

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

## HALBJAHRESFINANZBERICHT

Rumpfgeschäftsjahr vom  
1. April 2014 bis 31. Dezember 2014



## KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

### KONZERNKENNZAHLEN

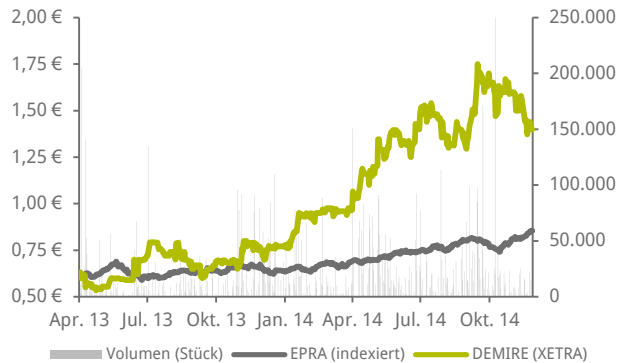
in TEUR	01.04.2014 bis 30.09.2014	01.04.2013 bis 30.09.2013
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	986	157
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	167	386
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Ergebnis aus dem Asset Management	0	37
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	37	-816
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	1.409	1.096
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-1.166	-1.758
Finanzergebnis	1.629	-215
Ergebnis vor Steuern (EBT)	463	-1.973
<b>Periodenergebnis</b>	<b>89</b>	<b>-1.963</b>
<b>Periodenergebnis für die Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>72</b>	<b>-1.950</b>
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert = unverwässert) in EUR*</b>	<b>0,01</b>	<b>-0,14</b>

\* Berechnung auf Basis der zum Stichtag ausstehenden Anzahl Aktien

in TEUR	30.09.2014	31.03.2014
Eigenkapital	7.849	7.702
Verbindlichkeiten	87.113	40.698
Bilanzsumme	94.962	48.400
Eigenkapitalquote in Prozent	8,3	15,9
Zahlungsmittel	1.660	3.955

in TEUR	01.04.2014 bis 30.09.2014	01.04.2013 bis 30.09.2013
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-6.746	1.475
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-43.379	-300
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	47.831	-2.401
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-2.353	-1.226

## KURSVERLAUF



## BÖRSENKENNZAHLEN

	30.09.2014	31.03.2014	31.03.2013
Anzahl Aktien	14.286.151	13.894.651	13.894.651
Marktkapitalisierung in EUR	24.000.734	13.394.444	8.753.630
Ergebnis je Aktie in EUR*	0,01	-0,43	-0,43
Substanzwert (NAV) je Aktie in EUR	0,43	0,56	1,04
Freefloat (Aktionäre < 3 %) in Prozent	61,3	60,2	70,5
Grundkapital in EUR	14.286.151	13.894.651	13.894.651

\* Berechnung auf Basis der zum Stichtag ausstehenden Anzahl Aktien

## SONSTIGE INFORMATIONEN

Name	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
ISIN	DE000A0XFSFO
Kürzel / Ticker	DMRE (Bloomberg, Reuters)
Anzahl der Aktien	14.306.151
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 shares	NAV per share in EUR
<b>NAV per the financial statement of September 30, 2014</b>	7,98	14,29	<b>0,56</b>
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests	0	0	0
<b>Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interest</b>	7,98	14,29	<b>0,56</b>
Revaluations	0		0
Development of properties held for investments	0		0
Revaluation of other non-current investments	0		0
Fair value of tenant leases held as finance leases	0		0
Fair value of trading properties	0		0
Fair value of financial instruments	-2,44		-0,17
Deferred tax	0,66		0,04
Goodwill as result of deferred tax	0		0
<b>Diluted EPRA NAV</b>	6,21		<b>0,43</b>

## INHALT

<b>VORWORT DES VORSTANDS</b>	<b>5</b>
<b>DEMIRE IM KAPITALMARKT</b>	<b>6</b>
<b>KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
1. DEMIRE in Kürze	7
2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	7
3. Geschäftsverlauf	8
4. Finanz- und Vermögenslage	9
5. Mitarbeiter	10
6. Nachtragsbericht	10
7. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht	11
<b>VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER</b>	<b>12</b>
<b>KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>13</b>
Konzern-Bilanz	13
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	14
Gesamtergebnisrechnung	15
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	16
Konzern-Kapitalflussrechnung	17
<b>VERKÜRZTER KONZERN-ANHANG</b>	<b>18</b>
<b>KONTAKT</b>	<b>24</b>

## AN UNSERE AKTIONÄRE

### VORWORT DES VORSTANDS



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

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
sehr geehrte Damen und Herren,

nach großen Fortschritten in der Neuausrichtung und beim Aufbau eines wertschaffenden deutschen Gewerbeimmobilienportfolios im vorangegangenen Geschäftsjahr 2013/2014 haben wir das Tempo der Neuausrichtung des DEMIRE-Konzerns während der ersten sechs Monate des laufenden Rumpfgeschäftsjahres 2014 noch einmal erhöht: So genehmigte der Aufsichtsrat im ersten Quartal den Kauf eines Portfolios bestehend aus insgesamt sieben Gewerbeimmobilien in mehreren deutschen Großstädten mit einem Volumen im mittleren zweistelligen Millionenbereich. Das Portfolio, das nachträglich um eine auf insgesamt acht Gewerbeimmobilien erweitert wurde, befindet sich derzeit in der Closingphase. Den Abschluss erwarten wir noch im laufenden Jahr. Ebenfalls noch im ersten Quartal des laufenden Rumpfgeschäftsjahres konnten wir die Veräußerung des einstigen Engagements in der Türkei melden. Mit dem konsequent fortgeführten Rückzug aus den ehemaligen Zielregionen haben wir auch die damit verbundenen Kosten weiter reduziert.

