

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

**ZWISCHENMITTEILUNG 1. QUARTAL**

GJ 1. April 2013 bis 31. März 2014



## ZWISCHENMITTEILUNG 1. QUARTAL

### DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE IN KÜRZE

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

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

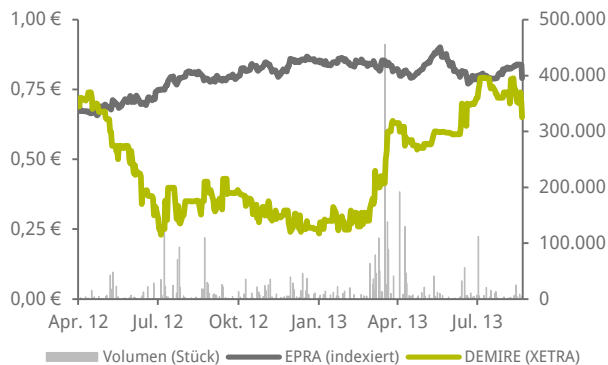
### KONZERNKENNZAHLEN (UNGEPRÜFT)

| in TEUR   | Q1 2013/2014 | Q1 2012/2013 |
|---|--------------|--------------|
| Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien             | 91           | 86           |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften     | 386          | 0            |
| Ergebnis aus dem Asset Management                             | 18           | 19           |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen                 | -238         | 163          |
| Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte      | 445          | 467          |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)                        | -768         | -608         |
| Ergebnis vor Steuern (EBT)                                    | -894         | -675         |
| Periodenergebnis  | -803         | -622         |
| Periodenergebnis für die Anteilseigner des Mutterunternehmens | -803         | -630         |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR                       | -0,06        | -0,05        |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR                         | -0,06        | -0,05        |

| in TEUR                      | Q1 2013/2014 | GJ 2012/2013 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Eigenkapital                 | 13.449       | 14.252       |
| Verbindlichkeiten            | 14.236       | 16.891       |
| Bilanzsumme                  | 27.684       | 31.143       |
| Eigenkapitalquote in Prozent | 48,6         | 45,8         |
| Zahlungsmittel               | 1.342        | 2.333        |

## ZWISCHENMITTEILUNG 1. QUARTAL

### KURSVERLAUF



### BÖRSENKENNZAHLEN

|   | Q1<br>2013/14 | GJ<br>2012/13 | GJ<br>2011/12 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Anzahl Aktien                             | 13.894.651    | 13.894.651    | 13.894.651    |
| Marktkapitalisierung<br>zum in EUR        | 9.698.466     | 8.753.630     | 9.031.523     |
| Ergebnis je Aktie                         | -0,06         | -0,43         | 0,93          |
| Substanzwert (NAV) je<br>Aktie in EUR     | 0,98          | 1,04          | 1,44          |
| Freefloat (Aktionäre<br><10 %) in Prozent | 70,49         | 70,49         | 55,3          |
| Grundkapital in EUR                       | 13.894.651    | 13.894.651    | 13.894.651    |

### SONSTIGE INFORMATIONEN

|                   |  |
|-------------------|--|
| Name              | DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG       |
| ISIN              | DE000A0XFSF0                                     |
| Kürzel / Ticker   | DMRE (Bloomberg, Reuters)                        |
| Anzahl der Aktien | 13.894.651                                       |
| General Standard  | FWB und XETRA                                    |
| Freiverkehr       | Berlin, Düsseldorf, Stuttgart                    |
| Index             | C-DAX, DIMAX                                     |
| E-Mail            | <a href="mailto:ir@demire.ag">ir@demire.ag</a>   |
| Homepage          | <a href="http://www.demire.ag">www.demire.ag</a> |

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

|   | NAV          | No. of<br>shares | NAV per<br>share in<br>EUR |
|---|--------------|------------------|----------------------------|
| <b>NAV per the financial state-<br/>ment of June 30, 2013</b>                                       | <b>13,55</b> | <b>13,89</b>     | <b>0,98</b>                |
| Effect of exercise of options,<br>convertibles and other equity<br>interests                        | -            | -                | -                          |
| <b>Diluted NAV, after the exer-<br/>cise of options, convertibles<br/>and other equity interest</b> | <b>13,55</b> | <b>13,89</b>     | <b>0,98</b>                |
| Revaluations  | -            | -                | -                          |
| Development of properties<br>held for investments   | -            | -                | -                          |
| Revaluation of other non<br>current investments   | -            | -                | -                          |
| Fair value of tenant leases held<br>as finance leases   | -            | -                | -                          |
| Fair value of trading properties  | -            | -                | -                          |
| Fair value of financial<br>instruments  | -            | -                | -                          |
| Deferred tax  | 0,03         | -                | 0,00                       |
| Goodwill as result of<br>deferred tax   | -            | -                | -                          |
| <b>Diluted EPRA NAV</b>   | <b>13,59</b> | -                | <b>0,98</b>                |

