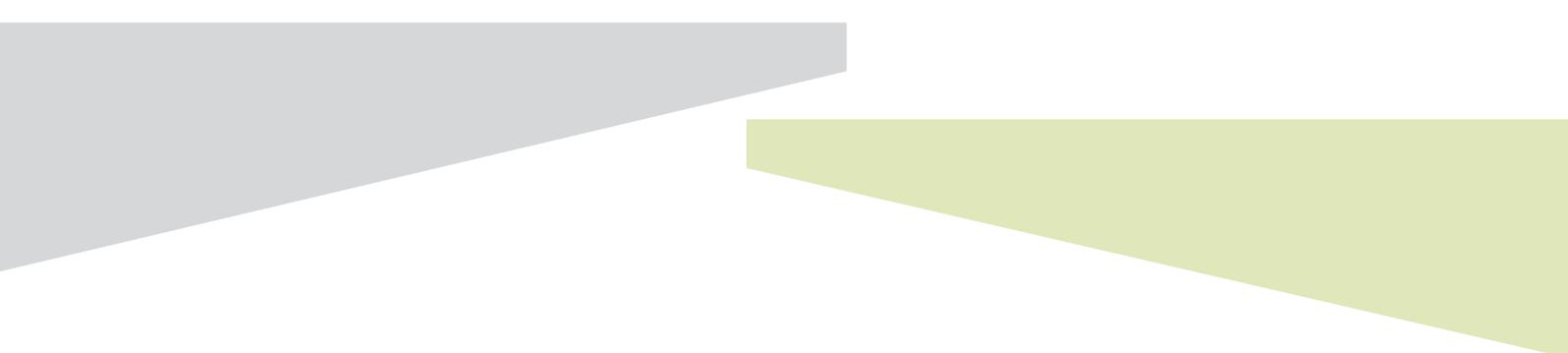


DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

## **GESCHÄFTSBERICHT 2012/2013**

1. April 2012 – 31. März 2013



## Kennzahlen im Überblick

|   | 2012/2013  | 2011/2012  |
|---|------------|------------|
| <b>Konzern-Kennzahlen in TEUR</b>                         |            |            |
| Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien         | 276        | 2.372      |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften | 2.290      | 439        |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien               | 302        | 15.724     |
| Ergebnis aus dem Asset Management                         | 67         | 516        |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen             | -1.288     | 3.678      |
| Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte  | -1.944     | -816       |
| Ergebnis vor Steuern und Zinsen                           | -4.943     | 14.788     |
| Ergebnis vor Steuern                                      | -5.651     | 13.032     |
| Periodenergebnis nach Minderheiten                        | -5.927     | 12.933     |
| Eigenkapital  | 14.252     | 20.229     |
| Bilanzsumme   | 31.143     | 44.267     |
| Eigenkapitalquote   | 45,8%      | 45,7%      |
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit                  | -1.181     | 24.885     |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit                    | 1.327      | -1.205     |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit                   | -1.394     | -25.416    |
| Zahlungsmittel am Ende der Periode                        | 2.333      | 3.589      |
| <b>Börsenkennzahlen per 31.03.</b>                        |            |            |
| Anzahl Aktien   | 13.894.651 | 13.894.651 |
| Kurs Geschäftsjahresende (XETRA)                          | 0,63       | 0,65       |
| Marktkapitalisierung in EUR                               | 8.753.630  | 9.031.523  |
| Ergebnis je Aktie   | -0,43      | 0,93       |
| Substanzwert (NAV) je Aktie in EUR                        | 1,04       | 1,44       |
| Freefloat (Anteilsbesitz <10 Prozent)                     | 70,5%      | 55,3%      |

## Sonstige Informationen

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Name                                 | <b>DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG</b> |
| ISIN                                 | DE000A0XFSF0                                      |
| WKN                                  | A0XFSF  |
| Kürzel / Ticker                      | DMRE  |
| Marktsegment                         | General Standard                                  |
| Freiverkehr                          | Berlin, Düsseldorf und Stuttgart                  |
| General Standard (Regulierter Markt) | Frankfurt Stock Exchange (Frankfurt und Xetra)    |

## Inhaltsübersicht

Geschäftsbericht der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG  
(vormals MAGNAT Real Estate AG) für das Geschäftsjahr 2012/2013  
vom 1. April 2012 bis 31. März 2013

|           |   |            |  |
|-----------|---|------------|--|
| <b>05</b> | <b>DEMIRE im Überblick</b>                                | <b>62</b>  | <b>Konzernanhang</b>   |
| 05        | Vorwort des Vorstands                                     | 62         | Allgemeine Angaben   |
| 08        | Bericht des Aufsichtsrats                                 | 74         | Konsolidierungskreis und<br>Konsolidierungsmethoden            |
| 13        | Corporate Governance                                      | 80         | Bilanzierungs- und<br>Bewertungsgrundsätze                     |
| 19        | DEMIRE im Kapitalmarkt                                    | 90         | Erläuterungen zur Konzern-<br>Gewinn- und Verlustrechnung      |
| <b>23</b> | <b>Konzernlagebericht</b>                                 | 99         | Erläuterungen zur Konzern-Bilanz                               |
| 23        | Unternehmensprofil  | 116        | Erläuterungen zur Konzernkapital-<br>flussrechnung             |
| 24        | Rahmenbedingungen   | 118        | Erläuterungen zur Konzerneigen-<br>kapitalveränderungsrechnung |
| 26        | Das Geschäftsjahr 2012/2013<br>in Kürze                   | 120        | Konzern-Segmentbericht-<br>erstattung                          |
| 27        | Ertrags-, Finanz- und<br>Vermögenslage                    | 128        | Sonstige Erläuterungen   |
| 36        | Mitarbeiter   | <b>148</b> | <b>Versicherung der gesetzlichen<br/>Vertreter</b>             |
| 36        | Weitere Informationen                                     | <b>149</b> | <b>Bestätigungsvermerk des<br/>Abschlussprüfers</b>            |
| 43        | Gesamtaussage zur wirtschaft-<br>lichen Lage des Konzerns | <b>150</b> | <b>Finanzkalender</b>  |
| 43        | Veränderungen in den Organen                              |            |  |
| 43        | Nachtragsbericht  |            |  |
| 44        | Chancen- und Risikobericht                                |            |  |
| 51        | Chancenbericht  |            |  |
| 51        | Gesamteinschätzung der Risiko-<br>lage des Konzerns       |            |  |
| 52        | Prognosebericht   |            |  |
| <b>56</b> | <b>Konzernabschluss</b>                                   |            |  |
| 56        | Konzern-Gewinn- und<br>Verlustrechnung                    |            |  |
| 57        | Gesamtergebnisrechnung                                    |            |  |
| 58        | Konzern-Bilanz  |            |  |
| 60        | Konzern-Kapitalflussrechnung                              |            |  |
| 61        | Konzern-Eigenkapital-<br>veränderungsrechnung             |            |  |



## Vorwort des Vorstands

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

das Geschäftsjahr 2012/2013 stand ganz im Zeichen der Fokussierungsstrategie zum Abbau von Risikopositionen, der Reduzierung von Verbindlichkeiten sowie der Liquiditätssicherung. Zu letzterer hat vor allem auch die weitere deutliche Rückführung der betrieblichen Aufwendungen beigetragen.

Vor dem Hintergrund der abgeschwächten Wirtschaftsentwicklung in den ehemaligen Zielregionen des Konzerns waren auch die dortigen Immobilienmärkte von anhaltender Schwäche und von Preisniveaus gekennzeichnet, die sich unverändert auf extrem niedrigen Niveaus bewegten. Die Verwertung von Projekten zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen war kaum möglich. Daher war im Abschluss für das Berichtsjahr auch eine weitere – nicht cashwirksame – Abwertung des Portfolios vorzunehmen.

Zu den erfolgreich durchgeführten Veräußerungen zählten unter anderem je ein Projekt in Rumänien und in Deutschland. Beide Transaktionen führten zu einem positiven Ergebniseinfluss und verminderten die Verbindlichkeiten in deutlichem Umfang. Darüber hinaus konnten im Berichtsjahr weitere erfolgreiche Veräußerungen angestoßen werden. Per Saldo weist der Konzern im Geschäftsjahr 2012/2013 dennoch einen Verlust aus.

Angesichts dieser erneut sehr unbefriedigenden Entwicklung sowie der wohl auch auf längere Sicht noch unzureichenden Perspektiven in den Märkten der bisherigen Zielregionen wurden in den ersten Monaten des laufenden Geschäftsjahres die Weichen für die künftige strategische Ausrichtung des Konzerns vollständig neu gestellt. Diese tiefgreifende Maßnahme ist auch vor dem Hintergrund der wesentlichen Veränderung des Aktionariats im März 2013 zu sehen. Den vollständigen Neustart Ihrer Gesellschaft dokumentieren zudem auch die wesentlichen Veränderungen in der Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, die strategische Neuausrichtung Ihrer Gesellschaft, klar sichtbar gemacht durch einen neuen Namen, wurde Ihnen auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2013 vorgestellt und Sie haben mit überwältigender Mehrheit zugestimmt. Dafür spricht der Vorstand allen Aktionärinnen und Aktionären seinen ganz besonderen Dank aus!

Mit der neuen Firmierung der Gesellschaft als „DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG“ setzen wir gemeinsam ein klares Statement: nämlich schon im Namen alles über ihre neue geschäftliche Ausrichtung vermitteln. So wird zukünftig eine klare „Buy & Hold“-Strategie verfolgt und das Immobilienportfolio aktiv gesteuert. Insbesondere werden wir uns zukünftig auf Immobilienengagements konzentrieren, die von Beginn an eine positive Mietrendite und damit einen positiven Cashflow für den Konzern generieren. Mit einer systematischen Planung, Steuerung und Kontrolle der Immobilieninvestments wollen wir deren Erfolgspotenziale heben und eine nachhaltige Wertentwicklung erzielen. Klares Ziel: Langfristig sollen Sie, die Aktionärinnen und Aktionäre der DEMIRE Deutschen Mittelstand Real Estate AG, mit einer attraktiven Dividendenpolitik am Unternehmenserfolg beteiligt werden.

Wir werden uns als Investor und Bestandshalter ausschließlich auf den deutschen Immobilienmarkt fokussieren. Daher werden die Aktivitäten des Konzerns am Standort Frankfurt konsolidiert. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG wird zukünftig, und sicherlich auch auf längere Sicht, ausschließlich vom Firmensitz Frankfurt aus agieren.

Der deutsche Immobilienmarkt ist nach unserer festen Überzeugung sowohl aktuell als auch in der Zukunft attraktiv. Aufgrund der nationalen und internationalen wirtschaftlichen Stärke des deutschen Mittelstands als Rückgrat der deutschen Wirtschaft ist dieser Optimismus vor allem bei Investments angebracht, die auf diesen Sektor abzielen. Deshalb werden wir unsere Engagements auf Gewerbeobjekte mit mittelständischer Klientel und auf die Bereiche Logistik und Büro fokussieren. Wir konzentrieren uns darüber hinaus auf Investments, die die Zielgruppe der Mieter guter bis sehr guter Bonität ansprechen. Dabei liegt der regionale Fokus auf bestehenden und vermieteten Immobilien in Ballungszentren sowie A-Lagen, in deren jeweiligen Randgebieten und in aufstrebenden Zweitlagen. Die Halte-dauer der Immobilien ist grundsätzlich langfristig ausgerichtet. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG konzentriert sich damit auf klar definierte Asset-Klassen.

Ungeachtet der strategischen und operativen Neuausrichtung des Konzerns bleiben die wesentlichen kurz- bis mittelfristigen Herausforderungen unverändert. Insbesondere ist die Sicherung der Liquidität zur Stabilisierung der Gesellschaft weiterhin oberstes Gebot. Hierbei steht aktuell auch die Anpassung der Personalstärke der Gesellschaft im Fokus. Mit dem Verkauf wesentlicher bisheriger Tätigkeitsfelder wie dem Engagement bei Wiener Bauherrenmodellen und dem zugehörigen Asset Management wurde die Mitarbeiterzahl schon deutlich zurückgeführt.

Zur Sicherung der Liquidität und zur Stabilisierung des operativen Cashflows werden wir auch die bestehenden Engagements in den bisherigen Zielregionen des Konzerns so zügig wie möglich abbauen. Und mit dem Verkauf der bisherigen Engagements wird zeitgleich eine deutliche Vereinfachung der Konzernstruktur einhergehen. Die meisten der heute noch bestehenden Konzerngesellschaften werden dann nicht mehr benötigt und aufgelöst. Auch diese Maßnahmen wirken in ganz besonderem Maße unmittelbar liquiditäts- und ressourcenschonend.

Darüber hinaus sollen die Erlöse aus den Verkäufen selbstverständlich auch frühzeitig und konsequent in Neuengagements entlang der dargestellten Strategie fließen. Der Vorstand prüft laufend Investmentmöglichkeiten und führt in diesem Zusammenhang aktuell zahlreiche Gespräche mit dem Ziel, möglichst rasch Cashflow zu generieren.

**DEMIRE im Überblick**

Vorwort des Vorstands

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

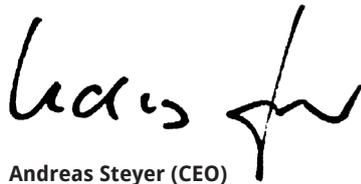
Versicherung  
der gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

Der Vorstand ist zutiefst davon überzeugt, dass wir mit dieser strategischen und operativen Neuausrichtung und deren unmittelbarer Umsetzung sehr schnell die Voraussetzungen schaffen für eine bessere Zukunft des Konzerns!

Frankfurt am Main, im August 2013



Andreas Steyer (CEO)



Jürgen Georg Faè (CFO)

## Bericht des Aufsichtsrats

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2012/2013 die ihm gemäß Gesetz und Satzung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sowie die ihm gemäß seiner Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben und Verantwortungen wahrgenommen.

Aufsichtsrat und Vorstand pflegten eine kontinuierliche Zusammenarbeit und einen intensiven Dialog. Neben den in diesem Bericht explizit genannten Themen erstreckte sich dies auch auf alle weiteren wesentlichen Fragen zur Gesellschaft und zum Konzern. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig beraten. Er hat die Führung der Geschäfte unter dem Maßstab der Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit überwacht. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand unmittelbar in Entscheidungen eingebunden, die von grundsätzlicher Bedeutung für die Gesellschaft oder den Konzern waren.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat anhand detaillierter schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte zeitnah und umfassend. Hierbei wurden alle wesentlichen Fragen zur Entwicklung der für die Gesellschaft und den Konzern relevanten Märkte, zur kurz- und langfristigen Unternehmensplanung sowie zum aktuellen Gang der Geschäfte eingehend erörtert. Die Lage der Gesellschaft und des Konzerns einschließlich der Liquiditäts- und Risikolage, des konzernweiten Risikomanagement-Systems sowie die laufenden Entwicklungsprojekte und die strategische Weiterentwicklung des Konzerns waren ebenso Bestandteil der Erörterungen. Die vom Vorstand bereitgestellten Informationen wurden vom Aufsichtsrat bezüglich ihrer Plausibilität kritisch überprüft. Dabei wurden die Gegenstände und der Umfang der Berichterstattung des Vorstands den vom Aufsichtsrat gestellten Anforderungen jederzeit und in vollem Umfang gerecht.

Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den zuvor verabschiedeten Plänen und Zielen sowie geeignete Maßnahmen, diesen Abweichungen zu begegnen, wurden vom Vorstand im Einzelnen erläutert und vom Aufsichtsrat geprüft. Zu den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands hat der Aufsichtsrat, soweit dies nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen erforderlich war, nach gründlicher Prüfung und Beratung seine Zustimmung gegeben.

Über besondere Geschäftsvorgänge, die für die Beurteilung von Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft bzw. des Konzerns von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsratsvorsitzende durch den Vorstand auch zwischen seinen Sitzungen unverzüglich, mündlich und durch schriftliche Berichte umfassend in Kenntnis gesetzt. Zustimmungspflichtige Angelegenheiten legte der Vorstand zeitnah zur Beschlussfassung vor.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2012/2013 sind keine Vorkommnisse eingetreten, die als außergewöhnlich zu klassifizieren wären. Zum Ende des Geschäftsjahres kam es in Vorstand und Aufsichtsrat zu personellen Wechsels. Im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres wurde eine grundsätzliche strategische Neuausrichtung der Gesellschaft und des Konzerns beschlossen. Auf die näheren Einzelheiten wird weiter unten in einem besonderen Kapitel dieses Berichts eingegangen („Strategische Neuausrichtung“).

|  |
|--|
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| Konzernanhang                              |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats stand persönlich in regelmäßigem und intensivem Kontakt mit dem Vorstand und hat sich ständig über den aktuellen Geschäftsgang und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert. Auch außerhalb von Sitzungen hat er die übrigen Aufsichtsratsmitglieder informiert und Entwicklungen mit ihnen erörtert.

Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offen zu legen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind im Berichtsjahr nicht aufgetreten.

#### **MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS IM GESCHÄFTSJAHR 2012/2013**

Prof. Dr. Werner Schaffer, Urbar (Vorsitzender)  
 Dr. Carsten Strohdeicher, Frankfurt am Main (Stellvertretender Vorsitzender)  
 Dr. Christoph Jeannée, Wien, Österreich (bis 31. März 2013)  
 Friedrich Lind, Wien, Österreich (bis 31. März 2013)  
 Wolfgang Quirchmayr, Wien, Österreich (bis 31. März 2013)  
 Stefan Schütze, Frankfurt am Main (bis 31. März 2013)

Die Herren Dr. Jeannée, Lind, Qirchmayr und Schütze sind zum Ende des Geschäftsjahres aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Der Aufsichtsrat bedankt sich für ihre zum Teil langjährige Mitarbeit und wünscht ihnen für die Zukunft alles Gute.

Nach Ende des Geschäftsjahres hat das Amtsgericht Frankfurt am Main am 17. April 2013 auf Antrag des Vorstands Prof. Dr. Hermann Anton Wagner als neues Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Die außerordentliche Hauptversammlung vom 27. Juni 2013 hat Herrn Dr. Wagner bis zur Hauptversammlung, die über das am 31. März 2016 endende Geschäftsjahr beschließt, gewählt. Sie hat darüber hinaus den Beschluss gefasst, die Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrats von sechs auf drei zu reduzieren. Damit bestand der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG nach Schließung der außerordentlichen Hauptversammlung aus Prof. Dr. Werner Schaffer (Vorsitzender), Dr. Carsten Strohdeicher (Stellvertretender Vorsitzender) und Prof. Dr. Hermann Anton Wagner.

#### **AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS**

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2012/2013 aus sechs Mitgliedern zusammen, er hat keine Ausschüsse gebildet. Würde aus diesem Gremium ein noch kleinerer Ausschuss gebildet, so bestünde aus der Sicht des Aufsichtsrats die Gefahr, dass gerade bei besonders wichtigen oder komplexen Sachverhalten nicht der Sachverstand aller Aufsichtsratsmitglieder zur Verfügung stünde; daher erscheint die Befassung im Aufsichtsratsplenum vorzugswürdig.

#### **ARBEIT DES PLENUMS IM BERICHTSJAHR**

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2012/2013 dreimal getagt. Die Sitzungen fanden am 5. Juni 2012, am 26. Juli 2012 und am 29. Oktober 2012 statt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats waren mit drei Ausnahmen bei allen Sitzungen vollzählig anwesend.

Der Aufsichtsrat befasste sich in all seinen Sitzungen eingehend mit den jeweiligen Berichten des Vorstands zur aktuellen wirtschaftlichen und operativen Lage der Gesellschaft und des Konzerns, zur Situation in den für den Konzern relevanten Märkten sowie mit dem Stand der laufenden Entwicklungsprojekte und Investments. Auch standen in allen Sitzungen des Aufsichtsrats die jeweilige aktuelle finanzielle Situation und Liquiditätsausstattung des Konzerns auf der Tagesordnung. Darüber hinaus erörterte der Aufsichtsrat das Budget für das Geschäftsjahr 2012/2013 sowie die Entwicklung bei den Bauherrenmodellen und behandelte Fragen zum Risikomanagement.

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat im Juni 2012 die Entsprechenserklärung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG nach § 161 Aktiengesetz für das Geschäftsjahr 2012/2013 erörtert. Im Anschluss daran wurde die Entsprechenserklärung auf der Website ([www.demire.ag](http://www.demire.ag)) veröffentlicht.

In seiner Sitzung im Juli 2012 sowie im Anschluss daran am 23. August 2012 in einer Telefonkonferenz hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2011/2012 sowie das Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer erörtert und den Jahresabschluss sowie den Lagebericht nach eigener Prüfung festgestellt bzw. den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht gebilligt. Ebenfalls in dieser Sitzung hat er Themen zur Corporate Governance im Konzern behandelt.

#### **ARBEIT DES PLENUMS NACH ENDE DES BERICHTSJAHRES**

Im Zusammenhang mit einer wesentlichen Veränderung der Aktionärsstruktur, der grundsätzlichen strategischen Neuausrichtung von Gesellschaft und Konzern sowie zur Vorbereitung der außerordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2013 hat der Aufsichtsrat nach Ende des Geschäftsjahres 2012/2013 in kurzer Folge mehrfach, und zwar am 9. April 2013, am 16. Mai 2013, am 26. Juni 2013 und am 13. August 2013 getagt.

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat am 26. Juni 2013 die Entsprechenserklärung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG nach § 161 Aktiengesetz für das Geschäftsjahr 2013/2014 zu den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 13. Mai 2013 sowie die Abweichungen von diesen Empfehlungen erörtert. Im Anschluss daran wurde die Entsprechenserklärung auf der Website ([www.demire.ag](http://www.demire.ag)) veröffentlicht. Weitere Ausführungen zur Corporate Governance enthält der im Geschäftsbericht 2012/2013 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG abgedruckte Corporate Governance-Bericht inklusive der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a Handelsgesetzbuch.

In der Sitzung am 13. August hat der Aufsichtsrat den Jahres- und den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2012/2013 einschließlich des Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern umfassend behandelt. Der Jahresabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und der Lagebericht wurden nach den Regeln des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht wurden nach den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden nach §315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

|  |
|--|
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| Konzernanhang                              |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

Der Abschlussprüfer hat an dem vorgenannten Termin am 13. August 2013 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Als Abschlussprüfer wurde von der Hauptversammlung die KPMG Deutsche Treuhandgesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, Niederlassung Frankfurt am Main, gewählt und vom Aufsichtsrat beauftragt. Jahresabschluss und Lagebericht der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sowie Konzernabschluss und Konzernlagebericht wurden vom Abschlussprüfer geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und den Konzernabschluss und die Lageberichte für die Gesellschaft und den Konzern einer eigenen Prüfung unterzogen und dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zugestimmt. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, des Lageberichtes und des Konzernlageberichtes sowie der vom Abschlussprüfer erstellten Prüfungsberichte waren keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, Lagebericht, Konzernabschluss sowie Konzernlagebericht mit Beschlussfassung im Umlaufverfahren am 16. August 2013 gebilligt, womit der Jahresabschluss der Gesellschaft festgestellt ist.

#### VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Nach Ende des Berichtsjahres ist Herr Dr. Marc-Milo Lube mit Wirkung zum 19. April 2013 nach langjähriger erfolgreicher Tätigkeit als Vorstand und Aufsichtsrat im gegenseitigen Einvernehmen aus der Gesellschaft ausgeschieden, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu stellen. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Herrn Dr. Lube für seinen langjährigen Einsatz für die Gesellschaft und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute.

In der Aufsichtsratssitzung am 16. Mai 2013 wurde Hon.-Prof. Andreas Steyer mit sofortiger Wirkung zum neuen Vorstandssprecher der Gesellschaft ernannt.

#### STRATEGISCHE NEUAUSRICHTUNG

Vorstand und Aufsichtsrat kamen zu der Überzeugung, dass die bisherigen strategischen Ziele und die bisherige Fokussierung des Konzerns auf Zielmärkte rund um das Schwarze Meer und auf Osteuropa auch auf längere Sicht keine ausreichenden Perspektiven bieten. Vorstand und Aufsichtsrat haben daher beschlossen, den Konzern vollständig neu aufzustellen. Dies schlägt sich auch in der neuen Firmierung der Gesellschaft als „DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG“ nieder, der die außerordentliche Hauptversammlung im Juni 2013 zugestimmt hat. Die neue Firmierung wurde am 30. Juli 2013 im Handelsregister des Amtsgerichtes Frankfurt am Mai eingetragen.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG wird in Abweichung zum bisherigen Modell der Gesellschaft zukünftig eine klare „Buy & Hold“-Strategie und ein aktives Portfolio-Management verfolgen. Der Konzern konzentriert sich als Investor und Bestandhalter dabei ausschließlich auf den deutschen Immobilienmarkt und auf Immobilieninvestments, die von Beginn an einen positiven Cash-flow generieren. Mit systematischer Planung, Steuerung und Kontrolle sollen die Erfolgspotenziale der Immobilieninvestments gehoben und eine nachhaltige Wertentwicklung erzielt werden. Der deutsche Immobilienmarkt ist nach der festen Überzeugung von Vorstand und Aufsichtsrat sowohl aktuell als

auch in der Zukunft attraktiv. Aufgrund der nationalen und internationalen wirtschaftlichen Stärke insbesondere des deutschen Mittelstands als Rückgrat der deutschen Wirtschaft ist dieser Optimismus vor allem bei Investments angebracht, die auf diesen Sektor abzielen. Deshalb wird der Konzern seine Engagements auf Gewerbeobjekte mit mittelständischer Klientel und auf die Bereiche Logistik und Büro konzentrieren.

Es ist die langfristig-strategische Zielsetzung des Konzerns, seine Aktionärinnen und Aktionäre mit einer attraktiven Dividendenpolitik am Unternehmenserfolg zu beteiligen.

#### **DANK DES AUFSICHTSRATS**

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns sowie bei den beiden Vorstandsmitgliedern Herrn Dr. Lube und Herrn Faè für ihr Engagement und die konstruktive Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2012/2013.

Dieser Bericht wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 13. August 2013 eingehend erörtert und festgestellt.

Frankfurt am Main, im August 2013



**Prof. Dr. Werner Schaffer**  
(Vorsitzender)

|  |
|--|
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| Konzernanhang                              |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

## Corporate Governance

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG bekennt sich zu einer verantwortungsvollen und wertschöpfenden Leitung und Überwachung der Gesellschaft und des Konzerns. Die Transparenz der Grundsätze der Führung des Konzerns und die Nachvollziehbarkeit seiner Entwicklung sollen gewährleistet werden, um bei Aktionären, Geschäftspartnern, Kunden, Kapitalmarktteilnehmern und Beschäftigten Vertrauen zu schaffen, zu erhalten und zu stärken. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen, um durch gute Corporate Governance eine verantwortliche Leitung und Kontrolle des Unternehmens zu gewährleisten.

### ORGANISATION UND STEUERUNG

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat ihren Sitz in Deutschland, die Firmensitze der Tochtergesellschaften bzw. assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen befinden sich in der Mehrheit in den Ländern, in denen sie überwiegend tätig sind.

Der Konzern war im Geschäftsjahr 2012/2013 entsprechend seiner beiden Kerngeschäftsaktivitäten in zwei Segmente, „Investments“ und „Asset Management“, untergliedert. Diese Gliederung wurde im laufenden Geschäftsjahr 2013/2014 zunächst beibehalten. Mit dem Verkauf der Aktivitäten im Bereich Bauherrenmodelle nach Ende des Berichtsjahres wurde auch das Asset Management betreffend Bauherrenmodelle verkauft. Asset Management-Dienstleistungen betreffend Bauherrenmodelle wird die DEMIRE zukünftig weder intern noch gegenüber Dritten anbieten. Im Rahmen der Implementierung der neuen geschäftlichen Ausrichtung des Konzerns als Bestandsverwalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland wird auch das Segment „Investments“ mit der Veräußerung von Immobilienprojekten in den bisherigen Zielregionen Zug um Zug abgebaut werden. „Investments“ betrieb bisher Immobilien-Development in neun ausgewählten Ländern. Zukünftig wird die DEMIRE ausschließlich das Segment „Deutsche Gewerbeimmobilien“ betreiben.

Der Vorstand hat bisher und wird auch zukünftig den Konzern und die einzelnen Immobilienengagements Cash Flow-orientiert im Rahmen klar definierter Einzelbudgets steuern. Die Entwicklung der jeweiligen Einzelbudgets auf Basis der Budgetvorgaben ist Teil regelmäßiger Strategie- und Reporting-Gespräche des Vorstands mit den jeweiligen operativ Verantwortlichen.

### AKTIONÄRE UND HAUPTVERSAMMLUNG

Die Aktionäre der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG nehmen ihre Verwaltungs- und Kontrollrechte auf der jährlichen Hauptversammlung wahr. Die jährliche ordentliche Hauptversammlung nimmt alle ihr durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben wahr. Sie findet innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres statt. Geschäftsjahresende der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist der 31. März. Der Aufsichtsratsvorsitzende leitet die Hauptversammlung. Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, das Wort zu den jeweiligen Tagesordnungspunkten zu ergreifen und Auskunft zu verlangen über Angelegenheiten der Gesellschaft, soweit dies zur sachgemäßen Beurteilung eines Gegenstandes der Hauptversammlung notwendig ist.

Alle ausgegebenen Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sind auf den Inhaber lautende Stückaktien mit identischen Rechten und Pflichten. Jede Aktie verfügt auf der Hauptversammlung über eine Stimme, Höchstgrenzen für Stimmrechte eines Aktionärs sowie Sonderstimmrechte bestehen nicht. Ein Beschluss bedarf in der Regel der einfachen Mehrheit, in bestimmten, gesetzlich geregelten Fällen (so unter anderem bei Beschlussvorlagen zu Kapitalveränderungen und Satzungsänderungen) einer Mehrheit von drei Vierteln des vertretenen Kapitals.

#### **AKTIEN DER DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE AG IM BESITZ VON ORGANMITGLIEDERN UND GROSSAKTIONÄREN**

**Aktien im Besitz von Organmitgliedern zum Ende des Geschäftsjahres 2012/2013:** Dr. Marc-Milo Lube hielt 570.856 Aktien der Gesellschaft, dies entspricht einem Anteil von 4,10 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. Der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. rer. pol. Werner Schaffer hielt 1.642 Aktien der Gesellschaft, dies entspricht einem Anteil von 0,0118 % der ausgegebenen Aktien.

**Aktien im Besitz von Großaktionären zum Ende des Geschäftsjahres 2012/2013:** Die DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH hielt 4.100.000 Aktien, entsprechend 29,51 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. Die verbleibenden 70,49 % befinden sich in Händen von institutionellen und privaten Anlegern. Keiner dieser Aktionäre hält einen Anteil größer/gleich 10 %, womit damit auch der Freefloat nach der Definition der Deutsche Börse AG bezeichnet ist. Diese Angaben beruhen auf Stimmrechtsmeldungen von Aktionären nach dem WpHG bzw. Informationen seitens Organmitgliedern der Gesellschaft.

#### **RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG**

Der Konzernabschluss wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und den Lagebericht der Gesellschaft innerhalb der ersten drei Monate eines Geschäftsjahres zu erstellen und unverzüglich dem Abschlussprüfer, nach dessen Prüfung, inklusive des Prüfungsberichts des Abschlussprüfers sowie seines Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns, dem Aufsichtsrat vorzulegen. Der Aufsichtsrat prüft den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns und leitet seinen diesbezüglichen Bericht innerhalb eines Monats, nachdem ihm die Vorlagen des Vorstands und der Bericht des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zugegangen sind, dem Vorstand zu.

Mit dem Abschlussprüfer bestehen die folgenden Vereinbarungen:

1. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird unverzüglich informiert, wenn während der Prüfung mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe auftreten und diese nicht unverzüglich beseitigt werden können.

|  |
|--|
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| Konzernanhang                              |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

2. Der Abschlussprüfer berichtet über alle für die Aufgaben des Aufsichtsrats wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse, die sich bei der Abschlussprüfung ergeben.
3. Stellt der Abschlussprüfer bei der Abschlussprüfung Tatsachen fest, aus denen sich Unrichtigkeiten der von Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ergeben, wird er dies in seinem Prüfungsbericht vermerken bzw. den Aufsichtsratsvorsitzenden darüber informieren.

#### TRANSPARENZ

Für DEMIRE genießen zeitnahe, einheitliche und umfassende Informationen hohen Stellenwert. Die Berichterstattung über die Lage und die Entwicklung, insbesondere über die Geschäftsergebnisse des Konzerns, erfolgt im Geschäftsbericht, in den Zwischenmitteilungen zu den Drei- und Neunmonatszeiträumen sowie im Halbjahresfinanzbericht. Darüber hinaus informiert der Konzern die Öffentlichkeit über Pressemitteilungen bzw. Ad-hoc-Meldungen nach § 15 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG). Zusätzlich führt der Vorstand eine intensive Finanzkommunikation mit relevanten Kapitalmarktteilnehmern im In- und Ausland. Alle Finanzpublikationen, Mitteilungen und Präsentationen, die für die Finanzkommunikation erstellt werden, sind im Internet einsehbar. Der dort ebenfalls eingestellte Finanzkalender informiert frühzeitig über die Termine der regelmäßigen Berichterstattung.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat gemäß der Vorschrift des § 15b des WpHG ein Insiderverzeichnis angelegt. Die betreffenden Personen werden über die gesetzlichen Pflichten und Sanktionen informiert.

#### ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 289a HGB

Gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß § 289a HGB gibt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG eine Erklärung zur Unternehmensführung ab. Die in dieser Erklärung enthaltene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ist den Aktionären auch auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.demire.ag](http://www.demire.ag)) im Bereich Unternehmen zugänglich gemacht.

#### ZUSAMMENSETZUNG UND ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Als börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft wird die Unternehmensführung der Gesellschaft durch das Aktiengesetz, die weiteren gesetzlichen Bestimmungen des Handels- und Gesellschaftsrechts sowie durch die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK“) in seiner jeweils aktuellen Fassung bestimmt. Den deutschen Aktiengesellschaften ist dabei ein duales Führungssystem gesetzlich vorgegeben. Es besteht also eine strikte personelle Trennung zwischen dem Vorstand als Leitungsorgan der Gesellschaft und dem Aufsichtsrat als Überwachungsorgan, wobei Vorstand und Aufsichtsrat im Unternehmensinteresse eng zusammenarbeiten.

Der **Vorstand** leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung und vertritt es bei Geschäften mit Dritten. Er legt die Strategie in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat fest und setzt diese mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung um. Die Mitglieder des Vorstands sind, unabhängig von ihrer gemeinsamen Verantwortung für den Konzern, für einzelne Zuständigkeitsbereiche verantwortlich. Sie arbeiten kollegial zusammen und unterrichten sich gegenseitig laufend über wichtige Vorgänge und Maßnahmen in ihren Zuständigkeitsbereichen. In den gesetzlich genannten Fällen hat der Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats einzuholen. Zusätzlich sind in der Satzung der DEMIRE außergewöhnliche Geschäfte aufgeführt, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen. Eine Geschäftsordnung hat sich weder der Vorstand selbst noch der Aufsichtsrat dem Vorstand gegeben.

Der Vorstand informiert und berichtet an den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über sämtliche unternehmensrelevanten Planungs-, Geschäftsentwicklungs- und Risikofragen. Sonstige wichtige Anlässe hat der Vorstand dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats zu berichten. Daneben wird der Vorsitzende des Aufsichtsrats regelmäßig und laufend über die Geschäftsentwicklung in Kenntnis gesetzt. Der Vorstand greift im Rahmen dieser Berichterstattung auf das in der ganzen DEMIRE-Unternehmensgruppe geltende Risikomanagementsystem zurück.

Der Vorstand besteht aus zwei Mitgliedern und hat einen Vorstandssprecher. Der Vorstand hat keine Ausschüsse gebildet.

Der **Aufsichtsrat** bestellt die Mitglieder des Vorstands, setzt deren jeweilige Gesamtvergütung fest und überwacht deren Geschäftsführung. Er berät ferner den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Der Aufsichtsrat stellt den Jahresabschluss fest und billigt den Konzernabschluss. Wesentliche Entscheidungen des Vorstands bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung gegeben.

Der Aufsichtsrat besteht aktuell aus 3 von der Hauptversammlung der DEMIRE zu wählenden Mitgliedern. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

Weitere Einzelheiten zur konkreten Arbeit des Aufsichtsrats können dem Bericht des Aufsichtsrats entnommen werden, der Bestandteil des Geschäftsberichts ist.

#### **WORTLAUT DER LETZTEN ENTSPRECHENERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTG**

„Vorstand und Aufsichtsrat der MAGNAT Real Estate AG („Gesellschaft“) überwachen die Einhaltung des Deutschen Corporate Governance Kodex. Sie erklären hiermit, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung des Kodex vom 13. Mai 2013 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

|  |
|--|
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| Konzernanhang                              |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

- » Ziffer 2.3.1: Die Satzung der Gesellschaft sieht in ihrer gegenwärtig gültigen Fassung zwar die Möglichkeit einer Briefwahl der Aktionäre und eine entsprechende Ermächtigung des Vorstandes vor. Es ist derzeit aber nicht beabsichtigt, eine solche Briefwahl einzuführen.
- » Ziffer 3.8: Ein Selbstbehalt bei der D&O Versicherung ist für den Vorstand seit dem 1. April 2010 vereinbart, für den Aufsichtsrat nicht vorgesehen. Nach Ansicht der Gesellschaft würde die Vereinbarung eines solchen Selbstbehaltes bei den Aufsichtsratsmitgliedern die Attraktivität einer Aufsichtsrats Tätigkeit bei der Gesellschaft deutlich schmälern und sich somit nachteilig auf die Chancen auswirken, geeignete Kandidaten für eine Tätigkeit als Aufsichtsrat bei der Gesellschaft zu gewinnen.
- » Ziffer 4.2.1: Der Vorstand hat sich keine Geschäftsordnung gegeben, da dieser aus zwei Personen besteht, so dass nach Ansicht der Gesellschaft eine Geschäftsordnung nicht erforderlich erscheint. Die Tatsache, dass Herr Professor Steyer einzelvertretungsbefugt ist, ändert diese Beurteilung nicht, da die beiden Vorstandsmitglieder einerseits jeweils für eigenständige, in den Anstellungsverträgen geregelte Aufgabenbereiche zuständig sind und andererseits eine enge Abstimmung praktizieren. Die Einhaltung von Regelungen einer Geschäftsordnung würde bei einer Gesellschaft dieser Größenordnung einen unnötigen formalistischen Aufwand bedeuten, der die Arbeit der Vorstandsmitglieder eher erschweren als sinnvoll unterstützen würde. Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, sind in der Satzung der Gesellschaft geregelt.
- » Ziffer 4.2.3: Die Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder sehen jeweils variable Vergütungsteile mit einer einjährigen Bemessungsgrundlage und mehrjährigen Bemessungsgrundlagen vor. Mit diesem Ansatz balanciert die Gesellschaft das Interesse an einer nachhaltigen Entwicklung der Gesellschaft und dem Interesse der Vorstandsmitglieder an einer leistungsgerechten Vergütung aus.
- » Ziffer 5.1.2: Für die Vorstandsmitglieder ist keine Altersgrenze festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter kein geeignetes Kriterium, das zur Bestellung eines Vorstandsmitglieds herangezogen werden könnte. Ferner ist derzeit keine Frau Mitglied des Vorstandes. Sofern der Vorstand erweitert werden sollte, wird man natürlich noch intensiver als bisher nach Frauen als Kandidatinnen Ausschau halten. Darüber hinaus ist die Schlüsselposition „Leitung der Rechtsabteilung“ im Unternehmen mit einer Frau besetzt.
- » Ziffer 5.3: Der Aufsichtsrat bildet keine Ausschüsse. Er setzt sich aus sechs Mitgliedern zusammen; würde aus diesem Gremium ein noch kleinerer Ausschuss gebildet, so bestünde die Gefahr, dass gerade bei besonders wichtigen oder komplexen Sachverhalten nicht der Sachverstand aller Aufsichtsratsmitglieder zur Verfügung stünde; daher erscheint die Befassung im Aufsichtsratsplenum vorzugswürdig. Der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft, die am 27. Juni 2013 stattfindet, wird ferner vorgeschlagen, die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder von sechs auf drei Mitglieder zu reduzieren. Vier der sechs bisherigen Aufsichtsratsmitglieder haben im Vorfeld der außerordentlichen Hauptversammlung bereits ihr Amt niedergelegt. Angesichts der vorgeschlagenen Verkleinerung des Aufsichtsrates erscheint eine Bildung von Ausschüssen weder effizient noch sonst sinnvoll.