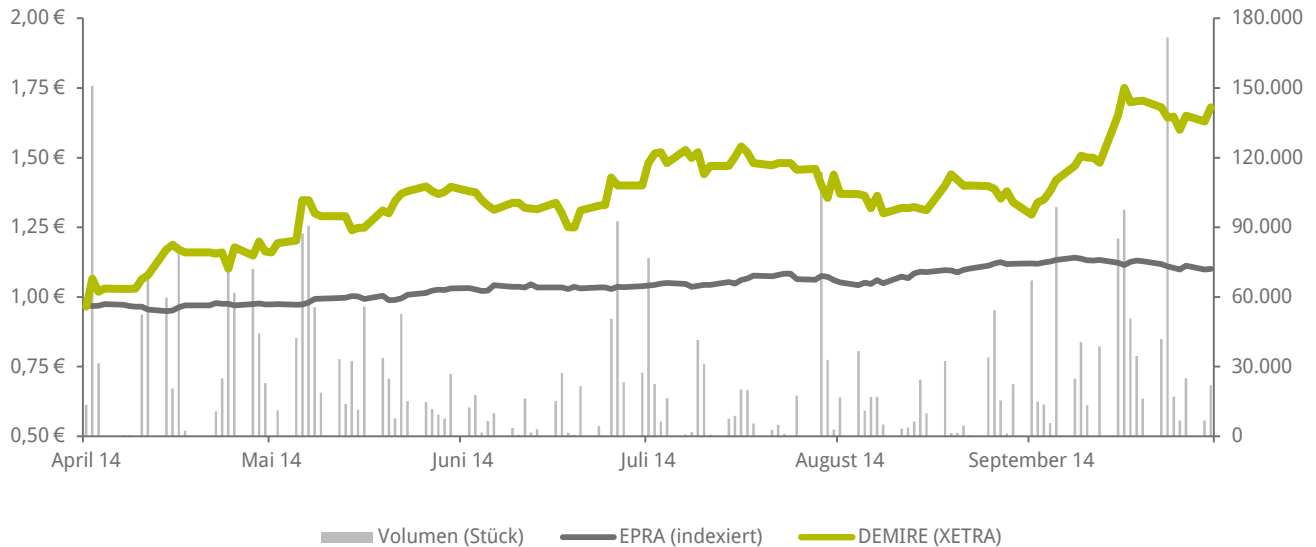
Einen wichtigen Meilenstein markierte zudem die Begebung einer Anleihe im September 2014 mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Zinskupon von 7,5 Prozent. Sie wurde im Rahmen einer Privatplatzierung bei qualifizierten institutionellen Investoren platziert. Das Emissionsvolumen von EUR 50 Millionen wurde inzwischen nahezu vollständig in den Ausbau unseres Gewerbeimmobilienportfolios investiert. So haben wir nach Ende des Berichtszeitraums die größte Transaktion in der Unternehmensgeschichte unterzeichnet und ein Portfolio bestehend aus insgesamt 107 Liegenschaften erworben. Mit vermietbaren Flächen von knapp 270.000 Quadratmetern erwirtschaftet es eine jährliche Nettomiete von über EUR 19 Millionen. Die Transaktion soll noch im laufenden Jahr vollzogen werden. Mit seiner breiten Diversifizierung trägt dieses Portfolio zur weiteren Risikobegrenzung unserer Investments bei und beschleunigt das Wachstum des DEMIRE-Konzerns.

Unsere Strategie, DEMIRE zu einem wesentlichen Player im deutschen Markt für mittelständische Gewerbeimmobilien auszubauen, wollen wir auch künftig mit hoher Geschwindigkeit fortsetzen. Dabei setzen wir konsequent auf die Erzielung nachhaltiger Renditen. Aktuell sehen wir hierfür zahlreiche Gelegenheiten. Unsere jüngsten Platzierungserfolge und die Entwicklung der DEMIRE-Aktie im laufenden Jahr zeigen: Unsere Aktionäre, der Kapitalmarkt und die finanzierenden Banken würdigen und unterstützen unsere Expansion.

Ihr

Hon.-Prof. Andreas Steyer  
Vorstandssprecher (CEO)

## DEMIRE IM KAPITALMARKT



### DEMIRE-Aktie

Die DEMIRE-Aktie überzeugte in den ersten sechs Monaten des laufenden Rumpfgeschäftsjahres 2014 mit einem starken Kursanstieg: Nachdem sie zu Geschäftsjahresbeginn am 1. April 2014 mit EUR 0,97 schon ihren Tiefpunkt markiert hatte, legte sie bis zum 30. September 2014 um 74 Prozent zu – und im Zwölfmonatsvergleich sogar um mehr als das 1,5-fache. Ihren Höchststand erreichte sie Mitte September bei einem Kurs von EUR 1,75. Der Vergleichsindex börsennotierter Immobiliengesellschaften in Deutschland („EPRA“) legte im Sechsenmonatsverlauf per Saldo aber nur um 13 Prozent zu.

### DEMIRE-Anleihen

Nachdem wir uns im vorangegangenen Geschäftsjahr 2013/2014 bereits erfolgreich mit der Platzierung einer Wandschuldverschreibung auf dem Anleihemarkt etabliert hatten, folgte Anfang September 2014 die Begebung einer Unternehmensanleihe mit einem Zinskupon von 7,5 Prozent und einer Laufzeit von fünf Jahren. Im Rahmen einer Privatplatzierung konnte ein Emissionsvolumen von EUR 50 Millionen bei qualifizierten institutionellen Investoren platziert werden. Auch diese Anleihe markierte einen wichtigen Meilenstein in der Neuausrichtung des DEMIRE-Konzerns und stellte die für den weiteren Ausbau des deutschen Gewerbeimmobilienportfolios erforderlichen Mittel bereit.

### Investor Relations

Umfassende Informationen zur DEMIRE-Aktie sowie einen aktuellen Überblick über die wichtigsten Konferenzen und Finanztermine erhalten Aktionäre und Interessierte auf unserer Website unter der Rubrik „Investor Relations“.

## KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

### 1. DEMIRE in Kürze

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

Der Konzern (im Folgenden auch „DEMIRE“ oder „DEMIRE-Konzern“) verfolgt 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.

### 2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Wachstumstempo der Weltwirtschaft hat im Jahresverlauf 2014 deutlich nachgelassen. Neben der anhaltenden Wachstumsschwäche in Europa, die sich zuletzt auch in der bisher noch vergleichsweise robusten deutschen Konjunktur zeigte, verzeichnen auch wichtige Schwellenländer, nicht zuletzt China, Abschwächungstendenzen. Zunehmend belasten geopolitische Anspannungen wie die Ukraine-Krise und die daraus resultierenden wirtschaftlichen Konsequenzen der Sanktionspolitik gegenüber Russland. Entsprechend haben Regierungen und Wirtschaftsforscher ihre Prognosen für große Länder und Regionen der Weltwirtschaft schon spürbar zurückgenommen. Dies trifft insbesondere auch auf die deutsche Wirtschaft zu, die im EU-Raum bisher als Konjunkturlokomotive gegolten hatte.

#### Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nach einer Analyse von BNP Paribas Real Estate belief sich der Flächenumsatz mit Logistik- und Lagerflächen in Deutschland während der ersten drei Quartale 2014 auf gut 3,83 Mio. m<sup>2</sup>. Damit legte der Flächenumsatz leicht um rund zwei Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu. Trotz des deutschen BIP-Rückgangs im zweiten Quartal und der bereits spürbar korrigierten Prognosen für das Gesamtjahr, konnte auch im dritten Jahresquartal 2014 mit über 1,25 Mio. m<sup>2</sup> erneut ein sehr gutes Quartalergebnis verzeichnet werden. Die Beteiligung der unterschiedlichen Branchengruppen am Gesamtumsatz blieb stabil und wird – in dieser Reihenfolge – durch die drei Wirtschaftsbereiche Logistikdienstleister, Handels- und Produktionsunternehmen dominiert. Der Flächenumsatz außerhalb der großen Ballungsräume – und damit in den wesentlichen DEMIRE-Zielregionen – belief sich in den ersten drei Quartalen auf gut 2,19 Mio. m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Steigerung um gut vier Prozent gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert.

Trotz der eingetrübten wirtschaftlichen Perspektiven deutet laut BNP Paribas Real Estate alles darauf hin, dass im Gesamtjahr ein bundesweiter Flächenumsatz mit Logistik- und Lagerflächen zwischen 4,5 und 5,0 Mio. m<sup>2</sup> erzielt werden kann. Damit würde der längerfristige Durchschnitt erneut klar übertroffen werden.

Büroimmobilien erleben in Deutschland derzeit eine Boomphase. BNP Paribas Real Estate kommt zu dem Ergebnis, dass in den ersten drei Quartalen 2014 knapp EUR 10,4 Milliarden in Büroimmobilien investiert wurden. Damit konnte das bereits sehr gute Vorjahresergebnis um gut 35 Prozent übertroffen werden. Im langfristigen Vergleich handelt es sich um das zweitbeste jemals registrierte Resultat überhaupt. Es liegt um knapp ein Drittel über dem langjährigen Durchschnitt. Bemerkenswert ist aber vor allem die mit +158 Prozent starke Zunahme bei den Portfolioverkäufen.

Große Verkäufe über EUR 100 Millionen haben hierbei erheblich an Bedeutung gewonnen. Ihr Anteil ist im Jahresvergleich um nahezu 10 Prozentpunkte auf knapp 45 Prozent des Transaktionsvolumens gestiegen. In den für DEMIRE derzeit maßgeblichen Größenklassen von EUR 10 bis 100 Millionen (10–25; 25–50; 50–100) ist eine sehr ausgeglichene Verteilung zu beobachten. Die Umsatzanteile bewegen sich jeweils zwischen 15 und gut 17 Prozent.

Für deutsche Büroimmobilien interessieren sich sehr unterschiedliche Investoren mit verschiedenen Risikoprofilen. Dies ist unter Risiko- und Marktgesichtspunkten positiv zu werten. Mit jeweils knapp 15 Prozent stellen Pensionskassen, Spezialfonds und Equity/Real Estate Funds die größten Gruppen dar. Danach rangieren Investment-Manager (neun Prozent), Privatanleger (sieben Prozent), offene Fonds (6,5 Prozent) sowie Immobilien AGs mit sechs Prozent. Der Anteil ausländischer Anleger lag zuletzt bei 40 Prozent.

### 3. Geschäftsverlauf

#### Ertragslage

Die zügig voranschreitende Neupositionierung der DEMIRE spiegelte sich in den ersten sechs Monaten des Rumpfgeschäftsjahres 2014 (1. April bis 31. Dezember) auch in der Ertragsentwicklung des Konzerns wider: So konnte vor allem das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien gegenüber Vorjahr deutlich gesteigert werden. Es belief sich per Saldo auf EUR 1,0 Millionen nach EUR 0,2 Millionen im Vergleichszeitraum des Vorjahres und beinhaltete die Mieteinnahmen aus dem deutschen Gewerbeimmobilienportfolio. Der Vorjahreswert resultierte im Wesentlichen aus Mieteinnahmen der im Juni 2013 veräußerten restlichen Wohneinheiten verbliebener Bauherrenmodelle in Wien (Österreich).

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften umfasste den Verkauf des 32,44%-Anteils an der luxemburgischen Beteiligungsgesellschaft, die wiederum die früheren Liegenschaften in der Türkei hält. Aus der Transaktion resultierte ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 3,7 Millionen, dem ein Nettovermögensabgang in Höhe von EUR 3,5 Millionen gegenüberstand. Entsprechend belief sich das Ergebnis auf EUR 0,2 Millionen nach EUR 0,4 Millionen im Vorjahr.

Immobilien wurden im Berichtszeitraum wie auch im Vergleichszeitraum des Vorjahres keine veräußert, die Ergebnisposition blieb damit ausgeglichen. Neutral blieb auch das Ergebnis aus dem Asset Management, da die Aktivitäten in diesem Bereich im ersten Quartal des laufenden Rumpfgeschäftsjahres vollständig eingestellt wurden (Vorjahr: TEUR 37).

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen verbesserte sich gegenüber Vorjahr deutlich von EUR –0,8 Millionen auf EUR 0,0 Millionen (TEUR 37). Grund für den Anstieg waren niedrigere Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen sowie positive unrealisierte währungsbedingte Marktwertänderungen. Gestiegen sind auch die Sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte. Sie betragen im ersten Halbjahr EUR 1,4 Millionen nach EUR 1,1 Millionen im Vorjahr. Dies resultierte im Wesentlichen ebenfalls aus positiven Währungseffekten. Der Vergleichswert des Vorjahres beinhaltete noch unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien in Höhe von EUR 0,8 Millionen, die im Berichtshalbjahr nicht zum Ergebnis beigetragen haben.

Auf der Kostenseite realisierten wir einen Rückgang der Allgemeinen Verwaltungskosten. Sie konnten infolge der konsequent angepassten Personalstärke von EUR 1,8 Millionen im Vorjahr auf EUR 1,5 Millionen zurückgeführt werden. Einen deutlichen Anstieg verzeichneten hingegen die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die sich überwiegend aufgrund von Kursverlusten in der Ukraine von EUR 0,8 Millionen im Vorjahr auf EUR 2,3 Millionen erhöhten.

Nachdem wir im ersten Quartal des laufenden Rumpfgeschäftsjahres ein aufgrund eines temporären Bewertungseffekts der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 erhöhtes negatives Finanzergebnis (EUR –4,2 Millionen) ausgewiesen hatten, wurde die Bewertungsmethode dieser Anleihe mit Zustimmung der Gläubigerversammlung vom 30. September 2014 angepasst. Resultierend daraus ergab sich ein Bewertungseffekt von EUR 8,8 Millionen, der zu den Finanzerträgen (EUR 9,2 Millionen nach EUR 0,4 Millionen im Vorjahr) beigetragen hat. Dem gegenüber standen Finanzierungsaufwendungen in Höhe von EUR 7,6 Millionen (Vorjahr: EUR 0,6 Millionen), wovon EUR 1,2 Millionen auf Zinsaufwendungen entfielen. Das Finanzergebnis betrug damit EUR 1,6 Millionen nach EUR –0,2 Millionen im Vorjahr.



