



Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2018

Zwischenmitteilung Q1 | 2018

HIGHLIGHTS Q1 2018



ERTRAGSKENNZAHLEN

5,2

MILLIONEN EUR

Ergebnis für Q1 2018 wie erwartet,
Prognose für FFO I
(nach Steuern, vor Minderheiten)
von EUR 16 - 18 Millionen
für Gesamtjahr 2018 bestätigt

30,5

MILLIONEN EUR

EBT aufgrund Bewertungsgewinnen,
reduzierten Finanzaufwendungen und geringeren
allgemeinen Verwaltungskosten
gegenüber Vorjahr kräftig gestiegen



FINANZKENNZAHLEN

58,1

PROZENT

Reduzierung des
Nettoverschuldungsgrads (Net-LTV)
auf unter 60%

3,0

PROZENT P. A.

Durchschnittliche Zinskosten
gegenüber Vorjahresperiode gesunken

5,29

EUR

EPRA-NAV (verwässert)
deutlich gestiegen um EUR 0,35 je Aktie



PORTFOLIOENTWICKLUNG

18,3

MILLIONEN EUR

Mieterträge – Gute operative Performance
kompensiert Rückgang durch den Verkauf
von nicht strategischen Immobilien

8,6

PROZENT

Erfolgreicher Abbau der
EPRA-Leerstandsquote um
weitere 80 Basispunkte gegenüber
Jahresende 2017

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

nach einem erfolgreich abgeschlossenen Geschäftsjahr 2017 konnten wir den mit unserer Strategie DEMIRE 2.0 eingeschlagenen Weg auch im ersten Quartal 2018 konsequent weiter umsetzen. Mit der Platzierung einer 10%-igen Kapitalerhöhung zu einem Platzierungspreis von EUR 4,35 konnten wir mit Apollo Global Management einen neuen strategischen Ankeraktionär gewinnen, der gemeinsam mit der Wecken-Gruppe die Implementierung der DEMIRE 2.0 Strategie unterstützt, insbesondere den Ausbau zu einer führenden börsennotierten Gewerbeimmobilienplattform in Deutschland mit einer Portfoliogröße von mehr als EUR 2 Milliarden sowie den Abbau unseres Verschuldungsgrads auf Investmentgrade-Niveau.

Unser Fokus richtet sich daher im laufenden Geschäftsjahr auf den sukzessiven Ausbau des Immobilienportfolios, den Abbau der Verschuldungsquote (LTV) und die weitere Optimierung unserer Konzernstruktur, mit der wir im Geschäftsjahr 2017 begonnen haben.

Im ersten Quartal 2018 haben sich die wesentlichen operativen sowie Finanzkennzahlen wie folgt entwickelt:

- Die Funds from operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) erreichen – insbesondere aufgrund eines niedrigeren Zinsaufwands und verbesserter Steuerlast – EUR 5,2 Millionen zum Berichtsstichtag. Im Rahmen des geplanten Gesamtinvestitionsaufwands für das Geschäftsjahr 2018 sind die Funds from Operations zudem im ersten Quartal noch durch einen geringeren Investitionsaufwand geprägt.

- Die Mieteinnahmen erreichten wie geplant EUR 18,3 Millionen und konnten like-for-like um 1,6% zulegen.
- Die EPRA-Leerstandsquote wurde durch das aktive Portfoliomanagement unter Berücksichtigung bereits veräußerter Immobilien gegenüber Jahresende 2017 um weitere 80 Basispunkte auf 8,6% zum 31. März 2018 gesenkt.

Für das Geschäftsjahr 2018 bestätigt der Vorstand die Prognose für die FFO I (nach Steuern und vor Minderheiten) von EUR 16 bis 18 Millionen. Auf Basis des aktuellen Immobilienbestands werden Mieterträge von rund EUR 71 bis 73 Millionen erwartet.

Frankfurt am Main, 30. Mai 2018



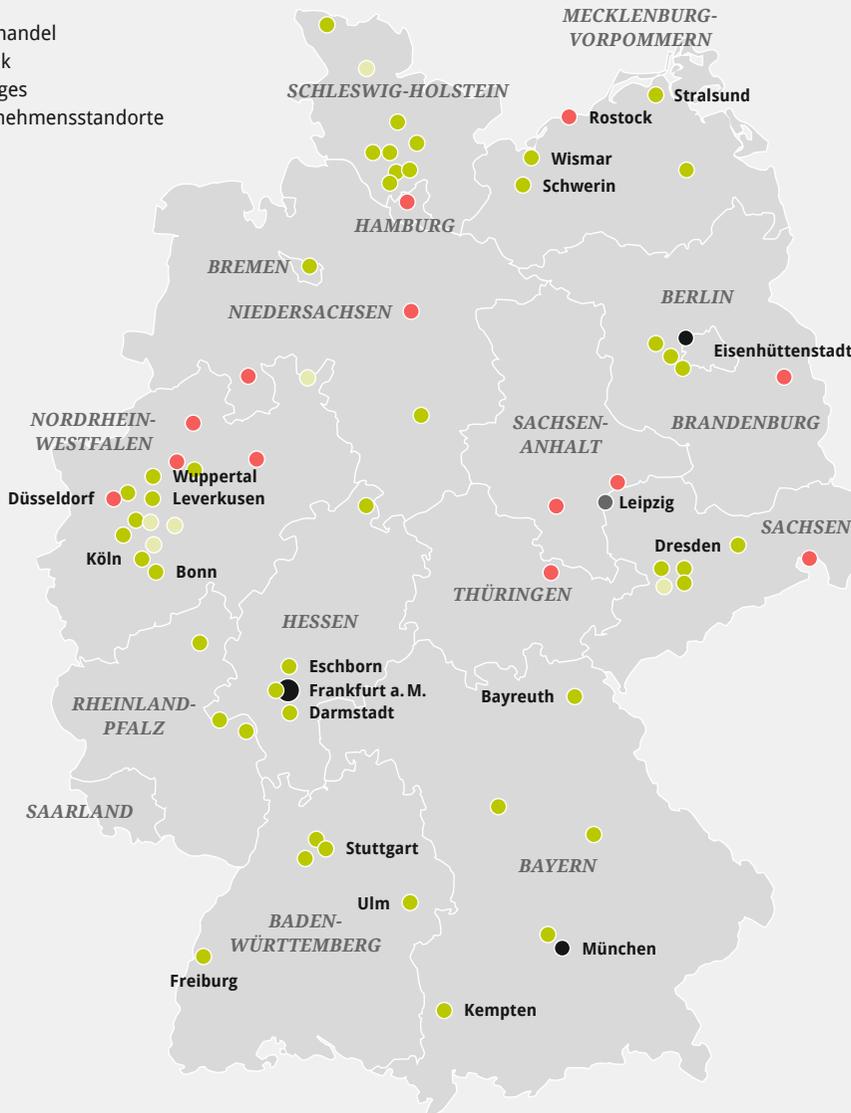
Dipl.-Betriebsw. (FH)
Ralf Kind

Vorstand (CEO/CFO)