- » Ziffer 5.4.1: Für die Aufsichtsratsmitglieder ist keine Altersgrenze festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter kein geeignetes Kriterium, das zur Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds herangezogen werden könnte. Bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrates wird derzeit insbesondere die Vielfalt (Diversity) berücksichtigt. Bei Neuwahlen wird man noch intensiver als bisher nach Frauen als Aufsichtsratskandidatinnen Ausschau halten.
- » Ziffer 5.4.6: Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten keine erfolgsorientierte Vergütung, damit ihre Unabhängigkeit weiter gestärkt wird.
- » Ziffer 7.1.2: Die Gesellschaft orientiert sich bis auf Weiteres an den gesetzlichen Publikationsfristen, wird sich aber durch eine laufende Verbesserung der Prozesse und des Reportings bemühen, sich in Zukunft an den kürzeren Fristen des Corporate Governance Kodex zu orientieren.

Diese Erklärung wird den Aktionären durch die unmittelbare Wiedergabe auf der Homepage [www.magnat.ag](http://www.magnat.ag) zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, im Juni 2013  
MAGNAT Real Estate AG

Für den Aufsichtsrat  
**Prof. Dr. Werner Schaffer**

Für den Vorstand  
**Hon.-Prof. Andreas Steyer, Jürgen Georg Faè**

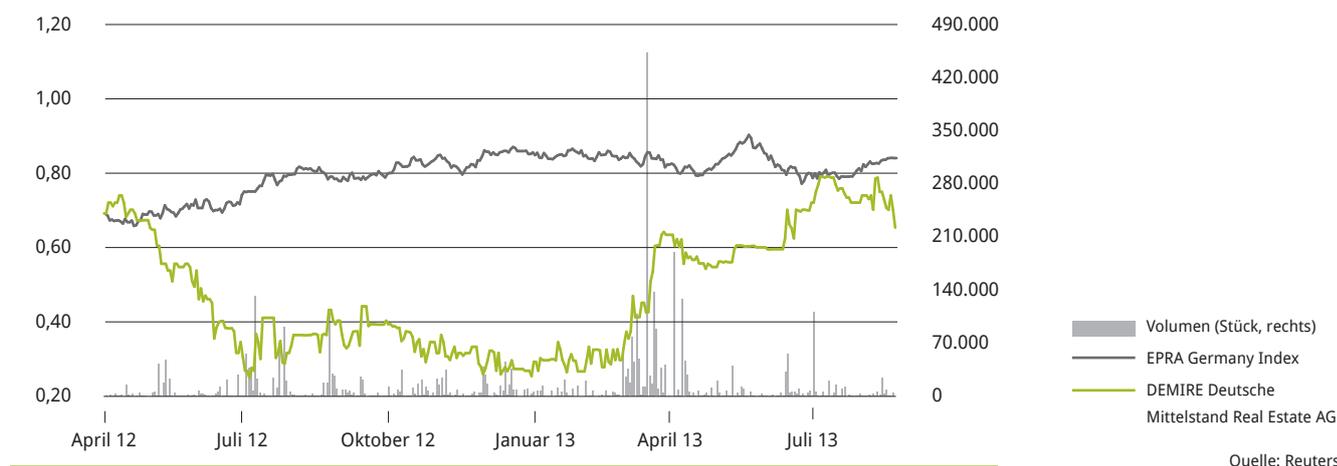
**DEMIRE im Überblick**  
DEMIRE im Kapitalmarkt

|  |
|--|
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| Konzernanhang                              |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

## DEMIRE im Kapitalmarkt

Umfassende Informationen zur DEMIRE-Aktie sowie einen aktuellen Überblick über die wichtigsten Konferenzen und Finanztermine erhalten Aktionäre und Interessierte unter „Investor Relations“ auf unserer Website ([www.demire.ag](http://www.demire.ag)).

### Entwicklung der DEMIRE-Aktie



### Aktionärsstruktur



|  |   |
|--|---|
| Name                                     | <b>DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG</b>   |
| Anzahl Aktien                            | 13.894.651  |
| Ticker / ISIN / WKN                      | DMRE / DE00A0XFSF0 / A0XFSF   |
| Bloomberg / Reuters                      | DMRE  |
| Transparenzlevel                         | General Standard  |
| Marktsegment                             | Regulierter Markt   |
| Börsen                                   | <b>Regulierter Markt</b><br>Frankfurt Stock Exchange (Xetra und Frankfurt)<br><b>Freiverkehr</b><br>Berlin, Düsseldorf, Stuttgart |
| Index                                    | DIMAX / C-DAX / DAXsector All Financial Services<br>DAXsubsector All Real Estate / General Standard Index                         |
| Free Float (Anteilsbesitz <10 Prozent) * | 70,5%   |

\* nach Kenntnis der Gesellschaft,  
basierend auf Stimmrechtsmitteilungen

|  | 2012/2013  | 2011/2012  |
|--|------------|------------|
| Anzahl der Aktien per 31.03.           | 13.894.651 | 13.894.651 |
| Kurs Geschäftsjahresanfang (Xetra)     | 0,69       | 1,73       |
| Kurs Geschäftsjahresende (Xetra)       | 0,63       | 0,65       |
| Höchstkurs                             | 0,74       | 2,00       |
| Tiefstkurs                             | 0,23       | 0,65       |
| Marktkapitalisierung (31.03.)          | 8.753.630  | 9.031.523  |
| Durchschnittlicher Tagesumsatz (Stück) | 11.439     | 8.208      |
| Ergebnis je Aktie                      | -0,43      | 0,93       |

## Net Asset Value (EPRA)

| in TEUR  | 31.03.2013    | 31.03.2012    | 31.03.2011    |
|--|---------------|---------------|---------------|
| <b>NAV per the financial statements</b>  | <b>14.361</b> | <b>20.326</b> | <b>12.697</b> |
| Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests                     | -             | -             | -             |
| <b>Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests</b> | <b>14.361</b> | <b>20.326</b> | <b>12.697</b> |
| Revaluations   | -             | -             | -             |
| Development properties held for investment   | -             | -             | -             |
| 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   | 46            | (321)         | 108           |
| Goodwill as result of deferred tax   | -             | -             | -             |
| <b>Diluted EPRA NAV</b>  | <b>14.407</b> | <b>20.005</b> | <b>12.805</b> |
| <b>Shares in Mil.</b>  | <b>13,89</b>  | <b>13,89</b>  | <b>13,89</b>  |
| <b>Diluted EPRA NAV EUR per share</b>  | <b>1,04</b>   | <b>1,44</b>   | <b>0,92</b>   |

## Konzernlagebericht

für das Geschäftsjahr vom 1. April 2012 bis 31. März 2013

Im Folgenden legt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, (im Folgenden auch „DEMIRE“ oder „DEMIRE“-Konzern) den Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2012 bis 31. März 2013 vor. Der Konzern bilanziert nach den International Financial Reporting Standards, so wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Die Zusammensetzung des Konsolidierungskreises wird detailliert im Anhang unter Punkt B.1. dargestellt.

Zum Ende des Berichtsjahres haben bei der DEMIRE in Vorstand und Aufsichtsrat verschiedene personelle Wechsel stattgefunden. Im Zuge dessen wurde insbesondere auch eine grundsätzliche strategische Neuausrichtung des Konzerns beschlossen. Die DEMIRE wird sich künftig ausschließlich auf den deutschen Immobilienmarkt konzentrieren und dort als Investor und Bestandhalter von Gewerbe-Immobilien tätig sein. Die bisherigen Engagements in Osteuropa sowie in der Schwarzmeerregion sollen zügig abgewickelt werden.

Mit der Umsetzung der neuen Strategie wurde unmittelbar nach ihrer Verabschiedung begonnen. In diesem Lagebericht wird daher die Berichterstattung über die bisherige Unternehmensstrategie und die bisherigen Immobilienmärkte kürzer gefasst. Die künftige strategische Ausrichtung der DEMIRE und ihre Perspektiven werden im Prognosebericht dargestellt.

## 1. Unternehmensprofil

### 1.1. RECHTSFORM

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts mit Sitz in Frankfurt am Main. Die Gesellschaft geht auf die am 6. April 2006 gegründete MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA zurück, deren Rechtsform mit der Eintragung in das Handelsregister am 17. September 2010 in die seither unter dem Namen „MAGNAT Real Estate AG“ firmierende Aktiengesellschaft umgewandelt wurde. Bezüglich der Umfirmierung der MAGNAT in die „DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG“ verweisen wir auf Punkt 9.

Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG werden im Regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse und auf XETRA gehandelt.

|   |
|---|
| <b>Konzernlagebericht</b><br>Unternehmensprofil |
| Konzernabschluss                                |
| Konzernanhang                                   |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter      |
| Bestätigungsvermerk                             |
| Finanzkalender                                  |

## 1.2. RECHTLICHE KONZERNSTRUKTUR

| Investments   | Asset Management  |
|---|---|
| <p><b>99,6% Anteil an der MAGNAT Investment I B.V., NL</b></p> <p>Diese hält mittelbar und unmittelbar je 100% an den folgenden Projekten in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Deutschland (A&amp;T)</li> <li>— Rumänien (Vacaresti)</li> <li>— Bulgarien (Pancharevo)</li> <li>— Ukraine (Alexander Land, Koncha Zaspá)</li> </ul> <p>sowie jeweils folgende Anteile in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Georgien (50% an Vake, 75% an Digomi)</li> <li>— Ukraine (60% an Peremogi)</li> </ul> <p><b>100% Anteil an der MAGNAT Investment II B.V., NL</b></p> <p>Diese hält mittelbar folgende Beteiligungen in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Ukraine (66,7% an Chmelnitzky, 50% an Vitaly)</li> </ul> <p><b>Direkte Beteiligungen</b></p> <p>DEMIRE hält folgende Beteiligungen in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Türkei (32,4% am YKB Portfolio)</li> <li>— Ukraine (33,3% an Chmelnitzky)</li> <li>— Deutschland (16,1% an SQUADRA)</li> <li>— Polen (50,0% an Nasze Katy)</li> <li>— Russland (40,3% an Russian Land)</li> </ul> | <p><b>100% Anteil an der MAGNAT Asset Management GmbH, A</b></p> <p>Diese hält unmittelbar je 100% an den Niederlassungen in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Deutschland (MAGNAT Asset Management Deutschland)</li> <li>— Ukraine (MAGNAT Asset Management Ukraine)</li> </ul> <p>sowie im Zusammenhang mit Bauherrenmodellen und Beteiligungsmodellen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 100% an 3 Projektgesellschaften (Schumanngasse, Kastnergasse, Brünner Strasse)*</li> <li>— 100% an MAGNAT Capital Markets GmbH / Wien</li> </ul> |

\*) Nach dem Ende des Berichtsjahres wurden die Projektgesellschaften Schumanngasse und Kastnergasse veräußert.

## 1.3. TÄTIGKEIT UND STRATEGIE

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist die operative Führungseinheit des DEMIRE Konzerns: Die DEMIRE war bisher als ein integrierter Immobilienkonzern positioniert, der die gesamte Wertschöpfungskette vom Erwerb über das Development bis zur Veräußerung von Immobilien und Grundstücken abdeckte. Es wurde grundsätzlich eine „Develop & Sell“- bzw. „Buy and Sell“-Strategie in Bezug auf die Immobilien und Grundstücke verfolgt. Ein Bestandhaltungskonzept war nicht Teil der Unternehmensstrategie.

Bis zum Ende des Berichtsjahres waren die Aktivitäten der DEMIRE in zwei Geschäftsbereiche, Investments und Asset Management, zusammengefasst.

Der Geschäftsbereich Investments umfasste das eigene Immobilienportfolio, d. h. sämtliche Immobilien bzw. Grundstücke des Konzerns. Dabei handelte es sich um direkte oder indirekte Beteiligungen an lokalen Projektgesellschaften, die vor Ort das Development der Immobilienprojekte vornehmen. Dabei konzentrierte sich die DEMIRE auf Investitionen in Büro und Wohnimmobilien bzw. Grundstücke,

die das Development einer entsprechenden Nutzung zulassen. Das Portfolio der DEMIRE verteilte sich im Geschäftsjahr 2012/2013 auf die folgenden Länder: Bulgarien, Deutschland, Georgien, Polen, Rumänien, Russland, Türkei und Ukraine.

Im Geschäftsbereich Asset Management erbringt die DEMIRE Dienstleistungen zum Management von Immobilien und Grundstücken, insbesondere zu Analyse, Erwerb, Finanzierung, Errichtung und Vertrieb von Immobilien. Die Dienstleistungen erfolgen vor allem für den eigenen Geschäftsbereich Investments (internes Asset Management) als auch in sehr eingeschränktem Maß für Dritte (externes Asset Management). Darüber hinaus konzeptionierte und vertrieb die DEMIRE im Bereich Asset Management in der Vergangenheit Bauherrenmodelle in Wien/Österreich.

#### 1.4. UNTERNEHMENSSTEUERUNG

Die Unternehmenssteuerung der DEMIRE ist am Cash Flow orientiert und trägt damit dem geschäftsmodellinhärenten Risiko stark schwankender Mittelzuflüsse Rechnung. Eine integrierte Cash Flow Planung verknüpft sowohl die Geschäftsbereiche untereinander als auch mit den einzelnen Projekten.

Sowohl die Projekte als auch die verantwortlichen Mitarbeiter werden im Rahmen definierter Projektbudgets und Cash Flow Planungen geführt, die kontinuierlich überwacht und gegebenenfalls adaptiert werden.

## 2. Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft hat sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2012/2013 insgesamt wieder eingetrübt. Bei leicht verbesserten Rahmenbedingungen in den USA und Japan führten die weiterhin ungelösten Staatsschuldenprobleme in Europa und die damit latent fortschwellende Bankenkrise in zahlreichen Ländern, insbesondere des Euroraums, zu anhaltenden und teilweise sogar verschärften rezessiven Tendenzen. Die noch von einer weiterhin robusten Binnennachfrage profitierende Konjunktur in Deutschland konnte sich dieser Entwicklung im Zeitverlauf nicht völlig entziehen. Entsprechend zeigten sich auch hierzulande vor allem im Winterhalbjahr 2012/2013 deutliche Abschwächungstendenzen beim Wachstum. Von den Nachfrageausfällen in Europa waren zunehmend auch die Schwellenländer, voran China, betroffen, deren Exporte an Rohstoffen und Fertigprodukten litten und die damit auch auf ihren eigenen Binnenmärkten Wachstumseinbußen hinzunehmen hatten.

Nach Angaben der Europäischen Kommission hat sich die Wirtschaft im Europa der EU 27 im Jahre 2012 real um 0,3 % abgeschwächt, nachdem sie 2011 noch um 1,6 % gewachsen war. Die Wirtschaft der Euro-Region ist 2012 um 0,6 % geschrumpft, 2011 hatte hier das Wachstum noch 1,4 % betragen. Aufgrund der anhaltenden Wachstumsschwäche vor allem im Verlauf des ersten Halbjahres wird auch im laufenden Jahr 2013 noch von einem weiteren Rückgang um 0,1 % in der EU 27 bzw. um 0,4 % in der Euro-Region ausgegangen. Die US-Wirtschaft hat 2012 um 2,2 % nach 1,8 % im Vorjahr, die japanische Wirtschaft um 2,0 % (2011: -0,6 %) zugelegt. Das Wachstum in China ist von 9,3 % in 2011 auf 7,8 % in 2012 und das Weltwirtschaftswachstum von 4,2 % auf 3,0 % zurückgegangen.

Die wirtschaftliche Entwicklung in den Ländern der ehemaligen Zielregion der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG rund um das Schwarze Meer war im Betrachtungszeitraum von dieser Entwicklung nicht unbeeinflusst. Zu diesem Ergebnis kommt der Internationale Währungsfonds IWF. Unabhängig von den jeweiligen regionalen Besonderheiten wiesen diese Länder ebenfalls Wachstumseinbußen auf. Besonders ausgeprägt fiel der Rückgang der Zuwachsraten in der Türkei aus, deren Wirtschaft 2012 nur noch mit einer Jahresrate von 2,2 % zulegen konnte, nachdem sie im Vorjahr mit einem Zuwachs von 8,8 % noch geboomt hatte. Vor dem Hintergrund der scharfen Inflationsbeschleunigung – der Anstieg der Konsumgüterpreise betrug 9,0 % in 2012 nach 6,5 % in 2011 – hat sich insbesondere die türkische Binnenkonjunktur deutlich abgekühlt. Auch im Jahresauftaktquartal 2013 überwogen die Abschwächungstendenzen noch deutlich.

Die Exporte Georgiens und der Ukraine wurden vom verlangsamten Weltwirtschaftswachstum negativ tangiert. Allerdings war der Einfluss limitiert. Entsprechend ging das Wirtschaftswachstum in diesen Ländern nur vergleichsweise wenig zurück, in Georgien von 7,0 % in 2011 auf 6,5 % in 2012 und in der Ukraine von 5,2 % auf 0,2 %. Der stärkere Wachstumsrückgang in der Ukraine resultiert im Wesentlichen aus dem deutlichen Zinsanstieg im Jahr 2012 zur Verteidigung der Währung. In Georgien hatten vor allem im zweiten Halbjahr 2012 Unsicherheiten im Zusammenhang mit den Wahlen im Oktober und der allgemeinen politischen Situation einen zusätzlich dämpfenden Effekt auf die Wirtschaft.

Sowohl in Georgien als auch in der Ukraine sind die Handelsbilanzdefizite 2012 gestiegen. Auch die Nettokapitalströme in die GUS-Staaten, zu denen der IWF Georgien statistisch hinzuzählt, waren 2011 und 2012 negativ. Angesichts der abgeschwächten Wirtschaftstätigkeit und der in den Kapitalströmen erkennbaren Zurückhaltung ausländischen Investivkapitals wiesen die jeweiligen regionalen Immobilienmärkte in den ehemaligen Zielregionen anders als zuvor erwartet keine Erholungstendenzen auf.

Vor dem Hintergrund der abgeschwächten Wirtschaftsentwicklung in den ehemaligen Zielregionen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG waren auch die dortigen Immobilienmärkte von anhaltender Schwäche gekennzeichnet. Sowohl die Anzahl der Transaktionen als auch das Preisniveau bewegten sich in diesen Ländern unverändert auf einem extrem niedrigen Niveau, wodurch die Verwertung von Projekten zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen kaum möglich war.

Die geschilderten Rahmenbedingungen haben auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wesentlichen Einfluss auf die Gesellschaft gehabt. Die Risikoaversion von Anlegern und Finanzinstituten führte zu einem stark eingeschränkten Transaktionsmarkt mit ausschließlichem Fokus auf Immobilien in Westeuropa und in Bestlagen. Finanzierungen waren nur eingeschränkt verfügbar. Dies schränkte die Suche nach potenziellen Käufern – vor allem in Osteuropa – massiv ein. Besonders in Osteuropa führte der nicht vorhandene Transaktionsmarkt wiederum zu Abwertungen, denen sich DEMIRE auch nicht entziehen konnte.

Insgesamt wurde aufgrund der anhaltenden Stagnation der Märkte in den Ländern der Schwarzmeerregion – ausgenommen die Türkei – und der fehlenden mittelfristigen Perspektiven auf eine nachhaltige Erholung dieser Märkte, die strategische Ausrichtung der DEMIRE grundlegend überarbeitet. Die Entwicklungen haben somit nicht den Erwartungen in diese Märkte entsprochen. Der Investmentfokus wird sich zukünftig aufgrund der weitestgehend stabilen Entwicklung auf den Immobilienmarkt in Deutschland ausrichten.

### 3. Das Geschäftsjahr 2012/2013 in Kürze

Im Zeichen dieser eingetrübten Wachstumsperspektive für Osteuropa und die Anrainerländer des Schwarzen Meeres sowie der anhaltend großen Verunsicherung in Bezug auf die Verwertung von Projekten zu vertretbaren Preisen, wurde im vorliegenden Jahresabschluss eine weitere – nicht zahlungswirksame – Abwertung des Investmentportfolios in Höhe von rund EUR –2,7 Millionen vorgenommen.

Die Fokussierungsstrategie der DEMIRE wurde mit der Bereinigung des Portfolios konsequent fortgesetzt. Neben dem Abbau von Risikopositionen zählten die Liquiditätssicherung sowie die Reduzierung bestehender Verbindlichkeiten zu den primären Zielen. Hierzu beigetragen hat vor allem auch die weitere deutliche Rückführung der betrieblichen Aufwendungen um 35 %.

Zu den erfolgreichen Veräußerungen im Berichtsjahr zählten unter anderem das Projekt Mogosoia in Rumänien und das Projekt Delitzsch in Deutschland. Beide Transaktionen wurden in Form eines Share-Deals veräußert, führten zu einem positiven Ergebniseinfluss und verminderten die Schulden der DEMIRE in deutlichem Umfang.

Darüber hinaus konnten im Berichtsjahr weitere erfolgreiche Veräußerungen angestoßen werden, die sich stichtagsbedingt jedoch erst im Geschäftsjahr 2013/2014 auswirken werden. Nähere Ausführungen werden im Nachtragsbericht dargelegt.

Mit der Veränderung der Investorenbasis im März 2013 wurden die Weichen für die künftige strategische Ausrichtung des Konzerns vollständig neu gestellt. Die Mehrheit der Großaktionäre mit einem Anteilsbesitz von über drei Prozent veräußerte ihre Anteile an der DEMIRE an die DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH, Berlin. Um die künftige Ausrichtung des Konzerns voranzutreiben, wurde Hon.-Prof. Andreas Steyer am 5. März 2013 als drittes Mitglied in den Vorstand der DEMIRE bestellt. Am 7. März 2013 legten insgesamt vier Mitglieder des Aufsichtsrats ihr Amt zum 31.03.2013 auf eigenen Wunsch und aus persönlichen Gründen nieder.

Weitere Ausführungen zu Veränderungen in der Verwaltung der Gesellschaft nach Ende des Berichtsjahres werden im Nachtragsbericht dargelegt. Für nähere Ausführungen zur künftigen Strategie wird auf den Prognosebericht unter Punkt 13 verwiesen.

## 4. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 4.1. ERTRAGSLAGE

| in TEUR   | 2012/2013     | 2011/2012     |
|---|---------------|---------------|
| Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien               | 276           | 2.372         |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften       | 2.290         | 439           |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien                     | 302           | 15.724        |
| Ergebnis aus dem Asset Management                               | 67            | 516           |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen                   | -1.288        | 3.678         |
| Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte        | -1.944        | -816          |
| Allgemeine Verwaltungskosten                                    | -3.809        | -5.656        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                              | -837          | -1.469        |
| <b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>                          | <b>-4.943</b> | <b>14.788</b> |
| Finanzergebnis  | -708          | -1.757        |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>                                     | <b>-5.651</b> | <b>13.032</b> |
| <b>Periodenergebnis</b>   | <b>-5.930</b> | <b>12.964</b> |
| <b>Davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens</b> | <b>-5.927</b> | <b>12.933</b> |
| Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)         | -0,43         | 0,93          |

Die Ergebnisentwicklung des Geschäftsjahres 2012/2013 wurde maßgeblich bestimmt von folgenden Einflussfaktoren:

- » den allgemeinen Verwertungsaktivitäten,
- » den zahlungsunwirksamen Abwertungen des Investmentportfolios,
- » den zahlungsunwirksamen Abwertungen von Forderungen und
- » der sehr deutlichen Absenkung der Kostenbasis.

Das **Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien** sank im Berichtsjahr von EUR 2,4 Millionen um 88,4 % auf EUR 0,3 Millionen. Dies basiert im Wesentlichen auf einem Rückgang der Einnahmen aber auch der betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen aufgrund der im Geschäftsjahr 2011/2012 erfolgten Veräußerung des deutschen Wohnportfolios.

Das **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften** erreichte im Berichtsjahr 2012/2013 EUR 2,3 Millionen. Es resultiert aus dem Verkauf eines rumänischen (Projekt Mogosoia) und eines deutschen Tochterunternehmens (Projekt Delitzsch) sowie einer österreichischen Immobiliengesellschaft. Im Vorjahr war das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften bestimmt durch den Verkauf eines Bauherrenmodells am Wiener Rennweg.

Das **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** weist einen Gewinn von EUR 0,3 Millionen nach einem Gewinn von EUR 15,7 Millionen im Vorjahr aus. Der Gewinn im Berichtsjahr reflektiert im Wesentlichen die Veräußerung einer Wiener Immobilie. Der Gewinn im Vorjahr repräsentiert die Verwertung von Immobilien des deutschen Wohnportfolios.

Das **Ergebnis aus dem Asset Management** beinhaltet ausschließlich Erlöse und Aufwendungen, die aus Dienstleistungen gegenüber Dritten entstehen. Das Ergebnis aus dem Asset Management im Berichtsjahr lag bei EUR 0,1 Millionen, wobei sowohl die Erlöse als auch die Aufwendungen aus dem Asset Management auf Grund der Reduktion des betreuten Assetvolumens zurückgingen.

Das **Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen** betrug im Berichtsjahr EUR –1,3 Millionen nach EUR 3,7 Millionen im Vorjahreszeitraum. Es setzt sich wie folgt zusammen:

| in TEUR   | 2012/2013     | 2011/2012    |
|---|---------------|--------------|
| Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen                          | 420           | 8.896        |
| Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen                         | -566          | -2.277       |
| Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen | -1.142        | -2.940       |
| <b>Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen</b>                  | <b>-1.288</b> | <b>3.678</b> |

Die Gewinne resultieren im Wesentlichen aus dem georgischen Projekt Vake 28/2 mit EUR 0,3 Millionen.

Dem standen Verluste aus unterschiedlichen Quellen gegenüber: aus unrealisierten Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von EUR –1,1 Millionen in Folge von Wertanpassungen bei dem Projekt Peremogie (Ukraine) und der Irao MAGNAT Gudiashvili LLC sowie laufenden operativen Verlusten von EUR –0,6 Millionen im Wesentlichen bei deutschen (SQUADRA), georgischen (Gudiashvili) und ukrainischen (Projekt Peremogi) Gesellschaften.

Der Saldo aus den **sonstigen betrieblichen Erträgen und anderen Ergebniseffekten** betrug im Berichtsjahr EUR –1,9 Millionen nach EUR –0,8 Millionen im Vorjahr.

| in TEUR   | 2012/2013     | 2011/2012   |
|---|---------------|-------------|
| Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien         | -1.520        | -3.517      |
| Wertminderung von Geschäfts- oder Firmenwert und Forderungen    | -1.484        | -975        |
| Sonstige betriebliche Erträge                                   | 1.060         | 3.676       |
| <b>Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte</b> | <b>-1.944</b> | <b>-816</b> |

Die bereits erwähnte Reduzierung der ermittelten Wertansätze des Immobilienportfolios führte bei den Vorratsimmobilien zu einem negativen Ergebnis aus unrealisierten Marktwertänderungen in Höhe von EUR -1,5 Millionen. Die notwendigen Abschreibungen bezogen sich im Wesentlichen auf die ukrainischen Projekte mit EUR -0,9 Millionen und das Projekt Vacaresti mit EUR -0,3 Millionen. Die Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen beliefen sich im Berichtsjahr auf EUR -1,5 Millionen nach EUR -1,0 Millionen im Vorjahr.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge von EUR 3,7 Millionen im Vorjahr auf EUR 1,1 Millionen im Berichtsjahr erklärt sich aus dem Wegfall folgender Faktoren im Vorjahr: Im Vorjahr wurden unter anderem Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen sowie die Realisierung von bisher erfolgsneutral erfassten Währungsumrechnungsdifferenzen erfasst. In der Berichtsperiode sind im Wesentlichen Kursgewinne aus Fremdwährungsdifferenzen enthalten.

Die **allgemeinen Verwaltungskosten** wurden im Berichtsjahr um 32,6 % auf EUR 3,8 Millionen nach EUR 5,7 Millionen im Vorjahr reduziert. Diese erfreuliche Entwicklung ist auf unsere fortgesetzten Maßnahmen zur Kostenbegrenzung zurückzuführen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind im Berichtsjahr um 43,0 % auf EUR 0,8 Millionen nach EUR 1,5 Millionen im Vorjahr gesunken. Der wesentliche Teil der sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfällt auf nicht abziehbare Vorsteuerbeträge.

Per Saldo ergibt sich damit ein **Ergebnis vor Zinsen und Steuern** (EBIT) von EUR -4,9 Millionen nach EUR 14,8 Millionen im Vorjahr.

Das **Finanzergebnis** betrug im Berichtsjahr EUR -0,7 Millionen nach EUR -1,8 Millionen im Vorjahr. Es setzt sich im Wesentlichen aus Finanzerträgen aus gewährten Darlehen an at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von EUR 0,7 Millionen und aus Finanzaufwendungen aus Finanzierungen in Höhe von EUR 1,2 Millionen. Der Anstieg des Finanzergebnisses ist im Wesentlichen bedingt durch den Entfall von Projektfinanzierungen auf Basis von Verkäufen.

Das **Ergebnis vor Steuern** beträgt im Berichtsjahr EUR –5,7 Millionen nach EUR 13,0 Millionen im Vorjahr. Nach Steuern liegt das Konzernergebnis bei EUR –5,9 Millionen nach EUR 13,0 Millionen im Vorjahr. Nach Berücksichtigung des auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses beläuft sich das auf die Anteilseigner der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG entfallende **Periodenergebnis** auf EUR –5,9 Millionen nach EUR 12,9 Millionen im Vorjahr.

Bezogen auf die durchschnittliche Anzahl von 13.889.651 ausstehenden Aktien im Berichtsjahr (Vorjahr: 13.889.651) ergibt sich ein Ergebnis je Aktie verwässert und unverwässert von jeweils EUR –0,43 im Berichtsjahr nach EUR 0,93 im Vorjahr.

#### 4.2. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Der Konzern ist, dem Managementansatz und den Berichtslinien entsprechend, in die Geschäftssegmente Investments, Asset Management und Zentralbereiche gegliedert. Im Segment Investments sind die Geschäftsaktivitäten mit den Immobilien des langfristigen Sachanlagevermögens sowie diejenigen mit den Vorratsimmobilien des Umlaufvermögens zusammengefasst. Das Segment Asset Management umfasst die Asset Management Dienstleistungen gegenüber Dritten sowie die Bauherrenmodell Aktivitäten in Österreich. Das Segment Zentralbereiche enthält die Konzerndienste der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in ihrer Funktion als Konzernholding.

##### 4.2.1 Geschäftsfeld Investments

| in TEUR  | 2012/2013     | 2011/2012     | Delta          |
|--|---------------|---------------|----------------|
| Segmenterlöse                                    | 3.948         | 49.187        | -45.239        |
| Segmentaufwendungen                              | -6.871        | -31.740       | 24.869         |
| <b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern</b>    | <b>-2.923</b> | <b>17.447</b> | <b>-20.370</b> |
| <b>Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis</b> | <b>4.105</b>  | <b>6.344</b>  |                |
| <b>Summe Vermögenswerte</b>                      | <b>24.415</b> | <b>33.922</b> | <b>-9.507</b>  |
| In Prozent vom Konzern                           | 78%           | 77%           |                |
| <b>Summe Schulden</b>                            | <b>9.538</b>  | <b>13.516</b> | <b>-3.978</b>  |
| In Prozent vom Konzern                           | 56%           | 56%           |                |

|  |
|--|
| <b>Konzernlagebericht</b><br>Ertrags-, Finanz und<br>Vermögenslage |
| Konzernabschluss   |
| Konzernanhang  |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter                         |
| Bestätigungsvermerk  |
| Finanzkalender   |

### Das DEMIRE Portfolio im Überblick

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden seitens der Gesellschaft bzw. der entsprechenden Beteiligungen für das wesentliche Osteuropa-Portfolio der DEMIRE wieder Gutachter mit der Ermittlung der Marktwerte beauftragt. Bis auf die in der Ertragslage beschriebenen Korrekturen der Marktwerte deckten die Gutachtenwerte jedoch die Buchwerte der einzelnen Projekte und Beteiligungen.

| Projekt       | Land | Anteil<br>DEMIRE | Buchwert<br>2012<br>(in TEUR) | Buchwert<br>2013<br>(in TEUR) | Veränderung<br>Buchwert<br>(in %) |
|---------------|------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| A&T           | D    | 99,6%            | 2.957                         | 2.657                         | -10,15                            |
| Delitzsch     | D    | 99,6%            | 2.754                         | n/a                           |                                   |
| Nasze Katy    | PL   | 50,0%            | 0                             | 0                             | 0,00                              |
| Peremogi      | UA   | 59,8%            | 6.272                         | 5.292                         | -15,62                            |
| Chmelnitzkij  | UA   | 100,0%           | 1.734                         | 1.500                         | -13,50                            |
| Koncha Zaspá  | UA   | 99,6%            | 2.014                         | 1.914                         | -4,97                             |
| Alexanderland | UA   | 99,6%            | 568                           | 481                           | -15,32                            |
| Vitaly        | UA   | 100,0%           | 270                           | 270                           | 0,00                              |
| Vacaresti     | RO   | 99,6%            | 1.556                         | 1.200                         | -22,88                            |
| Mogosoia      | RO   | 99,6%            | 1.344                         | n/a                           |                                   |
| Pancharevo    | BG   | 99,6%            | 360                           | 350                           | -2,78                             |
| Digomi        | GEO  | 74,7%            | 821                           | 821                           | 0,00                              |
| YKB           | TR   | 32,4%            | 3.536                         | 3.533                         | -0,09                             |
| Russian Land  | RUS  | 40,3%            | 369                           | 367                           | -0,61                             |
| SQUADRA       | D    | 16,1%            | 1.433                         | 741                           | -48,30                            |

Die Segmenterlöse des Geschäftsbereichs Investments betragen im Berichtsjahr EUR 3,9 Millionen nach EUR 49,2 Millionen im Vorjahr. Dies entspricht rund 51 % der Konzernerlöse. Neben Erträgen aus Vermietung (EUR 0,8 Millionen) schlugen sich hier im Wesentlichen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften in Höhe von EUR 2,0 Millionen nieder (Vorjahr: EUR 0,0 Millionen). Hinzu kamen Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von EUR 0,4 Millionen (Vorjahr: EUR 9,7 Millionen). Im Vorjahr waren zusätzlich enthalten die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien aus dem Bereich des deutschen Wohnportfolios (EUR 32,9 Millionen).

Die Segmentaufwendungen reduzierten sich von EUR 31,7 Millionen auf EUR 6,9 Millionen. Die Reduktion ergab sich im Wesentlichen durch die im Vorjahr erfolgte Veräußerung des Wohnportfolios Deutschland und den entsprechend gesunkenen betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen. In den Segmentaufwendungen sind im Wesentlichen enthalten die Wertminderungen auf Vorratsimmobilien in Höhe von EUR 1,5 Millionen und Wertminderungen von Forderungen (EUR 1,4 Millionen). Darüber hinaus sind Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von EUR 1,7 Millionen (Vorjahresverlust: EUR 5,2 Millionen) angefallen. Die sonstigen Segmentaufwendungen, die

sich aus den zugeordneten Verwaltungskosten, sonstigen betrieblichen Aufwendungen und betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen zusammensetzen, betragen EUR 1,3 Millionen. Daneben sind enthalten die vom Zentralbereich verrechneten Management Fees (EUR 0,8 Millionen), die im Gesamtkonzern konsolidiert werden.

Das Segmentergebnis (EBIT) des Berichtsjahres belief sich somit auf EUR –2,9 Millionen nach EUR 17,4 Millionen. Der gesamte Wertminderungsaufwand im Segment Investments betrug EUR –4,1 Millionen. Im Vorjahr betragen die Wertminderungen EUR –6,3 Millionen und die Wertaufholungen EUR 0,1 Millionen.

Das Zinsergebnis des Segments Investments lag im Berichtsjahr bei EUR –0,3 Millionen nach EUR –1,5 Millionen. Das Periodenergebnis des Segments im Berichtsjahr belief sich auf EUR –3,5 Millionen nach EUR 16,0 Millionen.

#### 4.2.2. Geschäftsfeld Asset Management

| in TEUR  | 2012/2013    | 2011/2012    | Delta         |
|--|--------------|--------------|---------------|
| Segmenterlöse                                    | 2.909        | 3.770        | –861          |
| Segmentaufwendungen                              | –2.834       | –4.401       | 1.567         |
| <b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern</b>    | <b>75</b>    | <b>–631</b>  | <b>706</b>    |
| <b>Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis</b> | <b>41</b>    | <b>593</b>   |               |
| <b>Summe Vermögenswerte</b>                      | <b>5.024</b> | <b>7.459</b> | <b>–2.435</b> |
| In Prozent vom Konzern                           | 16%          | 17%          |               |
| <b>Summe Schulden</b>                            | <b>4.428</b> | <b>5.308</b> | <b>–880</b>   |
| In Prozent vom Konzern                           | 26%          | 22%          |               |

Die Segmenterlöse des Geschäftsbereichs Asset Management betragen im Berichtsjahr EUR 2,9 Millionen nach EUR 3,8 Millionen im Vorjahr. Dies entspricht rund 37 % der Konzernerlöse.

Analog zu den Erlösen ergab sich auch bei den Segmentaufwendungen ein deutlicher Rückgang von EUR 4,4 Millionen auf EUR 2,8 Millionen im Berichtsjahr. Die sonstigen Aufwendungen sind spürbar von EUR 4,1 Millionen auf EUR 2,3 Millionen in Folge unserer fortgesetzten Maßnahmen zur Kostenbegrenzung zurückgegangen.

Das Segmentergebnis (EBIT) des Berichtsjahres belief sich somit auf EUR 0,1 Millionen nach EUR –0,6 Millionen. Im Berichtsjahr betragen die Ergebniseffekte aus Wertminderungen EUR 0,0 Millionen (Vorjahr: EUR –0,6 Millionen).

Das Periodenergebnis verbesserte sich auf EUR –0,1 Millionen nach EUR –0,9 Millionen.

|  |
|--|
| <b>Konzernlagebericht</b><br>Ertrags-, Finanz und<br>Vermögenslage |
| Konzernabschluss   |
| Konzernanhang  |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter                         |
| Bestätigungsvermerk  |
| Finanzkalender   |

#### 4.2.3. Zentralbereiche

| in TEUR  | 2012/2013     | 2011/2012     | Delta         |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Segmenterlöse                                    | 946           | 2.902         | -1.956        |
| Segmentaufwendungen                              | -2.859        | -4.730        | 1.871         |
| <b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern</b>    | <b>-1.912</b> | <b>-1.827</b> | <b>-85</b>    |
| <b>Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis</b> | <b>0</b>      | <b>295</b>    |               |
| <b>Summe Vermögenswerte</b>                      | <b>1.703</b>  | <b>2.886</b>  | <b>-1.183</b> |
| In Prozent vom Konzern                           | 5%            | 7%            |               |
| <b>Summe Schulden</b>                            | <b>2.925</b>  | <b>5.214</b>  | <b>-2.289</b> |
| In Prozent vom Konzern                           | 17%           | 22%           |               |

Das Segment Zentralbereiche umfasst ausschließlich die Konzerndienste der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in ihrer Funktion als Konzernholding. Dementsprechend fallen in dem Segment Umsätze in nur geringem Umfang an. Die Segmenterlöse betreffen daher überwiegend sonstige Erträge sowie an das Segment Investments verrechnete Management Fees. Im Berichtsjahr sind die Segmenterlöse von EUR 2,9 Millionen im Vorjahr auf EUR 1,0 Millionen gesunken.

