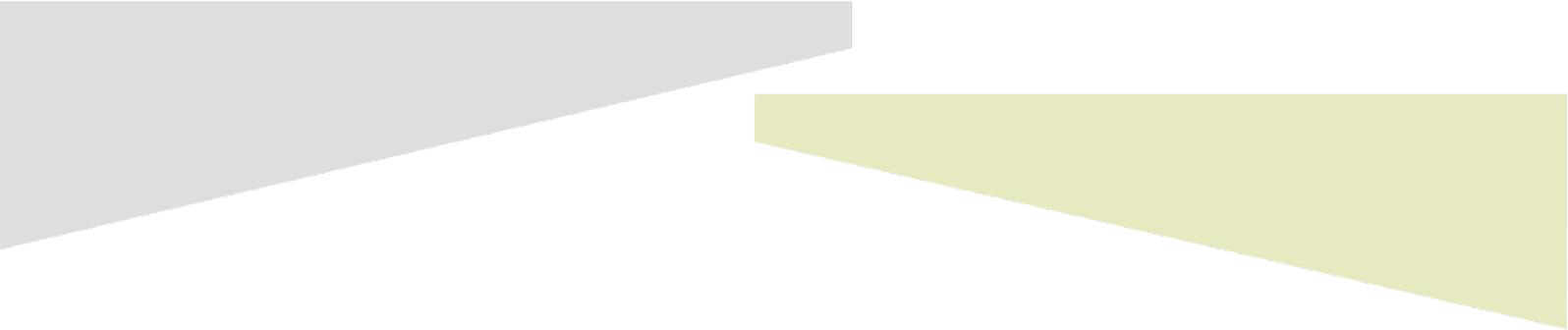


DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

**ZWISCHENMITTEILUNG 3. QUARTAL**

GJ 1. April 2013 bis 31. März 2014



## ZWISCHENMITTEILUNG 3. 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 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)

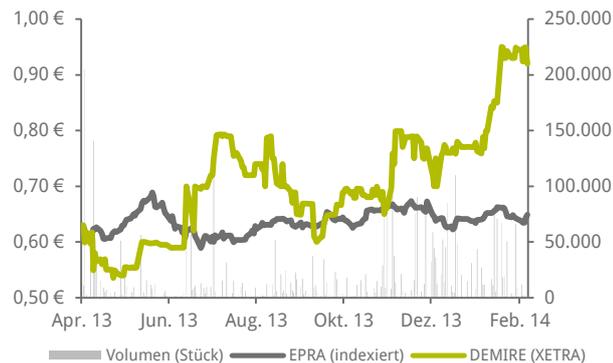
in TEUR	Q3 2013/2014	Q3 2012/2013	9M 2013/2014	9M 2012/2013
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	29	-165	186	117
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0	386	89
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	302
Ergebnis aus dem Asset Management	1	16	38	54
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-270	-429	-1.086	-195
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	286	-598	1.382	2
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-1.515	-2.104	-3.273	-3.110
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-1.636	-2.212	-3.609	-3.430
Periodenergebnis	-1.624	-2.256	-3.586	-3.454
Periodenergebnis für die Anteilseigner des Mutterunternehmens	-1.606	-2.249	-3.556	-3.448
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,12	-0,16	-0,26	-0,25
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR*	-0,08	-0,16	-0,17	-0,25

\* Berechnung gemäß IAS 33 (unter Berücksichtigung der bis zum Stichtag ausgegebenen 7.279.870 Wandelteilschuldverschreibungen)

in TEUR	31.12.2013	31.03.2013
Eigenkapital	10.505	14.252
Verbindlichkeiten	23.437	16.891
Bilanzsumme	33.942	31.143
Eigenkapitalquote in Prozent	30,9	45,8
Zahlungsmittel	5.463	2.333

## ZWISCHENMITTEILUNG 3. QUARTAL

### KURSVERLAUF



### BÖRSENKENNZAHLEN

	31.12.2013	31.03.2013	31.03.2012
Anzahl Aktien	13.894.651	13.894.651	13.894.651
Marktkapitalisierung zum 31.12.2013 in EUR	10.698.881	8.753.630	9.031.523
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,26	-0,43	0,93
Substanzwert (NAV) je Aktie in EUR	0,77	1,04	1,44
Freefloat (Aktionäre <10 %) in Prozent	70,5	70,5	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 shares	NAV per share in EUR
<b>NAV per the financial statement of December 31, 2013</b>	<b>10,62</b>	<b>13,89</b>	<b>0,76</b>
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests	-	-	-
<b>Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interest</b>	<b>10,62</b>	<b>13,89</b>	<b>0,76</b>
Revaluations	-	-	-
Development of properties held for investments	-	-	-
Revaluation of other non current investments	-	-	-
Fair value of tenant leases held as finance leases	-	-	-
Fair value of trading properties	-	-	-
Fair value of financial instruments	-	-	-
Deferred tax	0,03	-	0,00
Goodwill as result of deferred tax	-	-	-
<b>Diluted EPRA NAV</b>	<b>10,65</b>	-	<b>0,77</b>