IMMOBILIENBESTAND UND UNTERNEHMENSSTANDORTE

Anteil an Gesamtmarktwert

- Büro
- Einzelhandel
- Logistik
- Sonstiges
- Unternehmensstandorte



NORDRHEIN-WESTFALEN



SACHSEN



HESSEN



BADEN-WÜRTTEMBERG



MECKLENBURG-VORPOMMERN



BAYERN



SCHLESWIG-HOLSTEIN



BRANDENBURG



BREMEN



SACHSEN-ANHALT



NIEDERSACHSEN



RHEINLAND-PFALZ



HAMBURG



BERLIN



THÜRINGEN



TOP-10-MIETER (PER 31.03.2018)

NR.	MIETER	NUTZUNGS-ART	VERTRAGS-MIETEN P.A. ¹	
			in EUR Millionen	in % von Gesamt
1	GMG (Telekom)	Büro	22,3	30,8
2	BImA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Büro	1,9	2,6
3	Sparkasse Südholstein	Büro	1,8	2,5
4	RIMC	Hotel	1,5	2,1
5	HPI Germany	Büro	1,4	1,9
6	Barmer BKK	Büro	1,2	1,7
7	comdirect bank AG	Büro	1,2	1,7
8	AXA Konzern AG	Büro	1,2	1,7
9	BfA Schwerin	Büro	1,2	1,7
10	Momox GmbH	Logistik	1,2	1,7
Summe			34,9	48,4
Sonstige			37,5	51,6
Gesamt			72,4	100,0

¹ Nach annualisierter Vertragsmiete exkl. Nebenkosten.

PORTFOLIO KENNZAHLEN

	BÜRO	EINZEL-HANDEL	LOGIS-TIK	SONSTI-GE	GESAMT 31.03. 2018	GESAMT 31.12. 2017	VERÄN- DERUNG
Immobilien (Anzahl)	63	16	1	6	86	86	—
Marktwert (in EUR Millionen)	714,2	253,3	64,3	34,5	1.066,3	1.034,1	32,2
Vertragsmiete p. a. (in EUR Millionen)	48,7	8,1	4,3	1,9	72,4	72,1	0,3
Miete pro m ²	8,1	10,2	2,1	4,0	7,0	7,2	-0,2
Mietrendite (in %)	6,8	6,9	6,6	5,6	6,8	7,0	-20 bp
EPRA-Leerstandsquote (in %) ¹	8,5	6,7	20,1	0,1	8,6	9,4	-80 bp
WALT (in Jahren)	4,4	6,3	1,7	6,4	4,8	4,9	-0,1 Jahre

* Exklusiv zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

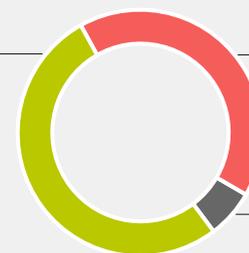
- Zum Berichtsstichtag 31 März 2018 umfasste das Bestandsportfolio des DEMIRE-Konzerns 86 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudefläche von insgesamt rund 970.000 m² und einem Wert von insgesamt EUR 1.066,3 Millionen (31. Dezember 2017: EUR 1.034,1 Millionen). Zum Bilanzstichtag werden vier Immobilien bzw. Teilimmobilien im Wert von rund EUR 12,7 Millionen zur Veräußerung gehalten.
- Die annualisierte Vertragsmiete ist aufgrund erfolgreicher Vermietungsleistungen und des damit verbundenen Abbaus von Leerständen von EUR 72,1 Millionen per 31. Dezember 2017 auf EUR 72,4 Millionen zum 31. März 2018 gestiegen. Like-for-like sind die annualisierten Mieteinnahmen seit dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 um 1,6% gestiegen.
- Unter Berücksichtigung bereits veräußerter Immobilien hat sich die Leerstandsquote von 9,4% zum 31. Dezember 2017 um 80 Basispunkte auf 8,6% zum 31. März 2018 erneut verbessert.

KONZENTRATION AUF DREI ASSETKLASSEN

in % des Portfoliomarktwertes

52,3 Core plus

Value-added 41,4



Redevelopment 6,3

(Stand: 31.03.2018)

ERTRAGSLAGE

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2018 – 31.03.2018	01.01.2017 – 31.03.2017	VERÄNDERUNG	IN %
Mieterträge	18.256	18.540	–284	–1,5
Erträge aus Nebenkostenumlagen	5.742	6.210	–468	–7,5
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	–10.843	–10.911	68	–0,6
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	13.155	13.839	–684	–4,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0	0	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–2	–194	192	–99,0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	54	6	48	>100
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	32.078	155	31.923	>100
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	1.233	1.607	–375	–23,3
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	–3.137	–3.565	428	–12,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–1.191	–2.663	1.472	–55,3
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	42.190	9.185	33.005	>100
Finanzergebnis	–11.711	–5.466	–6.245	>100
Ergebnis vor Steuern	30.479	3.719	26.760	>100
Laufende Ertragsteuern	–151	–712	561	–78,7
Latente Steuern	–9.502	–2.069	–7.433	>100
Periodenergebnis	20.826	938	19.889	>100
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	18.173	126	18.047	>100
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,33	0,00	0,33	>100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	54.277	54.256		
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,27	0,00	0,27	>100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	68.433	67.882		

Aufgrund von Neuvermietungen und Reduzierung von Leerstand erzielte der DEMIRE-Konzern im Dreimonatszeitraum 2018 Mieterträge in Höhe von EUR 18,3 Millionen, die durch Immobilienveräußerung um 1,5 % niedriger als in der Vorjahresperiode 2017 (EUR 18,5 Millionen) lagen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten in Höhe von EUR 3,1 Millionen sind gegenüber der Vorjahresperiode um EUR 0,4 Millionen gesunken, insbesondere aufgrund von geringeren Rechts- und Beratungskosten und Abschluss- und Prüfungskosten im Vergleich zur Vorjahresperiode.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind infolge von Einmaleffekten in der Vorjahresperiode deutlich um rund 55 % auf EUR 1,2 Millionen gesunken. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist vor allem aufgrund des guten Ergebnisses aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 32,1 Millionen um insgesamt EUR 33,0 Millionen auf EUR 42,2 Millionen gestiegen.