Die Segmentaufwendungen sanken im Berichtsjahr auf EUR 2,9 Millionen nach EUR 4,7 Millionen im Vorjahr. Sie betrafen in beiden Perioden ausschließlich sonstige Aufwendungen. In der Summe belief sich das Segmentergebnis (EBIT) im Berichtsjahr auf EUR -1,9 Millionen nach EUR -1,8 Millionen im Vorjahr. Im Vorjahr waren im Segmentergebnis Wertaufholungen in Höhe von EUR 0,7 Millionen berücksichtigt. Die Aufwendungen aus Wertminderungen betragen EUR 0,0 Millionen nach EUR 0,3 Millionen im Vorjahr.

Das Periodenergebnis des Segments betrug EUR -2,2 Millionen nach EUR -2,0 Millionen im Vorjahr.

#### 4.3. FINANZLAGE

Das Finanzmanagement des DEMIRE Konzerns erfolgt gemäß den vom Vorstand verabschiedeten Vorgaben. Das gilt sowohl für die Mittelsteuerung als auch für die Finanzierung. Die zentrale Liquiditätsanalyse trägt zur Optimierung der Mittelflüsse bei. Vorrangiges Ziel ist die Liquiditätssicherung für den Gesamtkonzern. Regelmäßige Informationen über die Finanzlage an den Aufsichtsrat sind wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems der DEMIRE.

#### 4.3.1. Kapitalstruktur

| in TEUR   | 2012/2013     | 2011/2012     |
|---|---------------|---------------|
| <b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b> | <b>14.361</b> | <b>20.326</b> |
| Minderheitsanteile  | -109          | -98           |
| <b>Summe Eigenkapital</b>   | <b>14.252</b> | <b>20.229</b> |
| Konzerneigenkapitalquote  | 45,8%         | 45,7%         |
| Summe langfristige Schulden   | 9.205         | 15.094        |
| Summe kurzfristige Schulden   | 7.685         | 8.945         |
| <b>Summe Schulden</b>   | <b>16.891</b> | <b>24.039</b> |
| <b>Summe Schulden und Eigenkapital</b>                                      | <b>31.143</b> | <b>44.267</b> |

Die DEMIRE verfügt zum 31. März 2013 über ein Gesamtkapital in Höhe von EUR 31,1 Millionen (Vorjahr: EUR 44,3 Millionen). Das Eigenkapital beläuft sich dabei auf EUR 14,3 Millionen im Vergleich zu EUR 20,2 Millionen im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote blieb annähernd auf gleichem Niveau; sie veränderte sich von 45,7 % im Vorjahr auf 45,8 % zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres.

Die Rückstellungen reduzierten sich von EUR 1,8 Millionen im Vorjahr auf EUR 1,3 Millionen zum 31. März 2013. Die Veränderung beruht im Wesentlichen auf dem Verbrauch einer im Vorjahr dotierten Rückstellung für Abfindungszahlungen im Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines ehemaligen Vorstandsmitglieds im Jahr 2010. Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von EUR 0,2 Millionen im Vorjahr wurden im Wesentlichen verbraucht und in geringerem Ausmaß neu dotiert.

Die solide Eigenkapitalquote ist ganz wesentlich das Ergebnis des Schuldenabbaus in Verbindung mit der Veräußerung eines Gewerbeportfolios in Deutschland. In der Summe sanken die Schulden um EUR 7,1 Millionen von EUR 24,0 Millionen auf EUR 16,9 Millionen zum Bilanzstichtag. Besonders hervorzuheben ist der Rückgang der Finanzschulden um insgesamt EUR 6,0 Millionen. Dabei sanken die langfristigen Finanzschulden um EUR 5,7 Millionen auf EUR 9,2 Millionen und die kurzfristigen Finanzschulden von EUR 5,4 Millionen auf EUR 5,0 Millionen.

Inklusive der latenten Steuern sind die langfristigen Schulden insgesamt um rund 39 % auf EUR 9,2 Millionen zurückgegangen. Die kurzfristigen Schulden haben sich ebenfalls um rund 14 % auf EUR 7,7 Millionen reduziert. Die darin enthaltenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sind um EUR 0,4 Millionen auf EUR 1,1 Millionen zurückgegangen.

Die Nettoverschuldung (Finanzschulden abzüglich Zahlungsmittel) beträgt im Berichtsjahr EUR 11,9 Millionen nach EUR 16,6 Millionen im Vorjahr. Von den Finanzschulden, die im Wesentlichen in Euro bestehen, sind EUR 10,6 Millionen im Kalenderjahr 2014 fällig. Bei dem Großteil der Finanzschulden handelt es sich um fixverzinsten Beträge.

|  |
|--|
| <b>Konzernlagebericht</b><br>Ertrags-, Finanz und<br>Vermögenslage |
| Konzernabschluss   |
| Konzernanhang  |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter                         |
| Bestätigungsvermerk  |
| Finanzkalender   |

#### 4.3.2. Liquiditätsanalyse

Der Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit hat sich von EUR 26,5 Millionen im Vorjahr auf EUR –1,2 Millionen im Berichtsjahr reduziert. Die Vorratsimmobilien weisen eine Veränderung von EUR 0,7 Millionen aus. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen zeigen eine Veränderung von EUR 0,5 Millionen, die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind mit einer Veränderung von EUR 0,2 Millionen enthalten. Aus den Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie aus der Veränderung der Rückstellungen resultieren Auswirkungen in Höhe von EUR –0,9 Millionen (saldiert). Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge betragen EUR 2,7 Millionen. Die zahlungsunwirksamen Posten resultieren im Wesentlichen aus Wertberichtigungen (EUR 3,1 Millionen), dem Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen (EUR 1,3 Millionen) sowie aus Veränderungen im Zusammenhang mit Veräußerungen (EUR –2,0 Millionen).

Im Vorjahr war im Wesentlichen der Mittelzufluss aus dem Verkauf des deutschen Wohnportfolios enthalten.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit betrug EUR 1,3 Millionen nach EUR –1,2 Millionen im Vorjahr. Der positive Cash Flow ist geprägt von Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an at equity bewerteten und Tochterunternehmen in Höhe von insgesamt EUR 0,6 Millionen, Einzahlungen aus Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen mit EUR 0,5 Millionen sowie dem Mittelzufluss aus dem Erwerb von Nettoeintragsvermögen in Höhe von EUR 0,4 Millionen.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit stellt sich im Berichtsjahr auf EUR –1,4 Millionen (Vorjahr: EUR –27,0 Millionen). Er ergibt sich aus der Tilgung von Finanzschulden.

Bei einem Zahlungsmittelbestand von EUR 2,3 Millionen am Ende des Berichtsjahres und einem solchen von EUR 3,6 Millionen zu dessen Beginn ergibt sich eine liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel von EUR –1,3 Millionen.

Die DEMIRE war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

#### 4.4. VERMÖGENSLAGE

| in TEUR   | 2012/2013     | 2011/2012     |
|---|---------------|---------------|
| Summe langfristige Vermögenswerte                                     | 9.155         | 10.358        |
| Summe kurzfristige Vermögenswerte                                     | 18.185        | 30.103        |
| Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen | 3.803         | 3.806         |
| <b>Summe Vermögenswerte</b>   | <b>31.143</b> | <b>44.267</b> |

Auf Grund der Veräußerung von Immobiliengesellschaften und Immobilien sowie Wertminderungen ist die Bilanzsumme zum 31. März 2013 im Vergleich zum Vorjahr von EUR 44,3 Millionen auf EUR 31,1 Millionen gesunken. Die Vorratsimmobilien gingen in Summe aufgrund der Veräußerungen von EUR 16,1 Millionen auf EUR 10,2 Millionen zurück.

Die Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen in Höhe von EUR 2,1 Millionen betreffen im Wesentlichen ein Darlehen für das Projekt Peremogi. In der Summe hat sich der Wertansatz der langfristigen Vermögenswerte im Berichtsjahr von EUR 10,4 Millionen auf EUR 9,2 Millionen reduziert.

Die kurzfristigen Vermögenswerte wurden im Berichtsjahr auf EUR 18,2 Millionen nach EUR 30,1 Millionen abgebaut. Dies ist primär auf die Entwicklung der Vorratsimmobilien zurückzuführen, deren Bestand von EUR 16,1 Millionen auf EUR 10,2 Millionen sank. Insgesamt summieren sich die Abgänge durch Veräußerung im Konzern auf EUR 5,5 Millionen. Zum anderen sind hier EUR -1,5 Millionen an unrealisierten Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien berücksichtigt.

Die Liquiditätsposition beträgt zum Bilanzstichtag 2012/2013 EUR 2,3 Millionen nach EUR 3,6 Millionen.

Nach dem 31. März 2013 wurden die restlichen Wohneinheiten der verbliebenen Bauherrenmodelle in Wien sowie das Asset Management bereits platzierter Bauherrenmodelle in Wien en bloc veräußert. Mit der Veräußerung im Zusammenhang steht eine signifikante Schuldenentlastung des DEMIRE-Konzerns. Die genannten Transaktionen haben sich insgesamt positiv auf die wirtschaftliche Lage des Konzerns ausgewirkt. Es wird an dieser Stelle auch auf die Ausführungen im Nachtragsbericht verwiesen.

## 5. Mitarbeiter

Im DEMIRE-Konzern waren im Berichtsjahr 17 Mitarbeiter (Vorjahr: 27) beschäftigt.

## 6. Weitere Informationen

### 6.1. FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die DEMIRE betreibt keine eigenen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

### 6.2. VERGÜTUNGSBERICHT

Der folgende Vergütungsbericht fasst die Grundzüge der Vergütungssystematik für den Vorstand und den Aufsichtsrat zusammen:

#### 6.2.1. Vergütung des Vorstands

Der Aufsichtsrat legt eine angemessene Vergütung für die Mitglieder des Vorstands fest. Kriterien für die Angemessenheit der Gesamtbezüge bilden dabei die Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds und die Lage der Gesellschaft sowie die Nachhaltigkeit der Unternehmensentwicklung. Die

Gesamtvergütung darf dabei die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigen. Hierbei berücksichtigt der Aufsichtsrat das Verhältnis von Vorstandsvergütung zur Vergütung des oberen Führungskreises und der Belegschaft insgesamt und in der zeitlichen Entwicklung, wobei der Aufsichtsrat für den Vergleich festlegt, wie der obere Führungskreis und die relevante Belegschaft abzugrenzen sind. Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Vorstands setzt sich im Wesentlichen aus der fixen Vergütung sowie einem variablen Vergütungsanteil mit kurzfristiger Anreizkomponente (Erfolgsbonus) zusammen. Die variable Vergütung der Mitglieder unterteilt sich jeweils in eine Bonus für das jeweils abgelaufene Geschäftsjahr sowie einen Bonus mit einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage.

#### **Bestehende Dienstverträge**

Die fixe Komponente wird monatlich als Grundgehalt ausgezahlt. Mit den Mitgliedern des Vorstands bestehen befristete Dienstverträge.

Mag. Jürgen Georg Faè hat Anspruch auf übliche vertragliche (Sach-)Nebenleistungen. Hierzu zählen die Bereitstellung eines Dienstwagens, der Ersatz von Spesen und sonstigen Aufwendungen sowie der Kosten von Dienstreisen, der Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung), einer jährlichen ärztlichen Vorsorgeuntersuchung, einer Unfallversicherung sowie Zuschüsse zu Beiträgen zur Kranken- und Pflegeversicherung.

Hon.-Prof. Andreas Steyer hat Anspruch auf übliche vertragliche (Sach-)Nebenleistungen. Hierzu zählen die Bereitstellung eines Dienstwagens, der Ersatz von Auslagen und Reisekosten, der Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) sowie eine Vergütungsfortzahlung bei Krankheit oder Unfall und ein Sterbegeld.

Falls der Anstellungsvertrag mit Jürgen Georg Faè vorzeitig durch eine ordentliche Kündigung seitens der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG beendet wird, steht dem Vorstandsmitglied eine Abfindung in Höhe von 50 % der Summe der ihm bis zum Ablauf der eigentlichen Befristung des Anstellungsvertrages ausstehenden monatlichen Vergütungen zu, wobei sich die Höhe der Vergütung nach dem Festgehalt richtet, ohne dass Erfolgsbonus, Sachbezüge oder sonstige Nebenleistungen beachtet werden.

Hon.-Prof. Andreas Steyer erwirbt einen zeitanteiligen Anspruch auf seinen Mehrjahresbonus, wenn der Performance-Zeitraum für die Festlegung des Mehrjahresbonus bereits vierundzwanzig Monate andauerte.

Die variable und fixe Vergütung der Vorstandsmitglieder weist betragsmäßige Höchstgrenzen auf. Eine höhere Vergütung als die für die Restlaufzeit vorgesehene Vergütung der Anstellungsverträge wird nicht gewährt.

### **Dienstvertrag von Herrn Dr. Lube**

Herr Dr. Marc-Milo Lube legte sein Amt als Mitglied des Vorstands mit Wirkung zum 19. April 2013 nieder. Nach seinem Dienstvertrag hatte Herr Dr. Lube Anspruch auf übliche vertragliche (Sach-)Nebenleistungen. Diese Leistungen beinhalteten die Bereitstellung eines Dienstwagens, den Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung), einer Unfallversicherung, den Ersatz von Spesen und sonstigen Aufwendungen sowie den Ersatz der Kosten von Dienstreisen und Zuschüsse zu Beiträgen zur Kranken- und Pflegeversicherung. Die variable und fixe Vergütung des Dienstvertrages wiesen betragsmäßige Höchstgrenzen auf.

### **6.2.2. Vergütung des Aufsichtsrats**

Die Höhe der Vergütung des Aufsichtsrats wird von der Hauptversammlung festgelegt und ist in § 16 („Vergütung“) der Satzung geregelt. Die zuletzt beschlossene Vergütung bleibt solange gültig, bis die Hauptversammlung eine geänderte Vergütung beschließt. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält eine feste, jährlich zahlbare Vergütung. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält den dreifachen, der stellvertretende Vorsitzende den doppelten Betrag der Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben, erhalten die Vergütung entsprechend der Dauer ihrer Aufsichtsratszugehörigkeit. Zusätzlich erstattet die Gesellschaft den Aufsichtsratsmitgliedern die ihnen bei der Ausübung ihrer Aufsichtsratsmandate entstehenden Auslagen sowie die auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtende Umsatzsteuer, soweit diese gesondert in Rechnung gestellt wird.

Es wird an dieser Stelle auf die entsprechenden Ausführungen im Konzernanhang verwiesen.

## **6.3. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG**

Gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß § 289a HGB gibt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG eine Erklärung zur Unternehmensführung ab. Die in dieser Erklärung enthaltene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ist den Aktionären auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.demire.ag](http://www.demire.ag)) im Bereich „Unternehmen“ zugänglich gemacht.

## **6.4. ANGABEN NACH § 289 ABS. 4 HGB BZW. § 315 ABS.4 HGB**

### **6.4.1. Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sind zum Handel im regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Die Gesellschaft verfügte per 31. März 2013 über ein voll eingezahltes gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 13.894.651,00, das eingeteilt war in 13.894.651 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von EUR 1,00; von diesen werden 5.000 Stück im Konzern gehalten.

#### **6.4.2. Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen**

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, existieren nicht.

#### **6.4.3. Direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreiten**

Per 31. März 2013 hielten die folgenden Aktionäre der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Beteiligungen an der Gesellschaft mit einem Stimmrechtsanteil von mehr als 10 %:

- » DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH, Berlin, 29,51 %

Weitere Meldungen im Hinblick auf direkte oder indirekte Beteiligungen, die 10 % der Stimmrechte übersteigen, lagen der Gesellschaft per 31. März 2013 nicht vor.

#### **6.4.4. Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen**

Derartige Aktien sind nicht vorhanden.

#### **6.4.5. Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben**

Derartige Beteiligungen sind nicht vorhanden.

#### **6.4.6. Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung des Vorstands und die Änderung der Satzung**

##### *6.4.6.1. Ernennung und Abberufung des Vorstands*

Gemäß § 84 AktG werden die Mitglieder des Vorstands durch den Aufsichtsrat für eine Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine Wiederholung der Bestellung ist zulässig. Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG besteht aus einer oder mehreren Personen. Die Zahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Er entscheidet über ihre Bestellung, den Widerruf ihrer Bestellung sowie über Abschluss, Änderung und Kündigung der mit ihnen abzuschließenden Anstellungsverträge. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands und einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen sowie stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.

##### *6.4.6.2. Änderungen der Satzung*

Änderungen der Satzung bedürfen gemäß § 179 Abs. 1 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung, der, soweit die Satzung keine andere Mehrheit vorsieht, gemäß § 179 Abs. 2 AktG eine Mehrheit von drei Vierteln des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals erfordert. Soweit die Änderung des Unternehmensgegenstandes betroffen ist, darf die Satzung jedoch nur eine größere Mehrheit vorsehen. Die Satzung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG macht in § 20 Abs. 1 von der Möglichkeit der Abweichung gemäß § 179 Abs. 2 AktG Gebrauch und sieht vor, dass Beschlüsse grundsätzlich mit einfacher Stimmenmehrheit und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit gefasst werden können, soweit nicht nach zwingenden gesetzlichen Vorschriften eine größere Mehrheit erforderlich ist. Der Aufsichtsrat ist befugt, Änderungen der Satzung, die nur deren Fassung betreffen, zu beschließen. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat ermächtigt, die Fassung des § 5 der

Satzung, in dem unter anderem Höhe und Einteilung des Grundkapitals festgelegt sind, entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhungen aus dem genehmigten Kapital anzupassen.

#### **6.4.7. Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen**

##### *6.4.7.1. Genehmigtes Kapital*

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 28. Oktober 2014 durch Ausgabe von bis zu 6.947.325 neuen Inhaber-Stückaktien im rechnerischen Nominalwert von je EUR 1,00 je Aktie gegen Bar- oder Sacheinlagen ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu EUR 6.947.325 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2009). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in den folgenden Fällen auszuschließen:

- » für Spitzenbeträge,
- » wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % des im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags durch den Vorstand nicht wesentlich im Sinne der § 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet,
- » bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen.

##### *6.4.7.2. Bedingtes Kapital*

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 6.947.325, eingeteilt in bis zu 6.947.325 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von je EUR 1,00, bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, die nach Maßgabe der diesbezüglichen Beschlussfassungen der Hauptversammlung vom 30. August 2007 begeben werden konnten. Die von der ordentlichen Hauptversammlung am 30. August 2007 beschlossene Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen lief am 30. Juni 2012 aus. Von der Ermächtigung wurde während der Laufzeit kein Gebrauch gemacht.

##### *6.4.7.3. Befugnis, Aktien zurückzukaufen*

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 29. Oktober 2009 ist die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 28. Oktober 2014 bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder bereits besitzt, nicht mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft ausmachen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden.

Der Erwerb erfolgt über die Börse oder im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufangebots, oder einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten:

Erfolgt der Erwerb der Aktien über die Börse, so darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (jeweils ohne Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten) den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (bzw. einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten drei Börsenhandelstagen vor dem Erwerb um nicht mehr als 10 % überschreiten und nicht mehr als 10 % unterschreiten. Ist die Gesellschaft an mehreren Börsenplätzen notiert, sind die jeweiligen letzten drei Schlusskurse der Gesellschaft an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main maßgeblich.

Erfolgt der Erwerb im Wege eines öffentlichen Kaufangebots an alle Aktionäre der Gesellschaft oder einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, dürfen der gebotene Kauf- bzw. Verkaufspreis oder die Grenzwerte der gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreisspanne je Aktie ohne Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (bzw. einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten fünf Börsenhandelstagen vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots bzw. der Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten um nicht mehr als 10 % überschreiten und nicht mehr als 10 % unterschreiten. Ist die Gesellschaft an mehreren Börsenplätzen notiert, sind die jeweiligen letzten fünf Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main vor der Veröffentlichung des Angebots maßgeblich.

Ergeben sich nach Veröffentlichung eines Kaufangebots bzw. nach der Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erhebliche Kursabweichungen vom gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreis bzw. den Grenzwerten der gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreisspanne, so kann das Angebot bzw. die Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten angepasst werden. In diesem Fall bestimmt sich der maßgebliche Betrag nach dem entsprechenden Kurs vor Veröffentlichung der Anpassung; die 10 %-Grenze für das Über- oder Unterschreiten ist auf diesen Betrag anzuwenden.

Das Volumen des Angebots kann begrenzt werden. Sofern die gesamte Zeichnung des Angebots dieses Volumen überschreitet, muss die Annahme nach Quoten erfolgen. Eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen als bis zu 100 Stück angedienter Aktien je Aktionär kann vorgesehen werden.

Der Vorstand ist ermächtigt, die Aktien der Gesellschaft, die auf Grund dieser Ermächtigung erworben werden, neben der Veräußerung über die Börse wie folgt zu verwenden:

Der Vorstand kann die Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter gleichzeitiger Herabsetzung des Grundkapitals einziehen, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf, und die Angabe der Zahl der Aktien in der Satzung entsprechend anpassen. Der Vorstand kann abweichend davon bestimmen, dass das Grundkapital nicht herabgesetzt wird, sondern sich der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG erhöht. Der Vorstand ist in diesem Fall ermächtigt, die Angabe der Zahl der Aktien in der Satzung anzupassen.

Der Vorstand kann die Aktien Dritten im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder beim Erwerb von Unternehmen oder Beteiligungen oder Unternehmensteilen als Gegenleistung anbieten und übertragen; das Bezugsrecht der Aktionäre auf Aktien der Gesellschaft wird insoweit ausgeschlossen.

Der Vorstand kann die Aktien Mitarbeitern der Gesellschaft oder Mitarbeitern von verbundenen Unternehmen im Sinne der §§ 15 ff. AktG zum Erwerb anbieten und übertragen; das Bezugsrecht der Aktionäre auf Aktien der Gesellschaft wird insoweit ausgeschlossen.

Der Vorstand kann die Aktien zur Bedienung von seitens der Gesellschaft oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens begebenen Options- und Wandelungsrechten verwenden; das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Aktien der Gesellschaft wird insoweit ausgeschlossen.

Der Vorstand kann die Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats in anderer Weise als über die Börse oder den Freiverkehr oder durch ein Angebot an alle Aktionäre veräußern, soweit diese Aktien zu einem Preis veräußert oder für eine Gegenleistung übertragen werden, welcher bzw. welche den Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung gilt mit der Maßgabe, dass die Anzahl der zu veräußernden Aktien zusammen mit neuen Aktien, die seit Erteilung dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG begeben worden sind, insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals – falls letzteres geringer ist – nicht überschreiten darf. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Aktien der Gesellschaft wird insoweit ausgeschlossen.

Die Ermächtigung bezüglich der Verwertung der von der Gesellschaft erworbenen Aktien kann einmal oder mehrmals, ganz oder in Teilbeträgen, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke ausgeübt werden.

Von der Ermächtigung wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr kein Gebrauch gemacht.

#### **6.4.8. Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, und die hieraus folgenden Wirkungen**

Diese Angaben unterbleiben, da die entsprechenden Angaben geeignet wären, der Gesellschaft erheblichen Nachteil zuzufügen.

#### **6.4.9. Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit dem Vorstand oder Arbeitnehmern getroffen sind**

Jürgen Georg Faè erhält gemäß seinem Anstellungsvertrag bei einer ordentlichen Kündigung im Zuge eines Kontrollwechsels/-erwerbes 100 % der Summe der bis zum Ablauf der Befristung des Anstellungsvertrages ausstehenden monatlichen Vergütungen, wobei sich die Höhe der monatlichen Vergütung nach dem Festgehalt ohne Erfolgsbonus, Sachbezüge und sonstige Nebenleistungen bestimmt.

Andreas Steyer erhält im Fall einer Kündigung im Zuge eines Kontrollwechsels/-erwerbes für die Restlaufzeit der Bestellung zum Vorstandsmitglied die bestehenden vertraglichen Ansprüche in Form einer einmaligen, zum Zeitpunkt des Ausscheidens fälligen Vergütung. Die Höhe dieser Vergütung richtet sich

|  |
|--|
| <b>Konzernlagebericht</b>                            |
| Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns |
| Veränderung in den Organen                           |
| Nachtragsbericht                                     |
| Konzernabschluss                                     |
| Konzernanhang  |
| Versicherung der gesetzlichen Vertreter              |
| Bestätigungsvermerk                                  |
| Finanzkalender                                       |

nach dem Festgehalt und dem Zielbonus im letzten vollen Kalenderjahr vor dem Ausscheiden von Herrn Professor Steyer und beträgt höchstens zwei Jahresvergütungen.

## 7. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Die wirtschaftliche Lage der DEMIRE ist derzeit weiterhin durch die Notwendigkeit geprägt, Veräußerungen zeitgerecht zu realisieren, um die laufenden operativen Aufwendungen des Konzerns zu decken. Dies ist Resultat der früheren Ausrichtung des Geschäftsmodells auf eine „Develop & Sell“- bzw. „Buy and Sell“-Strategie. Die Liquiditätssicherung des Konzerns steht daher unverändert permanent im Fokus des Vorstands. Durch die Reduzierung der Komplexität des Konzerns, die Kostensenkungsmaßnahmen sowie die jüngst realisierten Verkäufe, konnten jedoch bereits wesentliche Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Lage des Konzerns umgesetzt werden.

Künftig wird sich der Konzern auf Deutschland konzentrieren und dort als Investor und Bestandshalter agieren. Damit wird sich die wirtschaftliche Lage des Konzerns grundsätzlich verändern und verbessern. Vorrangiges Ziel im Zuge des Konzernumbaus ist es zunächst, die aktuelle Lage des Konzerns zu stabilisieren. Auf dieser Basis sollen dann neue Perspektiven eröffnet werden. Mit der Beteiligung eines neuen Großaktionärs an der DEMIRE sowie der personellen Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat wurden bereits wesentliche Schritte auf diesem Weg gemacht. Die aktuelle Liquiditätsplanung geht davon aus, dass die Zahlungsbereitschaft der DEMIRE innerhalb der nächsten 12 Monate jederzeit gewährleistet sein wird.

## 8. Veränderungen in den Organen

Mit Wirkung zum 5. März 2013 wurde Hon.-Prof. Andreas Steyer vom Aufsichtsrat als drittes Vorstandsmitglied bestellt.

Die Aufsichtsratsmitglieder Friedrich Lind, Dr. Christoph Jeannée LL.M., Mag. Wolfgang Quirchmayr und Stefan Schütze haben dem Aufsichtsratsvorsitzenden am 7. März 2013 mitgeteilt, dass sie ihre Mandate mit Wirkung zum 31. März 2013 auf eigenen Wunsch und aus persönlichen Gründen niederlegen und aus dem Aufsichtsrat ausscheiden werden.

## 9. Nachtragsbericht

Am 17. April 2013 hat das Amtsgericht Frankfurt am Main auf Antrag des Vorstands Prof. Dr. Hermann Anton Wagner als neues Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

Mit Wirkung zum 19. April 2013 ist Dr. Marc-Milo Lube nach langjähriger erfolgreicher Tätigkeit als Vorstand der DEMIRE im gegenseitigen Einvernehmen aus der Gesellschaft ausgeschieden, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu stellen.

In der Aufsichtsratsitzung am 16. Mai 2013 wurde Hon.-Prof. Andreas Steyer mit sofortiger Wirkung zum neuen Vorstandssprecher (CEO) der Gesellschaft ernannt.

Am 13. Juni 2013 wurden die restlichen Wohneinheiten der verbliebenen Bauherrenmodelle in Wien sowie das Asset Management bereits platzierter Bauherrenmodelle in Wien en bloc veräußert. Die Gesamttransaktion war mit einer wesentlichen Reduktion der Konzernverbindlichkeiten und damit Schuldentlastung verbunden. Resultierend aus dem Verkauf werden stille Reserven aufgedeckt, welche zu einem positiven Ergebnisbeitrag führen.

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2013 wurde eine Änderung der Firma in die „DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG“ beschlossen. Die Eintragung der Änderung der Firma in das Handelsregister der Gesellschaft ist am 30. Juli 2013 erfolgt. In der neuen Firmierung soll sich die geänderte künftige Ausrichtung des Unternehmens widerspiegeln, das sich geografisch in Zukunft auf Deutschland konzentrieren will.

Darüber hinaus sah die Tagesordnung die Beschlussfassung über die Vorschläge vor, die Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrats von sechs auf drei zu reduzieren sowie Prof. Dr. Hermann Anton Wagner bis zum Ende der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das am 31. März 2016 endende Geschäftsjahr beschließt, in den Aufsichtsrat der Gesellschaft zu wählen. Alle Vorschläge wurden von der außerordentlichen Hauptversammlung mit großer Mehrheit angenommen.

Zur Sicherung entsprechender Liquidität hat die DEMIRE am 12. August 2013 von der DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH, Berlin, ein unwiderrufliches Darlehensangebot erhalten, im Rahmen dessen die DEMIRE von der DeGeLog bis zum 8. August 2014 einen einmalig ausnutzbaren Kreditrahmen in Höhe von EUR 2 Millionen in Anspruch nehmen kann.

## 10. Chancen- und Risikobericht

### 10.1. EINLEITUNG

Mit der angestrebten Neuausrichtung des Konzerns soll sich ihr Risikoprofil grundlegend verändern. Während im Geschäftsbereich Investments bislang Beteiligungen an Projektgesellschaften – vorwiegend in Osteuropa und der Schwarzmeerregion – getätigt wurden, wird sich der Fokus künftig auf Logistik- und Büroimmobilien in Deutschland richten. Für den Aufbau eines attraktiven, wertschaffenden Immobilienportfolios in Deutschland ist es notwendig, zunächst die noch bestehenden Investments zu veräußern. Resultierend aus der konjunkturell eingetrübten Lage in den bisherigen Zielregionen rund um das Schwarze Meer und Osteuropa und der anhaltenden Zurückhaltung ausländischer Kapitalgeber ergibt sich eine insgesamt große Verunsicherung auf den jeweiligen Immobilienmärkten, die eine wertadäquate Veräußerung von Immobilienprojekten maßgeblich erschwert.

Im Berichtsjahr sowie im Zeitraum der Berichterstellung verfolgte die DEMIRE weiter konsequent ihre Fokussierungsstrategie im Zuge derer der strategische Rückzug aus einzelnen Ländern bereits vollzogen oder zumindest angestoßen wurde. Hierdurch konnten das Risikoprofil des Konzerns deutlich vermindert, Verbindlichkeiten zurückgeführt und die Kosten reduziert werden.

|   |
|---|
| <b>Konzernlagebericht</b><br>Chancen- und Risikobericht |
| Konzernabschluss  |
| Konzernanhang   |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter              |
| Bestätigungsvermerk                                     |
| Finanzkalender  |

Das künftige Risikoprofil wird weniger durch konjunkturelle und politische Risiken einzelner Länder geprägt sein, sondern wesentlich durch die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland. Weitere lokale Einzelrisiken, insbesondere rechtlicher, gesellschaftsstruktureller oder steuerlicher Art, werden die DEMIRE in Zukunft ebenfalls nur in vermindertem Umfang tangieren.

Im Zuge der Umsetzung der neu definierten Strategie wird sie zukünftig insgesamt geringeren Risiken ausgesetzt sein als bisher. Bis zur vollständigen Veräußerung der bestehenden Immobilienprojekte gelten die bisherigen, damit verbundenen Risiken jedoch fort.

## 10.2. GRUNDSÄTZE UND STRUKTUR DES RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENTS

Das Risikomanagement der DEMIRE fokussiert sich aktuell auf die Absicherung der Neuausrichtung des Konzerns. Dies umfasst als zentrale, übergreifende Aufgabe zunächst die Sicherung der Liquidität, um die laufende Zahlungsfähigkeit sicherzustellen. Zudem ist das Risikomanagement derzeit insbesondere darauf ausgerichtet, Risiken im Verwertungsprozess des bisherigen Projektportfolios präzise zu identifizieren und zu reduzieren sowie Chancen in diesem Prozess konsequent zu erkennen und zu nutzen. Darüber hinaus rückt sukzessive die Identifikation künftiger Investments in Deutschland sowie die Bereitstellung der hierfür notwendigen Finanzierung in den Fokus.

Die Risikoidentifizierung ist eine permanente Aufgabe der Geschäftsführung. Zur Risikofeststellung finden regelmäßig Jours Fixes, Controlling-Gespräche, Projektbesprechungen und Einzelgespräche statt. Der gesamte Risikomanagementprozess ist in einem Risikomanagementhandbuch festgehalten. Das Risikomanagement wird im gesamten DEMIRE-Konzern angewendet. Eine kritische Überprüfung und gegebenenfalls Überarbeitung erfolgt jährlich.

Aufgrund der gegebenen, flachen Organisationsstruktur des DEMIRE-Konzerns ist der Vorstand in alle wesentlichen Entscheidungen unmittelbar eingebunden. Die flache Hierarchie ermöglicht ein Risikomanagementsystem mit vergleichsweise einfachen und wenig komplexen Strukturen.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Geschäftsentwicklung sowie die Entwicklung der Projekte/ Investments sowie über den Stand des Risikomanagement-Systems und dessen Weiterentwicklung unterrichtet. Dabei stellt die Kontrolltätigkeit des Aufsichtsrats ein wesentliches Element des Risikomanagement-Systems von DEMIRE dar.

## 10.3. BESCHREIBUNG UND ERLÄUTERUNG DER WESENTLICHEN MERKMALE DES INTERNEN KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENT-SYSTEMS IM HINBLICK AUF DEN RECHNUNGS- UND KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

Der Konzernabschluss wird durch die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG als rechtliches Mutterunternehmen aufgestellt. Diesem Prozess vorgelagert erfolgen die Buchführung und die Jahresabschlusserstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen Konzerngesellschaften zumeist durch spezialisierte externe Dienstleistungsunternehmen.

Die monatlich geforderten Auswertungen sowie die erstellten Jahresabschlüsse werden vollständig und zeitnah übermittelt und intern überwacht. Im Sinne eines Risikomanagements werden die Plausibilität, die Richtigkeit und Vollständigkeit der Buchungen durch eigene Mitarbeiter des Konzerns überwacht und geprüft.

Wesentliche Instrumentarien hierfür sind:

- » Einheitliche Bilanzierungsrichtlinien durch Auswahl eines externen Dienstleisters für den größten Teil der Konzerngesellschaften.
- » Klare Aufgabentrennung und Zuordnung von Verantwortlichkeiten zwischen den am Rechnungslegungsprozess beteiligten internen und externen Bereichen.
- » Einbeziehung externer Spezialisten soweit erforderlich, wie zum Beispiel bei der Bewertung von Liegenschaften.

Eine konzerninterne Revision ist im Bereich der Rechtsabteilung einer Konzerngesellschaft implementiert. Ob und welche Strukturen und Prozesse einer Prüfung unterzogen werden, legt die Geschäftsleitung fest.

## **10.4. RISIKEN**

### **10.4.1. Gesamtwirtschaftliche Risiken**

Die gesamtwirtschaftlichen Risiken sind trotz der an den Finanzmärkten eingetretenen Beruhigung im Zuge der fortdauernden europäischen Verschuldungskrise und anhaltender bzw. sogar verschärfter rezessiver Entwicklungen in vielen westeuropäischen Ländern per Saldo gestiegen. Weiterhin leiden viele Länder Europas unter hoher und vielfach weiter steigender Arbeitslosigkeit mit entsprechend negativen Rückwirkungen auf die Investitions- und Konsumneigung. In einigen Ländern erscheint der soziale Frieden gefährdet. Insgesamt wird die Euro-Region aus Sicht des IWF und der Europäischen Union auch im Jahr 2013 noch in der Rezession verharren. Leichte konjunkturelle Verbesserungen werden für 2014 zwar erwartet, sind wegen der zahlreichen insbesondere finanzwirtschaftlichen Imponderabilien allerdings stark konditioniert.

### **10.4.2. Markt- und Branchenrisiken**

Nach der Beendigung der Aktivitäten im Bereich Bauherrenmodelle in Österreich und dem nach Ende der Berichtsperiode erfolgten Verkauf der verbliebenen Projekte sind die Risiken dieses Geschäfts weggefallen. Weitere Aktivitäten in Österreich wird der Konzern zukünftig nicht betreiben. Damit fallen auch Risiken im Zusammenhang mit der allgemeinen Entwicklung in Österreich weg. Trotz teilweise starker Eigendynamiken in den restlichen Ländern der ehemaligen Zielregionen rund um das Schwarze Meer sowie Osteuropa, wo der DEMIRE-Konzern noch Eigenkapital investiert hat, dürfte deren wirtschaftliche Entwicklung angesichts der anhaltenden gesamteuropäischen Wachstumsrisiken gehemmt bleiben. Zur Belebung der dortigen Immobilienmärkte sind steigende Kapitalströme aus dem Ausland nahezu

|   |
|---|
| <b>Konzernlagebericht</b><br>Chancen- und Risikobericht |
| Konzernabschluss  |
| Konzernanhang   |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter              |
| Bestätigungsvermerk                                     |
| Finanzkalender  |

unabdingbar, vor dem Hintergrund der dargestellten allgemeinen Konjunkturlage und der damit einhergehenden Risikoaversion der Investoren allerdings kaum zu erwarten.

Transaktionen bleiben in diesen Ländern damit anders als bisher erwartet auch in der nahen Zukunft weiterhin erheblich erschwert. Vor diesem Hintergrund sind die dortigen Marktrisiken für das Geschäft des DEMIRE-Konzerns nach wie vor als bedeutend einzuschätzen. Die Verwertung der im Bestand befindlichen Projekte bleibt herausfordernd. Die erzielbaren Preise könnten die jeweiligen zum Verkaufszeitpunkt bestehenden bilanziellen Ansätze unterschreiten. Nach heutigem Kenntnisstand sind die Risiken in Bezug auf die Bewertung der Objekte bereits berücksichtigt worden.

Angesichts der zukünftigen geschäftsstrategischen Ausrichtung des Konzerns auf den deutschen Markt für Logistik- und Büroimmobilien und seiner Konzentration auf den Buy-and-Hold-Ansatz mit Fokus auf das Erzielen positiver Netto-Cashflows werden sich die markttypischen Geschäftsrisiken des Konzerns in diesem Bereich jedoch reduzieren.

Die wesentlichen Risiken bestehen dann in der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands, des deutschen Immobilienmarktes im Allgemeinen, des Marktes für Logistik- und Büroimmobilien im Besonderen sowie in der Solvenz der jeweiligen Mieter und deren Fähigkeit zur pünktlichen Zahlung von Mieten und Nebenkosten sowie den Entwicklungspotenzialen der jeweiligen Investments und ihrer Standorte bzw. Regionen.

#### 10.4.3. Finanzwirtschaftliche Risiken

##### 10.4.3.1. Währungsrisiken

Die DEMIRE war bisher überwiegend in Märkten außerhalb des Euro-Währungsraumes aktiv und daher auch entsprechenden Wechselkursänderungsrisiken ausgesetzt. Soweit möglich und praktikabel, wurden Projekte währungskongruent abgewickelt (z. B. durch währungskongruente Fremdfinanzierung der Baukosten).

Das verbleibende Wechselkursrisiko, welches sich im Wesentlichen auf das eingesetzte Eigenkapital und das Gewinnpotenzial beschränkte, wurde nur teilweise abgesichert, da – falls geeignete Absicherungsinstrumente überhaupt angeboten werden – diese oft nicht zu wirtschaftlich sinnvollen Preisen verfügbar waren. Grundsätzlich wurde einer Absicherung auf aggregierter Basis der Absicherung von projektbezogenen Einzelrisiken der Vorzug gegeben, und hier wiederum wurde eine Absicherung nur bei Überschreitung bestimmter Schwankungsbreiten, nur für bestimmte Währungen und nur für das eingesetzte Eigenkapital (nicht aber für das Gewinnpotenzial) in Erwägung gezogen. Zusammenfassend war das Management der Währungsrisiken somit darauf ausgerichtet, diese innerhalb bestimmter Breiten in Kauf zu nehmen. Die Währungs-Absicherungsstrategie wurde und wird in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt.