## ZWISCHENMITTEILUNG 3. QUARTAL

### ZWISCHENMITTEILUNG 3. QUARTAL, GESCHÄFTSJAHR 2013/2014

- » Wesentliche Meilensteine der erfolgreichen Neuausrichtung des Unternehmens erreicht
- » Finanzkraft durch die Begebung einer Wandelschuldverschreibung deutlich gestärkt, Mittel teilweise bereits ertragsbringend eingesetzt
- » Prüfung weiterer Investmentmöglichkeiten weit vorangeschritten

Frankfurt am Main, den 11. Februar 2014 – Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG („DEMIRE“, ISIN DE000A0XFSF0) berichtet über den Verlauf des dritten Quartals des Geschäftsjahres 2013/2014 (1. April 2013 bis 31. März 2014).

Das Quartal war maßgeblich durch die konsequente und zügige Neupositionierung der DEMIRE geprägt: Anfang Dezember 2013 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Begebung einer Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 11,3 Millionen beschlossen. Die Emission konnte inzwischen erfolgreich abgeschlossen werden. Gleichzeitig wurde das erste Investment im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt vorangetrieben und mittlerweile realisiert. Nicht zuletzt ist die interne Neuaufstellung weiter vorangeschritten und die Abmietung unseres Standorts Wien wurde, wie angekündigt, inzwischen umgesetzt.

Trotz verschiedener Einmaleffekte, die insbesondere mit der Restrukturierung und Neuausrichtung des Unternehmens verbunden waren, verzeichnete die DEMIRE im Berichtsquartal ein verbessertes Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von EUR –1,5 Millionen nach EUR –2,1 Millionen im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Die Ergebnisse aus der Vermietung von Vorratsimmobilien, der Veräußerung von Immobiliengesellschaften, der Veräußerung von Immobilien sowie aus dem Asset Management sind aufgrund der Verwertungen in der vergangenen Quartalen weiterhin nicht wesentlich. Bei den at equity bewerteten Unternehmen, die das noch verbliebene Osteuropa-Portfolio beinhalten, haben niedrigere wechselkursbedingte Belastungen aus unrealisierten Marktwertänderungen wesentlich zur Ergebnisverbesserung im Berichtsquartal beigetragen. Auch

bei den Sonstigen betrieblichen Erträgen und anderen Ergebniseffekten war eine positive Entwicklung zu verzeichnen. Sie verbesserten sich gegenüber Vorjahr von EUR –0,6 Millionen auf EUR 0,3 Millionen. Grund hierfür waren im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringere Wertminderungen von Geschäfts- und Firmenwerten oder Forderungen sowie ein Anstieg der Sonstigen betrieblichen Erträge.

Im Zuge der bisherigen Restrukturierung konnten sowohl die Allgemeinen Verwaltungskosten als auch die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen bereits erfolgreich und in deutlichem Umfang zurückgeführt werden. Die zuvor erwähnten verschiedenen Maßnahmen im Rahmen der Neuausrichtung der DEMIRE verursachten im Berichtsquartal jedoch zusätzliche Aufwendungen. Die positiven Effekte aus diesen Maßnahmen werden jedoch erst in den Folgeperioden auswirken.

Insgesamt betragen das Periodenergebnis des Konzerns und das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Periodenergebnis im Berichtsquartal per Saldo EUR –1,6 Millionen nach EUR –2,3 bzw. –2,2 Millionen im Vorjahr.

In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres haben wir damit unser Unternehmen insgesamt neu aufgestellt und auf Kurs gebracht für seine künftige erfolgreiche Entwicklung im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Damit verbunden waren – soweit es die verschiedenen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung betrifft – insbesondere die Veräußerung der Wiener Bauherrenmodelle sowie des Asset Managements bereits platzierter Bauherrenmodelle und der Rückzug aus Österreich im Juni 2013. Darüber hinaus führte die interne Neuaufstellung u.a. zu einer deutlichen Reduzierung der Anzahl der Mitarbeiter sowie niedrigen Verwaltungs- und Sonstigen betrieblichen Aufwendungen - allerdings auch zu den mit solchen Maßnahmen typischerweise einhergehenden Einmalaufwendungen.