FFO-ENTWICKLUNG

FFO-BERECHNUNG (ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2018 – 31.03.2018	01.01.2017 – 31.03.2017	VERÄNDERUNG	IN %
Ergebnis vor Steuern	30.479	2.907	27.572	>100
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	5.723	1.926	3.797	>100
Ergebnis vor Steuern (EBT)	36.202	4.833	31.369	>100
+/- Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0	0	–
+/- Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2	194	-192	-99,2
+/- Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-54	-6	-48	>100
+/- Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-32.078	-155	-31.923	>100
+/- Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	0	-3.363	3.363	-100,0
+/- Sonstige Bereinigungen*	1.241	1.196	45	3,8
FFO I vor Steuern	5.313	2.699	2.614	96,8
+/- (laufende) Ertragsteuern	-160	-712	552	-77,5
FFO I nach Steuern	5.153	1.987	3.166	>100
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	3.915	237	3.678	>100
davon nicht beherrschende Anteilseigner	1.238	1.750	-512	-29,2
+/- Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	-2	-163	161	-98,9
FFO II nach Steuern	5.151	1.824	3.327	>100
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	3.913	84	3.829	>100
davon nicht beherrschende Anteilseigner	1.238	1.740	-502	-28,8
FFO I nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,09	0,04	0,06	>100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	54.277	54.256		
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,08	0,03	0,05	>100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	68.433	67.882		
FFO II nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,09	0,03	0,06	>100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	54.277	54.256		
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,08	0,03	0,06	>100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	68.433	67.882		

- * Sonstige Bereinigungen beinhalten:
- Einmalige Refinanzierungskosten (EUR 0,8 Millionen, Vj. EUR 0,4 Millionen)
 - Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR 0,3 Millionen, Vj. EUR 0,1 Millionen)
 - Einmalige Verwaltungskosten (EUR 0,2 Millionen, Vj. EUR 0,5 Millionen)
 - Periodenfremde Aufwendungen/Erträge (EUR -0,1 Millionen, Vj. EUR 0,4 Millionen)
 - Einmalige sonstige betriebliche Erträge (EUR 0, Vj. EUR -0,8 Millionen)
 - Einmalige Instandhaltungskosten (EUR 0, Vj. EUR 0,6 Millionen).

Das operative Ergebnis des DEMIRE-Konzerns wird durch die um Bewertungsergebnisse, sonstige Verkaufs- und Einmaleffekte sowie periodenfremde Erträge und Aufwendungen bereinigte Ergebniskennzahl Funds from operations (FFO) gemessen. Die Funds from operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) erreichen aufgrund eines niedrigeren Zinsaufwands und verbesserter Steuerlast EUR 5,2 Millionen zum Berichtsstichtag (Q1 2017: EUR 2,0 Millionen), nach Minderheiten und Steuern betragen die FFO I EUR 3,9 Millionen (Q1 2017: EUR 0,2 Millionen). Die Funds from Operations sind, im Rahmen des geplanten Gesamtinvestitionsaufwands für das Geschäftsjahr 2018, im ersten Quartal noch durch einen geringeren Investitionsaufwand geprägt.

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus dem Verkauf von Immobilien lagen die Funds from operations (FFO II) nach Steuern und vor Minderheiten bei EUR 5,2 Millionen (Q1 2017: EUR 1,8 Millionen), nach Steuern und nach Minderheiten bei EUR 3,9 Millionen (Q1 2017: EUR 0,1 Millionen).

VERMÖGENSLAGE

Zum 31. März 2018 ist die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2017 um EUR 32,9 Millionen auf rund EUR 1,18 Milliarden gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus den Fair-Value-Anpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug zum 31. März 2018 rund EUR 1.053,6 Millionen und ist im Wesentlichen durch unterjährige Portfolioneubewertungen gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2017 um 31,8 Millionen gestiegen, was einem Anstieg von 3,1 % entspricht. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 12,7 Millionen beinhalten zum 31. März 2018 im Wesentlichen Immobilien und Teilimmobilien in Apolda und Darmstadt.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 31. März 2018 EUR 339,8 Millionen und ist gegenüber dem 31. Dezember 2017 (EUR 319,1 Millionen) aufgrund des positiven Periodenergebnisses um EUR 20,7 Millionen gestiegen. Die Eigenkapitalquote liegt somit bei 28,8 % (31. Dezember 2017: 27,8 %). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Konzern-Fremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von EUR 77,6 Millionen im Wesentlichen allein aufgrund der Rechtsform der Fondsbeteiligungen der Fair Value REIT als Personengesellschaft gemäß IFRS unter den langfristigen Schulden und nicht im Eigenkapital ausgewiesen werden. Das entsprechend angepasste Konzern-Eigenkapital summierte sich auf EUR 417,4 Millionen bzw. auf 35,4 % der Konzern-Bilanzsumme (31. Dezember 2017: 391,0 Millionen EUR bzw. 34,1 %).

Der EPRA-NAV pro Aktie lag unverwässert mit EUR 6,47 (+8,5 %) und verwässert mit EUR 5,29 (+7,0 %) über dem Niveau zum Jahresende 2017 (EUR 5,96 bzw. EUR 4,94).