Diese Risiken wurden durch die Veräußerungen im Berichtsjahr sowie in den Wochen danach, im Zuge derer sich die DEMIRE aus einigen Ländern vollständig zurückgezogen hat, bereits deutlich reduziert. Für die übrigen, noch bestehenden Engagements der DEMIRE bestehen die genannten Risiken jedoch weiterhin fort.

#### 10.4.3.2. Zinsrisiken

Der DEMIRE-Konzern setzt zur Finanzierung der Immobilienobjekte auch Fremdkapital ein. Dies trifft zum Bilanzstichtag insbesondere auf Projekte in Deutschland und Österreich zu. Finanzierungen im Ausmaß von rund EUR 2,3 Millionen sind hierbei variabel verzinst, eine Änderung des Zinsniveaus nach oben führt dabei zu einer Belastung des Konzerns. Bei Darlehensverträgen von rund EUR 3,3 Millionen wurden fixe Zinsvereinbarungen getroffen.

Ein Gutteil der Investments der DEMIRE vor allem in osteuropäischen Ländern und in der Schwarzmeerregion ist hingegen mit Eigenkapital finanziert. Die Aufnahme von Fremdmitteln spielt hier aufgrund des Fehlens von Finanzierungsmöglichkeiten eine untergeordnete Rolle.

Grundsätzlich bestehen Finanzierungen auf Projektebene, im Falle eines Mezzanine Loans und der Finanzierung der Übernahme der Assets der R-Quadrat Capital Beta GmbH, Wien, Österreich, in Form einer unverzinslichen Kaufpreisstundung wurden aber in der Vergangenheit auch auf Holdingebene Darlehen aufgenommen. Für den Mezzanine Loan besteht eine Festzinsvereinbarung, eine Veränderung des Zinsniveaus hat damit keine Auswirkung auf den Konzern.

Die Evaluierung der Zins-Politik erfolgt in regelmäßigen Abständen und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

#### 10.4.4. Operative Risiken

Im Rahmen der abzuwickelnden Projekte können klassische Projektrisiken entstehen. Es kann zu Budgetüberschreitungen, zeitlichen Verzögerungen, Verzögerungen aufgrund mangelhafter Leistung und/oder Insolvenzen von Dienstleistern kommen. Als Konsequenz könnte sich ein erhöhter Liquiditätsbedarf von Projektgesellschaften herausstellen.

Wenn Kreditfinanzierungen auf Projektebene nicht bzw. nicht wie geplant realisiert werden können oder Veränderungen an den Development-Plänen notwendig werden, die zusätzlichen Finanzierungsbedarf nach sich ziehen, bestehen des Weiteren die Risiken, dass sich Projektzeitpläne verzögern, mehr Eigenkapital für ein Projekt erforderlich wird bzw. die Kosten der Fremdfinanzierung die ursprünglichen Planungen übersteigen. Damit können auch Nachschusspflichten der Projektgesellschafter entstehen, denen möglicherweise nicht alle Co-Investoren nachkommen können.

#### 10.4.5. Liquiditätsrisiken

Um die Zahlungsbereitschaft jederzeit zu gewährleisten, verfügt die DEMIRE über eine detaillierte Feinsteuerung ihrer Liquiditätsentwicklung. Hierzu werden – unter konservativen Annahmen – insbesondere die für die operative Führung des Konzerns notwendigen Mittel budgetiert und disponiert.

Zusätzlicher Liquiditätsbedarf kann jenseits von Ereignissen, die außerhalb des geschäftlichen Einflussbereichs der DEMIRE liegen, vor allem aus den genannten operativen Risiken resultieren. Im Besonderen sind hier zeitliche Verzögerungen bei den geplanten Verwertungen zu nennen.

|   |
|---|
| <b>Konzernlagebericht</b><br>Chancen- und Risikobericht |
| Konzernabschluss  |
| Konzernanhang   |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter              |
| Bestätigungsvermerk                                     |
| Finanzkalender  |

Die – trotz der vor allem in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion sehr schwierigen Marktlage – im Berichtsjahr sowie kurz nach dessen Ende realisierten Transaktionen unterstreichen jedoch die Fähigkeit der DEMIRE, auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten Verwertungen zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen und zugleich in den selbstgesteckten engen Zeitfenstern darstellen zu können.

#### 10.4.6. IT-Risiken

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme der DEMIRE können zu Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Die DEMIRE hat deshalb gegen diese üblichen IT-Risiken entsprechende Datensicherungsstrategien bzw. Sicherheitsvorkehrungen getroffen.

#### 10.4.7. Personal-Risiken

Die aktuellen Personalrisiken sind wesentlich im Zusammenhang mit der derzeit durchgeführten vollständigen Neuorientierung des Geschäftsmodells der DEMIRE und dem damit einhergehenden Übergang insbesondere auf der operativen Ebene zu sehen. Entsprechend war das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres auch maßgeblich geprägt von der Anpassung der Mitarbeiterzahl an die veränderte geschäftliche Aufstellung.

Konkret bestehen die aktuellen Personalrisiken in der Fähigkeit, maßgebliche Mitarbeiter, die derzeit noch die Projekte in den ehemaligen Zielregionen betreuen, so zu motivieren, dass sie auch in der Phase des Übergangs den Wandel der DEMIRE engagiert begleiten. Des Weiteren gilt es, umgehend neue Mitarbeiter und/oder externe Dienstleister mit den notwendigen Kenntnissen des deutschen Marktes zu gewinnen, um das neue Geschäftsmodell möglichst zügig zu etablieren und von Beginn an erfolgreich gestalten zu können.

#### 10.4.8. Rechtsrisiken

Der DEMIRE-Konzern war bisher überwiegend in Ländern mit gegenüber Westeuropa weniger entwickelten und stabilen Rechtssystemen tätig. Dies betrifft die Gerichtsbarkeit allgemein sowie insbesondere die im Liegenschafts- und Grundbuchrecht vorherrschenden faktischen Gegebenheiten und Geschäftspraktiken. Hieraus ergeben sich Risiken insbesondere im Hinblick auf die Anwendung und Durchsetzung bestehender Gesetze und Erlasse. Diese Risiken sind grundsätzlich nicht vermeidbar und könnten den sukzessiven Rückzug des Konzerns aus einzelnen Ländern belasten.

Mit der Neuausrichtung des Konzerns auf den Markt für Gewerbe-Immobilien in Deutschland werden sich die Rechtsrisiken künftig reduzieren.

#### 10.4.9. Risiken der MAGNAT im Zusammenhang mit der Insolvenz eines Co-Investors

Über das Vermögen des Co-Investors R-QUADRAT Capital Alpha GmbH („RQCA“) wurde ein Sanierungsverfahren nach der österreichischen Insolvenzordnung eröffnet und im Dezember 2011 in ein Konkursverfahren abgeändert. Hieraus bestehen für den DEMIRE-Konzern unter anderem nachstehende Risiken:

#### *10.4.9.1. Risiken aus der Beteiligung an gemeinsamen Immobilienprojekten*

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und R-QUADRAT Capital Alpha GmbH sind an einem gemeinsamen Immobilienprojekt beteiligt. Die operative Abwicklung von Maßnahmen, für welche die Projektgesellschaften die Zustimmung ihrer Gesellschafter benötigen, könnte erschwert bzw. verzögert werden.

Bei dem gemeinsamen Projekt mit der RQCA hat die DEMIRE keine Mehrheit. Entscheidungen über die strategische Ausrichtung könnten daher erschwert bzw. verhindert werden.

#### *10.4.9.2. Risiken aus Vertrags - bzw. sonstigen Forderungsverhältnissen*

Es könnte ein teilweiser oder gänzlicher Ausfall von Forderungen des DEMIRE-Konzerns gegenüber RQCA vorliegen. Die DEMIRE-Gruppe hatte dies jedoch bereits im Konzernabschluss zum 31. März 2011 in Form von Wertberichtigungen berücksichtigt.

Durch eine Geltendmachung von bestehenden Forderungen der RQCA gegenüber gemeinsamen Projektgesellschaften zum aktuellen Zeitpunkt könnten auch die Projektgesellschaften gefährdet werden. Aufgrund der Interessensgleichlagerung von RQCA und DEMIRE für eine Optimierung der kurzfristigen Projektrückflüsse wird das Risiko der Gefährdung der Projektgesellschaft in diesem Zusammenhang als gering eingeschätzt.

Durch langwierige Verfahren im Zusammenhang mit der Durchsetzung bzw. Abwehr von Forderungen könnten das Management sowie Mitarbeiter in einem nicht unerheblichen Umfang zeitlich in Anspruch genommen werden. Die DEMIRE wirkt diesem Risiko insofern entgegen, als das operative Geschäft jedenfalls vor solche Rechtsstreitigkeiten gestellt wird.

#### *10.4.9.3. Risiko aus der Integration des Asset Managers*

Durch den (indirekten) Erwerb der MAGNAT Asset Management GmbH im Wege einer Sachkapitalerhöhung im Jahr 2009 hat der DEMIRE-Konzern den bestehenden Asset Management-Vertrag mit der RQCA übernommen. Der Asset Management-Vertrag wurde im Geschäftsjahr 2011/2012 aufgelöst und der DEMIRE liegen nach eingehender Analyse keine Anhaltspunkte vor, wonach die MAGNAT Asset Management GmbH ihre Dienstleistungen nicht ordnungsgemäß erbracht hätte. Letztlich können aber allfällige Ansprüche aus bzw. im Zusammenhang mit dem Asset Management-Vertrag, so zum Beispiel auf Rückforderung von bereits bezahlten Management Fees, dennoch nicht abschließend ausgeschlossen werden.

#### **10.4.10 Imagerisiko**

Es besteht ein Imagerisiko für die DEMIRE. In der mit den Insolvenzen von – zum Teil ehemaligen – Co-Investoren verbundenen medialen Berichterstattung wurde auch auf die DEMIRE Bezug genommen, wodurch der Ruf der DEMIRE in Mitleidenschaft gezogen werden könnte. Die DEMIRE versucht, diesem Risiko mit möglichst großer Transparenz gegenüber Dritten vorzubeugen.

|   |
|---|
| <b>Konzernlagebericht</b>                         |
| Chancenbericht                                    |
| Gesamteinschätzung der Risikolage<br>des Konzerns |
| Konzernabschluss                                  |
| Konzernanhang                                     |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter        |
| Bestätigungsvermerk                               |
| Finanzkalender                                    |

## 11. Chancenbericht

Die neue Ausrichtung der DEMIRE auf den deutschen Markt für gewerblich genutzte Immobilien mit Fokus auf mittelständische Nutzer bietet insbesondere die Chance auf ein ausgewogenes Immobilienportfolio mit dauerhaft positiven Cashflows. Damit einhergehend stellt sich für die Aktionäre der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG langfristig die Perspektive, Eigentümer einer regelmäßig ausschüttenden Gesellschaft zu sein.

Gleichzeitig wird sich das Risikoprofil der DEMIRE nicht nur wesentlich verändern. Auch wird sich die Gesamtheit der Risiken vermindern und werden insbesondere die nicht beeinflussbaren externen Risiken geringer.

Das künftige Risikoprofil wird – bei aller internationaler Abhängigkeit Deutschlands von der Weltwirtschaft – im Wesentlichen nur noch von der Entwicklung der deutschen Gesamtwirtschaft und im Immobilienmarkt von den Tendenzen des Teilmarktes der von Mittelständlern gewerblich genutzten Immobilien geprägt sein.

Der deutsche gewerbliche Immobilienmarkt zeichnet sich durch seine Reife und Professionalität sowie durch seine Liquidität aus. Er ist ein seit Jahrzehnten fest etablierter und funktionierender Markt. Der deutsche Mittelstand genießt darüber hinaus auf der ganzen Welt höchstes Ansehen, wenn es um wirtschaftlichen Erfolg, seriöse Geschäftspraktiken und solide und langfristig ausgerichtete Unternehmensstrategien geht. Damit zeichnet sich insbesondere der Markt für Gewerbeimmobilien mit mittelständischen Mietern durch seine besondere Seriosität aus.

Die Chancen der Gesellschaft auf diesem Markt zu nutzen wird wesentlich davon abhängen, in verhältnismäßig kurzer Zeit die notwendigen Finanzmittel zu generieren, um ein ausgewogenes Immobilienportfolio mit guten Entwicklungspotenzialen und stabilen Cashflows zusammenzustellen.

## 12. Gesamteinschätzung der Risikolage des Konzerns

Die Risikolage des DEMIRE-Konzerns konnte durch die vielfältigen angestoßenen und umgesetzten Maßnahmen im Berichtsjahr sowie nach dessen Ende verbessert werden. Der Rückzug aus verschiedenen Ländern und die Vorbereitung weiterer Verwertungen haben die Komplexität des Konzerns und die bisher hieraus resultierenden Risiken reduziert. Dazu hat insbesondere auch der in diesem Zusammenhang erfolgreich realisierte weitere Abbau der Verschuldung beigetragen. Weitere substanzielle Kostensenkungen konnten zudem die Liquiditätsposition entlasten.

Allerdings ist der Konzern unverändert bedeutenden Risiken ausgesetzt, die der Vorstand im Zuge der strategischen Neuausrichtung des Konzerns eng steuert. Dazu gehört insbesondere die möglichst zeitnahe und gleichzeitig wirtschaftlich sinnvolle Verwertung der bisherigen Engagements und hierdurch die Sicherung der Liquiditätssituation des Konzerns.

Die Neuausrichtung wird dazu führen, dass sich die Risikolage des Konzerns grundsätzlich positiv verändert und damit verbessert. Parallel zum Rückzug aus Osteuropa und der Schwarzmeerregion werden derzeit bereits erste Projekte in Deutschland geprüft und das Reinvestment der frei gewordenen Mittel vorbereitet, so dass eine zügige Neupositionierung des Konzerns erfolgen kann.

## 13. Prognosebericht

### 13.1. AUSRICHTUNG DES KONZERNS IN DEN BEIDEN NÄCHSTEN GESCHÄFTSJAHREN

Die bisherigen strategischen Ziele und die bisherige Fokussierung des Konzerns auf Zielmärkte rund um das Schwarze Meer und auf Osteuropa boten angesichts der begrenzten finanziellen Möglichkeiten der DEMIRE und aufgrund des extrem ungünstigen Chance-/Risikoverhältnisses auf diesen Märkten entgegen den ursprünglichen Erwartungen auch auf längere Sicht keine ausreichenden Perspektiven. Vorstand und Aufsichtsrat haben daher beschlossen, den Konzern vollständig neu aufzustellen. Dies wird sich auch in der neuen Firmierung der Gesellschaft als „DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG“ niederschlagen.

Die Neuausrichtung der Geschäftspolitik wird mehrere wesentliche Veränderungen gegenüber der bisherigen Aufstellung mit sich bringen. So wird die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zukünftig eine klare „Buy & Hold“-Strategie inklusive eines aktiven Portfolio-Managements verfolgen. Die bisher von der DEMIRE betriebene „Develop & Sell“-Strategie wird nicht mehr fortgeführt. Der Konzern konzentriert sich zukünftig auf Immobilienengagements, die von Beginn an einen positiven Cash-flow generieren. Die Steuerungsgröße für das aktiv gemanagte Immobilienportfolio ist damit klar die Mietrendite. Mit systematischer Planung, Steuerung und Kontrolle der Immobilieninvestments sollen Erfolgspotenziale gehoben und eine nachhaltige Wertentwicklung erzielt werden. Die Wertentwicklung wird sich damit insbesondere in der Entwicklung der Mieteinnahmen widerspiegeln.

Es ist die langfristig-strategische Zielsetzung des Konzerns, seine Aktionärinnen und Aktionäre mit einer attraktiven Dividendenpolitik am Unternehmenserfolg zu beteiligen.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG wird sich als Investor und Bestandshalter ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt betätigen. Der deutsche Immobilienmarkt ist nach der festen Überzeugung von Vorstand und Aufsichtsrat sowohl aktuell als auch in der Zukunft attraktiv. Aufgrund der nationalen und internationalen wirtschaftlichen Stärke insbesondere des deutschen Mittelstands als Rückgrat der deutschen Wirtschaft ist dieser Optimismus vor allem bei Investments angebracht, die auf diesen Sektor abzielen. Deshalb wird der Konzern seine Engagements auf Gewerbeobjekte mit mittelständischer Klientel und auf die Bereiche Logistik und Büro konzentrieren.

Darüber hinaus wird der Fokus auf Investments gesetzt, die als Zielgruppe Mieter guter bis sehr guter Bonität ansprechen. Regional werden bestehende und vermietete Immobilien in Ballungszentren sowie A-Lagen in deren Randgebieten und in aufstrebenden Zweitlagen adressiert. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG wird sich damit auf klar definierte Asset-Klassen konzentrieren.

|  |
|--|
| <b>Konzernlagebericht</b><br>Prognosebericht |
| Konzernabschluss                             |
| Konzernanhang                                |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter   |
| Bestätigungsvermerk                          |
| Finanzkalender                               |

Als Anlagestrategie verfolgt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG die Ansätze „Value-added“ und – in geringerem Maße – „Core-plus“. Der Value-added-Ansatz zielt auf Investitionen in aktuell unterbewertete Standorte bzw. Objekte. Derartige Immobilien sollen durch Renovierung oder Revitalisierung neu positioniert und über Mieterwechsel ein höherer Mietertrag erzielt werden. Über das Erwirtschaften eines sukzessiv steigenden Cash-Flows hinaus werden damit auch nachhaltige Wertsteigerungen angestrebt. Diese könnten dann durch Veräußerungen auch realisiert werden. Bei den Value-added-Investments wird zur Hebelwirkung zwar ein vergleichsweise höherer Fremdkapitalanteil angestrebt, die Begrenzung des Risikos nach klar definierten Kriterien bleibt jedoch alternativlos. Beim Core-plus-Ansatz steht die Auswahl von Objekten mit künftigem Entwicklungspotenzial im Vordergrund. Entsprechend fällt der Leverage hier niedriger aus als im Value-Added-Bereich. Ziel ist hier, über die Neuvermietung auslaufender Verträge eine Steigerung der Mieterträge zu erzielen und damit Wertschöpfung zu generieren.

Mit einer Mischung von Value-added und Core-plus im Verhältnis von ca. Zwei zu Eins wird eine ausgeglichene Risk-/Return-Relation für die Gesellschaft sichergestellt. Diese Relation wird nicht durch übermäßig risikoreiche und/oder opportunistische Investmentansätze verwässert. Das Risikomanagement der Gesellschaft wird hierauf in besonderem Maße achten. Die Haltedauer der Immobilien ist bei beiden Ansätzen grundsätzlich langfristig ausgerichtet.

Anders als bisher wird die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einer schlanken Organisation ihren Bedarf an operativen Asset Management Leistungen einkaufen. Die strategischen Aufgaben des Asset Managements bleiben als Kernkompetenz der Gesellschaft selbstverständlich im Unternehmen.

### 13.2. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Rahmenbedingungen in den ehemaligen Zielregionen der DEMIRE rund um das Schwarze Meer sowie Osteuropa werden sich nach Ansicht des IWF im laufenden Jahr nur unwesentlich ändern. Damit dürften auch die Verhältnisse auf den dortigen Immobilienmärkten unverändert angespannt bleiben. Der Konzern wird dennoch seine Portfoliobereinigung mit großer Konsequenz durchführen.

Die Rahmenbedingungen in Deutschland, dem neuen Zielmarkt des Konzerns, sind insbesondere im Immobilienbereich als gut einzustufen. Die wirtschaftliche Prosperität des deutschen Mittelstands ist ungebrochen, die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien bei allen regionalen Unterschieden durchaus stabil.

### 13.3. ERWARTETE ERTRAGSLAGE

Ungeachtet der strategischen und operativen Neuausrichtung des Konzerns bleiben die wesentlichen kurz- bis mittelfristigen Herausforderungen zunächst unverändert. Insbesondere während der Übergangsphase werden daher die Sicherung der Liquidität und die Stabilisierung des Konzerns auch weiterhin vor der Erwirtschaftung von Erträgen aus Neuengagements entlang der neuen Unternehmensstrategie rangieren. Damit bleibt im laufenden Geschäftsjahr 2013/2014 die weitere Senkung der laufenden Ausgaben im Vordergrund. Aktuell wird die Anpassung der Personalstärke vorangetrieben.

Eine weitere Kostensenkung wird die zügige Konsolidierung der Aktivitäten des Konzerns am Standort Frankfurt am Main mit sich bringen. Darüber hinaus wird mit dem geplanten Verkauf der Engagements in den bisherigen Zielregionen rund um das Schwarze Meer sowie Osteuropa zeitgleich eine deutliche Vereinfachung der Konzernstruktur einhergehen. Auch diese Maßnahmen wirken in ganz besonderem Maße unmittelbar liquiditäts- und ressourcenschonend. Es wird angestrebt, mit der Neupositionierung der Gesellschaft in Abhängigkeit von zu realisierenden Neuinvestitionen eine Ergebnisverbesserung zu erzielen, wobei für das Geschäftsjahr 2013/2014 dennoch mit einem negativen Periodenergebnis gerechnet wird, Für das Geschäftsjahr 2014/2015 wird ein positives Periodenergebnis erwartet.

#### **13.4. ERWARTETE FINANZLAGE**

Darüber hinaus strebt das Management zur Sicherung der Liquidität und zur Stabilisierung des operativen Cashflows an, die bestehenden Engagements in den bisherigen Zielregionen der Gesellschaft so zügig wie möglich abzubauen. Deren gutachterlich festgestellten Bilanzansätze spiegeln zwar die Lage auf den betreffenden Immobilienmärkten wider, dennoch werden – auch bei Vermeidung von Fire Sales – Verkäufe unter dem Aspekt ggf. langwieriger Verwertungshorizonte und sofern unvermeidbar, auch unterhalb dieser Ansätze vorzunehmen sein, denn der schnelle Umbau des Konzerns und die im Zusammenhang mit den Verkäufen generierte Liquidität stehen klar im Vordergrund.

Neben der Sicherstellung der Liquidität sollen die Erlöse aus den Verkäufen frühzeitig und konsequent in Neuengagements entlang der dargestellten Strategie fließen. Die Liquiditätsplanung berücksichtigt darüber hinaus Finanzierungsmaßnahmen, über die derzeit verhandelt wird. Ein Teil davon ist bereits realisiert worden, wir verweisen auf die Ausführungen im Nachtragsbericht.

#### **13.5. GESAMTAUSSAGE ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG DES KONZERNS**

Im laufenden Geschäftsjahr 2013/2014 sowie im darauf folgenden Geschäftsjahr wird die Entwicklung des Konzerns wesentlich von Tempo und Erfolg der Umsetzung der neuen Unternehmensstrategie abhängen. Hierbei stehen der schnelle Verkauf der bisherigen Engagements und der Einsatz der hieraus erzielten Mittel für Neuengagements in deutschen Gewerbeimmobilien klar im Vordergrund der Aktivitäten des Vorstands. Zeitgleich werden die Möglichkeiten einer zusätzlichen Mittelbeschaffung über den Kapitalmarkt zur externen Finanzierung solcher Engagements intensiv sondiert. Die Mittelbereitstellung durch externe Quellen wird hierbei im Wesentlichen von der Attraktivität, d. h. der Cashflow-Stärke, der betreffenden Immobilien abhängen. Die derzeit von einer sehr geringen Verschuldung geprägte Kapitalausstattung des Konzerns würde ein den „Value-added“ und „Core-plus“ Anlagestrategien gemäßes Leveraging durchaus zulassen.

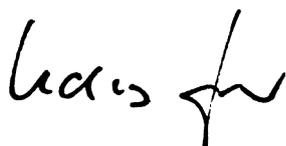
Aufsichtsrat und Vorstand sind davon überzeugt, dass mit der strategischen und operativen Neuausrichtung und deren unmittelbarer Umsetzung innerhalb des nächsten Geschäftsjahres die Voraussetzungen für die Zukunftssicherung des Konzerns geschaffen werden.

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 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 als der erwarteten Entwicklung zu korrigieren.

Frankfurt am Main, den 13. August 2013

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



**Hon.-Prof. Andreas Steyer**  
Vorstandssprecher



**Jürgen Georg Faè**  
Vorstand

## Konzernabschluss

### Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

| in EUR  | Tz.         | 01.04.2012 –<br>31.03.2013 | 01.04.2011 –<br>31.03.2012 |
|---|-------------|----------------------------|----------------------------|
| Einnahmen aus der Vermietung  | D.1         | 783.688                    | 5.505.915                  |
| Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen              | D.2         | -507.429                   | -3.133.619                 |
| <b>Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien</b>              |             | <b>276.259</b>             | <b>2.372.296</b>           |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften               |             | 2.233.251                  | 849.698                    |
| Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften                |             | 56.415                     | -410.555                   |
| <b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften</b>      | <b>D.3</b>  | <b>2.289.666</b>           | <b>439.143</b>             |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien                             |             | 1.045.620                  | 32.722.778                 |
| Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien                       |             | -743.445                   | -16.998.663                |
| <b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>                    | <b>D.4</b>  | <b>302.175</b>             | <b>15.724.115</b>          |
| Erlöse aus dem Asset Management                                       |             | 193.676                    | 715.957                    |
| Aufwendungen für das Asset Management                                 |             | -127.026                   | -200.115                   |
| <b>Ergebnis aus dem Asset Management</b>                              | <b>D.5</b>  | <b>66.650</b>              | <b>515.842</b>             |
| Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen                          |             | 420.328                    | 8.895.763                  |
| Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen                         |             | -566.312                   | -2.277.457                 |
| Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen |             | -1.142.263                 | -2.940.362                 |
| <b>Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen</b>                  | <b>D.6</b>  | <b>-1.288.248</b>          | <b>3.677.944</b>           |
| Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien               | D.7         | -1.519.980                 | -3.516.484                 |
| Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen      | D.8         | -1.483.898                 | -975.394                   |
| Sonstige betriebliche Erträge   | D.9         | 1.060.330                  | 3.675.540                  |
| <b>Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte</b>       |             | <b>-1.943.548</b>          | <b>-816.338</b>            |
| Allgemeine Verwaltungskosten  | D.10        | -3.809.327                 | -5.655.770                 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                    | D.11        | -836.959                   | -1.468.905                 |
| <b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>                                |             | <b>-4.943.332</b>          | <b>14.788.326</b>          |
| Finanzerträge   |             | 844.762                    | 832.732                    |
| Finanzierungsaufwendungen   |             | -1.552.499                 | -2.589.364                 |
| <b>Finanzergebnis</b>   | <b>D.12</b> | <b>-707.738</b>            | <b>-1.756.632</b>          |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>   |             | <b>-5.651.070</b>          | <b>13.031.694</b>          |
| Ertragsteuern   | D.13        | -278.486                   | -67.688                    |
| <b>Periodenergebnis</b>   |             | <b>-5.929.556</b>          | <b>12.964.006</b>          |
| Davon entfallen auf:  |             |                            |                            |
| <b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>                              | <b>D.15</b> | <b>-2.896</b>              | <b>30.714</b>              |
| <b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>                           |             | <b>-5.926.660</b>          | <b>12.933.292</b>          |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie / Verwässertes Ergebnis je Aktie     | D.16        | -0,43                      | 0,93                       |

DEMIRE im Überblick

Konzernlagebericht

**Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und

Verlustrechnung

Gesamtergebnisrechnung

Konzernanhang

Versicherung  
der gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

## Gesamtergebnisrechnung

| in EUR  |                | 01.04.2012 –<br>31.03.2013 | 01.04.2011 –<br>31.03.2012 |
|---|----------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Periodenergebnis</b>   |                | <b>-5.929.556</b>          | <b>12.964.006</b>          |
| <b>Sonstiges Ergebnis</b>   |                |                            |                            |
| Währungsumrechnungsdifferenzen  |                | 37.583                     | -605.973                   |
| Eigenkapitalveränderung aus nach der<br>Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen |                | 12.696                     | -1.522.664                 |
| <b>Sonstiges Ergebnis vor Steuern</b>   |                | <b>50.280</b>              | <b>-2.128.637</b>          |
| Steuern auf das sonstige Ergebnis   | D.13           | -99.002                    | -44.481                    |
| <b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>  | <b>G.1/G.2</b> | <b>-48.722</b>             | <b>-2.173.118</b>          |
| <b>Gesamtergebnis</b>   |                | <b>-5.978.278</b>          | <b>10.790.888</b>          |
| Davon entfallen auf:  |                |                            |                            |
| <b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>  |                | <b>-12.546</b>             | <b>-57.342</b>             |
| <b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>                                       |                | <b>-5.965.732</b>          | <b>10.848.231</b>          |

## Konzern-Bilanz

| in EUR   | Tz.        | 31.03.2013        | 31.03.2012        |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vermögenswerte</b>  |            |                   |                   |
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>   |            |                   |                   |
| Sachanlagen  | E.1.2      | 40.989            | 58.340            |
| Immaterielle Vermögenswerte  | E.1.1      | 19.920            | 29.440            |
| Anteile an at equity bewerteten Unternehmen                                  | E.1.3      | 6.643.764         | 8.074.182         |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte  | E.1.4      | 49.318            | 49.318            |
| Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen                              | E.1.5      | 2.058.981         | 1.020.351         |
| Sonstige Ausleihungen  | E.1.6      | 342.498           | 541.309           |
| Latente Steueransprüche  | E.5.1      | 0                 | 585.509           |
| <b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>                                     |            | <b>9.155.472</b>  | <b>10.358.449</b> |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>   |            |                   |                   |
| Vorratsimmobilien  | E.2.1      | 10.173.832        | 16.134.196        |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen          | E.2.2      | 3.419.974         | 5.577.777         |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte                    | E.2.3      | 2.184.970         | 3.995.646         |
| Steuererstattungsansprüche   |            | 72.400            | 806.233           |
| Zahlungsmittel   | E.2.4      | 2.333.381         | 3.589.108         |
| <b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>                                     |            | <b>18.184.556</b> | <b>30.102.960</b> |
| <b>Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen</b> | <b>E.3</b> | <b>3.802.647</b>  | <b>3.805.981</b>  |
| <b>Summe Vermögenswerte</b>  |            | <b>31.142.675</b> | <b>44.267.390</b> |

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| <b>Konzernabschluss</b>                    |
| Konzern-Bilanz                             |
| Konzernanhang                              |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

| in EUR  | Tz.        | 31.03.2013        | 31.03.2012        |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eigenkapital und Schulden</b>  |            |                   |                   |
| <b>Eigenkapital</b>   |            |                   |                   |
| Gezeichnetes Kapital  |            | 13.894.651        | 13.894.651        |
| Rücklagen   |            | 466.012           | 6.431.744         |
| <b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>     |            | <b>14.360.663</b> | <b>20.326.395</b> |
| Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner                                  |            | -108.550          | -97.786           |
| <b>Summe Eigenkapital</b>   | <b>E.4</b> | <b>14.252.113</b> | <b>20.228.609</b> |
| <b>Schulden</b>   |            |                   |                   |
| <b>Langfristige Schulden</b>  |            |                   |                   |
| Latente Steuerschulden  | E.5.1      | 46.249            | 265.034           |
| Langfristige Finanzschulden   | E.5.2      | 9.158.883         | 14.829.263        |
| <b>Summe langfristige Schulden</b>  |            | <b>9.205.132</b>  | <b>15.094.297</b> |
| <b>Kurzfristige Schulden</b>  |            |                   |                   |
| Rückstellungen  | E.6.1      | 1.314.561         | 1.760.010         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | E.6.2      | 1.095.677         | 1.512.903         |
| Steuerschulden  | E.6.3      | 234.088           | 283.960           |
| Kurzfristige Finanzschulden   | E.6.4      | 5.041.104         | 5.387.611         |
| <b>Summe kurzfristige Schulden</b>  |            | <b>7.685.430</b>  | <b>8.944.484</b>  |
| <b>Summe Schulden</b>   |            | <b>16.890.562</b> | <b>24.038.781</b> |
| <b>Summe Schulden und Eigenkapital</b>  |            | <b>31.142.675</b> | <b>44.267.390</b> |

## Konzern-Kapitalflussrechnung

| in TEUR   | Tz.      | 01.04.2012 –<br>31.03.2013 | 01.04.2011 –<br>31.03.2012 |
|---|----------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Konzernergebnis vor Steuern</b>  |          | <b>-5.651</b>              | <b>13.032</b>              |
| Bezahlte Zinsaufwendungen für Finanzschulden  |          | 423                        | 1.624                      |
| Veränderung der Vorratsimmobilien   |          | 728                        | 16.849                     |
| Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen  |          | 535                        | 1.813                      |
| Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern   |          | 741                        | -507                       |
| Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte   |          | 183                        | -3.715                     |
| Veränderung Immaterielle Vermögenswerte   |          | 0                          | 7                          |
| Veränderung der Rückstellungen  |          | -507                       | 11                         |
| Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten                                   |          | -374                       | -1.126                     |
| Sonstige zahlungsunwirksame Posten  |          | 2.740                      | -1.478                     |
| <b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>   | <b>F</b> | <b>-1.181</b>              | <b>26.509</b>              |
| Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen  |          | -34                        | -11                        |
| Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen   |          | 0                          | 28                         |
| Einzahlungen aus der Herabsetzung von Kapital bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen                  |          | 565                        | 0                          |
| Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen                  |          | 0                          | 2.650                      |
| Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen                    |          | -92                        | -973                       |
| Einzahlungen aus Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen                                      |          | 460                        | 0                          |
| Einzahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen sowie für Erwerbe von Nettovermögen (abzüglich erworbener liquider Mittel) |          | 448                        | -3.641                     |
| Auszahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen (abzüglich veräußerter liquider Mittel)                               |          | -20                        | 743                        |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>   | <b>F</b> | <b>1.327</b>               | <b>-1.205</b>              |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden  |          | 46                         | 7.395                      |
| Bezahlte Zinsen auf Finanzschulden  |          | -428                       | -1.624                     |
| Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden   |          | -1.011                     | -32.812                    |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>  | <b>F</b> | <b>-1.394</b>              | <b>-27.040</b>             |
| <b>Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel</b>   |          | <b>-1.247</b>              | <b>-1.736</b>              |
| Veränderung aufgrund von Währungsumrechnung   |          | -8                         | 5                          |
| Zahlungsmittel am Anfang der Periode  |          | 3.589                      | 5.320                      |
| <b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>   | <b>F</b> | <b>2.333</b>               | <b>3.589</b>               |
| <b>Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung:</b>   |          |                            |                            |
| Ertragssteuererstattungen (+)/-zahlungen (-)  |          | 745                        | 533                        |
| Erhaltene Zinsen  |          | 33                         | 69                         |
| Gezahlte Zinsen   |          | 437                        | 1.644                      |

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| <b>Konzernabschluss</b>                    |
| Konzern-Kapitalflussrechnung               |
| Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung   |
| Konzernanhang                              |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

| in TEUR  | Tz.      | Gesellschafts-<br>kapital | Rücklagen            |   |   |                              |                            | Den Anteilseig-<br>nern des Mutter-<br>unternehmens<br>zurechenbares<br>Eigenkapital | Anteile der<br>nicht beherr-<br>schenden<br>Anteilseigner | Summe<br>Eigen-<br>kapital |
|--|----------|---------------------------|----------------------|---|---|------------------------------|----------------------------|--|---|----------------------------|
|  |          |                           | Kapital-<br>rücklage | Gewinn-<br>rücklagen<br>inkl.<br>Konzern-<br>ergebnis | Abzugs-<br>posten<br>für<br>Eigene<br>Anteile | Wäh-<br>rungsum-<br>rechnung | sonstige<br>Rück-<br>lagen |  |   |                            |
| <b>01.04.2012</b>  | <b>G</b> | <b>13.895</b>             | <b>7.455</b>         | <b>4.660</b>  | <b>-310</b>                                   | <b>-2.174</b>                | <b>-3.200</b>              | <b>20.326</b>  | <b>-98</b>  | <b>20.228</b>              |
| Veränderung Konsolidierungs-<br>kreis  | G        | 0                         | 0                    | 0   | 0   | 0                            | 0                          | 0  | 2   | 2                          |
| Erfolgsneutrale Veränderung<br>latenter Steuern  | G        | 0                         | 0                    | 0   | 0   | 0                            | -99                        | -99  | 0   | -99                        |
| Anteilige Übernahme von<br>erfolgsneutralen Eigenkapital-<br>veränderungen von at equity<br>bewerteten Unternehmen   | G        | 0                         | 0                    | 0   | 0   | 13                           | 0                          | 13   | 0   | 13                         |
| Währungsumrechnungsdifferenzen   | G        | 0                         | 0                    | 0   | 0   | 47                           | 0                          | 47   | -10   | 37                         |
| <b>Summe des sonstigen<br/>Ergebnisses</b>   | <b>G</b> | <b>0</b>                  | <b>0</b>             | <b>0</b>  | <b>0</b>                                      | <b>60</b>                    | <b>-99</b>                 | <b>-39</b>   | <b>-10</b>  | <b>-49</b>                 |
| Periodenergebnis   | G        | 0                         | 0                    | -5.927  | 0   | 0                            | 0                          | -5.927   | -3  | -5.930                     |
| Gesamtergebnis   | G        | 0                         | 0                    | -5.927  | 0   | 60                           | -99                        | -5.966   | -12   | -5.978                     |
| <b>31.03.2013</b>  | <b>G</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>              |
| <b>01.04.2011</b>  | <b>G</b> | <b>13.895</b>             | <b>7.455</b>         | <b>-8.273</b>   | <b>-310</b>                                   | <b>-136</b>                  | <b>66</b>                  | <b>12.697</b>  | <b>-122</b>   | <b>12.575</b>              |
| Änderungen der Eigentumsan-<br>teile an Tochterunternehmen,<br>die nicht zu einem Verlust der<br>Beherrschung führen | G        | 0                         | 0                    | 0   | 0   | 0                            | -3.219                     | -3.219   | 82  | -3.137                     |
| Erfolgsneutrale Veränderung<br>latenter Steuern  | G        | 0                         | 0                    | 0   | 0   | 0                            | -44                        | -44  | 0   | -44                        |
| Anteilige Übernahme von<br>erfolgsneutralen Eigenkapital-<br>veränderungen von at equity<br>bewerteten Unternehmen   | G        | 0                         | 0                    | 0   | 0   | -1.499                       | -3                         | -1.502   | -21   | -1.523                     |
| Währungsumrechnungsdifferenzen   | G        | 0                         | 0                    | 0   | 0   | -539                         | 0                          | -539   | -67   | -606                       |
| <b>Summe des sonstigen<br/>Ergebnisses</b>   | <b>G</b> | <b>0</b>                  | <b>0</b>             | <b>0</b>  | <b>0</b>                                      | <b>-2.038</b>                | <b>-47</b>                 | <b>-2.085</b>  | <b>-88</b>  | <b>-2.173</b>              |
| Periodenergebnis   | G        | 0                         | 0                    | 12.933  | 0   | 0                            | 0                          | 12.933   | 31  | 12.964                     |
| Gesamtergebnis   | G        | 0                         | 0                    | 12.933  | 0   | -2.038                       | -47                        | 10.848   | -57   | 10.791                     |
| <b>31.03.2012</b>  | <b>G</b> | <b>13.895</b>             | <b>7.455</b>         | <b>4.660</b>  | <b>-310</b>                                   | <b>-2.174</b>                | <b>-3.200</b>              | <b>20.326</b>  | <b>-98</b>  | <b>20.228</b>              |

# Konzernanhang

für das Geschäftsjahr vom 1. April 2012 bis 31. März 2013

## A. Allgemeine Angaben

### 1. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

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. Am 17. September 2010 erfolgte die Umwandlung von der Rechtsform einer GmbH & Co. KGaA in die Rechtsform einer Aktiengesellschaft mit Eintragung in das Handelsregister (HRB 89041). Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA wurde am 6. April 2006 gegründet und am 31. Mai 2006 in das Handelsregister am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen. 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. 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 Gesellschaft wurde im Juli 2006 zunächst im Open Market (Freiverkehr) zugelassen. Am 30. Oktober 2007 erfolgte ein Wechsel des Börsensegments. Seit diesem Zeitpunkt werden die Aktien der Gesellschaft im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Durch den Segmentwechsel unterliegt DEMIRE den strengen, EU-weit geltenden Transparenzanforderungen des Regulierten Marktes.

Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienprojekte durch die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG selbst wurden bis dato nicht 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, Wien, Österreich, (vormals: RQUADRAT Immobilien GmbH) 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.

Die MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich, übernimmt das Immobilien Asset Management innerhalb der Gruppe und in geringem Ausmaß auch für Dritte.

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.

Das Investmentportfolio der DEMIRE verteilt sich heute auf neun Länder. Basierend auf der neuen Ausrichtung auf Deutschland verfolgt DEMIRE einen beschleunigten Rückzug aus den restlichen Regionen.

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Allgemeine Angaben                         |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

## 2. ANWENDUNG DER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

Entsprechend Artikel 4 der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards erstellt die DEMIRE den Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS). Der für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG als rechtliche Muttergesellschaft aufgestellte Konzernabschluss der DEMIRE-Gruppe ist nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Dabei werden alle für den am 31. März 2013 beendeten Berichtszeitraum verpflichtend anzuwendenden IFRS – einschließlich der noch gültigen International Accounting Standards (IAS) – sowie die Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) – einschließlich der noch gültigen Auslegungen des ehemaligen Standing Interpretations Committee (SIC) – wie sie in der EU anzuwenden sind, berücksichtigt. Der von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG aufgestellte Konzernabschluss entspricht damit vollumfänglich den IFRS in der derzeit gültigen Fassung, soweit sie von der Europäischen Union gemäß Art. 6 Abs. 2 IAS-VO 1606/2002 im Wege des Komitologieverfahrens in den Rechtsstand der Europäischen Union übernommen wurden. Zusätzlich wurden die ergänzenden, nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt.

## 3. VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDs

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit folgenden Ausnahmen:

Der International Accounting Standards Board (IASB) und das International Financial Reporting Standards Committee (IFRIC) haben Standards und Interpretationen verabschiedet (die das EU-Anerkennungsverfahren bereits durchlaufen haben), die im Berichtszeitraum erstmals verpflichtend anzuwenden waren.

### **IFRS 7 „Änderungen: Finanzinstrumente – Angabepflichten bei der Übertragung finanzieller Vermögenswerte“**

Durch die Änderungen zu IFRS 7 wurden die Anhangangaben bei der Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten erweitert. Es sind grundsätzliche Angaben auf übertragene, aber nicht (oder nicht vollständig) ausgebuchte finanzielle Vermögenswerte und über deren Beziehung zu den dabei neu entstandenen Verbindlichkeiten erforderlich. Sofern die übertragenen finanziellen Vermögenswerte auch vollständig ausgebucht wurden, sind in Zukunft detaillierte qualitative und quantitative Informationen zu etwaigen zurückbehaltenen bzw. im Rahmen der Transaktion übernommenen Rechten und Pflichten anzugeben. Die Änderungen sind für Berichtsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen. Diese Änderungen zu IFRS 7 wurden am 22. November 2011 von der EU verabschiedet und am 23. November 2011 veröffentlicht. Die angesprochenen Änderungen haben keinen Einfluss auf die Anhangangaben im vorliegenden Konzernabschluss.

#### 4. KÜNFTIGE ÄNDERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der IASB und das IFRIC haben Standards und Interpretationen verabschiedet, die im Berichtszeitraum noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Eine freiwillige Vorabanwendung setzt grundsätzlich voraus, dass die zum jetzigen Zeitpunkt zum Teil noch ausstehende Anerkennung durch die EU erfolgt ist. Von der unter Umständen bestehenden Möglichkeit einer freiwilligen Vorabanwendung hat die Gesellschaft keinen Gebrauch gemacht.

|   | von der EU verabschiedet |      |
|---|--------------------------|------|
|   | JA                       | NEIN |
| IAS 1 „Änderung: Darstellung des sonstigen Ergebnisses“   | x                        |      |
| IAS 12 „Änderungen: Latente Steuern – Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte“               | x                        |      |
| IAS 19 „Änderungen: Leistungen an Arbeitnehmer“   | x                        |      |
| IAS 27 „Einzelabschlüsse“   | x                        |      |
| IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“                           | x                        |      |
| IAS 32 „Änderungen: Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten“ | x                        |      |
| IFRS 1 „Änderungen: Ausgeprägte Hochinflation und Beseitigung fester Zeitpunkte“                    | x                        |      |
| IFRS 1 „Änderungen: Zuwendungen der öffentlichen Hand“  | x                        |      |
| IFRS 7 „Änderungen: Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten“ | x                        |      |
| IFRS 9 „Finanzinstrumente“  |                          | x    |
| IFRS 9 und IFRS 7 „Verpflichtungen Anwendungszeitpunkt und Angaben zum Übergang“                    |                          | x    |
| IFRS 10 „Konzernabschlüsse“   | x                        |      |
| IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“  | x                        |      |
| IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“  | x                        |      |
| Übergangslleitlinie (Änderungen IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12)                                       | x                        |      |
| IFRS 10, IFRS 11 und IAS 27 Änderungen: Investmentgesellschaften                                    |                          | x    |
| IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“  | x                        |      |
| IFRIC 20 „Abraunkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine“               | x                        |      |
| Improvements to IFRS (2009-2011)  | x                        |      |

##### IAS 1 „Änderung: Darstellung des sonstigen Ergebnisses“

Gemäß der Änderung müssen Unternehmen die im sonstigen Ergebnis dargestellten Bestandteile nach zwei Kategorien unterteilen – in Abhängigkeit davon, ob sie in Zukunft über die Gewinn- und Verlustrechnung gebucht werden (also gegebenenfalls „recycelt“ werden) oder nicht. Posten, die nicht recycelt werden, sind getrennt von den Posten darzustellen, die zukünftig recycelt werden, wie z.B. Differenzen aus der Währungsumrechnung von Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen. Werden

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Allgemeine Angaben                         |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

die Bestandteile des sonstigen Ergebnisses vor Steuern dargestellt, so müssen Unternehmen den zugehörigen Steuerbetrag getrennt nach den beiden Kategorien ausweisen. Die Änderung ist erstmals für Berichtsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen, verpflichtend retrospektiv anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderung zu IAS 1 wurde am 5. Juni 2012 von der EU verabschiedet und am 6. Juni 2012 veröffentlicht. Diese Standardänderung des IAS 1 wird im Konzernabschluss der DEMIRE zu einer entsprechenden Neugliederung führen.

#### **IAS 12 „Änderungen: Latente Steuern - Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte“**

Die Änderung enthält eine teilweise Klarstellung zur Behandlung temporärer steuerlicher Differenzen im Zusammenhang mit der Anwendung des Zeitwertmodells von IAS 40. Durch die Änderungen wird für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, die widerlegbare Vermutung eingeführt, dass die Realisierung des Buchwerts eines Vermögenswerts im Normalfall durch Veräußerung erfolgt. Bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist es oftmals schwierig, zu beurteilen, ob sich bestehende Differenzen im Rahmen der fortgeführten Nutzung oder im Zuge einer Veräußerung umkehren. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, retrospektiv anzuwenden. Es erfolgte am 11. Dezember 2012 eine Verabschiedung durch die EU und eine Veröffentlichung am 29. Dezember 2012. Diese Änderungen sind im Bereich der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von at equity bewerteten Unternehmen zu berücksichtigen.

#### **IAS 19 „Änderungen: Leistungen an Arbeitnehmer“**

Die wesentliche Veränderung besteht darin, dass künftig unerwartete Schwankungen der Pensionsverpflichtungen sowie etwaiger Planvermögenswerte – versicherungsmathematische Gewinne und Verluste – unmittelbar im sonstigen Ergebnis erfasst werden müssen. Die Möglichkeit einer ergebniswirksamen Erfassung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste wird abgeschafft und sämtliche Wertänderungen der leistungsorientierten Verpflichtung sind in der aktuellen Berichtsperiode zu erfassen. Eine weitere Änderung besteht darin, dass sich die Verzinsung des Planvermögens nicht mehr nach der Zusammensetzung des Vermögensportfolios richtet, sondern der Ertrag aus der erwarteten Verzinsung des Planvermögens sich an der Höhe des Diskontierungszinssatzes orientiert. Die angeführten Änderungen führen zu umfangreicheren Anhangangaben. Es muss unter anderem künftig die durchschnittliche Restlaufzeit der Pensionsverpflichtungen angegeben werden. Die beschriebenen Änderungen sind ab dem 1. Januar 2013 anzuwenden. Die Änderung wurde am 5. Juni 2012 von der EU verabschiedet und am 6. Juni 2012 veröffentlicht. Da die DEMIRE aus heutiger Sicht keine Pensionsverpflichtungen ausweist und auszuweisen hat, werden die Änderungen des IAS 19 keine Auswirkungen auf zukünftige Konzernabschlüsse haben.

#### **IAS 27 „Einzelabschlüsse“**

Die neue Fassung des IAS 27 regelt in Zukunft nur mehr die Bilanzierung von Anteilen an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen in IFRS-Einzelabschlüssen. Die Regelungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, wobei sich für EU-IFRS-Anwender der verpflichtende Erstanwendungsstichtag um ein Jahr verschiebt. Die Regelungen wurden am 11. Dezember 2012 von der EU verabschiedet und am 29. Dezember 2012 veröffentlicht.

**IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“**

Die Zielsetzung von IAS 28 (überarbeitet 2011) besteht darin, die Bilanzierung von Beteiligungen an assoziierten Unternehmen festzuschreiben und Vorschriften über die Anwendung der Equity-Methode zu erlassen, wenn Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen bilanziert werden sollen. Die neue Fassung des IAS 28 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen bzw. es wurde für EU-IFRS-Anwender als Stichtag der 1. Januar 2014 festgelegt. IAS 28 wurde am 11. Dezember 2012 von der EU verabschiedet und am 29. Dezember 2012 veröffentlicht. Die Auswirkungen des IAS 28 (überarbeitet 2011) auf zukünftige Konzernabschlüsse der DEMIRE werden derzeit untersucht.

**IAS 32 „Änderungen: Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten“**

Eine Saldierung gemäß IAS 32 ist weiterhin nur dann möglich, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch darauf besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und es beabsichtigt ist, entweder den Ausgleich auf Nettobasis durchzuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des finanziellen Vermögenswertes die dazugehörige finanzielle Verbindlichkeit auszugleichen. Die Änderungen betreffen Klarstellungen zu den Begriffen „gegenwärtiger Zeitpunkt“ und „Gleichzeitigkeit“. Für die Beurteilung des gegenwärtigen Zeitpunktes sind die heutigen Umstände heranzuziehen; um die Erfüllung und Verwertung als gleichzeitig ansehen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein. Die beschriebenen Klarstellungen sind ab dem 1. Januar 2014 anzuwenden. Diese Änderungen wurden am 13. Dezember 2012 von der EU verabschiedet und am 29. Dezember 2012 veröffentlicht. Die Auswirkungen derselben auf zukünftige Konzernabschlüsse der DEMIRE werden derzeit untersucht.

**IFRS 1 „Änderungen: Ausgeprägte Hochinflation und Beseitigung fester Zeitpunkte“**

Die Änderung gibt Anwendungsleitlinien, wie bei der Darstellung IFRS-konformer Abschlüsse vorzugehen ist, wenn ein Unternehmen für einige Zeit die IFRS-Vorschriften nicht einhalten konnte, weil seine funktionale Währung ausgeprägter Hochinflation unterlag. Danach ist es einem Unternehmen, das einer ausgeprägten Hochinflation unterlag, gestattet, seine Vermögenswerte und Schulden zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten und diese Werte als die angenommenen Anschaffungskosten in der Eröffnungsbilanz zu verwenden. Eine weitere Änderung ersetzt die Verweise auf den festen Umstellungszeitpunkt „1. Januar 2004“ durch „Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS“. Die Änderungen sind zwingend in Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist. Diese Änderungen wurden am 11. Dezember 2012 von der EU verabschiedet und am 29. Dezember 2012 veröffentlicht. Die angesprochenen Änderungen werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE haben.

**IFRS 1 „Änderungen: Zuwendungen der öffentlichen Hand“**

Die Änderung betrifft die Bilanzierung eines Darlehens der öffentlichen Hand zu einem unter dem Marktzins liegenden Zinssatz durch einen IFRS-Erstanwender. Für im Übergangszeitpunkt bestehende öffentliche Darlehen kann die Bewertung nach vorheriger Rechnungslegung beibehalten werden. Die Bewertungsregeln nach IAS 20.10A i.V.m IAS 39 gelten somit nur für solche öffentlichen Darlehen, die nach dem Übergangszeitpunkt eingegangen werden.

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Allgemeine Angaben                         |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer noch ausstehenden Übernahme in EU-Recht – erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Die Änderung wurde am 4. März 2013 von der EU verabschiedet und am 5. März 2013 veröffentlicht.

#### **IFRS 7 „Änderungen: Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten“**

Die in IFRS 7 neu aufgenommenen Angaben sollen eine Überleitung von der Brutto- auf die Netto- risikoposition von Finanzinstrumenten ermöglichen. Dabei soll in Form einer Überleitungsrechnung über den Effekt oder den potenziellen Effekt von Aufrechnungsvereinbarungen informiert werden. Dem Bruttobetrag der unsaldierten finanziellen Vermögenswerte werden die entsprechenden finanziellen Verbindlichkeiten gegenübergestellt. Daraus ergibt sich der in der Bilanz ausgewiesene Nettobetrag. Die Angaben sind nach Art der Finanzinstrumente darzustellen. Die geänderten Regelungen an IFRS 7 treten für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Es erfolgte am 13. Dezember 2012 eine Verabschiedung durch die EU für diese Änderungen und eine Veröffentlichung am 29. Dezember 2012. Die Anwendung hat dabei retrospektiv zu erfolgen. Bei eventuell zukünftig abgeschlossenen Aufrechnungsvereinbarungen werden diese Regelungen entsprechend in Konzernabschlüssen der DEMIRE angewandt.

#### **IFRS 9 „Finanzinstrumente“**

Der IASB hat am 12. November 2009 IFRS 9 herausgegeben. Der neue Standard repräsentiert die erste von drei Phasen (Klassifizierung und Bewertung, Wertminderung, Sicherungsbeziehungen) zur vollständigen Ablösung von IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“. Mit jedem Abschluss einer Phase werden die relevanten Teile des IAS 39 gelöscht und die neuen Regelungen in IFRS 9 eingefügt. Der vorliegende Standard ändert grundlegend die bisherigen Vorschriften zur Kategorisierung und Bewertung von Finanzinstrumenten, wobei IFRS 9 sich zunächst ausschließlich auf finanzielle Vermögenswerte beschränkt. Ursprünglich war IFRS 9 zwingend auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Mit Wirkung zum 16. Dezember 2011 wurde der Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung auf den 1. Januar 2015 verschoben. Mit derselben Wirkung wurden zusätzliche Anhangangaben gemäß IFRS 7 bestimmt. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Der neue Standard IFRS 9 wird aus heutiger Sicht keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE haben.

#### **IFRS 7 und 9 „Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Angaben zum Übergang“**

Die Änderungen ermöglichen einen Verzicht auf angepasste Vorjahreszahlen bei der Erstanwendung von IFRS 9. Ursprünglich war diese Erleichterung nur bei vorzeitiger Anwendung von IFRS 9 vor dem 1. Januar 2012 möglich. Die Erleichterung bringt zusätzliche Anhangangaben nach IFRS 7 im Übergangszeitpunkt mit sich. Diese Änderungen sind analog zu den Regelungen des IFRS 9 – vorbehaltlich einer noch ausstehenden Übernahme in EU-Recht – erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen.

#### **IFRS 10 „Konzernabschlüsse“**

Der IFRS 10 ersetzt die Bilanzierungsregeln für Konzernabschlüsse in IAS 27 und jene für die Konsolidierung von Zweckgesellschaften in SIC 12. Die Regelungen des IFRS 10 führen zur Vereinheitlichung der bestehenden Konsolidierungskonzepte nach IAS 27 und SIC 12. IFRS 10 definiert neu, wann ein

Mutterunternehmen ein Beteiligungsunternehmen beherrscht. Der Begriff der Beherrschung verknüpft die Entscheidungsgewalt über die relevanten Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens mit dem Anspruch auf variable Rückflüsse aus dem Beteiligungsunternehmen; d.h. variable Rückflüsse aus dem Beteiligungsunternehmen zu erhalten oder diesen ausgesetzt zu sein und auch die Möglichkeit zu haben, diese Rückflüsse zu bestimmen. IFRS 10 enthält daneben Bestimmungen zu potenziellen Stimmrechten, Schutzrechten Dritter sowie zur beherrschenden Stellung trotz fehlender Mehrheit („de-facto-Control“). Durch die neue Definition des Beherrschungsbegriffes ist der Konsolidierungskreis eventuell neu abzugrenzen, insbesondere durch die Ermessensspielräume, die bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Einflussnahme des Unternehmens auf das Beteiligungsunternehmen auftreten können. IFRS 10 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, wobei sich für EU-IFRS-Anwender der verpflichtende Erstanwendungszeitpunkt um ein Jahr verschiebt. IFRS 10 wurde am 11. Dezember 2012 von der EU verabschiedet und am 29. Dezember 2012 veröffentlicht. DEMIRE untersucht derzeit die Auswirkungen dieses neuen Standards auf zukünftige Konzernabschlüsse.

#### **IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“**

IFRS 11 regelt die Bilanzierung von Sachverhalten, in denen mehrere Unternehmen ein Gemeinschaftsunternehmen oder eine gemeinschaftliche Tätigkeit führen. Die Vertragspartner sollen die jeweiligen vertraglichen Rechte und Pflichten aus der Gemeinschaftlichen Vereinbarung bilanzieren, wobei es dabei davon abhängt, ob die Vereinbarung dazu als Gemeinschaftsunternehmen bzw. als Gemeinschaftliche Tätigkeit zu werten ist. IFRS 11 eliminiert das bisher gültige Wahlrecht, Gemeinschaftsunternehmen nach der Quotenkonsolidierung anzusetzen; es ist verpflichtend die Equity-Methode anzuwenden. Die Abgrenzung zwischen der Gemeinschaftlichen Tätigkeit und der Klassifizierung als Gemeinschaftsunternehmen wird deutlich gemacht. Bei der Gemeinschaftlichen Tätigkeit haben die Partner unmittelbare Rechte und Pflichten aus den Vermögenswerten bzw. den Schulden bzw. an den Aufwendungen und Erträgen. Bei einem Gemeinschaftsunternehmen haben die Partner Rechte am Nettovermögen des Gemeinschaftsunternehmens. IFRS 11 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, innerhalb des Kreises der EU-IFRS-Anwender verschiebt sich der verpflichtende Erstanwendungszeitpunkt um ein Jahr auf den 1. Januar 2014. Die Verabschiedung durch die EU erfolgte am 11. Dezember 2012; IFRS 11 wurde am 29. Dezember 2012 veröffentlicht. Die Auswirkungen dieses neuen Standards auf zukünftige Konzernabschlüsse der DEMIRE werden derzeit untersucht.

#### **IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“**

IFRS 12 legt die erforderlichen Angaben für Unternehmen fest, die in Übereinstimmung mit den beiden neuen Standards IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ und IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“ bilanzieren. Gemäß IFRS 12 müssen Unternehmen Angaben machen, die es ermöglichen, die Art, Risiken und finanziellen Auswirkungen zu bewerten, die mit der Investition in ein Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen, gemeinschaftlichen Vereinbarungen oder Zweckgesellschaften verbunden sind. Die Angaben umfassen neben anderen vor allem wesentliche Ermessensentscheidungen und Annahmen bei der Festlegung des Konsolidierungskreises. Der neue Standard tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, wobei für EU-IFRS-Anwender als verpflichtender Erstanwendungszeitpunkt der 1. Januar 2014 gilt. IFRS 12 wurde am 11. Dezember 2012 von der EU verabschiedet und am 29. Dezember 2012 veröffentlicht. Die Auswirkungen des IFRS 12 auf zukünftige Konzernabschlüsse der DEMIRE werden derzeit untersucht.

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Allgemeine Angaben                         |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

### **Übergangleitlinie (Änderungen zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12)**

Das IASB hat eine Ergänzung zu den Übergangsvorschriften in IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 verabschiedet. Diese Ergänzung klärt den Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der neuen Standards. Es wird darin geregelt, dass bei unterschiedlichen Ergebnissen in der Einbeziehung von Gesellschaften gemäß IFRS 10 versus IAS 27/SIC 12 die unmittelbar vorangegangene Vergleichsperiode angepasst werden muss. Daneben gibt es Regelungen zu Differenzen in den fortzuführenden Werten, zu den Anhangangaben und Unternehmen, die sowohl gemäß IFRS 10 als auch gemäß IAS 12/SIC 12 konsolidiert oder nicht konsolidiert werden. Die Übergangleitlinie tritt gemäß IASB am 1. Januar 2013 in Kraft, wobei für EU-IFRS-Anwender als verpflichtender Erstanwendungszeitpunkt der 1. Januar 2014 bestimmt wurde. Die Leitlinie wurde am 4. April 2013 von der EU verabschiedet und am 5. April 2013 veröffentlicht.

### **IFRS 10, IFRS 11 und IAS 27 Änderungen: Investmentgesellschaften**

Im Oktober 2012 verlautbarte der IASB Änderungen zu IFRS 10, IFRS 11 und IAS 27 in Bezug auf Investmentgesellschaften. Diese Änderungen umfassen eine Definition von Investmentgesellschaften sowie Regelungen im Hinblick auf die Einbeziehung von Tochtergesellschaften dieser Investmentgesellschaften. Als Investmentgesellschaften können z.B. Investmentfonds gelten. Diese Unternehmen bewerten die Investition in Tochtergesellschaften erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 9 „Finanzinstrumente“ bzw. nach IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ anstatt diese zu konsolidieren. Die Änderungen regeln daneben die Anhanganforderungen sowie Anforderungen an Einzelabschlüsse von Investmentgesellschaften. Die Änderungen sind für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine freiwillige Anwendung ist jedoch möglich. Diese Änderungen werden keine Auswirkungen auf zukünftige Konzernabschlüsse der DEMIRE haben.

### **IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“**

Im IFRS 13 werden der Begriff des beizulegenden Zeitwerts definiert, ein Rahmen zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts in einem einzigen IFRS bestimmt und Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts festgelegt. IFRS 13 kommt dann zur Anwendung, wenn ein anderer IFRS eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorschreibt oder gestattet oder Angaben über die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts verlangt werden, wobei jedoch Ausnahmen vorgesehen sind (z.B. IFRS 2 oder IFRS 17). Der beizulegende Zeitwert wird als jener Preis definiert, der im Zuge eines geordneten Geschäftsvorfalles unter Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts erzielt wird oder bei Übertragung einer Schuld zu zahlen ist. IFRS 13 normiert eine sogenannte „Fair-Value-Hierarchie“, durch die die in den Bewertungsverfahren verwendeten Inputfaktoren in drei Stufen eingeteilt werden, beschreibt Bewertungsverfahren und vereinheitlicht bzw. erweitert die erforderlichen Anhangangaben. IFRS 13 gilt für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Der Standard ist prospektiv anzuwenden. Der Standard wurde am 11. Dezember 2012 von der EU verabschiedet und am 29. Dezember 2012 veröffentlicht. Die zukünftigen Auswirkungen dieses Standards auf den Konzernabschluss der DEMIRE werden derzeit untersucht.

**IFRIC 20 „Abraunkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine“**

Durch IFRIC 20 wird die Bilanzierung von Abraumbeseitigungskosten, die bei der Erz- bzw. Mineraliengewinnung im Tagebau anfallen, geregelt. Das durch die Abraumaktivität gewonnene Material kann in geringer Konzentration Erze oder Mineralien enthalten, die als erwirtschaftete Vorräte anzusehen sind; andererseits kann durch die Abraumbeseitigung ein verbesserter Zugang zu weiteren Materialvorkommen, die in Zukunft abgebaut werden, geschaffen werden. Je nachdem liegen Vorräte oder ein langfristiger Vermögenswert aus der Abraumbeseitigung vor. Die Klassifizierung als materieller oder immaterieller Vermögenswert richtet sich nach dem bestehenden Vermögenswert, dem der neue langfristige Vermögenswert zugerechnet wird. Die Interpretation tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. IFRIC 20 wurde am 11. Dezember 2012 von der EU verabschiedet und am 29. Dezember 2012 veröffentlicht. Aus dieser neuen Interpretation werden sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE ergeben.

**Improvements to IFRS (2009-2011)**

Im Rahmen des jährlichen „Improvements Project“ hat das IASB eine Mehrzahl kleinerer materieller und redaktioneller Änderungen an verschiedenen Standards vorgenommen:

IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards

IAS 1 Darstellung des Abschlusses

IAS 16 Sachanlagen

IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung

IAS 34 Zwischenberichterstattung

Die Regelungen sind retrospektiv für alle nach dem 31. Dezember 2012 beginnenden Geschäftsjahre anzuwenden; eine vorzeitige Anwendung ist in allen Fällen zugelassen. Die Änderungen wurden am 27. März 2013 von der EU verabschiedet und am 28. März 2013 veröffentlicht.

**5. UMGEKEHRTER UNTERNEHMENSERWERB**

Am 29. Oktober 2009 beschloss die Hauptversammlung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (damals MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA) die Einbringung der Anteile an der R-QUADRAT Immobilien GmbH (nunmehr MAGNAT Asset Management GmbH), Wien, Österreich, und deren Tochtergesellschaften (im Folgenden kurz „R-QUADRAT Gruppe“ genannt) im Wege einer Sachkapitalerhöhung. Die Erstkonsolidierung der R-QUADRAT Gruppe im Konzernabschluss der DEMIRE zum 31. März 2010 erfolgte mit Wirkung zum 31. August 2009.

Im Konzernabschluss 2009/2010 wurde der rechtliche Erwerber DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (damals MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA) auch als wirtschaftlicher Erwerber klassifiziert. Im Rahmen einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise ist gem. IFRS 3.21 (2004) die R-QUADRAT Immobilien GmbH (nunmehr MAGNAT Asset Management GmbH), Wien, Österreich, als wirtschaftlicher Erwerber anzusehen. Somit ist der Konzernabschluss aus Sicht des wirtschaftlichen Erwerbers aufzustellen („umgekehrter Unternehmenserwerb“). Im Rahmen der Kaufpreiallokation sind stille Reserven und Lasten beim wirtschaftlich erworbenen Unternehmen und nicht beim

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Allgemeine Angaben                         |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

rechtlich erworbenen Unternehmen aufzudecken. Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden daher gem. IAS 8.42 rückwirkend folgende Anpassungen vorgenommen:

- » Der Konzernabschluss wird formal unter dem Namen der rechtlichen Muttergesellschaft DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erstellt, ist aber eine Fortführung des Konzernabschlusses der R-QUADRAT Immobilien GmbH (nunmehr MAGNAT Asset Management GmbH).
- » Die im Rahmen der ursprünglich abgebildeten Transaktion entstandenen Geschäfts- und Firmenwerte der R-QUADRAT Gruppe waren zurückzunehmen.
- » Die ursprünglich aufgedeckten stillen Reserven und Lasten auf Ebene der R-QUADRAT Gruppe waren zu korrigieren. Die Vermögenswerte und Schulden der R-QUADRAT-Gruppe werden mit ihren IFRS-Buchwerten fortgeführt.
- » Für die von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gehaltenen Beteiligungen MAGNAT AM GmbH, Wien, Österreich, und Altira ImmoFinanz GmbH, Frankfurt am Main, welche die rechtlichen Anteilseigner des wirtschaftlichen Erwerbs sind, wurde eine Kapitalaufrechnung durchgeführt, aus der ein Abzugsposten für eigene Anteile in Höhe von TEUR 310 resultiert.
- » Als Erwerbsstichtag wurde der Tag der Hauptversammlung (29. Oktober 2009) festgelegt. Auf diesen Stichtag wurden stille Reserven und Lasten beim wirtschaftlich erworbenen Unternehmen aufgedeckt.
- » Zur Bestimmung der Anschaffungskosten des Nettovermögens der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG wurde auf den Börsenkurs der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zum Erwerbszeitpunkt zurückgegriffen. Hiernach ergaben sich Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 21.160.
- » Das Gezeichnete Kapital der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Höhe von TEUR 13.895 wird unverändert als solches ausgewiesen. Die Kapitalrücklagen wurden um den Differenzbetrag zwischen dem Gezeichneten Kapital der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und der Summe aus Gezeichnetem Kapital der R-QUADRAT Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 160 sowie den im Zeitpunkt des Unternehmenszusammenschlusses bestimmten Anschaffungskosten für den Erwerb der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Höhe von TEUR 21.160 erhöht.
- » Da die bisherigen Buchwerte der Vermögenswerte der DEMIRE die dafür aufgewendeten Anschaffungskosten überstiegen, waren die Vermögenswerte entsprechend auf den maximalen Betrag des Gesamtkaufpreises zu bewerten. Hierfür wurde ein Verfahren in Anlehnung an IAS 36 verwendet.
- » Durch die Kaufpreisallokation beim wirtschaftlich erworbenen Unternehmen wurden auch die bestehenden Anteile nicht beherrschender Anteilseigner verändert.

## 6. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

### Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat die Unternehmensleitung Ermessensentscheidungen zu treffen. Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- » Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls zugehörige Schulden als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden auszuweisen und zu bewerten.
- » Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob diese dem Vorratsvermögen oder den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzuordnen sind. Die Einordnung basiert auf folgender Einschätzung:
  - » Vorratsimmobilien: Bei diesen Immobilien steht als vorrangiges Ziel eine „Buy & Sell“- bzw. „Develop & Sell“-Strategie im Vordergrund. Diese Immobilien werden demnach zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten.
  - » Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Bei den betreffenden Immobilien steht eine nachhaltige Bewirtschaftung im Vordergrund. Diese Immobilien werden somit zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten.
- » Bei Übernahme der Kontrolle eines Tochterunternehmens oder dem Erwerb von Vermögenswerten ist zu beurteilen, ob diese Transaktionen als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten bzw. Nettovermögen zu klassifizieren sind.

### Schätzungen und Annahmen

Zur Erstellung des Konzernabschlusses nach IFRS ist es bei verschiedenen Positionen notwendig, Annahmen für die Zukunft zu treffen. Diese Schätzungen können den Wertansatz von Vermögenswerten und Schulden am Bilanzstichtag sowie die Höhe von Aufwendungen und Erträgen im Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen. Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert.

#### *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*

Die Gesellschaft hat erstmalig als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Konzern mit dem beizulegenden Zeitwert im Geschäftsjahr 2007/2008 angesetzt. Im Konzern werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien nur bei dem at equity bewerteten Unternehmen SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, und der zur Veräußerung gehaltenen Beteiligung Hekuba S.à.r.l., Luxemburg, Luxemburg, (siehe auch Anmerkung I.5) gehalten. Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf Bewertungen von renommierten externen

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Allgemeine Angaben                         |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

unabhängigen Sachverständigen und werden in Übereinstimmung mit internationalen Bewertungsstandards ermittelt. Eine Bewertung erfolgt auf Grundlage von diskontierten zukünftigen Einzahlungsüberschüssen nach der DCF-Methode oder, sofern verfügbar, anhand von Vergleichs- oder Marktpreisen. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte werden Annahmen hinsichtlich der Entwicklung der Mieten, Leerstände, Erlösschmälerungen und Instandhaltungskosten als auch der Diskontierungszinssätze vorgenommen. Diese Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können.

#### *Vorratsimmobilien*

Schätzungen des Nettoveräußerungswertes der Vorratsimmobilien basieren auf den verlässlichsten substantiellen Hinweisen, die zum Zeitpunkt der Schätzungen im Hinblick auf den für die Vorräte voraussichtlich erzielbaren Betrag verfügbar sind. Diese Schätzungen berücksichtigen Preis- oder Kostenänderungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Vorgängen nach der Berichtsperiode stehen, insoweit, als diese Vorgänge Verhältnisse aufhellen, die bereits am Ende der Berichtsperiode bestanden haben. Schätzungen des Nettoveräußerungswertes berücksichtigen weiterhin den Zweck, zu dem die Vorratsimmobilien gehalten werden. Die Ermittlung des Nettoveräußerungswertes erfolgt entweder auf Basis der Vergleichswertmethode im Rahmen von Bewertungsgutachten durch renommierte externe unabhängige Sachverständige nach internationalen Bewertungsstandards oder aufgrund von internen Marktwerteinschätzungen. Der Buchwert der betroffenen Vorratsimmobilien beträgt TEUR 8.923 (Vorjahr: TEUR 14.108). Von diesem Wert sind insgesamt Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 6.528 internen Marktwerteinschätzungen unterworfen worden. Die verbleibenden TEUR 2.395 beruhen auf Vergleichswertgutachten. Zum Ergebnis der Bewertungen wird auf Note D.7 verwiesen.

#### *Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge*

Latente Steueransprüche werden für alle nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass hierfür zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, sodass die Verlustvorträge tatsächlich genutzt werden können. Latente Steueransprüche für Verlustvorträge wurden in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 205) angesetzt. Die Ermittlung der Höhe der latenten Steueransprüche beruht im Wesentlichen auf der Einschätzung der Unternehmensleitung, auf der Grundlage des erwarteten Eintrittszeitpunkts und der Höhe des künftig zu versteuernden Einkommens sowie der zukünftigen Steuergestaltungsmöglichkeiten. Basierend auf diesen Einschätzungen sind die für Verlustvorträge angesetzten latenten Steueransprüche jährlichen Anpassungen aufgrund der aktuellen Gegebenheiten ausgesetzt. Für weitere Erläuterungen wird auf Anhangangabe D.13 verwiesen.

#### *Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber*

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Vorratsimmobilien gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde vereinbart, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken eines Eigentümers im Konzern verbleiben, der diese demnach als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert. Eine wesentliche Schätzungsannahme betrifft die Bewertung der Einbringlichkeit von offenen Forderungen aus Leasingverträgen aus der gewerblichen Vermietung.

## B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

### 1. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der wirtschaftlichen Konzernmuttergesellschaft MAGNAT Asset Management GmbH (siehe Ausführungen unter A.5.) grundsätzlich alle in- und ausländischen Tochterunternehmen einbezogen. Im Folgenden werden die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen sowie die nach der Equity-Methode bewerteten Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen dargestellt:

| Konzernunternehmen   |                    |           | Anteil im Konzern | Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt | Anschaffungskosten<br>TEUR |
|--|--------------------|-----------|-------------------|------------------------------|----------------------------|
| <b>Unmittelbar gehaltene Anteile</b>                                     |                    |           |                   |                              |                            |
| <b>Deutschland</b>   |                    |           |                   |                              |                            |
| DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main            | Tochterunternehmen | erworben  | 100,00%           | 29.10.2009                   | 21.160                     |
| MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH, Frankfurt am Main              | Tochterunternehmen | erworben  | 100,00%           | 21.10.2008                   | 25                         |
| <b>Ausland</b>   |                    |           |                   |                              |                            |
| MAGNAT Capital Markets GmbH, Wien, Österreich                            | Tochterunternehmen | erworben  | 100,00%           | 05.05.2009                   | 35                         |
| MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG, Wien, Österreich       | Tochterunternehmen | erworben  | 100,00%           | 06.08.2009                   | 0                          |
| MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG, Wien, Österreich  | Tochterunternehmen | gegründet | 100,00%           | 22.12.2009                   | 3                          |
| MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Brünner Straße 261-263 KG, Wien, Österreich | Tochterunternehmen | gegründet | 100,00%           | 02.11.2011                   | 1                          |
| MAGNAT Immobilien GmbH, Wien, Österreich                                 | Tochterunternehmen | gegründet | 100,00%           | 23.02.2011                   | 35                         |
| MAGNAT Asset Management Ukraine Ltd., Kiew, Ukraine                      | Tochterunternehmen | gegründet | 100,00%           | 05.05.2010                   | 453                        |

| Konzernunternehmen   |                          |           | Anteil im Konzern     | Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt | Anschaffungskosten TEUR |
|--|--------------------------|-----------|-----------------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>Mittelbar gehaltene Anteile</b>                                   |                          |           |                       |                              |                         |
| <b>Deutschland</b>   |                          |           |                       |                              |                         |
| Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main           | Tochterunternehmen       | erworben  | 99,64% <sup>2)</sup>  | 29.10.2009                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main          | Tochterunternehmen       | erworben  | 99,64% <sup>2)</sup>  | 29.10.2009                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main          | Tochterunternehmen       | erworben  | 99,64% <sup>2)</sup>  | 29.10.2009                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main          | Tochterunternehmen       | erworben  | 99,64% <sup>2)</sup>  | 29.10.2009                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main                | assoziiertes Unternehmen | erworben  | 16,13% <sup>1)</sup>  | 29.10.2009                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| <b>Ausland</b>   |                          |           |                       |                              |                         |
| MAGNAT Investment I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande        | Tochterunternehmen       | erworben  | 99,64% <sup>1)</sup>  | 29.10.2009                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| MAGNAT Investment IV B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande       | Tochterunternehmen       | erworben  | 100,00% <sup>1)</sup> | 29.10.2009                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o., Warschau, Polen                   | Gemeinschaftsunternehmen | erworben  | 50,00% <sup>1)</sup>  | 29.10.2009                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| Hekuba S.à.r.l., Luxemburg, Luxemburg                                | Gemeinschaftsunternehmen | erworben  | 32,44% <sup>1)</sup>  | 29.10.2009                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| Russian Land AG, Wien, Österreich                                    | assoziiertes Unternehmen | erworben  | 40,34% <sup>1)</sup>  | 29.10.2009                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| Lumpsum Eastern European Participations C.V., Osterhout, Niederlande | Tochterunternehmen       | gegründet | 94,00% <sup>1)</sup>  | 29.01.2012                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| MAGNAT Real Estate UA III B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande  | Tochterunternehmen       | erworben  | 99,64% <sup>2)</sup>  | 29.10.2009                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| MAGNAT Real Estate UA VI B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande   | Tochterunternehmen       | erworben  | 99,64% <sup>2)</sup>  | 29.10.2009                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| MAGNAT Real Estate UA X B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande    | Tochterunternehmen       | erworben  | 99,64% <sup>2)</sup>  | 29.10.2009                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| MAGNAT Real Estate UA XI B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande   | Tochterunternehmen       | erworben  | 99,64% <sup>2)</sup>  | 29.10.2009                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| SC VICTORY Consulting International s.r.l., Bukarest, Rumänien       | Tochterunternehmen       | erworben  | 99,64% <sup>2)</sup>  | 29.10.2009                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| R-Quadrat Bulgaria EOOD, Sofia, Bulgarien                            | Tochterunternehmen       | erworben  | 99,64% <sup>2)</sup>  | 29.10.2009                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| OXELTON ENTERPRISES Limited, Limassol, Zypern                        | Gemeinschaftsunternehmen | erworben  | 59,78% <sup>2)</sup>  | 29.10.2009                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| Irao MAGNAT Digomi LLC, Tiflis, Georgien                             | Tochterunternehmen       | erworben  | 74,73% <sup>2)</sup>  | 29.10.2009                   | N/A <sup>4)</sup>       |

| Konzernunternehmen                            |                          |           | Anteil im Konzern    | Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt | Anschaffungskosten TEUR |
|---|--------------------------|-----------|----------------------|------------------------------|-------------------------|
| Irao MAGNAT 28/2 LLC, Tiflis, Georgien        | Gemeinschaftsunternehmen | erworben  | 49,82% <sup>2)</sup> | 29.10.2009                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| MAGNAT Tbilisi Office 1 LLC, Tiflis, Georgien | Tochterunternehmen       | erworben  | 99,64% <sup>2)</sup> | 29.10.2009                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| IRAo Magnat Gudiashvili LLC, Tiflis, Georgien | Gemeinschaftsunternehmen | gegründet | 50,00% <sup>3)</sup> | 04.04.2011                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| Forum-2000 Ltd., Kiew, Ukraine                | Gemeinschaftsunternehmen | erworben  | 50,00%               | 29.02.2012                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| Kappatrade Ltd., Kiew, Ukraine                | Tochterunternehmen       | erworben  | 99,64% <sup>2)</sup> | 19.10.2010                   | N/A <sup>4)</sup>       |
| Polartrade Ltd., Kiew, Ukraine                | Tochterunternehmen       | erworben  | 99,64% <sup>2)</sup> | 19.10.2010                   | N/A <sup>4)</sup>       |

1) Anteile werden indirekt über die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, gehalten.