Insgesamt belief sich das Periodenergebnis und das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Periodenergebnis für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2013/2014 auf EUR –3,6 Millionen nach EUR –3,5 bzw. –3,4 Millionen im Vorjahreszeitraum.

## ZWISCHENMITTEILUNG 3. QUARTAL

Die Entwicklung der Bilanz war im Neunmonatszeitraum 2013/2014 von gegenläufigen Entwicklungen geprägt: In den ersten sechs Monaten ermäßigte sich die Bilanzsumme im Wesentlichen aufgrund der Veräußerung der Wiener Bauherrenmodelle sowie unrealisierter wechselkursbedingter Marktwertveränderungen bei Anteilen an at equity bewerteten Unternehmen von EUR 31,1 Millionen zum 31. März 2013 auf EUR 26,4 Millionen zum 30. September 2013.

Der Vergleich zu diesem Stichtag macht die Veränderungen im Verlauf des Berichtsquartals besonders deutlich: Zum 31. Dezember 2013 stieg die Bilanzsumme kräftig auf EUR 33,9 Millionen. Die Ausweitung um über EUR 7 Millionen resultierte insbesondere aus der erfolgreichen Platzierung von insgesamt EUR 7,3 Millionen Wandelteilschuldverschreibungen.

Dies führte auf der Aktivseite der Bilanz zu einer Erhöhung der Zahlungsmittel auf EUR 5,5 Millionen zum Ende des Berichtsquartals nach EUR 0,9 Millionen zu Quartalsbeginn. Darüber hinaus wurde bereits eine Anzahlung für die erste Gewerbeimmobilie in Deutschland geleistet, die im Rahmen der neuen Unternehmensstrategie nach dem Ende des Berichtszeitraums erworben wurde. Damit wird unmittelbar ein positiver Cashflow für die DEMIRE aus dem Objekt generiert.

Auf der Passivseite der Bilanz spiegelte sich die Platzierung zum einen in der Ausweitung der langfristigen Finanzschulden auf EUR 13,5 Millionen zum Berichtsstichtag nach EUR 6,2 Millionen zu Quartalsbeginn wider.

### **Wesentliche Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums und Ausblick**

Wir haben die Mittel aus der Platzierung der Wandelteilschuldverschreibungen im Dezember 2013, wie angekündigt, umgehend genutzt, um mit dem Aufbau unseres Portfolios an deutschen Gewerbeimmobilien zu beginnen. Per 1. Januar 2014 haben wir ein Büroobjekt mit rund 15.000 qm Fläche im Großraum München übernommen. Dieses Multi-Tenant-Objekt ist derzeit zu rund 70 Prozent an verschiedene mittelständische Mieter vermietet. Die jährlichen Miteinnahmen belaufen sich aktuell auf gut EUR 1 Million. Die Rückführung der Leerstandsquote bietet weiteres Potenzial zur Steigerung der Mietrendite. Der Kaufpreis betrug ca. EUR 10 Millionen, die zu 20 Prozent aus Eigenkapital finanziert wurden.

Dieses Gewerbeobjekt spiegelt unsere Investment-Strategie im deutschen Immobilienmarkt sehr präzise wider. Die Prüfung weiterer Opportunitäten ist weit vorangeschritten. Hierfür sollen die übrigen Mittel aus der Platzierung vom Dezember eingesetzt werden.

Darüber hinaus konnten im Januar 2014 weitere EUR 4,0 Millionen Wandelteilschuldverschreibungen im Rahmen einer Privatplatzierung erfolgreich platziert werden. Damit wurde die am 9. Dezember 2013 beschlossene Wandelschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 11,3 Millionen vollständig emittiert. Auch diese Mittel dienen der weiteren Umsetzung der neuen Strategie sowie der Stärkung der Finanzkraft.

Dezember 2013 und Januar 2014 markieren den Wendepunkt in der Entwicklung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Wesentliche Meilensteine in der Repositionierung wurden erreicht. Damit können wir nun optimistisch in die Zukunft blicken, konsequent unser künftiges Immobilienportfolio aufbauen und die der verbliebenen früheren Beteiligungen in Osteuropa kontinuierlich verwerten.

Frankfurt am Main, 11. Februar 2014



Andreas Steyer  
(CEO)

## FINANZKALENDER

<u>Datum</u>	<u>Veröffentlichung / Veranstaltung</u>
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)