BILANZ – AKTIVA (ausgewählte Angaben in TEUR)	31.03.2018	31.12.2017	VERÄNDERUNG	%
Vermögenswerte				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.064.592	1.032.897	31.695	3,1
Summe kurzfristige Vermögenswerte	102.891	101.957	933	0,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	12.662	12.262	400	3,3
SUMME VERMÖGENSWERTE	1.180.145	1.147.116	33.029	2,9
BILANZ – PASSIVA (ausgewählte Angaben in TEUR)	31.03.2018	31.12.2017	VERÄNDERUNG	%
Eigenkapital und Schulden				
Eigenkapital				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	303.576	285.417	18.159	6,4
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	36.231	33.684	2.547	7,6
Summe Eigenkapital	339.807	319.101	20.706	6,5
Schulden				
Summe langfristige Schulden	794.579	780.630	13.949	1,8
Summe kurzfristige Schulden	45.759	47.385	-4.509	-15,5
Summe Schulden	840.338	828.015	12.323	1,5
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN	1.180.145	1.147.116	33.029	2,9

FINANZLAGE

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017	VERÄNDERUNG	IN %
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	7.374	6.192	1.182	19,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 149	11.780	- 11.929	>100
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 11.567	- 5.717	- 5.850	>100
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	- 4.342	12.254	- 16.596	>100
Zahlungsmittel am Ende der Periode	69.532	43.543	25.989	59,7

Im 1. Quartal 2018 zeigt sich im Vergleich zur Vorjahresperiode ein deutlicher Rückgang der Finanzaufwendungen, die aus der erfolgreichen Refinanzierung bestehender teurer Finanzverbindlichkeiten im Geschäftsjahr 2017 resultieren. Demgegenüber stehen im Vergleich zur Vorjahresperiode rückläufige Finanzerträge, die im Wesentlichen auf die gezogene Kündigungsoption der im November 2017 zurückgezahlten Unternehmensanleihe 2014/2019 zurückzuführen sind.

Die gesamten Finanzschulden betragen zum 31. März 2018 EUR 689,2 Millionen und liegen damit leicht unter dem Niveau vom 31. Dezember 2017 (EUR 694,9 Millionen). Der Rückgang resultiert insbesondere aus der Tilgung von Darlehen.

Das Finanzergebnis betrug für das erste Quartal EUR -11,7 Millionen (Q1 2017: EUR -5,5 Millionen). Der Anstieg resultiert aus den gegenüber der Vorjahresperiode gestiegenen Minderheitsanteilen in Höhe von rund EUR -5,7 Millionen (Q1 2017: EUR -1,1 Millionen). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung betrug zum 31. März 2018 gegenüber dem Bilanzstichtag zum Jahresende 2017 unverändert 3,0% p. a.

Der Netto-Verschuldungsgrad (Loan-to-Value [LTV]) konnte zum 31. März 2018 mit 58,1% um weitere 200 Basispunkte gegenüber dem Jahresende 2017 (60,1%) signifikant verbessert werden.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit beträgt zum 31. März 2018 EUR 7,4 Millionen (Q1 2017: EUR 6,2 Millionen). Der niedrigere Cashflow in der Vergleichsperiode ist im Wesentlichen auf Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter im Vorjahr zurückzuführen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um rund EUR 11,9 Millionen gesunken, was im Wesentlichen auf höhere Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien im Vergleichszeitraum (EUR 13,8 Millionen) zurückzuführen ist.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit hat sich um rund EUR 5,9 Millionen auf EUR -11,6 Millionen verändert. Im Vorjahr waren Finanzschulden in Höhe von EUR 11,4 Millionen aufgenommen worden. Im ersten Quartal 2018 sind im Vergleich zum ersten Quartal 2017 weniger Zinsen und Tilgungen gezahlt worden.

Die Zahlungsmittel betragen am Bilanzstichtag der ersten drei Monate 2018 EUR 69,5 Millionen (31. März 2017: EUR 43,5 Millionen).

ZWISCHENABSCHLUSS

010 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

011 Konzerngesamtergebnisrechnung

012 Konzernbilanz

014 Konzernkapitalflussrechnung

015 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

016 Konzernanhang

016 A. Allgemeine Angaben

017 B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

017 C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

017 D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

019 E. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

022 F. Verkürzte Konzern-Segmentberichterstattung

023 G. Sonstige Angaben

026 Anlage: Bewertungsparameter gemäß IFRS 13 zum 31. März 2018

028 Impressum, Kontakt und Disclaimer

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2018 bis 31. März 2018

in TEUR	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
Mieterträge	18.256	18.540
Erträge aus Nebenkostenumlagen	5.742	6.210
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-10.843	-10.911
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	13.155	13.839
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	3	14.239
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-5	-14.433
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-2	-194
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	54	6
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	54	6
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	32.078	155
Wertminderungen von Forderungen	-80	-189
Sonstige betriebliche Erträge	1.313	1.796
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	33.311	1.762
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-3.137	-3.565
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.191	-2.663
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	42.190	9.185
Finanzerträge	59	3.704
Finanzaufwendungen	-6.047	-8.056
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-5.723	-1.114
Finanzergebnis	-11.711	-5.466
Ergebnis vor Steuern	30.479	3.719
Ertragsteuern	-151	-712
Latente Steuern	-9.502	-2.069
Periodenergebnis	20.826	938
Davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigner	2.654	812
Anteilseigner des Mutterunternehmens	18.173	126
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,33	0,00
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,27	0,00

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2018 bis 31. März 2018

in TEUR	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
Periodenergebnis	20.826	938
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	54
Sonstiges Ergebnis	0	54
Gesamtergebnis	20.826	992
davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigner	2.654	812
Anteilseigner des Mutterunternehmens	18.173	180

KONZERNBILANZ

zum 31. März 2018

AKTIVA in TEUR	31.03.2018	31.12.2017
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	6.978	6.985
Sachanlagen	1.852	1.875
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.053.634	1.021.847
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	138	200
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.990	1.990
Summe langfristige Vermögenswerte	1.064.592	1.032.897
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	1.734	1.734
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	23.456	18.577
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.407	5.184
Steuererstattungsansprüche	2.762	2.588
Zahlungsmittel	69.532	73.874
Summe kurzfristige Vermögenswerte	102.891	101.957
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	12.662	12.262
SUMME VERMÖGENSWERTE	1.180.145	1.147.116

