**	**0**	**0**	**0**	**12**	**12**	**0**	**12**
Periodenergebnis	0	0	1.663	0	0	1.663	1.847	**3.510**
Gesamtergebnis	**0**	**0**	**1.663**	**0**	**12**	**1.675**	**1.847**	**3.522**
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen)	15	0	0	0	0	15	0	**15**
Aktienoptionsplan	0	151	0	0	0	151	0	**151**
Veränderung Konsolidierungskreis	0	-70	-1	0	0	-71	172	**101**
31.03.2016	**49.307**	**121.201**	**62.314**	**-310**	**-45**	**232.467**	**36.224**	**268.691**

Impressum und Kontakt

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

GFEI Aktiengesellschaft

STAND: Mai 2017

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.

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2017

Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2017

Inhaltsübersicht

3	A.	ALLGEMEINE ANGABEN
4	B.	KONSOLIDIERUNGSKREIS UND –GRUNDSÄTZE
4	C.	BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE
4	D.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
6	E.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-BILANZ
9	F.	VERKÜRZTE KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG
10	G	SONSTIGE ANGABEN
12		ANLAGE: BEWERTUNGSPARAMETER GEMÄSS IFRS 13

Konzernanhang zum 31. März 2017
vom 1. Januar 2017 bis 31. März 2017

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. Mit Eintragung in das Handelsregister am 23. Dezember 2016 wurde die Geschäftsanschrift von der Lyoner Straße 32 in Frankfurt am Main in die Robert-Bosch-Straße 11 in Langen verlegt. Gegenstand dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 31. März 2017 sind die DEMIRE AG und ihre Tochterunternehmen (im Folgenden kurz „DEMIRE").

Die Aktien der DEMIRE AG notieren im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.

Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienprojekte durch die DEMIRE AG selbst wurden bis dato nicht getätigt. Die Investitionen werden grundsätzlich über Projektgesellschaften abgewickelt. Die Beteiligungen an diesen Projektgesellschaften 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 Asset-, Property- und Facility-Management erreicht werden. Dazu kann auch der gezielte Verkauf von Objekten gehören, sollten diese nicht mehr zum Geschäftsmodell passen oder ihr Wertsteigerungspotential durch das aktive Portfoliomanagement ausgeschöpft sein.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2017 wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung" (im Folgenden kurz „IAS 34") aufgestellt und einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde unter Anwendung von § 315a 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 2017 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 gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten des Handelsgesetzbuchs (HGB) erfüllt.

Der 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 Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG zum 31. März 2017 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2016 aufgestellten Konzernabschluss zu betrachten. Einzelne Vorjahresangaben wurden an die aktuelle Darstellung angepasst. Insbesondere wurde der Ausweis der auf Minderheitsgesellschafter entfallenden Ergebnisanteile in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Eigenkapitalveränderungsrechnung angepasst. Die Vergleichsinformationen des Geschäftsjahres 2016 wurden rückwirkend angepasst (vgl. im Speziellen Note D.2.).

Die Darstellungswährung des 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 31. Mai 2017 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 2016. Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 ergaben sich keine materiellen Schätzungsänderungen.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Ergebnis vor Zinsen und Steuern

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von TEUR 13.839 (1. Quartal 2016: TEUR 13.092) ist frei von saisonalen Einflüssen und setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	01.01.2017–31.03.2017	01.01.2016–31.03.2016
Mieterträge	18.540	17.815
Erträge aus Nebenkostenumlagen	6.210	5.229
Erträge aus der Vermietung	**24.750**	**23.044**
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-7.126	-6.746
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-3.785	-3.206
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	**-10.911**	**-9.952**
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	**13.839**	**13.092**

Die Erträge aus der Vermietung in der Zwischenberichtsperiode resultieren ausschließlich aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern in Höhe von TEUR 9.185 (1. Quartal 2016: TEUR 13.999) ist – neben dem Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien - beeinflusst durch das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 155 (1. Quartal 2016: TEUR 7.009). Weiterhin ergaben sich sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 1.796 (1. Quartal 2016: TEUR 358), welche im Wesentlichen Erträge aus einer Schadensersatzforderung (TEUR 807) darstellen, weiterhin aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 305) sowie Erträgen aus dem Facility Management (TEUR 103).