Per Saldo erreichten wir ein leicht positives Ergebnis vor Steuern (EBT) von EUR 0,5 Millionen nach EUR –2,0 Millionen im Vorjahr. Nach Steuern belief sich das Periodenergebnis auf EUR 0,1 Millionen nach EUR –2,0 Millionen. Dies entspricht, ausgehend von der zum Stichtag ausstehenden Anzahl Aktien, einem Ergebnis je Aktie von EUR 0,01 nach EUR –0,14 im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

### Segmentberichterstattung

Der Konzern ist untergliedert in die vier Geschäftssegmente Investments, Asset Management, Bestandsportfolio und Zentralbereiche. Während sich die Segmente Investments und Asset Management auf Aktivitäten entlang der früheren strategischen Ausrichtung beziehen, umfasst das Segment Bestandsportfolio die inländischen Tochtergesellschaften mit dem Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland. Das Segment Zentralbereiche enthält vor allem die Aktivitäten der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in ihrer Funktion als Konzernholding. Damit wird die strategische Ausrichtung von DEMIRE auf Gewerbeimmobilien in Deutschland in den Segmenten Bestandsportfolio und Zentralbereiche dargestellt. Entsprechend stellen Umsatz und Periodenergebnis dieser Segmente die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren für die künftige Ertragsentwicklung des Konzerns dar.

Das Segment Investments erzielte in den ersten sechs Monaten des Rumpfgeschäftsjahres 2014 einen Umsatz von EUR 0,1 Millionen nach EUR 0,2 Millionen im Vorjahr. Der Rückgang resultierte aus dem voranschreitenden Rückzug des Konzerns aus den früheren Aktivitäten. Das Periodenergebnis betrug EUR –0,3 Millionen nach EUR –1,1 Millionen. Im Segment Asset Management wurden im Berichtszeitraum keinerlei Umsätze erzielt (Vorjahr: EUR 0,4 Millionen), da die Aktivitäten in diesem Bereich zu Beginn des Berichtsjahres vollständig eingestellt wurden. Das Periodenergebnis war mit EUR –0,1 Millionen nach EUR 0,1 Millionen im Vergleichszeitraum des Vorjahres leicht negativ.

Das größte und für DEMIRE bedeutsamste Segment Bestandsportfolio erwirtschaftete einen Umsatz von EUR 1,0 Millionen nach EUR 0,0 Millionen im Vorjahr (Segment im Vergleichszeitraum des Vorjahres nicht vorhanden). Das Periodenergebnis trug mit EUR 0,3 Millionen zum Periodenergebnis des Konzerns bei. Die Zentralbereiche erwirtschafteten im Sechsmonatszeitraum – wie im Vorjahr – keine Umsätze. Das Periodenergebnis belief sich auf EUR 0,2 Millionen nach EUR –0,9 Millionen im Vorjahr.

## 4. Finanz- und Vermögenslage

### Finanzlage

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit belief sich in den ersten sechs Monaten auf EUR –6,8 Millionen nach EUR 1,5 Millionen im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Ausgehend von einem positiven operativen Ergebnis (EBT) in Höhe von EUR 0,5 Millionen nach EUR –2,0 Millionen trugen zu dieser Entwicklung im Wesentlichen die Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen (EUR –5,8 Millionen nach EUR 1,2 Millionen) sowie der Anleihen (EUR –2,4 Millionen nach EUR 0,0 Millionen) bei. Dem gegenüber standen die Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1,1 Millionen nach EUR 0,1 Millionen im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in den ersten sechs Monaten des laufenden Rumpfgeschäftsjahres bei EUR –43,4 Millionen nach EUR –0,3 Millionen im Vorjahr. Er beinhaltete im Wesentlichen geleistete Anzahlung für zwei deutsche Gewerbeimmobilienportfolios in Höhe von EUR –46,8 Millionen sowie den Mittelzufluss aus der Veräußerung der Liegenschaften in der Türkei in Höhe von EUR 3,7 Millionen.

Geprägt durch die Aufnahme von Finanzschulden belief sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit auf EUR 47,8 Millionen nach EUR –2,4 Millionen im Vorjahr. In Summe betrug die Nettoveränderung der Zahlungsmittel EUR –2,4 Millionen nach EUR –1,2 Millionen in der Sechsmonatsperiode des Vorjahres.

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme des DEMIRE-Konzerns erhöhte sich im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2013/2014 (Stichtag 31. März 2014) sehr kräftig um 96 Prozent von EUR 48,4 Millionen auf EUR 95,0 Millionen. Dieser Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem Erwerb von Gewerbeimmobilien und deren Finanzierung.

Die bis zum Stichtag 30. September 2014 eingegangenen Mittel aus der Begebung einer Anleihe wurden als Anzahlung für den Erwerb eines Immobilienportfolios eingesetzt (siehe Nachtragsbericht). So stiegen die Sachanlagen von EUR 0,2 Millionen zum 31. März 2014 auf EUR 47,0 Millionen. In den kurzfristigen Vermögenswerten erhöhten sich im Wesentlichen stichtagsbedingt die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen von EUR 1,7 Millionen auf EUR 7,5 Millionen. Die Zahlungsmittel des DEMIRE-Konzerns betragen ebenfalls stichtagsbedingt EUR 1,7 Millionen nach EUR 4,0 Millionen zum 31. März 2014.

Die zur Veräußerung gehaltenen Anteile an at equity bewerteten Unternehmen reduzierten sich zum Stichtag durch die Veräußerung der Liegenschaften in der Türkei von EUR 3,8 Millionen zum 31. März 2014 auf EUR 0,3 Millionen.

Auf der Passivseite der Bilanz stieg das Eigenkapital infolge des durch die Ausübung von Wandlungserklärungen gestiegenen Grundkapitals von EUR 7,7 Millionen auf EUR 7,8 Millionen an. Die Eigenkapitalquote lag aufgrund der deutlich erhöhten Bilanzsumme mit 8,3 Prozent unterhalb der zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres von 15,9 Prozent.

Infolge der Anleihebegebung zur Finanzierung des Immobilienportfolios nahmen die Schulden des DEMIRE-Konzerns kräftig zu. Sie betragen zum Stichtag EUR 87,1 Millionen nach EUR 40,7 Millionen. Dies betraf im Wesentlichen die langfristigen Finanzschulden, die von EUR 24,6 Millionen auf EUR 71,5 Millionen anstiegen.