PASSIVA in TEUR	31.03.2018	31.12.2017
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	54.289	54.271
Rücklagen	249.287	231.146
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	303.576	285.417
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	36.231	33.684
SUMME EIGENKAPITAL	339.807	319.101
SCHULDEN		
Langfristige Schulden		
Latente Steuerschulden	52.387	42.893
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	77.639	71.931
Finanzschulden	664.514	665.767
Sonstige Verbindlichkeiten	39	39
Summe langfristige Schulden	794.579	780.630
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	2.974	1.016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	15.686	14.663
Steuerschulden	2.461	2.559
Finanzschulden	24.638	29.147
Summe kurzfristige Schulden	45.759	47.385
SUMME SCHULDEN	840.338	828.015
SUMME SCHULDEN UND EIGENKAPITAL	1.180.145	1.147.116

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2018 bis 31. März 2018

in TEUR	01.01.2018 – 31.03.2018	01.01.2017 – 31.03.2017
Konzernergebnis vor Steuern	30.479	3.719
Finanzaufwendungen*	6.047	8.056
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern*	5.723	1.114
Finanzerträge	–59	–3.704
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	–5.052	–2.567
Veränderung der Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	–225	–997
Veränderung der Rückstellungen	1.957	–404
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	646	2.763
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–32.078	–155
Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	2	194
Zinseinzahlungen	0	100
Ertragsteuerzahlungen	–225	–131
Veränderung der Rücklagen	–13	149
Abschreibungen und Wertminderungen	127	189
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter / Dividenden	0	–1.914
Sonstige zahlungsunwirksame Posten*	45	–221
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	7.374	6.192
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	–134	–2.059
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	–15	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	0	13.839
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–149	11.780
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden*	0	11.442
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	–7.873	–8.280
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	–3.694	–8.879
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	–11.567	–5.717
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	–4.342	12.254
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	73.874	31.289
Zahlungsmittel am Ende der Periode	69.532	43.543

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

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2018 bis 31. März 2018

in TEUR	GESELLSCHAFTSKAPITAL		RÜCKLAGEN			DEN ANTEILS-EIGNERN DES MUTTER-UNTERNEHMENS ZURECHENBARES EIGENKAPITAL	ANTEILE DER NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILS-EIGNER	SUMME EIGENKAPITAL
	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN INKL. KONZERN-ERGEBNIS	ABZUGSPOSTEN FÜR EIGENE ANTEILE	WÄHRUNGSUMRECHNUNG			
01.01.18	54.271	0	231.433	-310	22	285.417	33.684	319.101
Periodenergebnis	0	0	18.173	0	0	18.173	2.654	20.826
Gesamtergebnis	0	0	18.173	0	0	18.173	2.654	20.826
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen)	18	0	0	0	0	18	0	18
Aktienoptionsplan	0	13	0	0	0	13	0	13
Sonstige Veränderungen	0	0	-23	0	-22	-45	-107	-151
31.03.18	54.289	13	249.582	-310	0	303.576	36.231	339.807
01.01.17	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 Veränderungen	0	3	17	0	-4	16	-25	-9
31.03.17	54.256	132.770	85.385	-310	197	272.299	37.479	309.778

Konzernanhang für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2018 bis 31. März 2018

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 2018 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 Objektgesellschaften abgewickelt. Die Beteiligungen an diesen Objektgesellschaften werden von der DEMIRE AG unmittelbar oder mittelbar (über Zwischenholdings) gehalten, wobei die DEMIRE AG selbst keine Immobilien im Direktbesitz hält. Die DEMIRE konzentriert sich auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und ist dort als Investor und Bestandshalter an Sekundärstandorten tätig. Entsprechend betreibt die DEMIRE die Akquisition, die Verwaltung und die Vermietung von Gewerbeimmobilien. Wertsteigerungen sollen durch ein aktives Immobilienmanagement erreicht werden. Dazu kann auch der gezielte Verkauf von Objekten gehören, sollten diese nicht mehr zum Geschäftsmodell passen oder sollte ihr Wertsteigerungspotenzial ausgeschöpft sein.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2018 wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ (im Folgenden kurz „IAS 34“) aufgestellt. Dieser wurde einem Review unterzogen. Seitens der Gesellschaft wurde auf eine Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers verzichtet.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde unter Anwendung von §315e HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2018 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 verkürzte Konzern-Zwischenabschluss soll gemäß IAS 34 eine Aktualisierung des letzten Abschlusses eines Geschäftsjahres darstellen und enthält daher nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf neue Tätigkeiten, Ereignisse und Umstände und wiederholt nicht bereits berichtete Informationen. Der Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG zum 31. März 2018 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2017 aufgestellten Konzernabschluss zu betrachten.

Die Darstellungswährung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses der DEMIRE AG ist der Euro (EUR). Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechentechnischen Gründen

können in den in diesem Abschluss dargestellten Informationen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde mit Beschluss des Vorstands vom 30. Mai 2018 zur Veröffentlichung freigegeben.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -GRUNDSÄTZE

In der Zwischenberichtsperiode gab es keine Veränderung des Konsolidierungskreises.

C. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 gab es Änderungen in der Bilanzierung aufgrund der erstmaligen (vorzeitigen) Anwendung von IFRS 9, 15 und 16. Ansonsten sind die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unverändert. Die sich aus der erstmaligen Anwendung ergebenden Auswirkungen sind nachfolgend dargestellt.

Hinsichtlich IFRS 15 und 16 ist zu beachten, dass jeweils der modified retrospective Ansatz (oder Approach) der Umstellung gewählt wurde.

In der Berichtsperiode wurden aus der Klassifizierungs- und Bewertungskategorie Kredite und Forderungen nach IAS 39 TEUR 99.625 in die Kategorie fortgeführte Anschaffungskosten nach IFRS 9 umgegliedert. Aus der erstmaligen Anwendung des „Expected Credit Loss“-Modells ergeben sich keine wesentlichen Effekte.

Die erstmalige Anwendung des IFRS 16 führt zu einer Bilanzverlängerung in Höhe von TEUR 970.

Aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 15 ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von TEUR 13.155 (1. Quartal 2017: TEUR 13.839) ist frei von saisonalen Einflüssen und setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2018 – 31.03.2018	01.01.2017 – 31.03.2017
Mieterträge	18.256	18.540
Erträge aus Nebenkostenumlagen	5.742	6.210
Erträge aus der Vermietung	23.998	24.750
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	6.106	7.126
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	4.737	3.785
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	10.843	10.911
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	13.155	13.839

Die Erträge aus der Vermietung in der Zwischenberichtsperiode resultieren ausschließlich aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Der Anstieg der nicht umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen resultiert im Wesentlichen aus durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen, welche künftig zu einer Verbesserung der Leerstandsquoten sowie der Mieteinnahmen führen werden.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern in Höhe von TEUR 42.190 (1. Quartal 2017: TEUR 9.185) ist, neben dem Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien, positiv beeinflusst durch das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 32.078 (1. Quartal 2017: TEUR 155). Weiterhin ergaben sich sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 1.313 (1. Quartal 2017: TEUR 1.796), welche im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 314 (1. Quartal 2017: TEUR 0), Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 459 (1. Quartal 2017: TEUR 313) sowie Erträge aus dem Facility Management in Höhe von TEUR 308 (1. Quartal 2017: TEUR 103) beinhalten.

Ergebnismindernd wirkten sich, neben dem Finanzergebnis in Höhe von TEUR -11.711 (1. Quartal 2017: TEUR -5.446), die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 3.137 (1. Quartal 2017: TEUR 3.565) aus. Diese enthalten im Wesentlichen Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 1.559 (1. Quartal 2017: TEUR 885), Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 278 (1. Quartal 2017: TEUR 837) sowie Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 262 (1. Quartal 2017: TEUR 680).

Weiterhin enthält das Ergebnis vor Zinsen und Steuern sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.191 (1. Quartal 2017: TEUR 2.663), welche im Wesentlichen aus Abschreibungen von sonstigen Vermögensgegenständen des Osteuropa-Portfolios (CEE/CIS) in Höhe von TEUR 657 und nicht abziehbaren Vorsteuern in Höhe von TEUR 125 (1. Quartal 2017: TEUR 309) resultieren. Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert aus Einmalwirkungen des 1. Quartals 2017, z. B. der Erfassung von nachgelagerten Abrechnungen für Betriebskosten der Condor Objektgesellschaft YELLOW GmbH in Höhe von TEUR 614, einer Abschreibung eines ARAP für in der Vergangenheit geleistete Investitionskostenzuschüsse in Höhe von TEUR 588 und Bearbeitungsgebühren für Darlehen in Höhe von TEUR 345. Der Anstieg der latenten Steuern von TEUR 7.433 gegenüber dem 1. Quartal 2017 (TEUR 2.069) resultiert im Wesentlichen aus Bewertungsgewinnen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie aus dem Verfall von steuerlichen Verlustvorträgen als Folge des weiteren Anteilserwerbs bestehender Anteilseigner (siehe hierzu Abschnitt „Ereignisse nach dem Zwischenberichtsstichtag“).

2. FINANZERGEBNIS

in TEUR	01.01.2018 -31.03.2018	01.01.2017 -31.03.2017
Finanzerträge	59	3.704
Finanzaufwendungen	-6.047	-8.056
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-5.723	-1.114
Finanzergebnis	-11.711	-5.446

Der Rückgang der Finanzaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr 2017 durchgeführten Refinanzierungen und der daraus resultierenden Reduzierung der durchschnittlichen Verzinsung des Fremdkapitals. Die hohen Finanzerträge in der Vergleichsperiode resultieren aus Bewertungsgewinnen der Call-Option der Unternehmensanleihe 2014/2019, die im vierten Quartal 2017 infolge der vorzeitigen Tilgung ausgebucht wurde.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR 5.723 (1. Quartal 2017: TEUR 1.114) betreffen die als Fremdkapital ausgewiesenen Anteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Bewertungsgewinnen der Immobilien dieser Tochtergesellschaften.

3. ERGEBNIS JE AKTIE

in TEUR	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
Konzernergebnis	20.826	938
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	18.173	126
Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen	315	199
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	18.488	325
Anzahl der Aktien in Stück		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	54.289	54.256
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	54.277	54.253
Auswirkungen der Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen	14.156	13.629
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	68.433	67.882
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,33	0,00
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,27	0,00

Zum 31. März 2018 hat die Gesellschaft potenzielle Stammaktien aus Wandelschuldverschreibungen ausstehend, die den Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 zum Tausch gegen 10.595.823 Aktien (31. Dezember 2017: 10.613.963 Aktien) bzw. Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018, 3.000.000 Stücke bzw. EUR 15.000.000 (31. Dezember 2017: EUR 15.000.000) berechtigen.

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	2018	2017
Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn	1.021.847	981.274
Zugänge	109	6.247
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-400	-10.440
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	32.288	49.005
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-210	-4.240
Zeitwert per 31.03. des Geschäftsjahres	1.053.634	1.021.847

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen, welche der Anlage 2 entnommen werden können. Die DEMIRE ermittelt die beizulegenden Zeitwerte im Rahmen der IAS 40-Bewertung mittels Anwendung des DCF-Verfahrens.

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

WERTÄNDERUNGEN	DISKONTIERUNGSZINSSATZ/ LIEGENSCHAFTSZINSSATZ		MARKTMIETE ¹	
	-0,5%	+0,5%	-10%	10%
in TEUR	64.100	-52.900	-82.249	83.170
in %	6,09	-5,03	-7,82	7,90

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.

2. FINANZSCHULDEN

Die Finanzschulden setzen sich zum Bilanzstichtag (31. März 2018) wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2017/2022	392.910	0	392.910
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	10.506	0	10.506
Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018 (Fremdkapitalanteil)	68	0	68
Sonstige Finanzschulden	237.329	48.339	285.668
Gesamt	640.813	48.339	689.152

Die Finanzschulden setzen sich in der Vorperiode (31. Dezember 2017) wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2017/2022	392.532	0	392.532
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	10.493	0	10.493
Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018 (Fremdkapitalanteil)	167	0	167
Sonstige Finanzschulden	249.627	42.095	291.722
Gesamt	652.819	42.095	694.914

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden zum Bilanzstichtag:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2017/2022	400.000	0	400.000
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	10.596	0	10.596
Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018 (Fremdkapitalanteil)	15.000	0	15.000
Sonstige Finanzschulden	238.193	48.359	286.552
Gesamt	663.789	48.359	712.148

Die Finanzschulden setzen sich in der Vorperiode (31. Dezember 2017) wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2017/2022	400.000	0	400.000
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	10.613	0	10.613
Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018 (Fremdkapitalanteil)	15.000	0	15.000
Sonstige Finanzschulden	247.499	42.101	289.600
Gesamt	673.112	42.101	715.213

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

Der Nominalzins der Unternehmensanleihe 2017/2022 beträgt 2,875 % p. a., der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 6 % p. a. und der Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018 2,75 % p. a. Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten mit einer durchschnittlichen Fremdkapitalverzinsung zum 31. März 2018 von 3,21 % p. a. (31. Dezember 2017: 3,19 % p. a.). Die durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung über alle Finanzschulden betrug zum 31. März 2018 3,02 % p. a. (31. Dezember 2017: 3,04 % p. a.).