Ergebnismindernd wirkten sich – neben dem Finanzergebnis in Höhe von TEUR -5.466 (1. Quartal 2016: TEUR -9.490) – die allgemeinen Verwaltungskosten in Höhe von TEUR -3.565 (1. Quartal 2016: TEUR -3.405) aus, welche im Wesentlichen Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 885 (1. Quartal

2016: TEUR 760), Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 837 (1. Quartal 2016: TEUR 430) sowie Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 680 (1. Quartal 2016: TEUR 1.101) enthalten. Der im Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017 gemäß IFRS 2 erfasste Personalaufwand aus dem „Aktienoptionsplan 2015" beträgt TEUR 149 (1. Quartal 2016: TEUR 151). Weiterhin belasteten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.663 (1. Quartal 2016: TEUR 2.342) das Ergebnis vor Zinsen und Steuern, welche im Wesentlichen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 614 (1. Quartal 2016: TEUR 812) aus Betriebskostenabrechnungen für das Geschäftsjahr 2015 (1. Quartal 2016: Geschäftsjahre 2014 und 2015) enthalten. Die nachgelagerte Abrechnung der Betriebskosten ist geschäftsüblich und resultiert aus der im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Condor Objektgesellschaft YELLOW GmbH. Darüber hinaus beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen Bearbeitungsentgelte für Darlehen in Höhe von TEUR 345 (1. Quartal 2016: TEUR 31) sowie nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 309 (1. Quartal 2016: TEUR 25).

2. Finanzergebnis

TEUR	01.01.2017–31.03.2017	01.01.2016–31.03.2016
Finanzerträge	3.704	1.990
Finanzaufwendungen	-8.056	-10.834
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-1.114	-646*
	-5.466	**-9.490**

**Vorjahreswert angepasst, siehe Note A.*

Die Finanzerträge resultieren im Wesentlichen aus positiven Bewertungseffekten der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Call Option der Unternehmensanleihe 2014/2019.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR 1.114 (1. Quartal 2016: TEUR -646) betreffen die als Fremdkapital ausgewiesenen Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG.

3. Ergebnis je Aktie

BERECHNUNGSPARAMETER	01.01.2017–31.03.2017	01.01.2016–31.03.2016*
Konzernergebnis (in TEUR)	**938**	**3.510**
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	126	1.663
Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen	199	262
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile (verwässert)	325	1.925
Anzahl der Aktien		
Ausgegebene Aktien zum 31.03.2017 bzw. 31.03.2016	54.256	49.307
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	54.253	49.304
Auswirkung der Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen	13.629	13.647
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	67.882	62.951
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,00	0,03
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,00	0,03

**Vorjahreswerte angepasst, siehe Note A.*

Bei der Angabe des verwässerten Ergebnisses je Aktie in der Zwischenberichtsperiode wurden Wandelschuldverschreibungen nicht berücksichtigt, da sich aufgrund des negativen Periodenergebnisses bei angenommener Wandlung ein der Verwässerung gegenläufiger Effekt ergeben würde.

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-BILANZ

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

IN TEUR	2017	2016
Beizulegender Zeitwert per 01.01.2017 bzw. 01.01.2016	**981.274**	**915.089**
Zugänge (Änderung Konsolidierungskreis)	0	37.106
Umgliederungen aus geleisteten Anzahlungen und Vorratsimmobilien	0	11.191
Zugänge	2.059	11.480
Abgänge	0	-8.270
Umgliederungen in Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-25.080	-23.736
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	2.220	50.176
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-2.065	-11.762
Beizulegender Zeitwert per 31.03.2017 bzw. 31.12.2016	**958.408**	**981.274**

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. Die Bewertungsparameter des Teilkonzerns DEMIRE, aufgeteilt nach Asset-Klassen, sind der Anlage zu entnehmen.