## ZWISCHENMITTEILUNG 1. QUARTAL

### ZWISCHENMITTEILUNG 1. QUARTAL, GESCHÄFTSJAHR 2013/2014

- » Veräußerungen in Wien führen zu positivem Ergebniseffekt und weiterem Abbau der Finanzschulden
- » Laufender operativer Aufwand konsequent zurückgeführt
- » Periodenergebnis im ersten Quartal 2013/2014 mit EUR –0,8 Millionen jedoch weiterhin negativ
- » Eigenkapitalquote verbessert, Liquidität gesichert
- » Neuausrichtung wird aktiv vorangetrieben

Frankfurt am Main, den 23. August 2013 – Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG („DEMIRE“, ISIN DE000A0XF5F0) berichtet über den Verlauf der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2013/2014 (1. April 2013 bis 31. März 2014). Das erste Quartal war wesentlich geprägt von der Neuausrichtung und der damit einhergehenden Umfirmierung der Gesellschaft, die von der außerordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2013 mit einer großen Mehrheit von 99,99 Prozent beschlossen wurde. Gleichzeitig wurde die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats von sechs auf drei reduziert, Herr Prof. Dr. Wagner wurde einstimmig als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Entlang der neu gefassten Strategie wird sich die DEMIRE künftig ausschließlich auf Bestandsimmobilien für den unternehmerischen Mittelstand in Deutschland konzentrieren.

In den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2013/2014 belief sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf EUR –0,8 Millionen nach EUR –0,6 Millionen im Vorjahr. Dieser erhöhte Verlust resultierte im Wesentlichen aus einem im Vergleich zum Vorjahr deutlich niedrigeren Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen. Positiv trug das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften bei. Im Vorjahresquartal waren hingegen keine Veräußerungen realisiert worden.

Mit EUR 0,1 Millionen blieb das Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2013/2014 auf Vorjahresniveau. Durch die Veräußerung des Projekts Delitzsch im abgelaufenen Geschäftsjahr nahmen sowohl die Einnahmen

aus der Vermietung als auch die Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen ab.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften in Höhe von EUR 0,4 Millionen (Vorjahr EUR 0 Millionen) enthielt den Verkauf der Wiener Bauherrenmodelle sowie des Asset Managements bereits platzierter Bauherrenmodelle. Weitere positive Ergebniseffekte aus dieser Transaktion in Höhe von EUR 0,2 Millionen betrafen andere Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung.

Das Ergebnis aus dem Asset Management für Dritte blieb mit EUR 0,02 Millionen auf Vorjahresniveau und wird sich künftig auf die Betreuung der BlueTowers in Frankfurt am Main beschränken.

Spürbar rückläufig entwickelte sich das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen, welches sich von EUR 0,2 Millionen im Vorjahresquartal auf EUR –0,2 Millionen im Berichtsquartal reduzierte. Diese Veränderung ist vor allem auf stichtagsbedingte, negative Währungseffekte zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte beinhalten einen Ertrag in Höhe von EUR 0,2 Millionen (Vorjahr EUR –0,6 Millionen) aus unrealisierten Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien. Nach negativen stichtagsbedingten Währungseffekten im Vorjahr, waren im Berichtsquartal stichtagsbedingt positive Effekte zu verbuchen. Die sonstigen betrieblichen Erträge blieben mit EUR 0,2 Millionen hinter dem Vorjahreswert von EUR 1,1 Millionen zurück, wobei der Vergleichswert einen deutlichen stichtagsbedingten Währungseffekt enthielt.

Bei den allgemeinen Verwaltungskosten führte ein Sondereffekt in Höhe von EUR 0,3 Millionen zu einem leichten Anstieg der Position auf EUR –1,1 Millionen gegenüber EUR –1,0 Millionen im Vorjahr. Die wiederkehrenden laufenden operativen Aufwendungen konnten hingegen deutlich zurückgeführt werden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bewegten sich mit EUR –0,4 Millionen auf Vorjahresniveau.

Insgesamt beliefen sich das EBIT wie auch das Periodenergebnis des Konzerns und das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Periodenergebnis in den ersten drei Monaten 2013/2014 auf EUR –0,8 Millionen nach EUR –0,6 Millionen im Vorjahr.