2) Anteile werden indirekt über die MAGNAT Investment I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande, und die Lumpsum Eastern European Participations C.V., Osterhout, Niederlande, gehalten.

3) Anteile werden indirekt über die MAGNAT Investment IV B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande, gehalten.

4) Es erfolgt keine Angabe, da die betreffenden Gesellschaften indirekt im Rahmen des umgekehrten Unternehmenserwerbs erworben wurden.

Da während der Berichtsperiode bei den Geschäftsführungsorganen sowie teilweise in der Besetzung des Aufsichtsrats der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA Personenidentität herrscht, wurde trotz einer Beteiligungsquote von unter 20 % die SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA als assoziiertes Unternehmen in der DEMIRE-Gruppe klassifiziert.

Die Hekuba S.à.r.l., Luxemburg, Luxemburg, sowie die OXELTON ENTERPRISES Limited, Zypern, werden als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert, da gemäß den satzungsmäßigen Vereinbarungen alle Partnerunternehmen nur gemeinsam die mit der Geschäftstätigkeit verbundene strategische Finanz- und Geschäftspolitik bestimmen können.

Im Berichtszeitraum wurden die Anteile der MAGNAT Development GmbH und der MAGNAT First Development GmbH & Co. KG auf 100 % aufgestockt. Die bisher in der Position Finanzforderungen gehaltenen Anteile an den beiden Gesellschaften entwickelten sich wie folgt: Bei der MAGNAT Development GmbH wurden die Anteile von 74,8 % auf 100 % erhöht und bei der MAGNAT First Development GmbH & Co. KG von 5,5 % auf 100 %. Da es sich bei der Übernahme der Anteile an den beiden Gesellschaften nicht um einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 handelt, fand kein Unternehmenszusammenschluss gemäß dem Regelungsbereich von IFRS 3 statt. Es wurden die einzelnen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt identifiziert und angesetzt.

Die MAGNAT Investment II B.V. und die darunter liegenden Gesellschaften, in denen sich die Projekte Chmelnitzky und Vitaly befinden, werden ebenso mit ihren Vermögenswerten und Schulden in den Konzernabschluss einbezogen, da es sich bei der Übernahme der Anteile im Berichtsjahr 2011/2012 nicht um einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 handelte.

|   |
|---|
| DEMIRE im Überblick                                 |
| Konzernlagebericht                                  |
| Konzernabschluss                                    |
| <b>Konzernanhang</b>                                |
| Konsolidierungskreis und<br>Konsolidierungsmethoden |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter          |
| Bestätigungsvermerk                                 |
| Finanzkalender                                      |

Zum Erwerbszeitpunkt am 31. Januar 2013 der Vermögenswerte und Schulden aus den Gesellschaften MAGNAT Development GmbH und MAGNAT First Development GmbH & Co. KG wurden die folgenden Werte angesetzt:

| in TEUR   | Zum Erwerbszeitpunkt<br>angesetzte Beträge |
|---|--|
| <b>Vermögenswerte</b>   |  |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>  |  |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen           | 11   |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte                     | 150  |
| Zahlungsmittel  | 505  |
|   | <b>666</b>                                 |
| <b>Summe Vermögenswerte</b>   | <b>666</b>                                 |
| <b>Schulden</b>   |  |
| Rückstellungen  | 75   |
| Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 22   |
| Steuerschulden  | 23   |
| Finanzschulden  | 15   |
|   | <b>135</b>                                 |
| <b>Summe Schulden</b>   | <b>135</b>                                 |

Der beizulegende Zeitwert der erworbenen Forderungen beträgt TEUR 11. Die Bruttobeträge der erworbenen Forderungen entsprachen den zum Erwerbszeitpunkt angesetzten Beträgen und waren am Erwerbszeitpunkt zur Gänze als einbringlich zu bewerten.

Im Geschäftsjahr wurden die folgenden Gesellschaften veräußert:

|  | Zeitpunkt der Veräußerung | Veräußerungserlös in<br>TEUR |
|--|---------------------------|------------------------------|
| R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co.<br>Grazer Straße 59-61 KG, Wien, Österreich | 11.07.2012                | 277                          |
| SC Teo Impex Consulting International s.r.l.,<br>Bukarest, Rumänien                    | 01.03.2013                | 2.025                        |
| Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH,<br>Frankfurt am Main                         | 18.03.2013                | 3                            |

Zusammenfassende Finanzinformationen der veräußerten Unternehmen (Werte in TEUR):

|                            | R-QUADRAT Immobilien<br>Management GmbH & Co.<br>Grazer Straße 59-61 KG | SC Teo Impex Consulting<br>International s.r.l. | Fünfte MAGNAT Immo-<br>bilien-gesellschaft mbH |
|----------------------------|---|---|--|
| Aggregierte Vermögenswerte | 685   | 1.372   | 3.022  |
| davon Zahlungsmittel       | 6   | 0   | 2  |
| Aggregierte Schulden       | 863   | 5   | 5.327  |

## 2. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

### Konsolidierungsmethoden

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der MAGNAT Asset Management GmbH und ihrer Tochterunternehmen zum 31. März eines jeden Geschäftsjahres. Die Abschlüsse oder Zwischenabschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochtergesellschaften im Erwerbszeitpunkt. Bei der Erstkonsolidierung finden grundsätzlich die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile an dem konsolidierten Tochterunternehmen Berücksichtigung. Die danach entstandenen Unterschiedsbeträge werden den Vermögenswerten und Schulden insoweit zugerechnet, als ihre beizulegenden Zeitwerte von den tatsächlichen in den Abschluss übernommenen Ansätzen abweichen. Die aufgedeckten stillen Reserven werden im Rahmen der Folgekonsolidierung entsprechend den korrespondierenden Vermögenswerten und Schulden fortgeführt. Soweit andere (konzernfremde) Gesellschafter am Bilanzstichtag über einen Anteil am Eigenkapital des Tochterunternehmens verfügen, wird dieser dem Posten nicht beherrschende Anteile zugerechnet.

Transaktionen, durch die sich die Beteiligungsquote an einem Tochterunternehmen ändert, ohne die Beherrschung aufzugeben, werden als erfolgsneutrale Eigenkapitaltransaktion bilanziert.

Konzerninterne Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Gesellschaften wurden eliminiert.

Assoziierte Unternehmen sowie Gemeinschaftsunternehmen werden at equity in den Konzern einbezogen.

|   |
|---|
| DEMIRE im Überblick                                 |
| Konzernlagebericht                                  |
| Konzernabschluss                                    |
| <b>Konzernanhang</b>                                |
| Konsolidierungskreis und<br>Konsolidierungsmethoden |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter          |
| Bestätigungsvermerk                                 |
| Finanzkalender                                      |

### Währungsumrechnung

Berichtswährung ist der Euro. Soweit auf TEUR gerundet wurde, wurde dieses angegeben. Durch die Rundung auf TEUR können sich auch Rundungsdifferenzen ergeben.

Für die in ausländischer Währung aufgestellten Abschlüsse der einbezogenen Gesellschaften wird das Konzept der funktionalen Währung angewendet. Gemäß IAS 21 (Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse) werden die Vermögenswerte und Schulden in Fremdwährung jeweils zum Stichtagskurs und die Aufwendungen und Erträge zu Jahresdurchschnittskursen in die Berichtswährung Euro umgerechnet.

Bei in Fremdwährung bilanzierenden Tochtergesellschaften bzw. bei at equity bewerteten Unternehmen wird die funktionale Währung anhand des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in welchem die jeweilige Gesellschaft operiert, bestimmt.

Zum Beispiel sind in der Ukraine grundsätzlich nur Transaktionen in der Landeswährung erlaubt. Die Währung, in der der wesentliche Teil der Umsatzerlöse und der Kosten abgewickelt wird, ist die Landeswährung. Die Gesellschaften sind auf dem lokalen Markt weitgehend selbständig tätig.

In der Berichtsperiode wurden die Abschlüsse einiger at equity bewerteter Unternehmen nicht in der Berichtswährung Euro aufgestellt. Soweit die Unternehmen at equity in den Konzernabschluss einbezogen wurden, wurde das anteilige Eigenkapital nach dem Konzept der funktionalen Währung in die Berichtswährung umgerechnet. Dabei erfolgte die Umrechnung des anteiligen Ergebnisses zu Jahresdurchschnittskursen.

Umrechnungsdifferenzen aus der Währungsumrechnung werden über die Perioden im sonstigen Ergebnis erfasst und betragen TEUR -2.136 (Vorjahr: TEUR -2.186), davon in nicht beherrschenden Anteilen TEUR -21 (Vorjahr: TEUR -12).

## C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt. Aus der Sicht des Vorstands bestehen weder die Absicht noch die Notwendigkeit, die Unternehmenstätigkeit aufzugeben. Die folgenden Annahmen wurden dabei intensiv von den Organen der Gesellschaft diskutiert:

- » Die Ertragskraft ist wesentlich abhängig von der wirtschaftlichen Lage der Länder, in denen DEMIRE tätig ist
- » Basierend auf der neuen Ausrichtung und Anpassung des Geschäftsmodells zum klassischen Bestandhalter mit aktivem Portfoliomanagement, sollen nach entsprechend umgesetzten zukünftigen Investitionen laufende stabile Zuflüsse zur Stärkung der Liquidität beitragen
- » Aufgrund des bisherigen Geschäftsmodells der DEMIRE ist die Liquidität abhängig von Verwertungen
- » Ein Hauptschwerpunkt der Organe der Gesellschaft ist aus diesem Grund die Erstellung und Überwachung der Liquiditätsplanung
- » Die dabei verwendeten Planzahlen beruhen auf eingeleiteten Maßnahmen und Einschätzungen des Managements
- » Zur weiteren Absicherung der Planerreichung werden Alternativmaßnahmen geplant und angestoßen
- » Ein wesentlicher Bestandteil sind in diesem Zusammenhang die in Umsetzung befindlichen Maßnahmen zur weiteren Kostenreduktion
- » Eine weitere wesentliche Verschärfung der gesamtwirtschaftlichen Lage in Osteuropa wird eine Neubewertung der Annahmen bezüglich der forcierten Verwertungen erforderlich machen

Vermögenswerte und Schulden sind nach Fristigkeit (über/unter einem Jahr) gegliedert. Latente Steuern werden generell als langfristig ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend den Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association), Stand August 2011 und Januar 2013, gegliedert.

Die Bewertung der Vermögenswerte erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die aus den Gesellschaften MAGNAT Development GmbH, MAGNAT First Development GmbH & Co. KG sowie MAGNAT Investment II B.V. und den darunterliegenden Gesellschaften identifizierten Vermögenswerte und Schulden wurden mit ihrem Zeitwert im Zeitpunkt der Übernahme angesetzt. Die Folgebewertung dieser Vermögenswerte und Schulden orientiert sich an den nachfolgend beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen.

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Bilanzierungs- und<br>Bewertungsgrundsätze |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

## IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 10).

Der Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich aus Unternehmenszusammenschlüssen oder -erwerben. Er stellt die Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem anteiligen und entsprechenden Nettozeitwert identifizierbarer Vermögenswerte, Schulden und bestimmter Eventualverbindlichkeiten dar. Gemäß IAS 36 unterliegt der Geschäfts- oder Firmenwert keiner planmäßigen Abschreibung.

Die sonstigen immateriellen Vermögenswerte beinhalten erworbene Software und sonstige entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte, die entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer über einen Zeitraum von drei bis vier Jahren linear abgeschrieben werden.

## SACHANLAGEN

Sämtliche Sachanlagen sind mit ihren Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen aktiviert. Die Sachanlagen werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer über einen Zeitraum von drei bis fünfzehn Jahren abgeschrieben.

## WERTMINDERUNG VON NICHTFINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Vermögenswerte im Sinne von IAS 36.1 werden auf eine Wertminderung hin überprüft, wenn Sachverhalte oder Änderungen der Umstände darauf hindeuten, dass der Buchwert eines Vermögenswertes nicht erzielbar sein könnte. Sobald der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt, wird eine Wertminderung ergebniswirksam erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus Nettoveräußerungspreis und Nutzungswert eines Vermögenswertes. Der Nettoveräußerungspreis ist der aus einem Verkauf eines Vermögenswertes zu marktüblichen Bedingungen erzielbare Betrag, abzüglich der Veräußerungskosten. Der Nutzungswert ist der Barwert der geschätzten künftigen Cash Flows, die aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes und seinem Abgang am Ende der Nutzungsdauer erwartet werden. Der erzielbare Betrag wird für jeden Vermögenswert einzeln oder, falls dies nicht möglich ist, für die zahlungsmittelgenerierende Einheit, zu der der Vermögenswert gehört, ermittelt.

Eine Zuschreibung auf einmal wertgeminderte Vermögenswerte ist zwingend, wenn der Grund für die Wertminderung entfallen ist. Ausgenommen hiervon sind lediglich Wertminderungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte, bei denen eine Zuschreibung ausdrücklich verboten ist.

### FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Finanzielle Vermögenswerte und Finanzschulden werden bei Zugang entsprechend den Kategorien des IAS 39 klassifiziert. Die Gesellschaft hält im Wesentlichen Finanzinstrumente der Kategorien Kredite und Forderungen und finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden erstmals in der Bilanz angesetzt, wenn ein Konzernunternehmen Vertragspartei des Finanzinstruments wird. Der erstmalige Ansatz eines Finanzinstruments erfolgt zu seinem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung etwaiger Transaktionskosten.

„Kredite und Forderungen“ (loans and receivables) enthalten nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Bestehen objektive substantielle Hinweise auf eine Wertminderung, werden diese unmittelbar erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Spätere Wertaufholungen sind erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten zu erfassen, die sich ohne Abschreibung ergeben hätten. Langfristige unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Forderungen werden mit dem Barwert angesetzt. DEMIRE weist unter dieser Kategorie Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Finanzforderungen aus. Gewisse Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen (Steuern) sind keine Finanzinstrumente.

„Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten“ (at fair value through profit or loss) können sowohl originäre als auch derivative Finanzinstrumente sein. Die Folgebewertung in dieser Kategorie bestimmt sich nach dem beizulegenden Zeitwert. Gewinne und Verluste von Finanzinstrumenten dieser Bewertungskategorie sind unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Der Bewertungskategorie „zu Handelszwecken gehalten“ werden bei DEMIRE nur Derivate zugeordnet, die im Moment von der DEMIRE-Gruppe nicht gehalten werden.

„Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten“ (other liabilities) sind nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten, deren Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt. Unterschiedsbeträge aus dem vereinnahmten Betrag und dem erwarteten Rückzahlungsbetrag werden über die Laufzeit verteilt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. DEMIRE ordnet dieser Kategorie Finanzschulden sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten zu.

Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen, Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen (mit Ausnahme von Forderungen aus Ertragsteuern und Umsatzsteuer) sowie Finanzforderungen werden der Kategorie „Kredite und Forderungen“ zugeordnet und sind zum Zeitpunkt der Erstbewertung unter Einbeziehung etwaiger Transaktionskosten zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen. In der Folge werden diese zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Ausfallrisiken sind durch Wertberichtigungen berücksichtigt worden. Unverzinsliche und niedrig verzinsliche Forderungen sind zum Barwert bilanziert.

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Bilanzierungs- und<br>Bewertungsgrundsätze |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

Der Ansatz von Anteilen an verbundenen Unternehmen und assoziierten Unternehmen, welche aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung nicht voll bzw. nach der Equity-Methode konsolidiert werden, erfolgt gemäß IAS 27, IAS 28 bzw. IAS 31.

Hedge-Accounting wird mangels Vorliegen der Voraussetzungen nach IAS 39 derzeit nicht angewandt. Von der Möglichkeit, finanzielle Vermögenswerte oder Schulden im Zugangszeitpunkt als erfolgswirksam zum beizulegenden Wert bewertet zu designieren, wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn dieser aufgrund von Zahlung erloschen ist oder mit der Zahlung nicht mehr gerechnet wird. Im Falle der Übertragung eines finanziellen Vermögenswertes wird dieser ausgebucht, wenn das vertragliche Anrecht auf den Bezug von Cashflows aus diesem Vermögenswert übertragen wird. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn diese getilgt sind, also die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt wurden bzw. aufgehoben oder ausgelaufen sind.

#### WERTMINDERUNG VON FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt.

Besteht ein objektiver Hinweis, dass eine Wertminderung bei mit fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Krediten und Forderungen eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Verlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows (mit Ausnahme erwarteter künftiger, noch nicht eingetretener Kreditausfälle), abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts (d. h. dem bei erstmaligem Ansatz ermittelten Effektivzinssatz).

Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert. Der Wertminderungsverlust wird ergebniswirksam erfasst.

Es wird zunächst festgestellt, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen bedeutsam sind, individuell und bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen nicht bedeutsam sind, individuell oder zusammen besteht. Stellt der Konzern fest, dass für einen individuell untersuchten finanziellen Vermögenswert, sei er bedeutsam oder nicht, kein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt, ordnet er den Vermögenswert einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte mit vergleichbaren Ausfallrisikoprofilen zu und untersucht sie zusammen auf Wertminderung. Vermögenswerte, die individuell auf Wertminderung untersucht werden und für die eine Wertberichtigung erfasst wird, werden nicht in die Wertminderungsbeurteilung auf Gruppenbasis einbezogen.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in einer der folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht. Die Wertaufholung ist der Höhe nach auf die fortgeführten Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der Wertaufholung beschränkt. Die Wertaufholung wird in der Bewertungskategorie Kredite und Forderungen ergebniswirksam erfasst. Liegen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen objektive Hinweise (wie z. B. die Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners) dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechnerkonditionen eingehen werden, wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Die Ausbuchung der Beträge des Wertberichtigungskontos erfolgt gegen den Buchwert wertgeminderter finanzieller Vermögenswerte, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden.

#### **EINSTUFUNG DER NETTOGEWINNE UND -VERLUSTE**

Die Nettogewinne und -verluste aus Krediten und Forderungen enthalten in erster Linie die Zinserträge. Daneben werden darin die entsprechenden Wertminderungen bzw. Wertaufholungen aus diesen finanziellen Vermögenswerten sowie Erträge oder Aufwendungen aus der Währungsumrechnung erfasst. Die Nettogewinne und -verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten neben Zinsaufwendungen Erträge oder Aufwendungen aus der Währungsumrechnung.

#### **Anteile an at equity bewerteten Unternehmen**

Anteile an Unternehmen, bei denen die DEMIRE einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, aber keine Kontrolle besitzt, werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode angesetzt. Ebenso werden Anteile an Gemeinschaftsunternehmen gemäß IAS 31 nach der Equity-Methode angesetzt. Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen werden bei erstmaligem Ansatz mit den Anschaffungskosten angesetzt. Die Differenz zwischen Anschaffungskosten und dem anteiligen Eigenkapital stellt Goodwill dar. In der Folge erhöht oder verringert sich der Buchwert der Anteile entsprechend dem Anteil des Anteilseigners am Periodengewinn (inklusive der Währungsumrechnung) des at equity bewerteten Unternehmens. Die Anwendung der Equity-Methode endet, wenn der maßgebliche Einfluss wegfällt bzw. wenn das Unternehmen nicht mehr als assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wird. Im Falle von gleichzeitig bestehenden Vermögenswerten gegenüber at equity bewerteten Unternehmen, deren Abwicklung weder geplant noch wahrscheinlich ist, werden diese Vermögenswerte ihrem wirtschaftlichen Gehalt nach der Nettoinvestition in das at equity bewertete Unternehmen zugeordnet.

Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen zusätzlichen Wertminderungsaufwand für die Anteile des Konzerns an at equity bewerteten Unternehmen zu erfassen. Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, inwiefern objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Anteil an einem at equity bewerteten Unternehmen wertgemindert ist. Ist dies der Fall, so wird die positive Differenz zwischen dem Buchwert und dem erzielbaren Betrag (der höhere der beiden Beträge, Nutzungswert und beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten) als Wertminderungsaufwand erfolgswirksam erfasst. Sofern die Gründe für eine zuvor erfasste Wertminderung entfallen sind, erfolgt eine entsprechende erfolgswirksame Zuschreibung.

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Bilanzierungs- und<br>Bewertungsgrundsätze |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

### ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die Gesellschaft hat erstmalig im Geschäftsjahr 2007/2008 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Konzern mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei dem at equity bewerteten Unternehmen SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, sowie bei der zur Veräußerung gehaltenen Beteiligung Hekuba S.à.r.l., Luxemburg, Luxemburg, gehalten. Die beizulegenden Zeitwerte wurden anhand einer Bewertung durch einen externen unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte werden Annahmen hinsichtlich der Entwicklung der Mieten, Leerstände, Erlösschmälerungen und Instandhaltungskosten als auch der Diskontierungszinssätze vorgenommen. Diese Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können.

### VORRATSIMMOBILIEN

Die Vorratsimmobilien werden gemäß IAS 2 bilanziert (vgl. Note A.6). Die Vorratsimmobilien werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und dem Nettoveräußerungswert bilanziert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Vertriebskosten. Die Anschaffungs-/Herstellungskosten beinhalten neben den direkt zurechenbaren Einzelkosten auch die dem Herstellungsprozess zuzurechnenden Gemeinkosten.

Der Nettoveräußerungswert wird in jeder Folgeperiode neu ermittelt. Wenn die Umstände, die früher zu einer Wertminderung der Vorräte auf einen Wert unter ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten geführt haben, nicht länger bestehen, oder wenn es auf Grund geänderter wirtschaftlicher Gegebenheiten einen substantiellen Hinweis auf eine Erhöhung des Nettoveräußerungswertes gibt, wird der Betrag der Wertminderung insoweit rückgängig gemacht (d.h. der Rückgang beschränkt sich auf den Betrag der ursprünglichen Wertminderung), dass der neue Buchwert dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- und Herstellungskosten und berichtigtem Nettoveräußerungswert entspricht. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn sich Vorräte, die auf Grund eines Rückganges ihres Verkaufspreises zum Nettoveräußerungswert angesetzt waren, in einer Folgeperiode noch im Bestand befinden und sich ihr Verkaufspreis wieder erhöht hat.

### STEUERN

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die abgelaufene Periode werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten.

### LATENTE STEUERN

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Verbindlichkeitsmethode auf zum Bilanzstichtag bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz. Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme der latenten Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von:

- » Latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- » Latenten Steueransprüchen aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden und kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Die latenten Steueransprüche und -schulden der Tochtergesellschaften werden anhand der Steuersätze des jeweiligen Landes bemessen.

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Bilanzierungs- und<br>Bewertungsgrundsätze |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die im sonstigen Ergebnis erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch zur Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

#### UMSATZSTEUER

Umsatzerlöse, Aufwendungen und Vermögenswerte werden nach Abzug der Umsatzsteuer erfasst, mit Ausnahme folgender Fälle:

- » Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde eingefordert werden kann, wird die Umsatzsteuer als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Vermögenswerts bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst.
- » Forderungen und Schulden werden mitsamt dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

Der Umsatzsteuerbetrag, der von der Steuerbehörde erstattet oder an diese abgeführt wird, wird in der Konzern-Bilanz unter Forderungen bzw. Schulden erfasst.

#### ZAHLUNGSMITTEL

Zahlungsmittel beinhalten Barmittel sowie Sichteinlagen und sind zum Nennbetrag bilanziert. Zahlungsmittel in Fremdwährung werden zum Stichtagskurs umgerechnet.

#### ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE ANTEILE AN AT EQUITY BEWERTETEN UNTERNEHMEN

Anteile an at equity bewerteten Unternehmen werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn ihr Buchwert im Wesentlichen durch einen Verkauf erlöst wird und der Verkauf höchst wahrscheinlich ist. Sie werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Unter der Annahme, dass die Veräußerung innerhalb eines Jahres erfolgen wird, sind die Veräußerungskosten nicht mit ihrem Barwert angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung angesetzte Wertminderungen werden als Aufwand erfasst. Der spätere Anstieg des beizulegenden Zeitwertes ist im maximalen Ausmaß der bisherigen Wertminderung als Gewinn zu erfassen.

#### VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten werden nach der erstmaligen Erfassung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

### FINANZSCHULDEN

Finanzschulden werden bei Erstansatz mit dem beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung aller in diesem Zusammenhang direkt anfallenden und zurechenbaren Transaktionskosten sowie eventuell vorhandenen Disagien angesetzt. In den Folgeperioden werden die Transaktionskosten und Disagien mittels der Effektivzinsmethode fortgeschrieben. Der Ansatz der Finanzschulden erfolgt dann zu fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Finanzschuld wird ausgebucht, wenn sie getilgt oder endgültig erloschen ist.

### RÜCKSTELLUNGEN

Für die Verpflichtungen gegenüber Dritten, für die zukünftig ein Ressourcenabfluss wahrscheinlich ist, werden im Geschäftsjahr entsprechende Rückstellungen bilanziert. Rückstellungen für Verpflichtungen, die voraussichtlich nicht bereits im Folgejahr zu einer Vermögensbelastung führen, werden in Höhe des Barwertes des erwarteten Vermögensabflusses gebildet. Der Wertansatz der Rückstellungen wird zu jedem Bilanzstichtag überprüft.

### NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE

Die Anteile anderer Gesellschafter am Reinvermögen wurden ermittelt und getrennt von den Anteilen der Gesellschafter des Mutterunternehmens im Eigenkapital des Konzerns ausgewiesen. Die Anteile anderer Gesellschafter am Reinvermögen bestehen aus dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile zum Bilanzstichtag des Vorjahres und dem nicht beherrschenden Anteil an den Eigenkapitalbewegungen im Geschäftsjahr.

### LEASING

#### a) Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis ist oder enthält, erfolgt auf Grundlage des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zu Beginn aufgrund der Einschätzung, ob die Erfüllung der Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts abhängt und die Vereinbarung ein Recht auf Nutzung des Vermögenswerts überträgt.

Eine erneute Beurteilung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis beinhaltet, wird nach dem Beginn des Leasingverhältnisses nur dann vorgenommen, wenn eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:

- » Es erfolgt eine Änderung der Vertragsbedingungen, sofern sich die Änderung nicht nur auf eine Erneuerung oder Verlängerung der Vereinbarung bezieht,
- » eine Erneuerungsoption wird ausgeübt oder eine Verlängerung gewährt, es sei denn, die Erneuerungs- oder Verlängerungsbestimmungen wurden bereits ursprünglich in der Laufzeit des Leasingverhältnisses berücksichtigt,

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Bilanzierungs- und<br>Bewertungsgrundsätze |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

- » es erfolgt eine Änderung der Feststellung, ob die Erfüllung von einem spezifischen Vermögenswert abhängt, oder
- » es erfolgt eine wesentliche Änderung des Vermögenswerts.

#### b) Konzern als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert. Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und dem Abschluss eines Operating-Leasingvertrags entstehen, werden dem Buchwert des Leasinggegenstands hinzugerechnet und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses korrespondierend zu den Mieterträgen als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden.

Die vom Konzern abgeschlossenen Mietverhältnisse im Zusammenhang mit den im Vorjahr veräußerten und bis zur Veräußerung unter Vorratsimmobilien bilanzierten Wohnimmobilien stellten kein Leasingverhältnis im Sinne von IAS 17 dar, weil die Mietverträge zumeist nicht für eine fest vereinbarte Laufzeit, sondern über einen unbegrenzten Zeitraum abgeschlossen wurden. Die Mieter konnten bis zur Veräußerung des Wohnportfolios im Geschäftsjahr 2011/2012 innerhalb der gesetzlichen Fristen kündigen. Siehe dazu auch die Ausführungen unter E.7.2 und zur Ertragsrealisierung. Im Berichtsjahr wurde ein Betrag von TEUR –5 (Vorjahr: TEUR 2.917) als Nettomieten und ein Betrag von TEUR –17 (Vorjahr: TEUR 1.579) als Erlöse aus Mietnebenkosten erfasst. Die betreffenden Entgelte sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Einnahmen aus der Vermietung ausgewiesen und werden periodengerecht gemäß den Bestimmungen der zugrundeliegenden Mietverträge als Umsatzerlöse erfasst.

#### c) Konzern als Leasingnehmer

Leasingzahlungen für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### ERTRAGSREALISIERUNG

Die Umsatzerlöse umfassen Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften, Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, Erlöse aus Asset Management-Leistungen, Nettomieten sowie Mietnebenkosten. Nettomieten und Mietnebenkosten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns als Einnahmen aus der Vermietung ausgewiesen. Umsatzerlöse werden periodengerecht gemäß den Bestimmungen des zugrundeliegenden Vertrages erfasst sowie wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen aus dem Geschäft dem Unternehmen zufließt. Wenn sich jedoch Zweifel an der Einbringlichkeit eines Betrages ergeben, welcher bereits als Umsatzerlös berücksichtigt worden ist, wird der uneinbringliche oder zweifelhafte Betrag als Aufwand erfasst und nicht als Umsatzerlös berichtet.

Bei Veräußerungsgeschäften wird die Ertragsrealisierung vorgenommen, wenn

- » alle wesentlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übergegangen sind,
- » der Konzern keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält,
- » die Höhe der Erlöse und die im Zusammenhang mit dem Verkauf entstehenden Kosten verlässlich bestimmt werden können,
- » hinreichend wahrscheinlich ist, dass dem Konzern aus dem Verkauf ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und
- » die mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Aufwendungen verlässlich bestimmbar sind.

#### ERGEBNIS AUS DEM ASSET MANAGEMENT

Das Ergebnis aus dem Asset Management umfasst Erlöse aus Asset Management-Mandaten gegenüber konzernfremden Unternehmen. Diesen Erlösen werden die entsprechenden Aufwendungen zugeordnet. Aufwendungen für konzerninterne Asset Management-Mandate werden unter den allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen.

## D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. EINNAHMEN AUS DER VERMIETUNG

Die Einnahmen aus der Vermietung des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

| in TEUR                    | 01.04.2012 – 31.03.2013 | 01.04.2011 – 31.03.2012 |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Nettomieten                | 730                     | 3.710                   |
| Erlöse aus Mietnebenkosten | 54                      | 1.796                   |
|                            | <b>784</b>              | <b>5.506</b>            |

Die Erträge aus der Vermietung resultieren aus der Vermietung der Grundstücke mit Geschäfts- und Wohnbauten.

|   |
|---|
| DEMIRE im Überblick                                   |
| Konzernlagebericht                                    |
| Konzernabschluss                                      |
| <b>Konzernanhang</b>                                  |
| Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung |
| Versicherung der gesetzlichen Vertreter               |
| Bestätigungsvermerk                                   |
| Finanzkalender  |

## 2. BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN ZUR ERZIELUNG VON MIETERTRÄGEN

Die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen betragen im Berichtsjahr TEUR 507 (Vorjahr: TEUR 3.134). Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 1.796) sind umlagefähig und können an Mieter weitergegeben werden. Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 453 (Vorjahr: TEUR 1.338) sind nicht umlagefähig.

## 3. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

Der Konzern hat im Berichtszeitraum die Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, die SC Teo Impex International Consulting s.r.l. und die R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG veräußert (Verweis auf Note B.1).

## 4. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

Der Konzern hat im Berichtszeitraum in Österreich gelegene Immobilien veräußert. Die Erlöse betragen TEUR 1.046 (Vorjahr: TEUR 32.723, im Wesentlichen aus der Veräußerung des deutschen Wohnportfolios); die Aufwendungen zur Veräußerung von Immobilien lagen bei TEUR 743 (Vorjahr: TEUR 16.999). Im Wesentlichen trug das Tochterunternehmen MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Brünner Straße 261-263 KG (TEUR 302) zum Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien bei.

## 5. ERGEBNIS AUS DEM ASSET MANAGEMENT

Der Konzern hat im Berichtszeitraum Erlöse aus dem Asset Management von Immobilien für Dritte in Höhe von TEUR 194 (Vorjahr: TEUR 716) erzielt. Die diesem Bereich zugeordneten Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Personalkosten und sonstige Aufwendungen (der Konzernunternehmen MAGNAT Asset Management GmbH und der MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH) in Höhe von TEUR 127 (Vorjahr: TEUR 200).

## 6. ERGEBNIS AUS AT EQUITY BEWERTETEN UNTERNEHMEN

Die Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 420, Vorjahr: TEUR 8.896) beinhalten die Ergebnisse der Irao MAGNAT 28/2 LLC (TEUR 296, Vorjahr: TEUR 0) und der R-Quadrat Polska Alpha Sp. z o.o. (TEUR 124, Vorjahr: TEUR 0). Im Vorjahr waren im Wesentlichen Erträge aus der Realisierung von Gewinnen aus der Hekuba S.à.r.l. sowie der JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH enthalten.

Die Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 566, Vorjahr: TEUR 2.277) beinhalten vor allem das Ergebnis der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA (TEUR 128, Vorjahr: TEUR 0), das Ergebnis der Irao MAGNAT Gudiashvili LLC (TEUR 191, Vorjahr: TEUR 28) sowie das Ergebnis der OXELTON ENTERPRISES Limited (TEUR 241, Vorjahr TEUR 196). Im Vorjahr war zusätzlich das Ergebnis der MAGNAT Investment II B.V. (TEUR 1.395) und der R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. (TEUR 360) enthalten.

Die Position unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen beinhaltet erfasste Wertminderungen auf den Wert der at equity bewerteten Unternehmen sowie die übernommenen anteiligen Ergebnissen basierend auf Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien in diesen Unternehmen. Darin enthalten sind die Wertminderungen auf den Wert der OXELTON ENTERPRISES Limited mit TEUR 771 (Vorjahr: TEUR 2.491) und auf den Wert der Irao MAGNAT Gudiashvili LLC mit TEUR 372 (Vorjahr: TEUR 0). Der erzielbare Betrag, der diesen Wertminderungen zugrundegelegt wurde, ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten und dem Nutzungswert. Die Wertminderung der OXELTON ENTERPRISES Limited resultiert aus dem Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten. Für die Ermittlung des Zeitwertes wurde ein Bewertungsgutachten des Projektes Peremogi, das sich in einer Tochtergesellschaft der OXELTON ENTERPRISES befindet, herangezogen. Die Einschätzung des Marktwertes dieses Projektes basiert auf dem Residualwertverfahren. Im Rahmen des Residualwertverfahrens wurde zunächst der Verkehrswert der Immobilie nach Fertigstellung mittels des Ertragswertverfahrens ermittelt. Im Anschluss werden sowohl alle für die Realisierung der Baumaßnahmen notwendigen Kosten als auch sonstige im Zusammenhang mit der Projektentwicklung entstehende Kosten in Abzug gebracht. Bei der Ermittlung des Ertragswertes wurde eine Nettoanfangsrendite von 10 % in Ansatz gebracht. Bei der Irao MAGNAT Gudiashvili LLC kam der berichtigte Zeitwert zum Tragen, da ein Wertminderungsaufwand hinsichtlich der Nettoinvestition berücksichtigt wurde. Im Vorjahr waren neben diesen Wertminderungen anteilige negative Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 301 enthalten.

Der Anteil der DEMIRE am übernommenen Gewinn oder Verlust der at equity bewerteten Unternehmen wird unter E.1.3 angeführt.

Bei dem at equity bilanzierten Unternehmen R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. wurden anteilige kumulierte Verluste in Höhe von TEUR 3.108 (Vorjahr: TEUR 2.453) nicht erfasst; davon entfallen anteilige Verluste in Höhe von TEUR 655 auf das Berichtsjahr. Bei diesem Unternehmen übersteigt der Anteil der Verluste den Wert der Beteiligung und es werden daher keine weiteren Verlustanteile erfasst. Ebenso wurden bei dem assoziierten Unternehmen Russian Land AG anteilige kumulierte Verluste in Höhe von TEUR 529 (Vorjahr: TEUR 0) nicht erfasst; wobei dieser Betrag anteilige Verluste aus der Berichtsperiode darstellt.

## 7. UNREALISIERTE MARKTWERTÄNDERUNGEN VON VORRATSIMMOBILIEN

| in TEUR   | 01.04.2012 – 31.03.2013 | 01.04.2011 – 31.03.2012 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Gewinne aus unrealisierten Marktwertänderungen auf Vorratsimmobilien  | 0                       | 101                     |
| Verluste aus unrealisierten Marktwertänderungen auf Vorratsimmobilien | -1.520                  | -3.617                  |
|   | <b>-1.520</b>           | <b>-3.516</b>           |

Die Gewinne und Verluste aus unrealisierten Marktwertänderungen auf Vorratsimmobilien beinhalten

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                                      |
| Konzernlagebericht                                       |
| Konzernabschluss   |
| <b>Konzernanhang</b>                                     |
| Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-<br>und Verlustrechnung |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter               |
| Bestätigungsvermerk                                      |
| Finanzkalender   |

Effekte, die sich aufgrund der Bewertung derselben auf Basis von Marktwerteinschätzungen ergeben. Es wird dazu auf die Note E.2.1 verwiesen.

### 8. WERTMINDERUNGEN VON GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERTEN UND FORDERUNGEN

| in TEUR  | 01.04.2012 – 31.03.2013 | 01.04.2011 – 31.03.2012 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten | 24                      | 391                     |
| Wertminderungen auf Forderungen                  | 1.460                   | 584                     |
|  | <b>1.484</b>            | <b>975</b>              |

Die Wertminderungen auf Forderungen können wie folgt aufgeteilt werden:

| in TEUR   | 01.04.2012 – 31.03.2013 | 01.04.2011 – 31.03.2012 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 1.460                   | 539                     |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte           | 0                       | 45                      |
|   | <b>1.460</b>            | <b>584</b>              |

### 9. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

| in TEUR   | 01.04.2012 – 31.03.2013 | 01.04.2011 – 31.03.2012 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Kursgewinne aus Fremdwährungsdifferenzen                                    | 618                     | 595                     |
| Erträge aus Weiterbelastungen   | 284                     | 409                     |
| Ausbuchung von Verbindlichkeiten  | 16                      | 0                       |
| Versicherungsentschädigungen  | 5                       | 41                      |
| Sonstige Erträge aus der Vermietung   | 4                       | 42                      |
| Realisierung bisher erfolgsneutral erfasster Währungsumrechnungsdifferenzen | 0                       | 838                     |
| Wertaufholung von Wertberichtigungen zu Forderungen                         | 0                       | 745                     |
| Schuldenkonsolidierungsdifferenzen  | 0                       | 553                     |
| Geschäftsführungsvergütung  | 0                       | 106                     |
| Übrige  | 133                     | 347                     |
|   | <b>1.060</b>            | <b>3.676</b>            |

Im Vorjahr resultierte die Realisierung bisher erfolgsneutral erfasster Währungsumrechnungsdifferenzen in Höhe von TEUR 838 aus dem Abgang der MAGNAT Investment II B.V.

Die Erträge aus Weiterbelastungen betreffen u.a. die Verrechnung von sonstigen betrieblichen Aufwendungen an Dritte.

Die Erträge aus Geschäftsführungsvergütung beinhaltenen im Vorjahr die Vergütung für die Übernahme der Komplementärtätigkeit eines Tochterunternehmens gegenüber eines at equity einbezogenen Unternehmens.