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

WERTÄNDERUNGEN	Liegenschaftszinssatz		Marktmiete[1)]	
	-0,5 %	+0,5 %	-10 %	+10 %
in TEUR	45.230	-40.800	-52.370	52.360
in %	6,72	-6,06	-7,78	7,78

[1)] Unter Berücksichtigung von Mieterträgen, Leerstandsquoten sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse der bedeutenden nicht beobachtbaren Inputparameter des Teilkonzerns Fair Value REIT ergeben sich die folgenden Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:

WERTÄNDERUNGEN	Liegenschaftszinssatz		Marktmiete[1)]	
	-0,5 %	+0,5 %	-10 %	+10 %
in TEUR	14.360	-12.108	-21.022	21.012
in %	4,99	-4,21	-7,31	7,31

[1)] Unter Berücksichtigung von Mieterträgen, Leerstandsquoten sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

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 Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte des Teilkonzerns Fair Value REIT ist von den folgenden der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) abhängig:

TEILKONZERN FAIR VALUE REIT	31.03.2017		31.12.2016	
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m², pro Jahr)	70,08		68,83	
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m², pro Monat)	1,00	100,00	18,00	180,00
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m²)	249.467		255.821	
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m²)	25.710		30.637	
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	8,99		9,28	
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	10,30		11,98	
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00	43,1	0,00	60,75
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	5,10		5,20	

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 qm und Monat wiesen zum Bewertungsstichtag für die verschiedenen Nutzungsarten im Vorjahresvergleich die folgenden Werte auf:

VERTRAGSMIETEN IN EUR		31.03.2017	31.12.2016
Büro	Min	2,02	2,02
	Max	25,80	25,80
	Durschschnitt	7,42	7,34
Handel	Min	1,20	2,50
	Max	90,00	90,00
	Durschschnitt	9,41	9,65
Sonstiges	Min	2,00	2,00
	Max	11,60	11,60
	Durschschnitt	4,80	4,80
Gesamt	Min	1,20	2,00
	Max	90,00	90,00
	Durschschnitt	7,96	8,04

2. Finanzschulden

FINANZSCHULDEN ZUM 31.03.2017 IN TEUR	Nominal-zinssatz	fixe Verzinsung	variable Verzinsung	Gesamt
Unternehmensanleihe 2014/2019	7,50%	97.819	0	97.819
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	6,50%	10.418	0	10.418
Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018 (Fremdkapitalanteil)	2,75%	457	0	457
sonstige Finanzschulden		486.345	69.351	555.696
Gesamt		**595.039**	**69.351**	**664.390**

FINANZSCHULDEN ZUM 31.12.2016 IN TEUR	Nominal-zinssatz	fixe Verzinsung	variable Verzinsung	Gesamt
Unternehmensanleihe 2014/2019	7,50%	97.650	0	97.650
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	6,50%	10.398	0	10.398
Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018 (Fremdkapitalanteil)	2,75%	549	0	549
sonstige Finanzschulden		502.858	51.188	554.046
Gesamt		**611.455**	**51.188**	**662.643**

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

Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten Die durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung p. a. betrug zum 31. März 2017 4,1 % (Vorjahr: 4,4 %).

Ein wesentlicher Bestandteil der sonstigen Finanzschulden beinhaltet ein Schuldscheindarlehen der Deutschen Bank. Dieses wurde bis zum 31. Dezember 2016 mit einem Nominalzinssatz von 5,00 % verzinst und war zum 9. September 2019 fällig. Mit der Deutschen Bank wurde zum 1. Januar 2017 eine Prolongation bis 2022 bei einer gleichzeitigen Reduktion des Nominalzinssatzes auf 4,00 % vereinbart.

Es sei explizit darauf hingewiesen, dass die im Konzernabschluss der DEMIRE AG zum 31. Dezember 2016 erwähnte Nichterfüllung von Kreditklauseln bei der Finanzierung des Logistikparks Leipzig am Zwischenberichtsstichtag 31. März 2017 weiterhin bestand. Der Vorstand geht unverändert davon aus, dass der Kredit auch künftig langfristig zur Verfügung steht.