## ZWISCHENMITTEILUNG 1. QUARTAL

Mit unserem Rückzug aus Österreich und der Veräußerung des Asset Managements für Bauherrenmodelle en bloc konnten wir erneut Risiken vermindern und unsere Finanzschulden deutlich reduzieren.

Zum Stichtag 30. Juni 2013 verringerte sich die Bilanzsumme auf EUR 27,7 Millionen nach EUR 31,1 Millionen zum 31. März 2013. Dies resultierte wesentlich aus der Veräußerung der Wiener Bauherrenmodelle. Durch diese Transaktion wurden die Vorratsimmobilien auf EUR 8,9 Millionen nach EUR 10,2 Millionen sowie die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen auf EUR 2,7 Millionen nach EUR 3,4 Millionen abgebaut. Insbesondere aufgrund des negativen Periodenergebnisses im Berichtsquartal waren die Zahlungsmittel auf EUR 1,3 Millionen nach EUR 2,3 Millionen zum 31. März 2013 rückläufig.

Auf der Passivseite reduzierten sich die langfristigen Finanzschulden in deutlichem Umfang. Bedingt durch eine bilanzielle Umgliederung von Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von nunmehr weniger als einem Jahr, beliefen sie sich zum Stichtag 30. Juni 2013 auf EUR 6,1 Millionen nach EUR 9,2 Millionen. Die kurzfristigen Finanzschulden – die sich zwar in Folge der zuvor genannten Umgliederung von EUR 5,0 Millionen auf EUR 5,6 Millionen erhöhten – konnten in wesentlichem Umfang zurückgeführt werden. Auch die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten haben sich von EUR 1,1 Millionen auf EUR 0,9 Millionen reduziert.

Das Eigenkapital verringerte sich im Wesentlichen in Folge des Periodenverlusts von EUR 14,3 Millionen auf EUR 13,4 Millionen, die Eigenkapitalquote lag mit 48,6 Prozent über der zum 31. März 2013 (45,8 Prozent).

Der Net Asset Value (NAV) nach EPRA-Vorgaben belief sich zum 30. Juni 2013 auf EUR 13,55 Millionen. Bezogen auf die Anzahl von 13,89 Millionen ausgegebenen Aktien entspricht dies einem NAV von EUR 0,98 je Aktie.

### Ausblick

Im laufenden Geschäftsjahr steht die Veräußerung der noch bestehenden Investments in Osteuropa und der Schwarzmeerregion klar im Fokus der Aktivitäten. Resultierend aus der angespannten wirtschaftlichen Lage und der eingetrübten Wachstumsperspektiven dieser Länder bleibt die Verwertung von Projekten zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen weiter anspruchsvoll.

Die aus der Verwertung des Portfolios erzielten Mittel sollen in deutsche Gewerbeimmobilien reinvestiert werden. Dabei handelt es sich um Bestandsimmobilien, die von Beginn an einen positiven Cashflow generieren. Die Steuerungsgröße für das aktiv gemanagte Immobilienportfolio ist somit klar die Mietrendite. Mit systematischer Planung, Steuerung und Kontrolle der Immobilieninvestments sollen Erfolgspotenziale gehoben und eine nachhaltige Wertentwicklung erzielt werden. Die Wertentwicklung wird sich insbesondere in der Entwicklung der Mieteinnahmen widerspiegeln.

Ebenfalls im Fokus steht die Sicherung der Liquidität des Konzerns. Über die Neuausrichtung und nachhaltige Investments in renditeträchtige Objekte soll mittelfristig eine deutliche Entspannung der Liquiditätslage sowie eine Verbesserung der Ertragslage geschaffen werden.

Frankfurt am Main, 23. August 2013



Andreas Steyer  
(CEO)

Jürgen Georg Faè  
(CFO)

## FINANZKALENDER

| <b>Datum</b> | <b>Veröffentlichung / Veranstaltung</b>             |
|--------------|---|
| 23.10.2013   | Ordentliche Hauptversammlung /<br>Frankfurt am Main |
| 29.11.2013   | Halbjahresfinanzbericht zum<br>30. September 2013   |
| 11.02.2014   | Zwischenmitteilung Q3 zum<br>31. Dezember 2013      |
| 31.07.2014   | Geschäftsbericht 2013/2014                          |

## KONTAKT

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

Telefon: +49 (0) 69-719 189 79 0

Telefax: +49 (0) 69-719 189 79 11

Email: [ir@demire.ag](mailto:ir@demire.ag)

Web: [www.demire.ag](http://www.demire.ag)

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