## Net Asset Value

Der Net Asset Value (NAV) nach EPRA-Vorgaben betrug zum 30. September 2014 EUR 6,2 Millionen gegenüber EUR 7,83 Millionen zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2013/2014 per 31. März 2014. Bezogen auf die von damals 13,89 Millionen auf 14,29 Millionen per 30. September 2014 gestiegene Anzahl ausstehender Aktien entspricht dies einem NAV pro Aktie von EUR 0,43 nach EUR 0,56.

## 5. Mitarbeiter

Zum 30. September 2014 beschäftigte der Konzern ohne den Vorstand 5 Mitarbeiter (Vorjahr: 13 Mitarbeiter).

## 6. Nachtragsbericht

Am 15. Oktober 2014 folgte die ordentliche Hauptversammlung den Vorschlägen von Vorstand und Aufsichtsrat und beschloss neben der Änderung des Geschäftsjahres zum Stichtag 31. Dezember auch die Aufhebung des bestehenden und die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals sowie die Verlängerung der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien.

Am 13. November 2014 kündigte der Vorstand der DEMIRE den Erwerb eines Immobilienportfolios bestehend aus insgesamt 107 Liegenschaften an. Die größte Transaktion der Unternehmensgeschichte soll noch im laufenden Rumpfgeschäftsjahr (Stichtag 31. Dezember 2014) vollzogen werden.

Der Aufsichtsrat der DEMIRE bestellte mit Wirkung zum 1. Dezember 2014 Herrn Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews zum weiteren Vorstandsmitglied der Gesellschaft. Die Bestellung zum Vorstandsmitglied erfolgt für einen Zeitraum von drei Jahren.

## 7. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

Der folgende Chancen-, Risiko und Prognosebericht bezieht sich sowohl auf den DEMIRE-Konzern wie auch auf die einzelnen Geschäftssegmente. Die im Geschäftsbericht 2013/2014 dargestellten Chancen und Risiken sind unverändert relevant, neue grundsätzliche Risiken bzw. solche von besonderer Bedeutung sind nicht hinzugekommen. Für unsere weitere Entwicklung entlang der neugefassten strategischen Ausrichtung sehen wir mehr Chancen als die mit unserem Geschäft verbundenen Risiken.

Weiterhin bietet das derzeit grundsätzlich günstige gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Umfeld sehr gute Chancen für den Ausbau eines wertschaffenden deutschen Gewerbeimmobilienportfolios. Zwar hat sich das Wachstum der meisten Volkswirtschaften in Europa, darunter auch Deutschland, jüngst weiter verlangsamt, die Nachfrage nach gewerblichen Flächen in den von uns adressierten Lagen ist aber weiterhin stabil. Auch das Angebot auf der Finanzierungsseite für Immobilienerwerbe erachten wir nach wie vor als gut.

Neben dem konsequenten Ausbau des deutschen Gewerbeimmobilienportfolios, das mit dem größten Portfolioerwerb in der Unternehmensgeschichte nach dem Stichtag dieses Berichts (siehe Nachtragsbericht) weiter an Gewicht gewonnen und damit das Risikoprofil des Konzerns in deutlichem Umfang reduziert hat, wird auch die zügige Veräußerung des noch verbliebenen Portfolios in Osteuropa und der Schwarzmeerregion vorangetrieben. Insbesondere die politisch und konjunkturell sehr eingetrübte Lage in der Ukraine erschwert die Veräußerung zu adäquaten Konditionen jedoch erheblich. Bis zur vollständigen Veräußerung der Immobilienprojekte in Osteuropa und der Schwarzmeerregion gelten die bisherigen dortigen Risiken weiterhin fort.

Insgesamt wird das laufende Rumpfgeschäftsjahr noch von der Neuausrichtung des Konzerns geprägt sein. Zur Finanzierung der Wachstumsstrategie werden aktuell weitere Möglichkeiten auf der Eigen- wie der Fremdkapitalseite intensiv geprüft. Wir gehen weiterhin davon aus, ein stark verbessertes bzw. leicht positives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) zu erreichen.

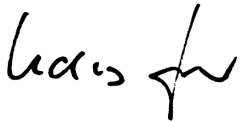
*Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs 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.*

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Als Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG versichere ich nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Frankfurt am Main, den 1. Dezember 2014  
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Hon.-Prof. Andreas Steyer  
Vorstandssprecher (CEO)

## KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

### Konzern-Bilanz zum 30. September 2014

in EUR	30.09.2014	31.03.2014
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	0	1.200
Sachanlagen	46.991.132	209.751
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.734.992	20.526.382
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	4.344.635	4.694.231
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	385.828	694.633
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	2.579.494	2.490.210
Sonstige Ausleihungen	346.326	351.482
Latente Steueransprüche	927.506	927.506
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>76.309.914</b>	<b>29.895.395</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorratsimmobilien	7.783.855	7.783.845
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	7.545.159	1.743.632
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.321.515	1.148.792
Steuererstattungsansprüche	72.273	71.195
Zahlungsmittel	1.659.894	3.954.663
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>18.382.697</b>	<b>14.702.127</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen</b>	<b>269.722</b>	<b>3.802.647</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>94.962.333</b>	<b>48.400.169</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	14.286.151	13.894.651
Rücklagen	-6.302.046	-6.061.225
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>7.984.105</b>	<b>7.833.426</b>
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	-135.042	-131.664
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>7.849.063</b>	<b>7.701.762</b>
<b>Schulden</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Latente Steuerschulden	1.588.354	1.210.981
Langfristige Finanzschulden	71.500.929	24.646.158
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>73.089.283</b>	<b>25.857.139</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	677.727	786.883
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	5.028.971	4.257.040
Steuerschulden	1.341	18.586
Kurzfristige Finanzschulden	8.315.947	9.778.759
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>14.023.986</b>	<b>14.841.268</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>87.113.270</b>	<b>40.698.407</b>
<b>Summe Schulden und Eigenkapital</b>	<b>94.962.333</b>	<b>48.400.169</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. September 2014