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

F. VERKÜRZTE KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

1. JANUAR 2018 – 31. MÄRZ 2018 in TEUR	BESTANDS- PORTFOLIO	FAIR VALUE REIT	ZENTRALBE- REICHE/ SONSTIGES	KONZERN
Umsatzerlöse gesamt	16.554	7.448	0	24.002
Segmenterlöse	38.176	19.139	132	57.447
Segmentaufwendungen	-8.357	-3.803	-3.097	-15.257
Periodenergebnis	20.225	7.165	-6.563	20.826
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	792.562	336.210	51.372	1.180.144
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	138	0	0	138
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	273	0	5.134	5.407
davon Steueransprüche	879	3	1.880	2.762
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	12.662	0	0	12.662
Segmentschulden	611.702	204.935	23.695	840.332
davon langfristige Finanzschulden	555.260	109.254	0	669.514
davon kurzfristige Finanzschulden	16.638	8.000	0	24.638
davon Steuerschulden	2.461	0	0	2.461

1. JANUAR 2017 – 31. MÄRZ 2017 in TEUR	BESTANDS- PORTFOLIO	FAIR VALUE REIT	ZENTRALBE- REICHE/ SONSTIGES	KONZERN
Umsatzerlöse gesamt	27.606	10.983	400	38.989
Segmenterlöse	28.799	11.238	909	40.949
Segmentaufwendungen	-21.050	-6.923	-3.788	-31.761
Periodenergebnis	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

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

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

Mit einem Kunden im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse von über 10% der Gesamtumsätze erzielt. Diese betragen in der Zwischenberichtsperiode insgesamt TEUR 5.572 (1. Quartal 2017: TEUR 5.398).

G. SONSTIGE ANGABEN

1. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2017 gemachten Angaben bei den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben. Im Berichtszeitraum haben mit Ausnahme der in Abschnitt G.5 genannten Vergütung an den Vorstand keine Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens stattgefunden.

2. FINANZINSTRUMENTE

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

	31.03.2018		31.12.2017	
	BEIZULEGENDER ZEITWERT	BUCHWERT	BEIZULEGENDER ZEITWERT	BUCHWERT
in TEUR				
Wandelschuldverschreibungen	60.859	10.574	60.148	10.660
Anleihen	408.620	392.910	409.374	392.532

3. RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 erfolgten Angaben verwiesen. Im ersten Quartal 2018 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns.

Aufgrund der gestiegenen Marktvolatilität und einer leicht rückläufigen Entwicklung des Kurses der Unternehmensanleihe 2017/2022 seit Abgabe des Rückerwerbsangebots an die Anleihegläubiger im Zusammenhang mit dem Kontrollwechsel durch die Aktionärgemeinschaft Wecken Gruppe/AEPF III S. à r.l., geht die Gesellschaft von einer geringfügig gestiegenen Wahrscheinlichkeit aus, dass das Rückerwerbsangebot teilweise angenommen werden könnte. Eine teilweise oder sogar gänzliche Zurückzahlung zum Rückkaufpreis von 101% hat die Gesellschaft durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme einer Brückenfinanzierung gesichert.

4. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

Aus Kaufverträgen für Immobilien aus den Vorjahren, deren Vollzug zum 31. März 2018 noch ausstand, resultieren keine finanziellen Verpflichtungen.

Vertragliche Verpflichtungen bestehen im Wesentlichen für Um- und Ausbaumaßnahmen an den Immobilienobjekten in Eschborn und Wismar. Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Die sich hieraus ergebenden Kosten bestehen zum 31. März 2018 in Höhe von TEUR 3.550. Weitere vertragliche Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu erwerben, zu erstellen oder zu entwickeln oder solche für Reparaturen, Instandhaltungen oder Verbesserungen, bestehen nicht.

Zum Zwischenberichtsstichtag 31. März 2018 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.

Einziges Mitglied des Vorstands zum 31. März 2018 ist: Herr Ralf Kind, CEO/CFO (CFO seit dem 01. März 2017/CEO seit dem 16. November 2017).

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 45 (1. Quartal 2017: TEUR 50), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 99 (1. Quartal 2017: TEUR 153) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 424 (1. Quartal 2017: TEUR 121) erfasst.

Dem Vorstandsmitglied wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstandsmitglieds eingegangen.

6. EREIGNISSE NACH DEM ZWISCHENBERICHTSSTICHTAG

31. MÄRZ 2018

Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (die „Gesellschaft“) hat am 26. Februar 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital um EUR 5.425.774,00 durch Ausgabe von 5.425.774 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von jeweils EUR 1,00 und voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2017 (die „Neuen Aktien“) gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre der Gesellschaft zu erhöhen (die „Kapitalerhöhung“).

Die Neuen Aktien wurden zum Ausgabebetrag von EUR 4,35 je Neue Aktie ausgegeben. Zur Zeichnung aller Neuen Aktien wird die AEPF III 15 S. à r.l. (die „AEPF“), Luxemburg, eine Holdinggesellschaft, die durch Fonds kontrolliert wird, die ihrerseits von einem verbundenen Unternehmen der Apollo Global Management, LLC (NYSE: APO) beraten werden, zugelassen. AEPF hat sich in einem Subscription Agreement mit der Gesellschaft verpflichtet, die Neuen Aktien zum Ausgabebetrag von EUR 4,35 zu zeichnen. Die Kapitalerhöhung wurde am 5. April 2018 in das Handelsregister eingetragen.