F. VERKÜRZTE KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

01. Januar 2017 - 31. März 2017 TEUR	Bestands-portfolio	Fair Value REIT	Zentralbereich/ Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse von externen Kunden	27.606	10.983	400	38.989
Segmenterlöse	28.799	11.238	909	40.949
Segmentergebnis	2.388	2.405	-3.855	938
Weitere Informationen				
SEGMENTVERMÖGEN	**737.378**	**330.659**	**33.054**	**1.101.090**
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	16	0	116	132
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.936	0	11.852	14.788
davon Steueransprüche	80	5	723	808
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	35.527	210	0	35.737
SEGMENTSCHULDEN	**427.934**	**209.432**	**153.946**	**791.312**
davon langfristige Finanzschulden	366.343	122.794	136.549	625.686
davon kurzfristige Finanzschulden	16.863	9.259	12.582	38.704
davon Steuerschulden	5.175	0	180	5.355

01. Januar 2016-31. März 2016 TEUR	Bestands-portfolio	Fair Value REIT	Zentralbereich/ Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse von externen Kunden	16.311	18.476	7	34.794
Segmenterlöse	29.933	18.434	54	48.421
Segmentergebnis	6.578	887	-3.955	3.510
Weitere Informationen				
SEGMENTVERMÖGEN	**726.042**	**324.449**	**5.902**	**1.056.393**
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	3.174	3.174
davon Ausleihungen an at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.541	0	8.418	11.959
davon Steueransprüche	100	5	27	132
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.255	525	0	1.780
SEGMENTSCHULDEN	**448.746**	**204.209**	**134.100**	**787.055**
davon langfristige Finanzschulden	382.736	183.954	134.067	700.757
davon kurzfristige Finanzschulden	23.264	9.973	3.521	36.758
davon Steuerschulden	3.781	0	0	3.781

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 berichtspflichten Geschäftssegmenten „Bestandsportfolio“ und „Fair Value REIT“.

Mit einem Kunden im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse von über 10 % der Gesamtumsätze erzielt. Diese betrugen in der Zwischenberichtsperiode insgesamt TEUR 5.398.

G. SONSTIGE ANGABEN

1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2016 gemachten Angaben bei den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben. Im Berichtszeitraum haben mit Ausnahme der in Abschnitt F.5 genannten Vergütung an den Vorstand keine Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens stattgefunden.

2. Finanzinstrumente

Finanzinstrumente, bewertet zu Anschaffungskosten oder fortgeführten Anschaffungskosten, deren Buchwert nicht annähernd ihrem beizulegenden Zeitwert entsprechen:

IN TEUR	31.03.2017		31.12.2016	
	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert
Wandelschuldverschreibungen	52.202	10.875	52.233	10.947
Anleihen	105.400	97.819	103.000	97.650

Darüber hinaus verweisen wir auf die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 gemachten Angaben nach IFRS 7.

3. Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 erfolgten Angaben verwiesen. Im 1. Quartal 2017 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 2017 noch ausstand, resultieren keine finanziellen Verpflichtungen.

Vertragliche Verpflichtungen bestehen für Um- und Ausbaumaßnahmen an dem Immobilienobjekt in Eschborn. Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Die sich hieraus ergebenden Kosten stehen zum 31. März 2017 noch nicht endgültig fest. Weitere vertragliche Verpflichtungen, als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zu erwerben, zu erstellen oder zu entwickeln oder solche für Reparaturen, Instandhaltungen oder Verbesserungen, bestehen nicht.

Zum Zwischenberichtsstichtag 31. März 2017 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 sind:

- Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer, CEO,
- Herr Markus Drews, COO,
- Herr Ralf Kind, CFO (seit dem 01. März 2017).

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 50 (1. Quartal 2016: TEUR 75), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 155 (1. Quartal 2016: TEUR 153) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 121 (1. Quartal 2016: TEUR 121) erfasst.
Den Mitgliedern des Vorstands wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Mitglieder des Vorstands eingegangen.

6. Ereignisse nach dem Zwischenberichtsstichtag 31. März 2017
Nachfolgende Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE sind nach dem Zwischenberichtsstichtag 31. März 2017 eingetreten:

Am 12. April 2017 hat die DEMIRE AG bekanntgegeben, dass Hon.-Prof. Andreas Steyer mit Wirkung zum 30. Juni 2017 aus dem Vorstand der DEMIRE AG ausscheiden wird, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu widmen. Sein Vorstandsvertrag, der bis zum 31. März 2019 läuft, wird in gegenseitig besten bestehendem Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vorzeitig aufgehoben. Markus Drews wird ab 1. Juli 2017 die Nachfolge antreten und Sprecher des Vorstands (CEO).