in EUR	01.04.2014 bis 30.09.2014	01.04.2013 bis 30.09.2013	01.07.2014 bis 30.09.2014	01.07.2013 bis 30.09.2013
Einnahmen aus der Vermietung	1.154.080	193.426	475.274	79.337
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-168.159	-36.812	-131.472	-13.741
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>985.920</b>	<b>156.614</b>	<b>343.803</b>	<b>65.596</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	3.700.000	402.989	3.700.000	0
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	-3.532.924	-16.606	-3.532.924	0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften</b>	<b>167.076</b>	<b>386.383</b>	<b>167.076</b>	<b>0</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Erlöse aus dem Asset Management	0	80.835	0	40.173
Aufwendungen für das Asset Management	0	-43.720	0	-21.073
<b>Ergebnis aus dem Asset Management</b>	<b>0</b>	<b>37.115</b>	<b>0</b>	<b>19.100</b>
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	-5.109
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen	-333.743	-356.849	-210.978	-193.521
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen	371.068	-458.982	300.991	-379.287
<b>Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen</b>	<b>37.325</b>	<b>-815.831</b>	<b>90.013</b>	<b>-577.917</b>
Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien	0	759.136	0	546.124
Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen	-289.554	-18.000	-12.054	-13.500
Sonstige betriebliche Erträge	1.698.693	354.697	1.349.982	117.850
<b>Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte</b>	<b>1.409.139</b>	<b>1.095.833</b>	<b>1.337.928</b>	<b>650.474</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.457.864	-1.821.718	-854.758	-767.675
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.307.507	-796.214	-1.721.906	-378.905
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>-1.165.911</b>	<b>-1.757.818</b>	<b>-637.844</b>	<b>-989.327</b>
Finanzerträge	9.211.822	368.590	9.098.355	194.183
Finanzaufwendungen	-7.582.623	-583.625	-3.266.867	-284.111
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1.629.199</b>	<b>-215.035</b>	<b>5.831.488</b>	<b>-89.928</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>463.288</b>	<b>-1.972.853</b>	<b>5.193.644</b>	<b>-1.079.255</b>
Ertragsteuern	-374.580	10.349	-320.681	-79.867
<b>Periodenergebnis</b>	<b>88.708</b>	<b>-1.962.504</b>	<b>4.872.962</b>	<b>-1.159.122</b>
Davon entfallen auf:				
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>17.046</b>	<b>-12.279</b>	<b>58.008</b>	<b>-11.424</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>71.663</b>	<b>-1.950.225</b>	<b>4.814.956</b>	<b>-1.147.698</b>
Ergebnis je Aktie (verwässert = unverwässert)	0,01	-0,14	0,35	-0,08

## Gesamtergebnisrechnung vom 1. April 2014 bis 30. September 2014

in EUR	01.04.2014 bis 30.09.2014	01.04.2013 bis 30.09.2013	01.07.2014 bis 30.09.2014	01.07.2013 bis 30.09.2013
<b>Periodenergebnis</b>	<b>88.708</b>	<b>-1.962.504</b>	<b>4.872.962</b>	<b>-1.159.121</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Anteil am sonstigen Ergebnis, das auf assoziierte Unternehmen entfällt, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, vor Steuern	-418.485	-64.882	-118.850	-213.280
Währungsumrechnungsdifferenzen	85.168	-132.928	-357.505	17.785
<b>Summe des sonstigen Ergebnisses, die später aufwands- oder ertragswirksam umgliederbar sein können, vor Steuern</b>	<b>-333.317</b>	<b>-197.810</b>	<b>-476.355</b>	<b>-195.495</b>
Ertragsteuern auf den Anteil des sonstigen Ergebnisses, der auf nach der Equity-Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen entfällt, die später aufwands- oder ertragswirksam umgliederbar sein können	0	0	0	0
<b>Summe Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-333.317</b>	<b>-197.810</b>	<b>-476.355</b>	<b>-195.495</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-244.609</b>	<b>-2.160.314</b>	<b>4.396.607</b>	<b>-1.354.616</b>
Davon entfallen auf:				
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>-2.674</b>	<b>-20.881</b>	<b>21.571</b>	<b>-36.742</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>-241.934</b>	<b>-2.139.433</b>	<b>4.375.036</b>	<b>-1.317.874</b>

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. September 2014

in TEUR	Gesell- schafts- kapital	Rücklagen					Den Anteils- eignern des Mutterunter- nehmens zu- rechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherr- schenden Anteilseigner	Summe Eigen- kapital
		Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen inklusive Konzern- ergebnis	Abzugs- posten für Eigene Anteile	Währungs- umrech- nung			
<b>01.04.2014</b>	<b>13.895</b>	<b>7.455</b>	<b>-10.500</b>	<b>-310</b>	<b>-2.706</b>	<b>0</b>	<b>7.835</b>	<b>-133</b>	<b>7.702</b>
Kapitalerhöhungen	391	0	0	0	0	0	391	0	391
Erfolgsneutrale Veränderung latenter Steuern		0	0	0	0	0	0	0	0
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	-418	0	-418	0	-418
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	104	0	104	-19	85
<b>Summe des sonstigen Ergebnisses</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-314</b>	<b>0</b>	<b>-314</b>	<b>-19</b>	<b>-333</b>
Periodenergebnis	0	0	71	0	0	0	71	17	88
Gesamtergebnis	0	0	71	0	-314	0	-243	-2	-245
<b>30.09.2014</b>	<b>14.286</b>	<b>7.455</b>	<b>-10.429</b>	<b>-310</b>	<b>-3.020</b>	<b>0</b>	<b>7.984</b>	<b>-135</b>	<b>7.849</b>
<b>01.04.2013</b>	<b>13.895</b>	<b>7.455</b>	<b>-1.266</b>	<b>-310</b>	<b>-2.115</b>	<b>-3.299</b>	<b>14.361</b>	<b>-109</b>	<b>14.252</b>
Erfolgsneutrale Veränderung latenter Steuern	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	-65	0	-65	0	-65
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	-133	0	-133	14	-119
<b>Summe des sonstigen Ergebnisses</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-198</b>	<b>0</b>	<b>-198</b>	<b>13</b>	<b>-185</b>
Periodenergebnis	0	0	-1.950	0	0	0	-1.950	-13	-1.963
Gesamtergebnis	0	0	-1.950	0	-198	0	-2.148	0	-2.147
<b>30.09.2013</b>	<b>13.895</b>	<b>7.455</b>	<b>-3.216</b>	<b>-310</b>	<b>-2.314</b>	<b>-3.299</b>	<b>12.212</b>	<b>-108</b>	<b>12.105</b>



## Konzern-Kapitalflussrechnung vom 1. April 2014 bis 30. September 2014

in TEUR	01.04.2014 bis 30.09.2014	01.04.2013 bis 30.09.2013
<b>Konzernergebnis vor Steuern</b>	<b>463</b>	<b>-1.973</b>
Veränderung der Vorratsimmobilien	0	1.276
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	-5.802	1.158
Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern	-1	20
Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	141	1.121
Veränderung immaterielle Vermögenswerte	1	-1
Veränderung der Rückstellungen	-109	-282
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.132	142
Veränderung der Anleihen	-2.439	0
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	-133	14
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>-6.746</b>	<b>1.475</b>
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	-46.781	-9
Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Anteile	-209	0
Einzahlungen aus der zur Veräußerung gehaltenen Anteilen bei at equity bewerteten Unternehmen	3.700	0
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen	-89	-291
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-43.379</b>	<b>-300</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	49.294	517
Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden	-1.463	-2.918
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>47.831</b>	<b>-2.401</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-2.353</b>	<b>-1.226</b>
Veränderung aufgrund von Währungsumrechnung	59	-199
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	3.955	2.333
Zahlungsmittel am Ende der Periode	1.660	909
<b>Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung</b>		
Ertragsteuererstattungen (+)/-zahlungen (-)	-16	8
Erhaltene Zinsen	5	7
Gezahlte Zinsen	642	78