#### 10. ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

| in TEUR                           | 01.04.2012 – 31.03.2013 | 01.04.2011 – 31.03.2012 |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Aufwendungen für Asset Management | 2.017                   | 2.953                   |
| Rechts- und Beratungskosten       | 741                     | 1.275                   |
| Personalkosten                    | 677                     | 1.029                   |
| Werbe- und Reisekosten            | 226                     | 256                     |
| Vergütung des Aufsichtsrates      | 57                      | 56                      |
| Sonstige                          | 91                      | 87                      |
|                                   | <b>3.809</b>            | <b>5.656</b>            |

#### 11. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

| in TEUR   | 01.04.2012 – 31.03.2013 | 01.04.2011 – 31.03.2012 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Nicht abziehbare Vorsteuer                            | 222                     | 581                     |
| Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs              | 138                     | 74                      |
| Aufwendungen für Hauptversammlung und Aktienbetreuung | 59                      | 60                      |
| Raumkosten  | 57                      | 34                      |
| Versicherungen  | 36                      | 35                      |
| Rechts- und Beratungskosten                           | 30                      | 106                     |
| Fremdleistungen                                       | 23                      | 126                     |
| Kursverluste aus Fremdwährungsdifferenzen             | 11                      | 67                      |
| Sonstige  | 261                     | 386                     |
|   | <b>837</b>              | <b>1.469</b>            |

|   |
|---|
| DEMIRE im Überblick                                   |
| Konzernlagebericht                                    |
| Konzernabschluss                                      |
| <b>Konzernanhang</b>                                  |
| Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung |
| Versicherung der gesetzlichen Vertreter               |
| Bestätigungsvermerk                                   |
| Finanzkalender  |

## 12. FINANZERGEBNIS

| in TEUR            | 01.04.2012 – 31.03.2013 | 01.04.2011 – 31.03.2012 |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| Finanzerträge      | 845                     | 833                     |
| Finanzaufwendungen | -1.552                  | -2.589                  |
|                    | <b>-708</b>             | <b>-1.757</b>           |

Die Finanzerträge resultieren insbesondere aus den Erträgen von gewährten Darlehen an at equity bewertete Unternehmen.

Detaillierte Erläuterungen zu den Nettogewinnen und -verlusten aus Krediten und Forderungen bzw. finanziellen Verbindlichkeiten erfolgen im Abschnitt I.1.

Die Finanzaufwendungen beinhalten im Wesentlichen den aus der Investitionstätigkeit des Konzerns resultierenden Zinsaufwand gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Darlehensgebern. Es wird verwiesen auf I.1.

## 13. ERTRAGSTEUERN

| in TEUR  | 01.04.2012 – 31.03.2013 | 01.04.2011 – 31.03.2012 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Laufende Ertragsteuern                         | -7                      | 8                       |
| Latente Ertragsteuern                          | 286                     | 60                      |
| Summe Ertragsteuern (- = Ertrag / + = Aufwand) | <b>278</b>              | <b>68</b>               |

Die laufenden Steueraufwendungen beinhalten die Körperschaft- und die Gewerbeertragsteuern der inländischen Gesellschaften sowie der in Österreich ansässigen Asset Management-Gesellschaften.

Der laufende Ertrag aus Ertragsteuern in Höhe von TEUR 7 umfasst keine Anpassungen für periodenfremde tatsächliche Ertragsteuern. Der latente Steueraufwand in Höhe von TEUR 286 ist der kumulierte Saldo aus der Auflösung bzw. dem Entstehen temporärer Differenzen.

Die Ertragsteuern lassen sich wie folgt auf In- und Ausland aufteilen:

| in TEUR | 01.04.2012 – 31.03.2013 | 01.04.2011 – 31.03.2012 |
|---------|-------------------------|-------------------------|
| Inland  | -204                    | 76                      |
| Ausland | 483                     | -8                      |
|         | <b>278</b>              | <b>68</b>               |

Zum Bilanzstichtag bestehen bei den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen insgesamt noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 26.323 (Vorjahr: TEUR 29.822). Von diesem Betrag entfallen TEUR 23.829 auf unverfallbare Verlustvorträge. Von den restlichen Verlustvorträgen verfallen TEUR 1.574 im nächsten Jahr und TEUR 919 bis zum Jahr 2019 in jährlich unterschiedlichen Teilbeträgen. Eine Aktivierung von latenten Steueransprüchen auf diese Verlustvorträge erfolgt nur dann, wenn ein Ausgleich mit zukünftig erzielten Gewinnen in absehbarer Zeit wahrscheinlich ist. In der DEMIRE-Gruppe wurden latente Steuern auf Verlustvorträge nur in dem Ausmaß aktiviert wie auch passive latente Steuern gebildet wurden.

Im sonstigen Ergebnis erfasst wurden latente Steuern in Höhe von TEUR -99 (Vorjahr: TEUR -44). Sie sind der Übernahme von im sonstigen Ergebnis erfassten Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen zuzuordnen.

Es bestehen Verluste, für die keine aktiven latenten Steuern angesetzt wurden, in Höhe von TEUR 7.759.

Ausschüttungen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG an die Aktionäre wirken sich weder körperschaft- noch gewerbesteuerlich bei der Gesellschaft aus. Die Gesellschaft schuldet jedoch grundsätzlich eine deutsche Kapitalertragsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag (Quellensteuer), die von der Gesellschaft von der beschlossenen Ausschüttung einzubehalten und an das zuständige deutsche Finanzamt abzuführen ist.

Die Ausschüttungen sind bei den Aktionären grundsätzlich einkommen- oder körperschaftsteuerpflichtig, falls die Ausschüttungen nicht aufgrund des Steuerstatus der Aktionäre oder anderer Gegebenheiten nicht der Besteuerung unterliegen. Eine von der Gesellschaft einbehaltene und abgeführte Quellensteuer ist grundsätzlich und abhängig vom Steuerstatus der Aktionäre auf deren Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld anrechenbar bzw. erstattungsfähig.

#### 14. STEUERLICHE ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

Die steuerliche Überleitungsrechnung zwischen dem theoretischen und dem tatsächlichen Steueraufwand wird auf der Grundlage eines Konzernsteuersatzes von 31,93 % (Vorjahr: 31,93 %) dargestellt. Der Konzernsteuersatz von 31,93 % beinhaltet den ab 1. Januar 2008 gültigen Körperschaftsteuersatz von 15 %, 5,5 % Solidaritätszuschlag und 16,1 % Gewerbesteuersatz. Für die Berechnung der latenten Steuern der inländischen Gesellschaften wird der Steuersatz von 31,93 % zugrunde gelegt. Bei den ausländischen Gesellschaften wurden für die Berechnung der latenten Steuern die jeweils länderspezifischen Steuersätze verwendet.

|   |
|---|
| DEMIRE im Überblick                                   |
| Konzernlagebericht                                    |
| Konzernabschluss                                      |
| <b>Konzernanhang</b>                                  |
| Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung |
| Versicherung der gesetzlichen Vertreter               |
| Bestätigungsvermerk                                   |
| Finanzkalender  |

| in TEUR  | 01.04.2012 – 31.03.2013 | 01.04.2011 – 31.03.2012 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>  | <b>-5.651</b>           | <b>13.032</b>           |
| <b>Konzernsteuersatz</b>   | <b>31,93%</b>           | <b>31,93%</b>           |
| <b>Erwarteter Steuerertrag (im Vorjahr: -aufwand)</b>  | <b>-1.804</b>           | <b>4.161</b>            |
| Steuersatzunterschiede bei Auslandsstöchern  | 9                       | -18                     |
| Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben  | 581                     | 1.822                   |
| Steuereffekte aus steuerfreien Einnahmen   | -1.260                  | -8.313                  |
| Steuereffekte aus nicht genutzten Verlusten, für die keine aktiven latenten Steuern aktiviert wurden | 2.478                   | 2.429                   |
| Auflösung aufgrund Wertminderung auf Latente Steuern   | 302                     | 0                       |
| Sonstige   | -27                     | -14                     |
| <b>Effektive Ertragsteuern</b>   | <b>278</b>              | <b>68</b>               |

Die steuerfreien Einnahmen resultieren im Wesentlichen aus den Gewinnen aus at equity bewerteten Unternehmen und dem positiven Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften. Die Erträge aus at equity bewerteten Unternehmen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung im Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen enthalten. Der Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben resultiert im Wesentlichen aus dem Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen.

#### 15. ERGEBNIS NACH STEUERN – DAVON NICHT BEHERRSCHENDE GESELLSCHAFTER

Das Ergebnis der nicht beherrschenden Gesellschafter am Ergebnis nach Steuern in Höhe von TEUR -3 (Vorjahr: TEUR 31) entfällt im Wesentlichen auf die Anteile anderer Gesellschafter an der MAGNAT Investment I B.V., Niederlande.

## 16. ERGEBNIS JE AKTIE

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

|  | 01.04.2012 – 31.03.2013 | 01.04.2011 – 31.03.2012 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Den Anteilseignern des rechtlichen Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Periodenergebnis (in TEUR) | -5.927                  | 12.933                  |
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien  | 13.889.651              | 13.889.651              |
| <b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)</b>  | <b>-0,43</b>            | <b>0,93</b>             |
| <b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)</b>  | <b>-0,43</b>            | <b>0,93</b>             |

Da keine Verwässerungen vorliegen, entspricht das unverwässerte Ergebnis dem verwässerten.

## 17. PERSONALAUFWAND

| in TEUR                        | 01.04.2012 – 31.03.2013 | 01.04.2011 – 31.03.2012 |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Gehälter                       | 1.741                   | 2.375                   |
| Gesetzliche Sozialaufwendungen | 300                     | 368                     |
|                                | <b>2.041</b>            | <b>2.743</b>            |

Von dem Gesamtbetrag wurden TEUR 2.041 (Vorjahr: TEUR 2.740) in die allgemeinen Verwaltungskosten und TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 3) in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen einbezogen.

## 18. PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNGEN

| in TEUR                                  | 01.04.2012 – 31.03.2013 | 01.04.2011 – 31.03.2012 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| auf sonstige immaterielle Vermögenswerte | 9                       | 12                      |
| auf Sachanlagen                          | 25                      | 26                      |
|  | <b>34</b>               | <b>38</b>               |

Die planmäßigen Abschreibungen sind ausschließlich in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen einbezogen.

## E. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

### 1. LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

#### 1.1 Immaterielle Vermögenswerte

##### 1.1.1 Geschäfts- oder Firmenwert

Darin enthalten sind die im Rahmen der Kapitalkonsolidierung ermittelten Geschäfts- oder Firmenwerte der Tochtergesellschaften der MAGNAT Asset Management GmbH und der MAGNAT Investment I BV.

| in TEUR   | 2012/2013 | 2011/2012  |
|---|-----------|------------|
| Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres          | 1.015     | 991        |
| Kumulierte Wertminderungen per 01.04. des Geschäftsjahres | 1.005     | 614        |
| <b>Buchwerte per 01.04. des Geschäftsjahres</b>           | <b>10</b> | <b>377</b> |
| Zugänge   | 24        | 25         |
| Anschaffungswerte per 31.03. des Geschäftsjahres          | 1.039     | 1.015      |
| Kumulierte Wertminderungen per 31.03. des Geschäftsjahres | 1.029     | 1.005      |
| <b>Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres</b>           | <b>10</b> | <b>10</b>  |
| in TEUR   | 2012/2013 | 2011/2012  |
| Zuführungen zu Wertminderungen                            | 24        | 391        |

Die Beträge der Wertminderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen ausgewiesen. Die Veränderung der Buchwerte der Geschäfts- oder Firmenwerte resultiert im Berichtszeitraum aus Zugängen. Im Zuge des Werthaltigkeitstests für Geschäfts- oder Firmenwerte wurde im Bereich eines Tochterunternehmens im Asset Management festgestellt, dass der Buchwert des betreffenden Geschäfts- oder Firmenwertes über dem erzielbaren Betrag liegt. Der erzielbare Betrag orientiert sich am jeweiligen Marktwert.

### 1.1.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Für die sonstigen immateriellen Vermögenswerte wird eine Nutzungsdauer von drei bis vier Jahren angesetzt. Darin enthalten sind im Wesentlichen Computer-Software. Die Beträge der Abschreibungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position „Allgemeine Verwaltungskosten“ (TEUR 9, Vorjahr: TEUR 12) und in der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ (TEUR 0, Vorjahr: TEUR 0) ausgewiesen.

| in TEUR  | 2012/2013 | 2011/2012 |
|--|-----------|-----------|
| Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres         | 51        | 45        |
| Kumulierte Abschreibungen per 01.04. des Geschäftsjahres | 32        | 19        |
| <b>Buchwerte per 01.04. des Geschäftsjahres</b>          | <b>19</b> | <b>26</b> |
| Zugänge  | 0         | 6         |
| Abschreibungen   | 9         | 12        |
| Anschaffungswerte per 31.03. des Geschäftsjahres         | 51        | 51        |
| Kumulierte Abschreibungen per 31.03. des Geschäftsjahres | 41        | 32        |
| <b>Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres</b>          | <b>10</b> | <b>19</b> |

### 1.2 Sachanlagen

Die Sachanlagen beinhalten Betriebs- und Geschäftsausstattung. Für ihre Abschreibung gilt eine Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren. Die Beträge der Abschreibungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position „Allgemeine Verwaltungskosten“ (TEUR 18, Vorjahr: TEUR 20) und in der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ (TEUR 7, Vorjahr: TEUR 6) ausgewiesen.

| in TEUR  | 2012/2013 | 2011/2012 |
|--|-----------|-----------|
| Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres         | 137       | 164       |
| Kumulierte Abschreibungen per 01.04. des Geschäftsjahres | 79        | 65        |
| <b>Buchwerte per 01.04. des Geschäftsjahres</b>          | <b>58</b> | <b>99</b> |
| Zugänge  | 34        | 14        |
| Abgänge  | 26        | 28        |
| Abschreibungen   | 25        | 26        |
| Anschaffungswerte per 31.03. des Geschäftsjahres         | 145       | 137       |
| Kumulierte Abschreibungen per 31.03. des Geschäftsjahres | 104       | 79        |
| <b>Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres</b>          | <b>41</b> | <b>58</b> |

### 1.3 Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 6.644; Vorjahr: TEUR 8.074) beinhalten die Anteile an assoziierten Unternehmen (TEUR 1.104; Vorjahr: TEUR 1.803) und an Gemeinschaftsunternehmen (TEUR 5.540, Vorjahr: TEUR 6.272).

#### 1.3.1 Anteile an assoziierten Unternehmen

| in TEUR                            | Bilanzwert zum<br>31.03.2013 | Bilanzwert zum<br>31.03.2012 |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Gesellschaft</b>                |                              |                              |
| SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA | 741                          | 1.434                        |
| Russian Land AG                    | 363                          | 369                          |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>1.104</b>                 | <b>1.803</b>                 |

Der Anteil der DEMIRE am übernommenen Gewinn oder Verlust gemäß Jahres- oder Zwischenabschluss der assoziierten Unternehmen ergibt sich wie folgt:

| in TEUR                            | Ergebnis zum<br>31.03.2013 | Ergebnis zum<br>31.03.2012 |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Gesellschaft</b>                |                            |                            |
| SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA | -128                       | -413                       |
| Russian Land AG                    | -369                       | -299                       |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>-497</b>                | <b>-712</b>                |

In der nachfolgenden Tabelle sind die Vermögenswerte, Schulden, Erlöse und Periodenergebnisse der assoziierten Unternehmen zusammenfassend dargestellt.

Zusammenfassende Finanzinformationen der assoziierten Unternehmen:

| in TEUR                        | 31.03.2013 | 31.03.2012 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Aggregierte Vermögenswerte     | 15.661     | 27.262     |
| Aggregierte Schulden           | 1.408      | 5.579      |
| Aggregierte Erlöse             | 492        | 1.362      |
| Aggregierte Periodenergebnisse | -3.019     | -3.302     |

Die Russian Land AG hat einen vom Konzernstichtag abweichenden Bilanzstichtag. Die DEMIRE übt maßgeblichen Einfluss gemeinsam mit den anderen Anteilseignern auf das assoziierte Unternehmen aus, daher kann nicht auf das Geschäftsjahr der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG abgestellt werden. Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses wird für die Gesellschaft ein Zwischenabschluss auf den Bilanzstichtag des Konzerns erstellt.

#### 1.3.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

| in TEUR                           | Bilanzwert zum<br>31.03.2013 | Bilanzwert zum<br>31.03.2012 |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Gesellschaft</b>               |                              |                              |
| OXELTON ENTERPRISES Limited       | 5.292                        | 6.272                        |
| R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. | 0                            | 0                            |
| Irao MAGNAT 28/2 LLC              | 248                          | 0                            |
| Irao MAGNAT Gudiashvili LLC       | 0                            | 0                            |
| <b>Gesamt</b>                     | <b>5.540</b>                 | <b>6.272</b>                 |

Ein Tochterunternehmen der DEMIRE hält 60 % an der OXELTON ENTERPRISES Limited (Anteil des DEMIRE-Konzerns: 59,78 %). Das zugrundeliegende Projekt umfasst das Baurecht auf einer entsprechenden Liegenschaft in Kiew mit bestehender Baugenehmigung für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses. Mit der Errichtung wurde noch nicht begonnen.

Die DEMIRE hält 50 % an der R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. Das zugrundeliegende Projekt liegt im Zentrum von Katy Wroclawskie. Ursprünglich war die Errichtung von Wohnungen und Gewerbeflächen in drei Baustufen mit in Summe rund 77.700 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche vorgesehen. Von den ursprünglich geplanten drei Bauabschnitten wurden zwei umgesetzt.

Ein Tochterunternehmen der DEMIRE hält 50 % an der Irao MAGNAT 28/2 LLC (Anteil im Konzern 49,82 %). Gemeinsam mit einem lokalen Partner wurde ein Gebäude mit Apartments, einem Penthouse und Gewerbeeinheiten errichtet.

An der Irao MAGNAT Gudiashvili LLC ist die DEMIRE mit 50 % beteiligt. Gemeinsam mit einem lokalen Partner sollte das Projekt „Gudiashvili Square“ in Tiflis entwickelt werden. Die Projektgesellschaft hatte dazu das bestehende Gebäude erworben und mit der Revitalisierung begonnen. Gemeinsam mit dem lokalen Partner kam es im Geschäftsjahr zum Rückzug aus dem Projekt.

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Erläuterungen zur Konzern-Bilanz           |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

Der Anteil der DEMIRE am übernommenen Gewinn oder Verlust gemäß Jahres- oder Zwischenabschluss der Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich wie folgt:

| in TEUR                           | Ergebnis zum<br>31.03.2013 | Ergebnis zum<br>31.03.2012 |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Gesellschaft</b>               |                            |                            |
| R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. | 0                          | -360                       |
| Irao MAGNAT 28/2 LLC              | 296                        | 0                          |
| Irao MAGNAT Gudiashvili LLC       | -191                       | -28                        |
| MAGNAT Investment II B.V.         | 0                          | -1.395                     |
| Hekuba S.à.r.l.                   | 0                          | -93                        |
| OXELTON ENTERPRISES Limited       | -241                       | -196                       |
| <b>Gesamt</b>                     | <b>-136</b>                | <b>-2.072</b>              |

Bei dem Gemeinschaftsunternehmen R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. wurden TEUR 124 aus der Auflösung der Nettoinvestition gem. IAS 28.29 als Ertrag erfasst, die in der Position „Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen“ erfasst sind.

Im Geschäftsjahr wurde eine Wertminderung an dem Anteil der OXELTON ENTERPRISES Limited in Höhe von TEUR 771 (Vorjahr: TEUR 2.491) und an dem Anteil der Irao MAGNAT Gudiashvili LLC in Höhe von TEUR 372 (Vorjahr: TEUR 0) erfasst (siehe D.6). Im Vorjahr wurden daneben noch eine Wertminderung bei dem Anteil an der MAGNAT Investment II B.V. in Höhe von TEUR 149 erfasst.

Die Hekuba S.à.r.l. ist seit dem Ende der vorangegangenen Berichtsperiode in der Position „Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen“ enthalten. Die at equity bilanzierten Anteile an der MAGNAT Investment II B.V. wurden im Laufe der vorangegangenen Berichtsperiode im Zuge der Übernahme der Vermögenswerte des bisherigen Co-Investors R-QUADRAT Capital Beta GmbH durch die in der MAGNAT Investment II B.V. enthaltenen Vermögensgegenstände abgelöst.

Zusammenfassende Finanzinformationen der Gemeinschaftsunternehmen (anteilige Werte der Konzerne bzw. Abschlüsse per Stichtag):

| in TEUR                                 | 31.03.2013 | 31.03.2012 |
|---|------------|------------|
| Aggregierte langfristige Vermögenswerte | 124        | 120        |
| Aggregierte kurzfristige Vermögenswerte | 6.890      | 10.305     |
| Aggregierte langfristige Schulden       | 5.707      | 6.119      |
| Aggregierte kurzfristige Schulden       | 5.226      | 8.073      |
| Aggregierte Erträge                     | 4.319      | 4.204      |
| Aggregierte Aufwendungen                | -4.519     | -10.649    |

Folgende Gemeinschaftsunternehmen und Teilkonzerne haben einen vom Konzernstichtag abweichenden Bilanzstichtag: R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o., Irao MAGNAT 28/2 LLC, Irao MAGNAT Gudiashvili LLC und OXELTON ENTERPRISES Limited. Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses werden für die Gesellschaften Zwischenabschlüsse auf den Bilanzstichtag des Konzerns erstellt.

Bei den Gemeinschaftsunternehmen Irao MAGNAT 28/2 LLC und der R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. sind die darin befindlichen Projekte fast abgeschlossen, sodass nicht zu erwarten ist, dass die DEMIRE-Gruppe Nachschusspflichten treffen werden.

Die OXELTON ENTERPRISES Limited erwirtschaftet im Moment keine operativen Cash flows, aus denen operative Aufwendungen gedeckt werden können, sodass für die operativ anfallenden Aufwendungen der Konzern diesem Gemeinschaftsunternehmen im Ausmaß seines Anteils ausreichende Mittel zur Verfügung stellt.

Durch das Zurückziehen der Irao MAGNAT Gudiashvili LLC aus dem Projekt „Gudiashvili Square“ erwirtschaftet die Gesellschaft keine operativen Cash flows, aus denen operative Aufwendungen gedeckt werden können. Der Konzern stellt diesem Gemeinschaftsunternehmen ausreichende Mittel zur Abdeckung der operativ anfallenden Aufwendungen zur Verfügung. Im Berichtsjahr wurden noch keine weiteren Darlehen gewährt.

#### **1.4 Sonstige finanzielle Vermögenswerte**

Die Zeitwerte für die sonstigen finanziellen Vermögenswerte betragen TEUR 49 (Vorjahr: TEUR 49). Im Vorjahr wurde eine Wertminderung in Höhe von TEUR 2 in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Finanzaufwendungen erfasst.

#### **1.5 Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen**

Die Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen in Höhe von TEUR 2.059 (Vorjahr: TEUR 1.020) betreffen im Wesentlichen Darlehen an die OXELTON ENTERPRISES Limited (TEUR 2.053). Der Rückzahlungszeitpunkt des wesentlichen Darlehens (TEUR 1.965) an die OXELTON ENTERPRISES Limited orientiert sich am Eintritt bestimmter zukünftiger Bedingungen und wird mit 10 Prozent p.a. verzinst. Dieses Darlehen ist spätestens am 31. Dezember 2014 zurückzuzahlen. Per 31. März 2012 umfassten die Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen im Wesentlichen in Höhe von TEUR 926 Darlehen an die Irao MAGNAT Gudiashvili LLC, Georgien.

Im Berichtszeitraum 2012/2013 wurde an die OXELTON ENTERPRISES Limited im anteiligen Ausmaß ein Darlehen von TEUR 86 (Vorjahr: TEUR 75) gewährt.

#### **1.6 Sonstige Ausleihungen**

Der wesentliche Teil der sonstigen Ausleihungen ist Ende des Jahres 2021 fällig und besteht aus Forderungen aus dem teilweisen Verkauf einer Liegenschaft.

## 2. KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

### 2.1 Vorratsimmobilien

Die ausgewiesenen Vorratsimmobilien betreffen in Höhe von TEUR 10.174 (Vorjahr: TEUR 16.134) unbebaute und bebaute Grundstücke, welche zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Im Berichtszeitraum wurden Wertminderungen in Höhe von TEUR 1.520 (Vorjahr: TEUR 3.617) vorgenommen, die in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position „Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien“ ausgewiesen werden. Im Vorjahr wurden Wertaufholungen in der Höhe von TEUR 101 vorgenommen; dieser Betrag wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten „Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien“ ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 3.397 innerhalb von zwölf Monaten durch Verwertung zu realisieren, für Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 6.776 besteht die Absicht, dass diese nach dem Zeitraum von zwölf Monaten realisiert werden. Im Berichtszeitraum wurden aufgrund von Veräußerungen Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 5.491 (Vorjahr: TEUR 18.060) als Aufwand erfasst; der Aufwand ist in den Positionen „Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien“ und „Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften“ enthalten.

Die Wertminderungen im Bereich der Vorratsimmobilien basieren auf den Ergebnissen der zugrundeliegenden Bewertungen. Von den Wertminderungen in Höhe von TEUR 1.520 entfällt ein Betrag von TEUR 850 auf ukrainische Liegenschaften und ein Betrag von TEUR 301 auf eine rumänische Liegenschaft. Der ukrainische und der rumänische Immobiliensektor stecken noch immer in der Krise; dies hat auch Auswirkungen auf die Marktwerte der betreffenden Liegenschaften.

Folgende Vorratsimmobilien wurden als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet:

| in TEUR  | Buchwert<br>31.03.2013 | Buchwert<br>31.03.2012 | Liegenschaft                     |
|--|------------------------|------------------------|----------------------------------|
| <b>Gesellschaft</b>  |                        |                        |                                  |
| Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH                              | 2.657                  | 2.957                  | Worms, Parchim,<br>Halle Peissen |
| Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH                             | 0                      | 2.754                  | Delitzsch                        |
| MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Brünner Straße 261-263 KG               | 0                      | 733                    | Wien, Österreich                 |
| MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG                | 981                    | 476                    | Wien, Österreich                 |
| MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG                     | 269                    | 0                      | Wien, Österreich                 |
| R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co.<br>Grazer Straße 59-61 KG | 0                      | 661                    | Wr. Neustadt,<br>Österreich      |
|  | <b>3.907</b>           | <b>7.581</b>           |                                  |

## 2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

| in TEUR   | 31.03.2013   | 31.03.2012   |
|---|--------------|--------------|
| Forderungen aus der Abwicklung der Umsatzsteuer         | 1.065        | 1.255        |
| Kaufpreisforderungen                                    | 584          | 1.503        |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte | 488          | 1.454        |
| Forderungen aus der Abrechnung von Bauprojekten         | 428          | 393          |
| Verwalterkonten   | 104          | 92           |
| Sonstige  | 751          | 881          |
|   | <b>3.420</b> | <b>5.578</b> |

Sämtliche Forderungen sind kurzfristig fällig. Es wurden Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 2.528 (Vorjahr: TEUR 1.707) berücksichtigt, deren Entwicklung wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Des Weiteren liegen keine wesentlichen Überfälligkeiten vor. Die Aufwendungen aus der Dotierung der Wertberichtigungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten „Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen“ enthalten.

| in TEUR                              | 2012/2013    | 2011/2012    |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Stand zum Beginn des Geschäftsjahres | 1.707        | 1.402        |
| Unternehmensveräußerungen            | -67          | 0            |
| Wertberichtigungen                   | 1.310        | 305          |
| Realisierung von Wertberichtigungen  | -423         | 0            |
|                                      | <b>2.527</b> | <b>1.707</b> |

## 2.3 Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen kurzfristig fällige Darlehen gegenüber der R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. in Höhe von TEUR 759 (Vorjahr: TEUR 789). Daneben sind sonstige Finanzforderungen in Höhe von TEUR 1.185 (Vorjahr: TEUR 1.161) gegen die R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. enthalten. Im Vorjahr waren zusätzlich Forderungen gegen die OXELTON ENTERPRISES Limited in Höhe von TEUR 1.678 enthalten, welche im aktuellen Geschäftsjahr aufgrund einer Verlängerung des Darlehens in die Ausleihungen umgegliedert wurden.

In den Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten sind unter Berücksichtigung von entsprechenden Wertminderungen keine Forderungen überfällig. Wertberichtigungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten „Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen“ erfasst.

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Erläuterungen zur Konzern-Bilanz           |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

| in TEUR                              | 2012/2013    | 2011/2012 |
|--------------------------------------|--------------|-----------|
| Stand zum Beginn des Geschäftsjahres | 0            | 2.958     |
| aus Umbuchungen                      | 2.127        | 0         |
| Wertberichtigungen                   | 0            | 0         |
| Realisierung von Wertberichtigungen  | 0            | -2.213    |
| Auflösung von Wertberichtigungen     | 0            | -745      |
|                                      | <b>2.127</b> | <b>0</b>  |

#### 2.4 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 2.333 (Vorjahr: TEUR 3.589) betreffen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

### 3. ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE ANTEILE AN AT EQUITY BEWERTETEN UNTERNEHMEN

In dieser Position werden die zur Veräußerung gehaltenen Anteile an den folgenden Gemeinschaftsunternehmen gehalten.

| in TEUR             | Bilanzwert zum<br>31.03.2013 | Bilanzwert zum<br>31.03.2012 |
|---------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Gesellschaft</b> |                              |                              |
| Hekuba S.à.r.l.     | 3.533                        | 3.536                        |
| „Forum-2000“ LLC    | 270                          | 270                          |
| <b>Gesamt</b>       | <b>3.803</b>                 | <b>3.806</b>                 |

Zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres wurde die Beteiligung an der Hekuba S.à.r.l. aufgrund der geplanten Veräußerung als zur Veräußerung gehalten klassifiziert.

Die DEMIRE ist an der Hekuba S.à.r.l. zu 32,44 % beteiligt. Die DEMIRE hatte ursprünglich in einem Konsortium mit den Projektpartnern Adama Holding Public Ltd. (Konsortialführer), Bukarest, Rumänien, und Immoeast AG, Wien, Österreich, einen der umfangreichsten Immobilienbestände der türkischen Bank Yapı Kredi Bankası A.S. („YKB“), bestehend aus insgesamt rund 400 Einzelteilen auf Immobilien unterschiedlicher Nutzungsart mit regionalem Schwerpunkt im Großraum Istanbul, erworben. Die Entwicklung und Verwertung der einzelnen Objekte verlief insgesamt erfreulich, so dass nur mehr ein geringer Immobilienbestand vorhanden ist.

Zum 29. Februar 2012 wurde die 50%ige Beteiligung an dem Gemeinschaftsunternehmen „Forum-2000“ LLC aufgrund der geplanten Beendigung des Gemeinschaftsunternehmens als zur Veräußerung klassifiziert. Bei dem ukrainischen Projekt Vitaly handelt es sich um eine Liegenschaft mit Einfamilienhäusern in Kryachy, Distrikt Vasylykivskyi, Region Kiev. Aufgrund von Verzögerungen in den Verkaufsverhandlungen und der wirtschaftlichen Situation in der Ukraine wurden die Anteile bisher nicht innerhalb eines Jahres veräußert. Die Beteiligung ist weiterhin zu Veräußerung gehalten.

Die zur Veräußerung gehaltenen Anteile an at equity bewerteten Unternehmen sind dem Segment „Investments“ zugeordnet, vgl. Abschnitt H.

#### 4. Eigenkapital

Bezugnehmend auf die Ausführungen im Abschnitt A.5 ergibt sich unverändert ein gezeichnetes Kapital in Höhe von TEUR 13.895. Die Kapitalrücklagen beinhalten den Differenzbetrag in Höhe von TEUR 7.425 zwischen dem gezeichneten Kapital von TEUR 13.895 und der sich nach dem umgekehrten Unternehmenserwerb ergebenden Summe aus dem Stammkapital in Höhe von TEUR 160 der MAGNAT Asset Management GmbH als wirtschaftlichem Mutterunternehmen und den Anschaffungskosten für den Erwerb der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Höhe von TEUR 21.160. Für eine Beschreibung der übrigen Rücklagen wird auf Note G.1 verwiesen.

Das Grundkapital der rechtlichen Muttergesellschaft DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG beträgt wie im Vorjahr EUR 13.894.651,00. Es ist eingeteilt in 13.894.651 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00. Alle Aktien sind voll eingezahlt.

Bei einer Kapitalerhöhung kann die Gewinnbeteiligung neuer Aktien abweichend von § 60 Abs. 2 AktG bestimmt werden.

Die Aktionäre haben keinen Anspruch auf Verbriefung der Aktien, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| Überleitung der Zahl der im Umlauf befindlichen Anteile  | 31.03.2013 | 31.03.2012 |
| Anzahl der ausgegebenen auf Inhaber lautende Stückaktien | 13.894.651 | 13.894.651 |
| davon voll einbezahlt                                    | 13.894.651 | 13.894.651 |

Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 28. Oktober 2014 durch Ausgabe von bis zu Stück 6.947.325 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien im rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 je Aktie gegen Bar- oder Sacheinlagen ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu insgesamt EUR 6.947.325 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2009). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu, ein Ausschluss des Bezugsrechts in definierten Fällen ist möglich.

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Erläuterungen zur Konzern-Bilanz           |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 6.947.325, eingeteilt in bis zu 6.947.325 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von je EUR 1,00, bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, die nach Maßgabe der diesbezüglichen Beschlussfassungen der Hauptversammlung vom 30. August 2007 begeben werden.

Die Gesellschaft ist ermächtigt, bis zum 28. Oktober 2014 bis zu insgesamt 10 % des bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen die aufgrund der Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder bereits besitzt, nicht mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft ausmachen.

## 5. LANGFRISTIGE SCHULDEN

### 5.1 Latente Steueransprüche und Steuerschulden

Die latenten Steueransprüche und Steuerschulden setzen sich aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:

| in TEUR                         | 31.03.2013 | 31.03.2012 |
|---------------------------------|------------|------------|
| At equity bewertete Unternehmen | 0          | 110        |
| Verlustvorträge                 | 0          | 205        |
| Vorratsimmobilien               | 0          | 476        |
| <b>Aktive latente Steuern</b>   | <b>0</b>   | <b>791</b> |
| At equity bewertete Unternehmen | 0          | 81         |
| Vorratsimmobilien               | 0          | 379        |
| Sonstige                        | 46         | 11         |
| <b>Passive latente Steuern</b>  | <b>46</b>  | <b>470</b> |

Hinsichtlich TEUR 0 (im Vorjahr: TEUR 205) sind die Voraussetzungen des IAS 12.74 erfüllt. Nach der Saldierung der latenten Steueransprüche mit den latenten Steuerschulden verbleiben folgende latente Steueransprüche und Steuerschulden:

| in TEUR                         | 31.03.2013 | 31.03.2012 |
|---------------------------------|------------|------------|
| At equity bewertete Unternehmen | 0          | 110        |
| Vorratsimmobilien               | 0          | 476        |
| <b>Aktive latente Steuern</b>   | <b>0</b>   | <b>586</b> |
| At equity bewertete Unternehmen | 0          | 81         |
| Vorratsimmobilien               | 0          | 173        |
| Sonstige                        | 46         | 11         |
| <b>Passive latente Steuern</b>  | <b>46</b>  | <b>265</b> |

Die Veränderung der latenten Steuern und deren Ausweis lassen sich wie folgt darstellen:

| in TEUR                         | 31.03.2012 | Gewinn-<br>und Verlust-<br>rechnung | Sonstiges<br>Ergebnis | Veräußerung | 31.03.2013 |
|---------------------------------|------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------|------------|
| Vorratsimmobilien               | 97         | -283                                | 0                     | 185         | 0          |
| Verlustvorräge                  | 205        | -20                                 | 0                     | -185        | 0          |
| At equity bewertete Unternehmen | 99         | 0                                   | -99                   | 0           | 0          |
| Sonstiges                       | -81        | 17                                  | 0                     | 18          | -46        |
|                                 | <b>320</b> | <b>-286</b>                         | <b>-99</b>            | <b>18</b>   | <b>-46</b> |

## 5.2 Langfristige Finanzschulden

In der nachfolgenden Tabelle sind die Finanzschulden dargestellt. Der Nominalzins entspricht nahezu dem Effektivzins, da nur geringfügige Transaktionskosten angefallen sind.

|  | Nominalzinssatz<br>%  | Fälligkeit | 31.03.2013<br>TEUR | 31.03.2012<br>TEUR |
|--|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Langfristiger Anteil aus Finanzschulden</b>                                 |   |            |                    |                    |
| Mezzanin Darlehen  | 12,00   | 06.07.2014 | 5.401              | 4.791              |
| Finanzschuld gegenüber R-QUADRAT Capital Beta GmbH                             | unverzinst  | 07.02.2014 | 0                  | 1.812              |
| DKB Annuitätendarlehen für 1. MAGNAT Immobilienges. mbH                        | 4,57  | 30.06.2014 | 3.218              | 3.329              |
| DKB Annuitätendarlehen für 5. MAGNAT Immobilienges. mbH                        | 4,57  | 30.06.2014 | 0                  | 3.635              |
| Kredit für R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG   | Durchschnitt aus Sekundärmarktrendite „Bund“ + 1,5 und 3M-EURIBOR + 1,5 | 01.04.2022 | 0                  | 329                |
| Darlehen für R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG | 4,50  | 30.06.2022 | 0                  | 37                 |
| Darlehen für R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG | 4,50  | 30.06.2022 | 0                  | 17                 |
| Kredit für MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG               | 3M-EURIBOR + 2,00   | 01.02.2023 | 0                  | 368                |

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Erläuterungen zur Konzern-Bilanz           |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

|  | Nominalzinssatz<br>% | Fälligkeit | 31.03.2013<br>TEUR | 31.03.2012<br>TEUR |
|--|----------------------|------------|--------------------|--------------------|
| Darlehen Genussrechtsinhaber für MAGNAT Capital Markets GmbH | unverzinst           | 31.12.2022 | 483                | 483                |
| Genussrechte für MAGNAT Capital Markets GmbH                 | unverzinst           | 31.12.2021 | 22                 | 26                 |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten                             | unverzinst           | diverse    | 35                 | 2                  |
|  |                      |            | <b>9.159</b>       | <b>14.829</b>      |

Das Tochterunternehmen MAGNAT Capital Markets GmbH hat im Vorjahr Genussrechte emittiert. Bei diesen Genussrechten handelt es sich um zusammengesetzte Finanzinstrumente entsprechend IAS 32.28, die sowohl eine Eigen- als auch eine Fremdkomponente enthalten. Aufgrund der bestehenden Kündigungsmöglichkeit der Genussrechtsinhaber wurde das Genussrechtskapital als Fremdkapitalkomponente klassifiziert, der Anspruch am Jahresüberschuss wird hingegen als Eigenkapitalkomponente bzw. Dividende klassifiziert.

Von den langfristigen Finanzschulden sind TEUR 8.618 (Vorjahr: TEUR 14.318) durch Vermögenswerte besichert. Bei den Vermögenswerten handelt es sich um Vorratsimmobilien (siehe E.2.1) und Anteile an at equity bewerteten Unternehmen (Bilanzwert in Höhe von TEUR 5.292). Bei den wesentlichen Finanzschulden gegenüber der Deutschen Kreditbank AG ist das Kreditinstitut zur Verwertung der Sicherheiten berechtigt, wenn die Verbindlichkeiten bei Fälligkeit und trotz Mahnung mit angemessener Nachfrist und einer Androhung der Verwertung entsprechend § 1234 Abs. 1 BGB nicht beglichen werden. Bei der Verbindlichkeit aus dem Mezzanin Darlehen kann die gegebene Sicherheit bei Verzug mit einer vereinbarten Tilgung der DEMIRE verwertet werden, was spätestens mit Ablauf des 5. Juli 2014 der Fall ist.