Am 13. April 2017 hat die DEMIRE AG bekanntgegeben, dass die Prognose der Funds From Operations ohne Berücksichtigung von Erträgen aus Verkäufen („FFO“) für das Geschäftsjahr 2016 deutlich unterschritten wird. Auch die abgegebene Prognose der FFO für das Geschäftsjahr 2017 wurde in diesem Zuge zurückgenommen. Eine neue Prognose der FFO für das Geschäftsjahr 2017 wird nach Aktualisierung der Planungsrechnung bekannt gegeben.

Bis zur Veröffentlichung des Konzern-Zwischenabschlusses zum 31. Mai 2017 wurden 1.800 Wandlungsrechte ausgeübt und 1.800 neue Inhaber-Stückaktien geschaffen.

Frankfurt am Main, den 29. Juni 2017

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Hon.-Prof. Andreas Steyer	**Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews**	**Dipl.-Betriebsw. (FH) Ralf Kind**
Vorstandssprecher (CEO)	Vorstand (COO)	Vorstand (CFO)

ANLAGE: BEWERTUNGSPARAMETE GEMÄSS IFRS 13

ASSET KLASSEN	BÜRO				HANDEL				LOGISTIK				SONSTIGES			
TEILKONZERN DEMIRE	31.03.2017		31.12.2016		31.03.2017		31.12.2016		31.03.2017		31.12.2016		31.03.2017		31.12.2016	
Anteil der Instandhaltungskosten am Rohertrag (in %)	7,15		7,24		6,46		6,45		11,17		11,18		9,14		13,72	
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (in EUR pro m²)	6,94		6,99		8,75		8,69		3,53		3,53		4,55		4,25	
Spannbreite der Instandhaltungskosten (in EUR pro m²)	3,00	10,00	4,00	10,00	5,00	9,00	5,00	9,00	3,53	3,53	3,53	3,53	4,00	5,00	2,50	5,00
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (in %)[1]	5,87		5,82		5,72		5,51		7,55		7,50		9,02		9,32	
Spannweite des Liegenschaftszinssatzes (in %)[2]	4,48	9,18	4,63	9,75	5,19	8,20	5,26	8,00	7,55	7,55	7,50	7,50	6,75	10,25	6,75	10,25
Durchschnittliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	36		37		36		37		25		25		26		25	
Spannweite der Restnutzungsdauer (in Jahren)	25	45	25	45	35	40	35	40	25	25	25	25	25	35	25	45
Anteil der Verwaltungskosten am Rohertrag (in %)	1,67		2,01		1,71		2,12		1,00		1,16		2,69		6,38	
Spannweite des Anteils der Verwaltungskosten am Rohertrag (in %)	1,00	4,00	1,00	4,00	1,50	3,00	1,50	4,00	1,00	1,00	1,16	1,16	0,50	3,00	3,00	3,00
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m², pro Jahr)[3]	97,17		96,67		135,55		134,87		31,64		31,58		49,79		30,98	
Spannbreite der durchschnittlichen Marktmiete (in EUR pro m², pro Jahr)	42,75	149,90	42,75	149,90	52,82	190,47	49,03	195,57	31,64	31,64	31,58	31,58	4,92	50,09	12,20	56,30
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m²)	427.939		457.229		41.554		43.065		217.611		217.968		7.911		90.138	
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m²)	30.176		32.798		5.684		6.209		74.730		73.824		1.673		38.415	
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	5,60		6,41		11,28		15,49		45,21		45,66		16,77		19,35	
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	7,05		7,17		13,68		14,42		34,34		33,87		21,15		42,62	
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00	54,50	0,00	54,50	0,00	45,00	0,00	43,80	34,34	34,34	33,87	33,87	4,70	49,30	0,00	100,00
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	5,33		5,49		8,53		7,62		1,89		2,00		1,35		2,00	

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