## VERKÜRZTER KONZERN-ANHANG

### A. Allgemeine Angaben

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ bzw. „DEMIRE“ genannt) ist in das Handelsregister am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen. Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in der Lyoner Straße 32 in Frankfurt am Main. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft endet jeweils am 31. März. Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 15. Oktober 2014 die Änderung des Geschäftsjahres beschlossen. Das Geschäftsjahr wird mit Wirkung zum 1. Januar 2015 auf das Kalenderjahr umgestellt. Das ab dem 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014 laufende Geschäftsjahr wird damit zu einem Rumpfgeschäftsjahr.

Ursprünglich wurde die Gesellschaft als MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 6. April 2006 gegründet und am 31. Mai 2006 in das Handelsregister am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen. Am 17. September 2010 erfolgte die Umwandlung der Gesellschaft von der Rechtsform einer GmbH & Co. KGaA in die Rechtsform einer Aktiengesellschaft mit Eintragung in das Handelsregister (HRB 89041). Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2013 wurde eine Änderung der Firma in „DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG“ beschlossen. Die Eintragung der Änderung der Firma in das Handelsregister der Gesellschaft ist am 30. Juli 2013 erfolgt.

Die Aktien der Gesellschaft wurden im Juli 2006 zunächst im Open Market (Freiverkehr) zugelassen. Am 30. Oktober 2007 erfolgte ein Wechsel des Börsensegments. Seit diesem Zeitpunkt notieren die Aktien der Gesellschaft im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Durch den Segmentwechsel unterliegt DEMIRE den strengen, EU-weit geltenden Transparenzanforderungen für den Regulierten Markt.

Es wurden bis dato keine Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienprojekte durch die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG selbst getätigt. Die Investitionen werden grundsätzlich über Projektgesellschaften abgewickelt. Die Beteiligungen an diesen Projektgesellschaften werden von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG unmittelbar oder mittelbar (über Zwischenholdings) gehalten.

Dieser im Namen des rechtlichen Mutterunternehmens DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG aufgestellte Konzernabschluss ist wirtschaftlich dem im Rahmen eines umgekehrten Unternehmenserwerbs im Geschäftsjahr 2009/2010 identifizierten wirtschaftlichen Erwerber MAGNAT Asset Management GmbH (vormals: R-QUADRAT Immobilien GmbH), Wien, Österreich, zuzurechnen (siehe A.5). Die Gesamtheit der in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmen sowie der nach der Equity-Methode bewerteten Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen wird im Folgenden kurz „DEMIRE-Gruppe“ bezeichnet.

Mit der strategischen Neuausrichtung hin zu einem klaren Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland verändert sich zukünftig auch das Geschäftsmodell der DEMIRE von „Develop & Sell“- zur „Buy & Hold“-Strategie mit aktivem Portfoliomanagement.

### B. Rechnungslegung

Der Konzern-Zwischenbericht wurde unter Beachtung der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung aufgestellt, wie sie in der EU anzuwenden sind. Der Konzern-Zwischenlagebericht wurde unter Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt. Der Konzern-Zwischenbericht wurde keiner prüferischen Durchsicht („review“) unterzogen.

Der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2014 ist unter Beachtung der Regelungen des International Accounting Standards (IAS) 34 aufgestellt worden. In Übereinstimmung mit IAS 34 wurde ein verkürzter Berichtsumfang gegenüber dem zum 31. März 2014 aufgestellten Konzernabschluss gewählt.

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) haben Standards und Interpretationen verabschiedet, die im Berichtszeitraum noch nicht verpflichtend anzuwenden sind. Die Anwendung dieser Regelungen setzt voraus, dass die zum jetzigen Zeitpunkt zum Teil noch ausstehende Anerkennung durch die EU erfolgt. Der Konzern hat auf eine vorzeitige Anwendung der betreffenden Standards und Interpretationen verzichtet.

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme des Going Concerns aufgestellt. Die Berichtswährung ist der Euro. Soweit auf TEUR gerundet wurde, wurde dies angegeben. Durch die Rundung auf TEUR können sich auch Rundungsdifferenzen ergeben.

Der Konzern-Zwischenbericht der DEMIRE-Gruppe ist nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Dabei finden die IFRS Anwendung, die am Stichtag des Zwischenberichts (30. September 2014) verbindlich gelten und zur Anwendung in der Europäischen Union angenommen wurden. Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie die Schätzungsmethoden haben sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. März 2014 nicht geändert. Wir verweisen insofern auf unseren Geschäftsbericht zum 31. März 2014.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderliche Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. März 2014 zu lesen.

### C. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Das Periodenergebnis des Konzerns in Höhe von TEUR 89 wurde im Wesentlichen durch die Finanzerträge (TEUR 9.212) und sonstige betriebliche Erträge (TEUR 1.699) sowie gegenläufig die negativen Periodenergebnisse bei Finanzaufwendungen (TEUR 7.583), sonstige betriebliche Auswendungen (TEUR 2.308) und allgemeine Verwaltungskosten (TEUR 1.458) beeinflusst.

#### Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus dem den Anteilseignern des Unternehmens zurechenbaren Anteilen am Periodenergebnis dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien.

	01.04.2014 bis 30.09.2014	01.04.2013 bis 30.09.2013
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Periodenergebnis (TEUR)	72	-1.950
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	14.281.151	13.889.651
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)</b>	<b>0,01</b>	<b>-0,14</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)</b>	<b>0,01</b>	<b>-0,14</b>

## **D. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Bilanz und zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung**

Die Veränderung der Sachanlagen resultiert im Wesentlichen aus Anzahlung für Bestandsportfolios. Die Veränderung der Anteile an at equity bewerteten Unternehmen war bedingt durch das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen sowie durch die anteilige Übernahme erfolgsneutraler Eigenkapitalveränderungen. Die Rückstellungen verringerten sich in der Berichtsperiode um TEUR 109.

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare positive Periodenergebnis beträgt TEUR 72, auf die Minderheitsgesellschafter entfällt ein Gewinnanteil von TEUR 17.