Im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung hat AEPF mit dem Großaktionär der Gesellschaft, Wecken&Cie. („Wecken“), sowie mit einer Tochtergesellschaft von Wecken und Mitgliedern der Familie Wecken (zusammen mit Wecken die „Wecken Gruppe“), die zum Zeitpunkt der Ankündigung zusammen 29,91 % am bestehenden Grundkapital hielten sowie Umtauschanleihen, die nach Ausübung des Umtauschrechts zum Erwerb weiterer 10,23% am aktuellen Grundkapital berechtigten, eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen („Acting in Concert“). Aufgrund der dadurch erlangten Kontrolle über die Gesellschaft hat die AEPF angekündigt, ein Pflichtangebot an die Aktionäre der Gesellschaft zum Erwerb aller Aktien der Gesellschaft zu einem Preis von EUR 4,35 je Aktie zu veröffentlichen. Die Angebotsunterlage wurde am 16. April 2018 unter www.aepf-mandatory-offer.de veröffentlicht. Mit Stimmrechtsmitteilung vom 22. Mai 2018 wurde der Gesellschaft mitgeteilt, dass die Gemeinschaft Wecken und AEPF zusammen 76,52% der Stimmrechte halten. Datum der Schwellenberührung war der 18. Mai 2018.

Die AEPF hat am 16. April 2018 gemäß §§ 34,14 Abs. 2 und 3 des WpÜG eine Angebotsunterlage im Sinne des § 11 WpÜG für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG veröffentlicht. Das Angebot richtet sich auf den Erwerb aller auf den Inhaber laufenden Aktien der Zielgesellschaft (ISIN DE000A0MW975), jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 2,00, einschließlich aller zum Zeitpunkt der Abwicklung des Übernahmeangebots bestehender Nebenrechte (insbesondere der Gewinnbeteiligungsberechtigung) ab dem Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots gegen Zahlung einer Geldleistung im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 2 Nr. 4 WpÜG in Höhe von EUR 8,28 je Fair Value-Aktie. Mit der gemeinsamen Stellungnahme vom 26. April 2018 des Vorstands und des Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG wurde die Empfehlung an die Fair Value-Aktionäre ausgesprochen, das Angebot anzunehmen.

Die DEMIRE hat am 26. Juli 2017 eine mit 2,875 % p.a. verzinste, unbesicherte Unternehmensanleihe im Nennbetrag von EUR 270 Millionen begeben und diese am 2. Oktober 2017 um weitere EUR 130 Millionen auf einen Gesamtnennbetrag von EUR 400 Millionen aufgestockt („Anleihe 2017/2022“). Nach den Anleihebedingungen ist die DEMIRE verpflichtet, den Anleihegläubigern innerhalb

von 30 Tagen, nachdem sie Kenntnis von dem Kontrollwechsel erlangt hat, den vorzeitigen Rückerwerb der Anleihe zu einem Rückkaufpreis in Höhe von 101 % des Nennbetrages zuzüglich bis zum Rückkaufdatum aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen anzubieten („Rückerwerbsangebot“). Im Falle eines Kontrollwechsels würde der maximale Gesamtrückzahlungsbetrag unter dem Rückerwerbsangebot demnach EUR 404 Millionen zuzüglich aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen betragen.

Auf Basis relevanter Informationen, die erstmalig am 16. April 2018 mit der veröffentlichten Angebotsunterlage gesichert der Gesellschaft zur Verfügung gestellt wurden, ist ein Kontrollwechsel im Sinne der Anleihebedingungen eingetreten. Die DEMIRE ist daher verpflichtet, ein Rückerwerbsangebot gemäß den einschlägigen Bestimmungen in den Anleihebedingungen abzugeben. Die DEMIRE hat am 16. Mai 2018 ein Rückerwerbsangebot unter anderem auf ihrer Website veröffentlicht. Die Anleihegläubiger können bis zum 14. Juni 2018 um 11:00 Uhr die Rückzahlung verlangen.

Am 22. Mai 2018 erfolgte gemäß den Anleihebedingungen der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 die Wandlung in Höhe von drei Millionen Inhaberaktien.

Bis zur Veröffentlichung der Zwischenberichterstattung wurden 78.620 Wandlungsrechte aus der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 ausgeübt und 78.620 neue Inhaber-Stückaktien geschaffen.

Frankfurt am Main, 30. Mai 2018

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Dipl.-Betriebsw. (FH)

Ralf Kind

Vorstand (CEO/CFO)

ANLAGE: BEWERTUNGSPARAMETER GEMÄSS IFRS 13 ZUM 31. MÄRZ 2018

	31.03.2018
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr) ¹	85,52
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m ²)	33,55 – 203,68
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	913.619
Leer stehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	111.178
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	8,03
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Flächen (in %)	11,89
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00 – 100
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	4,78

¹ Die durchschnittliche Marktmiete wurde auf Basis der vermietbaren Fläche zum 31. März 2018 ermittelt.

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

VERTRAGSMIETEN in EUR		31.03.2018
Büro	Min.	3,32
	Max.	13,03
	Durchschnitt	7,47
Handel	Min.	3,20
	Max.	19,28
	Durchschnitt	8,36
Sonstiges	Min.	1,39
	Max.	5,91
	Durchschnitt	3,24
	Min.	2,76
	Max.	19,28
Gesamt	Durchschnitt	7,29

	31.12.2017
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr) ¹	85,21
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m ²)	33,55 – 204,02
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	913,802
Leer stehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	125,285
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	9,40
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Flächen (in %)	14,30
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00 – 100
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	4,73

¹ Die durchschnittliche Marktmiete wurde auf Basis der vermietbaren Fläche zum 31. Dezember 2017 ermittelt.

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

VERTRAGSMIETEN in EUR		31.12.2017
Büro	Min.	3,32
	Max.	13,08
	Durchschnitt	7,95
Handel	Min.	3,20
	Max.	19,26
	Durchschnitt	10,32
Sonstiges	Min.	2,89
	Max.	5,91
	Durchschnitt	3,08
	Min.	2,82
	Max.	19,26
Gesamt	Durchschnitt	7,56

Disclaimer

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

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

Impressum

UNTERNEHMENSKONTAKT

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

HERAUSGEBER

Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

KONZEPTION UND LAYOUT

FIRST RABBIT GmbH

STAND

Mai 2018



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