Die weiteren erfolgsneutralen Veränderungen des Eigenkapitals ergeben sich im Wesentlichen aus einer positiven Veränderung der Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von TEUR 104 sowie TEUR –418 aus der anteiligen Veränderung sonstiger Rücklagen von at equity bewerteten Unternehmen.

Die Entwicklung des Eigenkapitals unter Berücksichtigung der in der Berichtsperiode gewandelten Anteile von insgesamt TEUR 391 ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

## **E. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung**

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt. Der Cashflow aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit wird zahlungsbezogen ermittelt.

Der Cashflow enthält erhaltene Zinsen in Höhe von TEUR 5 (zur Gänze aus betrieblicher Tätigkeit) und gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 642 (zur Gänze TEUR 642 aus der Finanzierungstätigkeit). Der Cashflow aus Ertragssteuern führte zu einem Mittelabfluss im Bereich der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von TEUR 16.

### **Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit**

Der Cashflow der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR –6.805 ist im Wesentlichen geprägt von der Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen (TEUR 5.802), der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten (TEUR 1.132) sowie der Finanzforderungen und sonstige finanziellen Vermögenswerte (TEUR 141). Die Veränderung bei den Rückstellungen beträgt TEUR –109. Der Posten Veränderung der Anleihen (TEUR 2.439) enthält im Wesentlichen Finanzaufwendungen aus der Fair Value Bewertung der Wandelschuldverschreibung und gegenläufig Finanzerträge aus der Aufteilung von Eigenkapital und Fremdkapital der Wandelschuldverschreibung.

### **Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit**

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR –43.379 resultiert im Wesentlichen aus der Auszahlung für Investitionen in Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR –46.781, der Einzahlung aus der zur Veräußerung gehaltenen Anteile bei at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 3.700, der Auszahlung für als Finanzinvestition gehaltene Anteile in Höhe von TEUR –209 sowie der Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen in Höhe von TEUR –89.

### **Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit**

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR 47.831 ist geprägt vom Zufluss von Finanzmitteln aus der Begebung von Anleihen in Höhe von TEUR 49.294 und der Tilgung von Finanzschulden in Höhe von TEUR 1.463.

## Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel entsprechen dem in der Konzernbilanz ausgewiesenen Betrag von TEUR 1.660. Dieser Posten der Konzernbilanz enthält Kassenbestände und laufende Guthaben mit einer Bindung von weniger als drei Monaten bei Kreditinstituten.

## F. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

1. April 2014 bis 30. September 2014					
Segmente nach Geschäftsfeldern					
in TEUR	Investments	Asset Management	Bestandsportfolio	Zentralbereiche	Konzern
Umsatz	146	0	1.008	0	1.154
Periodenergebnis	-320	-64	306	167	89

1. April 2013 bis 30. September 2013					
Segmente nach Geschäftsfeldern					
in TEUR	Investments	Asset Management	Bestandsportfolio	Zentralbereiche	Konzern
Umsatz	193	402	0	0	595
Periodenergebnis	-1.135	55	0	-883	-1.963

Weitere Informationen					
Segmente nach Geschäftsfeldern					
Segmentvermögen (TEUR)	Investments	Asset Management	Bestandsportfolio	Zentralbereiche	Konzern
30. September 2014	15.512	1.439	53.816	24.195	96.962
31. März 2014	20.150	1.867	4.874	21.509	48.400
30. September 2013	19.400	1.568	0	212	21.180
31. März 2013	24.415	5.024	0	1.703	31.142

Die Segmentierung der Abschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern sowie regionalen Gesichtspunkten. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren in Übereinstimmung mit dem Management Approach die an den Vorstand zu berichtenden Informationen. Der Konzern ist untergliedert in die vier Geschäftssegmente Investments, Asset Management, Bestandsportfolio und Zentralbereiche. Während sich die Segmente Investments und Asset Management auf Aktivitäten entlang der früheren strategischen Ausrichtung beziehen, umfasst das Segment Bestandsportfolio die inländischen Tochtergesellschaften mit dem Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland. Das Segment Zentralbereiche enthält vor allem die Aktivitäten der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in ihrer Funktion als Konzernholding. Damit wird die strategische Ausrichtung von DEMIRE auf Gewerbeimmobilien in Deutschland in den Segmenten Bestandsportfolio und Zentralbereiche dargestellt.

Die Zuordnung der Konzerngesellschaften zu Geschäftssegmenten hat sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. März 2014 nicht verändert.

## G. Sonstige Erläuterungen

### 1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

#### Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens

Im Berichtszeitraum haben keine Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens stattgefunden.

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestehen die folgenden Salden:

in TEUR	30.09.2014	30.09.2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	0
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	48	0

Gegenüber Gemeinschaftsunternehmen bestehen die folgenden Salden:

in TEUR	30.09.2014	30.09.2013
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	2.580	1.429
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.289	3.991
Kurzfristige Finanzschulden	59	0

Volumen der Geschäftsvorfälle gegenüber at equity bewerteten Unternehmen:

in TEUR	01.04.2014 bis 30.09.2014
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	90
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	100
Kurzfristige Finanzschulden	51

#### Geschäftsvorfälle mit sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Berichtszeitraum haben keine Geschäftsvorfälle mit sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen stattgefunden.

### 2. Vorstand

Im Berichtszeitraum wurden für den Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Herrn Hon.-Prof. Andreas Steyer, erfolgsunabhängige Bezüge (kurzfristig fällige Leistungen) in Höhe von TEUR 117 erfasst.

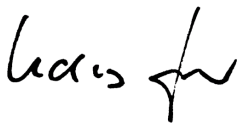
### 3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 15. Oktober 2014 folgte die ordentliche Hauptversammlung den Vorschlägen von Vorstand und Aufsichtsrat und beschloss neben der Änderung des Geschäftsjahres zum Stichtag 31. Dezember auch die Aufhebung des bestehenden und die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals sowie die Verlängerung der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien.

Am 13. November 2014 kündigte der Vorstand der DEMIRE den Erwerb eines Immobilienportfolios bestehend aus insgesamt 107 Liegenschaften an. Die größte Transaktion der Unternehmensgeschichte soll noch im laufenden Rumpfgeschäftsjahr (Stichtag 31. Dezember 2014) vollzogen werden.

Der Aufsichtsrat der DEMIRE bestellte mit Wirkung zum 1. Dezember 2014 Herrn Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews zum weiteren Vorstandsmitglied der Gesellschaft. Die Bestellung zum Vorstandsmitglied erfolgt für einen Zeitraum von drei Jahren.

Frankfurt am Main, den 1. Dezember 2014  
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Hon.-Prof. Andreas Steyer  
Vorstandssprecher (CEO)

## 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)