## 6. KURZFRISTIGE SCHULDEN

### 6.1 Rückstellungen

| in TEUR                       | 31.03.2013   | 31.03.2012   |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Personalkosten                | 346          | 518          |
| Abschluss- und Prüfungskosten | 340          | 436          |
| Ausstehende Rechnungen        | 64           | 179          |
| Rechts- und Beratungskosten   | 42           | 83           |
| Vergütung des Aufsichtsrats   | 32           | 39           |
| Wertgutachten                 | 27           | 39           |
| Sonstige                      | 464          | 466          |
|                               | <b>1.315</b> | <b>1.760</b> |

| in TEUR                       | 31.03.2012   | Erwerbe   | Inanspruchnahme | Auflösung | Zuführungen | Veräußerungen | 31.03.2013   |
|-------------------------------|--------------|-----------|-----------------|-----------|-------------|---------------|--------------|
| Personalkosten                | 518          | 0         | 351             | 19        | 199         | 0             | 346          |
| Abschluss- und Prüfungskosten | 436          | 9         | 374             | 33        | 309         | 8             | 340          |
| Ausstehende Rechnungen        | 179          | 0         | 175             | 2         | 68          | 5             | 64           |
| Rechts- und Beratungskosten   | 83           | 0         | 50              | 0         | 10          | 0             | 42           |
| Vergütung des Aufsichtsrats   | 39           | 0         | 14              | 0         | 8           | 0             | 32           |
| Wertgutachten                 | 39           | 0         | 39              | 0         | 27          | 0             | 27           |
| Sonstige                      | 466          | 66        | 117             | 30        | 80          | 1             | 464          |
|                               | <b>1.760</b> | <b>75</b> | <b>1.121</b>    | <b>84</b> | <b>700</b>  | <b>14</b>     | <b>1.315</b> |

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Rückstellungen im folgenden Geschäftsjahr 2013/2014 verbraucht werden.

Die Rückstellungen für Personalkosten beinhalten neben Rückstellungen für Leistungen aus nicht konsumierten Urlauben und Gratifikationen eine Rückstellung für offene Gehaltsabrechnungen an ein Vorstandsmitglied.

Die Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten umfassen die im Zusammenhang mit der Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahres- und Konzernabschlusses anfallenden Kosten.

Rückstellungen für ausstehende Rechnungen werden für unterschiedliche Kosten gebildet. Der wesentliche Anteil der Rückstellungen per 31. März 2013 beinhaltet Nachlaufkosten für eine bereits veräußerte deutsche Wohnimmobilie.

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen eine Rückstellung im Zusammenhang mit erbrachten Asset-Management-Leistungen sowie eine Rückstellung für Gewährleistungen aus einer bereits veräußerten deutschen Immobilie.

## 6.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

| in TEUR   | 31.03.2013   | 31.03.2012   |
|---|--------------|--------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 487          | 752          |
| Verbindlichkeiten aus Abrechnungen aus Bauprojekten | 241          | 0            |
| Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer                  | 105          | 273          |
| Abgaben für Personal                                | 44           | 86           |
| Verbindlichkeiten gegenüber Verwalter               | 0            | 22           |
| Verbindlichkeiten aus Passiver Rechnungsabgrenzung  | 0            | 10           |
| Übrige  | 219          | 370          |
|   | <b>1.096</b> | <b>1.513</b> |

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 487 (Vorjahr: TEUR 752) bestehen vollständig gegenüber Dritten und sind kurzfristiger Art.

Die im Vorjahr enthaltenen Verbindlichkeiten gegenüber Verwalter bestanden im Wesentlichen aus den geschuldeten Vergütungen aus der Hausverwaltung der vermieteten Objekte. Die Verbindlichkeiten waren kurzfristiger Natur.

## 6.3 Steuerschulden

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 234 (Vorjahr: TEUR 284) betreffen die Gewerbesteuer (TEUR 24; Vorjahr: TEUR 4), die Körperschaftsteuer (TEUR 1; Vorjahr: TEUR 70) und die Kapitalertragsteuer (TEUR 210; Vorjahr: TEUR 210).

## 6.4 Kurzfristige Finanzschulden

Die kurzfristigen Finanzschulden setzen sich aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 915 (Vorjahr: TEUR 800), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bzw. gegenüber at cost bewerteten Beteiligungen sowie sonstige in Höhe von TEUR 4.126 (Vorjahr: TEUR 4.588) zusammen. Von dem Betrag von TEUR 4.126 (Vorjahr: TEUR 4.588) entfallen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2.191) auf Darlehen.

Von der Gesamtsumme in Höhe von TEUR 5.041 (Vorjahr: TEUR 5.388) entfallen TEUR 915 (Vorjahr: TEUR 800) auf kurzfristige Darlehen.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 5) enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen sind kurzfristig und betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber at equity bewertete Unternehmen.

In den kurzfristigen Finanzschulden sind TEUR 1.843 (Vorjahr: TEUR 1.799) enthalten, die Dividendenverbindlichkeiten der MAGNAT Asset Management GmbH gegenüber vormaligen Gesellschaftern betreffen. Daneben ist in diesem Posten eine Finanzschuld gegenüber dem ehemaligen Co-Investor R-QUADRAT Capital Beta GmbH in Höhe von TEUR 1.912 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten. Diese Finanzschuld ist durch Vermögenswerte besichert. Bei den Vermögenswerten handelt es sich um Anteile an verbundenen Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Diese Sicherheiten können im Verzugsfall verwertet werden, dies ist der Ablauf des 14. Februar 2014.

|  | Nominalzinssatz<br>% | Fälligkeit                 | 31.03.2013<br>TEUR | 31.03.2012<br>TEUR |
|--|----------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kurzfristiger Anteil aus Darlehen gegenüber Kreditinstituten</b>            |                      |                            |                    |                    |
| Zinsverbindlichkeiten für lang- und kurzfristige Darlehen                      | n/a                  | n/a                        | 0                  | 5                  |
| DKB Darlehen für 1. MAGNAT Immobilienges. mbH                                  | 4,57                 | 01.04.2013 bis 31.03.2014  | 112                | 107                |
| DKB Darlehen für 5. MAGNAT Immobilienges. mbH                                  | 4,57                 | 01.04.2012 bis 31.03.2013  | 0                  | 117                |
| Darlehen für MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Brünner Straße 261-263 KG            | 4,75                 | 30.09.2012                 | 0                  | 567                |
| Darlehen für MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG             | n/a                  | n/a                        | 637                | 0                  |
| Darlehen für MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG                  | n/a                  | n/a                        | 164                | 0                  |
| Darlehen für R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG | 4,90                 | 30.06.2012 bzw. 31.12.2012 | 0                  | 4                  |
| Verbindlichkeit Kontokorrentkonto 1. MAGNAT Immobilienges. mbH                 | n/a                  | n/a                        | 2                  | 0                  |
|  |                      |                            | <b>915</b>         | <b>800</b>         |

Bei den Darlehen für die MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG und die MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG verweisen wir auf die Ausführungen in den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag.

|  | Nominalzinssatz<br>% | Fälligkeit | 31.03.2013<br>TEUR | 31.03.2012<br>TEUR |
|--|----------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kurzfristiger Anteil aus Darlehen gegenüber Diverse</b> |                      |            |                    |                    |
| Darlehen R-Quadrat Capital Gamma GmbH für MAGNAT RE AG     | 11,00                | 25.06.2012 | 0                  | 173                |
| Darlehen AURAGUS GmbH für MAGNAT Real Estate AG            | 3M-Euribor + 4,50    | 30.09.2012 | 0                  | 2.018              |
|  |                      |            | <b>0</b>           | <b>2.191</b>       |

Der Nominalzins entspricht nahezu dem Effektivzins, da nur geringfügige Transaktionskosten angefallen sind.

## 7. LEASINGVERHÄLTNISSE

### 7.1 Operating-Leasingverhältnisse – Konzern als Leasingnehmer

Am Bilanzstichtag bestanden Leasingverhältnisse für Fahrzeuge; aus diesem Vertragsverhältnis resultieren zukünftige Mindestleasingzahlungen von TEUR 45 (bis zu einem Jahr) und TEUR 23 für den Zeitraum zwischen ein und fünf Jahren. Zudem bestanden Leasingverhältnisse für Büroräumlichkeiten, aus denen zukünftige Mindestleasingzahlungen von TEUR 170 (bis zu einem Jahr) und TEUR 681 (zwischen ein und fünf Jahren) resultieren. In der Berichtsperiode wurden die folgenden Beträge als Aufwand aus Leasingverhältnissen erfasst:

| in TEUR            | 01.04.2012 –<br>31.03.2013 | 01.04.2011 –<br>31.03.2012 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|
| Fahrzeuge          | 48                         | 41                         |
| Büroräumlichkeiten | 206                        | 184                        |

### 7.2 Operating-Leasingverhältnisse – Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat mit dem Kauf der Immobilien in den zum Verkauf bestimmten Immobilien Leasingverträge für die gewerbliche Vermietung übernommen. Die gehaltenen Immobilien umfassen vom Konzern nicht selbst genutzte Büroräume.

Es bestehen zum Stichtag folgende Leasingverhältnisse:

Beim Objekt „Arbeitsamt Parchim“ bestand am Bilanzstichtag ein zum 30. Juli 2013 gekündigtes Mietverhältnis.

Beim Objekt „Arbeitsamt Worms“ besteht ein unbefristetes Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Monatsende.

Beim Objekt „Halle-Peißen“ besteht ein bis zum 30. November 2014 befristetes Mietverhältnis zu einer Mobilfunkantenne.

Wie unter C. ausgeführt stellen die vom Konzern abgeschlossenen Mietverhältnisse in Zusammenhang mit Wohnimmobilien kein Leasingverhältnis im Sinne von IAS 17 dar.

Es bestehen folgende Forderungen auf künftige Mindestleasingzahlungen aufgrund von unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen:

| in TEUR       | 31.03.2013 | 31.03.2012   |
|---------------|------------|--------------|
| bis 1 Jahr    | 242        | 673          |
| 1 bis 5 Jahre | 3          | 820          |
| Über 5 Jahre  | 0          | 187          |
|               | <b>245</b> | <b>1.679</b> |

Im Berichtszeitraum wurden die folgenden Beträge als Ertrag aus Leasingverhältnissen erfasst:

| in TEUR                      | 01.04.2012 –<br>31.03.2013 | 01.04.2011 –<br>31.03.2012 |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Einnahmen aus der Vermietung | 735                        | 792                        |

## F. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

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

Der Cashflow enthält erhaltene Zinsen in Höhe von TEUR 33 (Vorjahr: TEUR 69) und gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 437 (Vorjahr: TEUR 1.644). Die erhaltenen und gezahlten Zinsen können wie folgt aufgeteilt werden:

| in TEUR                                  | 31.03.2013 | 31.03.2012 |
|--|------------|------------|
| <b>Erhaltene Zinsen</b>                  |            |            |
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit | 33         | 69         |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit   | 0          | 0          |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit  | 0          | 0          |
|  | <b>33</b>  | <b>69</b>  |

| in TEUR                                  | 31.03.2013 | 31.03.2012   |
|--|------------|--------------|
| <b>Gezahlte Zinsen</b>                   |            |              |
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit | 14         | 16           |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit   | 0          | 3            |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit  | 423        | 1.625        |
|  | <b>437</b> | <b>1.644</b> |

|   |
|---|
| DEMIRE im Überblick                           |
| Konzernlagebericht                            |
| Konzernabschluss                              |
| <b>Konzernanhang</b>                          |
| Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung |
| Versicherung der gesetzlichen Vertreter       |
| Bestätigungsvermerk                           |
| Finanzkalender                                |

Im Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit sind neben Auszahlungen auch Ertragsteuer-Erstattungen enthalten. Der Saldo aus Ein- und Auszahlungen für Ertragsteuern beträgt im Geschäftsjahr TEUR 738 (Vorjahr: TEUR 523).

#### MITTELABFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ergibt sich in Höhe von insgesamt TEUR –1.181. Die Vorratsimmobilien weisen eine Veränderung von TEUR 728 aus. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen zeigen eine Veränderung von TEUR 535, die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind mit einer Veränderung von TEUR 183 enthalten. Aus den Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie aus der Veränderung der Rückstellungen resultieren Auswirkungen in Höhe von TEUR –881 (saldiert). Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge betragen TEUR 2.740. Eine Aufteilung der wesentlichen Positionen ist im Abschnitt „Zahlungsunwirksame Posten“ gesondert dargestellt.

#### MITTELZUFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Basierend auf der Einzahlung aus der Herabsetzung von Kapital bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen resultiert ein Cashflow von TEUR 565. Aus der Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und andere Beteiligungen resultierten Auszahlungen in Höhe von TEUR 92. Aus Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und anderen Beteiligungen kam es zu Einzahlungen in Höhe von TEUR 460. Im Mittelzufluss sind Casheingänge für den Erwerb von Tochterunternehmen sowie für Erwerbe von Nettoeinemögen gemäß IFRS 3.2(b) in Höhe von TEUR 448 sowie ein Cashabgang aus der Veräußerung von Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 20 enthalten.

#### MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR 1.394 ist geprägt von der Tilgung von Finanzschulden in Höhe von TEUR 1.011 und der Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von TEUR 46.

#### ZAHLUNGSUNWIRKSAME POSTEN

Die zahlungsunwirksamen Posten resultieren im Wesentlichen aus Wertberichtigungen (TEUR 3.051), dem Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen (TEUR 1.288), aus Veränderungen im Zusammenhang mit Veräußerungen (TEUR –1.975). Die zahlungsunwirksamen Posten aus Wertberichtigungen entfielen mit TEUR 1.520 auf Vorratsimmobilien und mit TEUR 1.460 auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen. Die Veränderungen im Zusammenhang mit Veräußerungen basieren auf der Veräußerung von Immobiliengesellschaften (siehe Note D.3).

## Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel entsprechen dem in der Konzernbilanz ausgewiesenen Betrag von TEUR 2.333 (Vorjahr: TEUR 3.589). Dieser Posten der Konzernbilanz enthält Kassenbestände und laufende Guthaben bei Kreditinstituten.

## G. Erläuterungen zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

### 1. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 1. APRIL 2012 BIS 31. MÄRZ 2013

Die **Kapitalrücklage** enthält neben dem Betrag, der im Zuge einer Sacheinlageeinbringung erzielt werden konnte, den Differenzbetrag zwischen dem gezeichneten Kapital und der Summe aus Stammkapital des wirtschaftlichen Mutterunternehmens sowie Anschaffungskosten für den Erwerb der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (vgl. A.5).

Die **Gewinnrücklage inkl. Konzernergebnis** umfasst die kumulierten Ergebnisse. Die **Währungsumrechnungsrücklage** umfasst die Währungsdifferenzen von vollkonsolidierten und at equity bewerteten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist. Der **Abzugsposten eigene Anteile** resultiert aus dem umkehrten Unternehmenserwerb (siehe A.5). Die **sonstigen Rücklagen** enthalten jene sonstigen Eigenkapitalbestandteile, die von at equity bewerteten Unternehmen anteilig mit einbezogen werden. Daneben ist enthalten die erfolgsneutrale Auswirkung der Erhöhung der Beteiligungsquote an dem Tochterunternehmen MAGNAT Investment I B.V. in der vorangegangenen Berichtsperiode.

#### Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern

Ausschüttungen an Anteilseigner wurden im Berichtsjahr sowie im Folgejahr bis zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung nicht vorgenommen.

#### Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderungen des Eigenkapitals

Die weiteren Veränderungen im sonstigen Ergebnis ergeben sich aus einer positiven Währungsumrechnungsdifferenz, aus der Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen und aus Steuern auf das sonstige Ergebnis in Höhe von TEUR -49.

#### Periodenergebnis

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare negative Periodenergebnis beträgt TEUR 5.927, auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfällt ein negativer Wert von TEUR 3.

|   |
|---|
| DEMIRE im Überblick                                       |
| Konzernlagebericht  |
| Konzernabschluss  |
| <b>Konzernanhang</b>                                      |
| Erläuterungen zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter                |
| Bestätigungsvermerk                                       |
| Finanzkalender  |

## 2. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 1. APRIL 2011 BIS 31. MÄRZ 2012

Die **Kapitalrücklage** enthält neben dem Betrag, der im Zuge einer Sacheinlageeinbringung erzielt werden konnte, den Differenzbetrag zwischen dem gezeichneten Kapital und der Summe aus Stammkapital des wirtschaftlichen Mutterunternehmens sowie Anschaffungskosten für den Erwerb der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (vgl. A.5).

Die **Gewinnrücklage inkl. Konzernergebnis** umfasst die kumulierten Ergebnisse. Die **Währungs-umrechnungsrücklage** umfasst die Währungsdifferenzen von vollkonsolidierten und at equity bewerteten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist. Der **Abzugsposten eigene Anteile** resultiert aus dem umgekehrten Unternehmenserwerb (siehe A.5). Die **sonstigen Rücklagen** enthalten jene sonstigen Eigenkapitalbestandteile, die von at equity bewerteten Unternehmen anteilig mit einbezogen werden. Daneben ist enthalten die erfolgsneutrale Auswirkung der Erhöhung der Beteiligungsquote an dem Tochterunternehmen MAGNAT Investment I B.V.

### Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern

Ausschüttungen an Anteilseigner wurden im Berichtsjahr sowie im Folgejahr bis zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung nicht vorgenommen.

### Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderungen des Eigenkapitals

Die weiteren Veränderungen im sonstigen Ergebnis ergeben sich aus einer negativen Währungsumrechnungsdifferenz in Höhe von TEUR 2.129.

### Direkt im Eigenkapital erfasste Veränderungen

Die Wesentliche Veränderung resultiert aus der Erhöhung der Beteiligungsquote an der MAGNAT Investment I B.V..

### Periodenergebnis

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare positive Periodenergebnis beträgt TEUR 12.933, auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfällt ein positiver Wert von TEUR 31.

## H. Konzern-Segmentberichterstattung

Die Segmentierung der Jahresabschlussdaten 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. Diese zu berichtenden Informationen waren im Geschäftsjahr 2012/2013 einer Änderung unterworfen. Den Projekten wurden die jeweiligen Projekt-holdings im Segment Investments zugewiesen. Diese Änderung führte zu einer Strukturvereinfachung bei den weiter unten beschriebenen Segmenten. Mit der Anpassung der Vorjahreszahlen kam es zu folgenden Effekten in den einzelnen Segmenten: Im Segment Investments kam es zu einer Reduktion des Periodenergebnisses von TEUR 1.437, im Segment Asset Management reduzierte sich das Periodenergebnis von TEUR -846 auf TEUR -852, während es im Zentralbereich zu einem positiven Ergebniseffekt von TEUR 1.443 kam.

Der Konzern ist in die Geschäftssegmente Investments sowie Asset Management gegliedert. Das Segment Investments beinhaltet jene Informationen, die sich auf langfristige Vermögenswerte beziehen, sowie die Geschäftsfelder Revitalisierung, Projektentwicklung und Land Banking. Das Segment Investments enthält auch die Tätigkeit der jeweiligen Projektholdings. Das Segment Asset Management stellt die Aktivitäten des Asset Managers und der darin inkludierten Bauherren- bzw. Beteiligungsmodelle dar. Das Segment Zentralbereiche enthält vor allem die Aktivitäten der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in ihrer Funktion als Konzernholding, die kein eigenständiges Segment darstellt.

**1. April 2012 – 31. März 2013****Segmente nach Geschäftsfeldern**

| TEUR  | Investments   | Asset Management | Zentralbereiche | Konsolidierung | Konzern        |
|---|---------------|------------------|-----------------|----------------|----------------|
| Umsatz  | 2.812         | 2.389            | 799             | -1.744         | 4.256          |
| davon Umsatz konzernintern  | 0             | 945              | 799             | -1.744         |                |
| Sonstige Erträge  | 716           | 520              | 147             | -322           | 1.060          |
| Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen                                | 420           | 0                | 0               | 0              | 420            |
| <b>Segmenterlöse</b>  | <b>3.948</b>  | <b>2.909</b>     | <b>946</b>      | <b>-2.066</b>  | <b>5.737</b>   |
| Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften                      | -120          | 176              | 0               | 0              | 56             |
| Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien                             | 0             | -743             | 0               | 0              | -743           |
| Sonstige Aufwendungen   | -5.042        | -2.267           | -2.859          | 1.883          | -8.285         |
| Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen                                | -1.709        | 0                | 0               | 0              | -1.709         |
| <b>Segmentaufwendungen</b>  | <b>-6.871</b> | <b>-2.834</b>    | <b>-2.859</b>   | <b>1.883</b>   | <b>-10.680</b> |
| <b>EBIT</b>   | <b>-2.923</b> | <b>75</b>        | <b>-1.912</b>   | <b>-183</b>    | <b>-4.943</b>  |
| Zinserträge   | 768           | 74               | 124             | -122           | 845            |
| Zinsaufwendungen  | -1.037        | -221             | -417            | 122            | -1.553         |
| Ertragsteuern   | -294          | -8               | 23              | 0              | -278           |
| <b>Periodenergebnis</b>   | <b>-3.486</b> | <b>-79</b>       | <b>-2.182</b>   | <b>-183</b>    | <b>-5.930</b>  |
| <b>Wesentliche zahlungsunwirksame Posten</b>                                | <b>2.632</b>  | <b>-206</b>      | <b>315</b>      |                | <b>2.740</b>   |
| <b>Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis</b>                            | <b>4.105</b>  | <b>41</b>        | <b>0</b>        |                | <b>4.146</b>   |
| <b>Weitere Informationen</b>  |               |                  |                 |                |                |
| <b>Segmentvermögen</b>  | <b>24.415</b> | <b>5.024</b>     | <b>1.703</b>    |                | <b>31.143</b>  |
| davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen                           | 6.644         | 0                | 0               |                | 6.644          |
| davon Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen                       | 2.059         | 0                | 0               |                | 2.059          |
| davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte             | 866           | 460              | 859             |                | 2.185          |
| davon Steueransprüche   | 3             | 21               | 49              |                | 72             |
| davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen | 3.803         | 0                | 0               |                | 3.803          |
| <b>Segmentsschulden</b>   | <b>9.538</b>  | <b>4.428</b>     | <b>2.925</b>    |                | <b>16.891</b>  |
| davon Langfristige Finanzschulden   | 8.634         | 525              | 0               |                | 9.159          |
| davon Kurzfristige Finanzschulden   | 166           | 2.649            | 2.225           |                | 5.041          |
| davon Steuerschulden  | 0             | 211              | 23              |                | 234            |

| 1. April 2012 – 31. März 2013   | Geographische Segmente   |                       |                   |               |
|---|--------------------------|-----------------------|-------------------|---------------|
| TEUR  | D / A / NL <sup>1)</sup> | CEE/SEE <sup>1)</sup> | CIS <sup>1)</sup> | Konzern       |
| Umsatz  | 2.231                    | 2.025                 | 0                 | 4.256         |
| Sonstige Erträge  | 1.020                    | 17                    | 23                | 1.060         |
| Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen                                | 0                        | 124                   | 296               | 420           |
| <b>Segmenterlöse</b>  | <b>3.252</b>             | <b>2.166</b>          | <b>319</b>        | <b>5.737</b>  |
| <i>Weitere Informationen</i>  |                          |                       |                   |               |
| <b>Segmentvermögen</b>  | <b>11.252</b>            | <b>5.941</b>          | <b>13.950</b>     | <b>31.143</b> |
| davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen                           | 741                      | 0                     | 5.903             | 6.644         |
| davon Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen                       | 6                        | 0                     | 2.053             | 2.059         |
| davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte             | 1.335                    | 759                   | 90                | 2.185         |
| davon Steueransprüche   | 72                       | 0                     | 0                 | 72            |
| davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen | 0                        | 3.533                 | 270               | 3.803         |
| <b>Summe Schulden</b>   | <b>16.405</b>            | <b>12</b>             | <b>474</b>        | <b>16.891</b> |
| davon langfristige Finanzschulden   | 9.124                    | 0                     | 35                | 9.159         |

<sup>1)</sup> CEE = Central & Eastern Europe; SEE = South-Eastern Europe; CIS = Commonwealth of Independent States  
D / A / NL = Deutschland, Österreich und Niederlande

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Konzern-Segmentberichterstattung           |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

## 1. April 2011 – 31. März 2012

## Segmente nach Geschäftsfeldern

| TEUR  | Investments    | Asset<br>Management | Zentral-<br>bereiche | Konsoli-<br>dierung | Konzern        |
|---|----------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------|
| Umsatz  | 38.406         | 2.990               | 1.471                | -3.073              | 39.794         |
| davon Umsatz konzernintern  | 0              | 1.602               | 1.471                | -3.073              |                |
| Sonstige Erträge  | 1.885          | 780                 | 1.431                | -421                | 3.676          |
| Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen                                | 8.896          | 0                   | 0                    | 0                   | 8.896          |
| <b>Segmenterlöse</b>  | <b>49.187</b>  | <b>3.770</b>        | <b>2.902</b>         | <b>-3.494</b>       | <b>52.366</b>  |
| Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften                      | 0              | -411                | 0                    | 0                   | -411           |
| Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien                             | -17.085        | 86                  | 0                    | 0                   | -16.999        |
| Sonstige Aufwendungen   | -9.437         | -4.077              | -4.730               | 3.293               | -14.950        |
| Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen                                | -5.218         | 0                   | 0                    | 0                   | -5.218         |
| <b>Segmentaufwendungen</b>  | <b>-31.740</b> | <b>-4.401</b>       | <b>-4.730</b>        | <b>3.293</b>        | <b>-37.577</b> |
| <b>EBIT</b>   | <b>17.447</b>  | <b>-631</b>         | <b>-1.827</b>        | <b>-201</b>         | <b>14.788</b>  |
| Zinserträge   | 682            | 74                  | 298                  | -222                | 833            |
| Zinsaufwendungen  | -2.147         | -221                | -443                 | 222                 | -2.589         |
| Ertragsteuern   | 2              | -75                 | 5                    | 0                   | -68            |
| <b>Periodenergebnis</b>   | <b>15.983</b>  | <b>-852</b>         | <b>-1.967</b>        | <b>-201</b>         | <b>12.964</b>  |
| <b>Wesentliche zahlungsunwirksame Posten</b>                                | <b>-2.018</b>  | <b>573</b>          | <b>-32</b>           |                     | <b>-1.478</b>  |
| <b>Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis</b>                            | <b>6.344</b>   | <b>593</b>          | <b>295</b>           |                     | <b>7.233</b>   |
| <b>Wertaufholungen im Periodenergebnis</b>                                  | <b>101</b>     | <b>0</b>            | <b>745</b>           |                     | <b>846</b>     |
| <b>Weitere Informationen</b>  |                |                     |                      |                     |                |
| <b>Segmentvermögen</b>  | <b>33.922</b>  | <b>7.459</b>        | <b>2.886</b>         |                     | <b>44.267</b>  |
| davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen                           | 8.074          | 0                   | 0                    |                     | 8.074          |
| davon Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen                       | 1.020          | 0                   | 0                    |                     | 1.020          |
| davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte             | 1.689          | 435                 | 1.872                |                     | 3.996          |
| davon Steueransprüche   | 5              | 762                 | 39                   |                     | 806            |
| davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen | 3.806          | 0                   | 0                    |                     | 3.806          |
| <b>Segmentsschulden</b>   | <b>13.516</b>  | <b>5.308</b>        | <b>5.214</b>         |                     | <b>24.039</b>  |
| davon Langfristige Finanzschulden   | 11.757         | 1.260               | 1.812                |                     | 14.829         |
| davon Kurzfristige Finanzschulden   | 260            | 2.796               | 2.332                |                     | 5.388          |
| davon Steuerschulden  | 66             | 218                 | 0                    |                     | 284            |

| 1. April 2011 – 31. März 2012   | Geographische Segmente   |                       |                   |               |
|---|--------------------------|-----------------------|-------------------|---------------|
| TEUR  | D / A / NL <sup>1)</sup> | CEE/SEE <sup>1)</sup> | CIS <sup>1)</sup> | Konzern       |
| Umsatz  | 39.794                   | 0                     | 0                 | 39.794        |
| Sonstige Erträge  | 2.558                    | 77                    | 1.041             | 3.676         |
| Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen                                | 2.884                    | 6.012                 | 0                 | 8.896         |
| <b>Segmenterlöse</b>  | <b>45.236</b>            | <b>6.089</b>          | <b>1.041</b>      | <b>52.366</b> |
| <i>Weitere Informationen</i>  |                          |                       |                   |               |
| <b>Segmentvermögen</b>  | <b>21.002</b>            | <b>7.021</b>          | <b>16.245</b>     | <b>44.267</b> |
| davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen                           | 1.433                    | 0                     | 6.641             | 8.074         |
| davon Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen                       | 13                       | 0                     | 1.008             | 1.020         |
| davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte             | 2.318                    | 0                     | 1.678             | 3.996         |
| davon Steueransprüche   | 806                      | 0                     | 0                 | 806           |
| davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen | 0                        | 3.536                 | 270               | 3.806         |
| <b>Summe Schulden</b>   | <b>23.521</b>            | <b>37</b>             | <b>482</b>        | <b>24.039</b> |
| davon langfristige Finanzschulden   | 14.827                   | 0                     | 2                 | 14.829        |

<sup>1)</sup> CEE = Central & Eastern Europe; SEE = South-Eastern Europe; CIS = Commonwealth of Independent States  
D / A / NL = Deutschland, Österreich und Niederlande

|                                  |
|----------------------------------|
| DEMIRE im Überblick              |
| Konzernlagebericht               |
| Konzernabschluss                 |
| <b>Konzernanhang</b>             |
| Konzern-Segmentberichterstattung |
| Versicherung                     |
| der gesetzlichen Vertreter       |
| Bestätigungsvermerk              |
| Finanzkalender                   |

| 1. April 2012 – 31. März 2013                                   | Geografische Segmente –<br>Zusätzliche Informationen zu Deutschland         |
|---|---|
| TEUR  | D   |
| Umsatz  | 791   |
| Sonstige Erträge  | 185   |
| Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen                    | 0   |
| <b>Segmenterlöse</b>  | <b>976</b>  |
| <b>Weitere Informationen</b>                                    |   |
| <b>Segmentvermögen</b>  | <b>5.506</b>  |
| davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen               | 741   |
| davon Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen           | 0   |
| davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | 859   |
| davon Steueransprüche   | 56  |
| <b>Summe Schulden</b>   | <b>6.553</b>  |
| davon langfristige Finanzschulden                               | 3.218   |
| <b>1. April 2011 – 31. März 2012</b>                            | <b>Geografische Segmente –<br/>Zusätzliche Informationen zu Deutschland</b> |
| TEUR  | D   |
| Umsatz  | 38.440  |
| Sonstige Erträge  | 1.636   |
| Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen                    | 56  |
| <b>Segmenterlöse</b>  | <b>40.132</b>   |
| <b>Weitere Informationen</b>                                    |   |
| <b>Segmentvermögen</b>  | <b>10.099</b>   |
| davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen               | 1.433   |
| davon Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen           | 0   |
| davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | 1.872   |
| davon Steueransprüche   | 45  |
| <b>Summe Schulden</b>   | <b>13.300</b>   |
| davon langfristige Finanzschulden                               | 8.776   |

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres resultieren aus der Vermietung von Immobiliengesellschaften, die im Bereich Investments erzielt wurden, aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften, die im Bereich Investments sowie Asset Management angefallen sind, aus der Veräußerung von Immobilien, die aus dem Bereich Investments und Asset Management resultieren sowie Erlöse aus dem Asset Management. Im Vorjahr resultieren im geografischen Segment Deutschland Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 32.900 mit einem wesentlichen Kunden.

Die Tätigkeit der Gesellschaften des nicht operativen Bereichs bzw. des Primärsegments Zentralbereiche begrenzt sich im Wesentlichen auf die Aktivität der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG.

Die fortgeführten Beteiligungsbuchwerte der at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 6.644; Vorjahr: TEUR 8.074) entfallen zur Gänze auf das Segment Investments.

Die fortgeführten Beteiligungsbuchwerte der at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 6.644 (Vorjahr: TEUR 8.074) verteilen sich wie folgt auf die regionalen Segmente: Deutschland/Österreich/Niederlande TEUR 741 (Vorjahr: TEUR 1.433) und Region CIS TEUR 5.903 (Vorjahr: TEUR 6.641).

Die zur Veräußerung gehaltenen Anteile an at equity bewerteten Unternehmen werden zur Gänze im Segment Investments gehalten und verteilen sich wie folgt auf die regionalen Segmente: Region CEE/SEE TEUR 3.533 (Vorjahr: TEUR 3.536) und die Region CIS TEUR 270 (Vorjahr: TEUR 270).

Die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen und sonstige immaterielle Vermögensgegenstände verteilen sich auf das Segment Investments mit TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 7), auf das Segment Asset Management mit TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 26) und auf die Zentralbereiche mit TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 6).

Die zahlungsunwirksamen Posten enthalten im Wesentlichen Wertminderungen (Segment Investments mit TEUR 2.963 und das Segment Asset Management mit TEUR 89), laufende Ergebnisse aus at equity bewerteten Unternehmen (Segment Investments mit TEUR 1.288) sowie Effekte aus Veräußerungen (Segment Investments mit TEUR -1.521, Asset Management TEUR -454).

Der Wertminderungsaufwand im Segment Investments in Höhe von TEUR 4.105 entfällt mit TEUR 1.520 auf Vorratsimmobilien, mit TEUR 1.142 auf at equity bewertete Unternehmen sowie mit TEUR 1.443 auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen mit TEUR 593 auf Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen. Der Wertminderungsaufwand im Segment Asset Management in Höhe von TEUR 41 entfällt mit TEUR 24 auf Geschäfts- oder Firmenwerte und mit TEUR 17 auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen. Auf das Segment Zentralbereiche entfällt kein Wertminderungsaufwand.

In den Segmenten Investments und Asset Management reduzierten sich die Vorratsimmobilien durch Veräußerung von Immobiliengesellschaften und Immobilien sowie durch Wertminderungen (Abgänge durch Veräußerung im Konzern: TEUR 5.491 wovon TEUR 4.097 auf das Segment Investments und TEUR 1.393 auf das Segment Asset Management entfallen).

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Konzern-Segmentberichterstattung           |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

Auf Deutschland entfällt von den gesamten Umsatzerlösen im Konzern (TEUR 4.256) ein Betrag in Höhe von 791. Diese Umsätze resultieren im Wesentlichen aus den Einnahmen aus der Vermietung (TEUR 784). Auf Österreich entfällt ein Betrag in Höhe von TEUR 1.440, der im Wesentlichen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften (TEUR 1.251) und Asset Management Leistungen (TEUR 189) resultiert.

Die geografische Zuordnung der Umsatzerlöse erfolgt bei den Einnahmen der Vermietung aufgrund des Standortes des vermieteten Objektes, bei der Veräußerung von Immobilien aufgrund der Lage des verkauften Objektes und bei den Asset Management Leistungen aufgrund des Leistungsortes der betreffenden Leistungen.

Geschäftsvorfälle zwischen den Segmenten werden auf Basis fremdvergleichsfähiger Bedingungen abgewickelt.

## I. Sonstige Erläuterungen

### 1. FINANZINSTRUMENTE

Zinsänderungsrisiken bezüglich Cashflows bestehen bezüglich der auf Tagesgeldkonten angelegten flüssigen Mittel sowie der variablen Fremdkapitalzinsen. Negative Auswirkungen von Zinsänderungen sind auf Dauer nicht in wesentlichem Maße zu erwarten, da die flüssigen Mittel lediglich bis zur Vornahme von Investitionen in der zum Bilanzstichtag bestehenden wesentlichen Höhe zur Verfügung stehen und nach den Planungen anschließend in Projekten gebunden sein werden. Bei dem zum Bilanzstichtag angelegten Betrag in Höhe von TEUR 2.333 (Vorjahr: TEUR 3.589) ergibt sich aus einer Verringerung des Zinssatzes um 0,5 % p.a. eine Verminderung der jährlichen Zinserträge um TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 18), dies entspricht monatlich TEUR 1 (gerundet).

Grundsätzlich wird auf den Risikobericht im Konzern-Lagebericht verwiesen.

#### Finanzrisikomanagement

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen Ausleihungen an at equity bewerteten Unternehmen, sonstige Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte und Bankguthaben. Der Gutteil der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzt sich aus Mietforderungen sowie Forderungen aus dem Asset Management zusammen. Potenzielle Zahlungsausfälle in diesem Zusammenhang werden berücksichtigt.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen im Wesentlichen Bankdarlehen und Kontokorrentkredite, Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie gewährte Darlehen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Fremdwährungsrisiko, dem Zinsrisiko, dem Kreditrisiko und dem Liquiditätsrisiko. Das übergeordnete Risikomanagement konzentriert sich auf die laufende Identifizierung und das aktive Management der geschäftstypischen Risiken. Risiken innerhalb bestimmter Bandbreiten, denen entsprechende Renditechancen gegenüberstehen, werden dabei akzeptiert. Ziel ist es, Spitzenrisiken zu begrenzen, um den Fortbestand des Unternehmens nicht zu gefährden.

Der Vorstand identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit dem Asset Manager und in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat des Konzerns.

#### Fremdwährungsrisiko

DEMIRE ist überwiegend in Märkten außerhalb des Euro-Währungsraumes aktiv und daher auch entsprechenden Wechselkursänderungsrisiken ausgesetzt. Soweit möglich und praktikabel, werden Projekte währungskongruent abgewickelt (also z. B. währungskongruente Fremdfinanzierung der Baukosten). Die Veränderung der in den Projekten vorhandenen Vermögenswerte und Schulden wirkt sich innerhalb der Währungsumrechnungsrücklage im sonstigen Ergebnis in der Gesamtergebnisrechnung aus. Werden im Konzern Verbindlichkeiten oder Forderungen in fremder Währung gehalten, so führt dies zu

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Sonstige Erläuterungen                     |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

einem Effekt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Es bestehen grundsätzlich keine wesentlichen Konzentrationen von Fremdwährungsrisiken.

Der Konzern hatte im Vorjahr Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen im Gegenwert von umgerechnet TEUR 926 in USD vergeben.

Das verbleibende Fremdwährungsrisiko, welches sich idealtypisch auf das eingesetzte Eigenkapital und das Gewinnpotenzial beschränkt, wird nur teilweise abgesichert: Grundsätzlich wird einer Absicherung auf aggregierter Basis der Absicherung von projektbezogenen Einzelrisiken der Vorzug gegeben und hier wiederum wird eine Absicherung nur bei Überschreitung bestimmter Schwankungsbandbreiten, nur für bestimmte Währungen und nur für das eingesetzte Eigenkapital (nicht aber für das Gewinnpotenzial) in Erwägung gezogen. Diese Vorgehensweise beruht auf Kosten-/Nutzenüberlegungen, aber auch auf der Erkenntnis, dass das Fremdwährungsrisiko insgesamt nicht komplett isolierbar ist, sondern vielfältige zusätzliche Interdependenzen außerhalb der reinen Schwankung der Wechselkurse eine Rolle spielen. Zusammenfassend ist das Management der Fremdwährungsrisiken somit darauf ausgerichtet, diese Risiken innerhalb bestimmter Bandbreiten in Kauf zu nehmen. Eine Absicherung wird lediglich hinsichtlich eines Spitzenrisikos auf aggregierter Ebene und für bestimmte Währungen angestrebt, um Entwicklungen entgegenzuwirken, die den Bestand des Konzerns gefährden können. Die Fremdwährungs-Absicherungsstrategie wird in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt.

Das Risiko betreffend des Eigenkapitaleinsatzes lässt sich wie folgt quantifizieren, wobei die DEMIRE in der Ukraine mit rd. 47 % (Vorjahr: rd. 44 %) investiert ist.

| in TEUR                    | Funktionale Währung | 31.03.2013    | 31.03.2012    |
|----------------------------|---------------------|---------------|---------------|
| Ukraine                    | UAH                 | 28.028        | 27.935        |
| Türkei                     | YTL                 | 675           | 675           |
| Rumänien                   | RON                 | 6.544         | 9.394         |
| Polen                      | PLN                 | 6.113         | 6.670         |
| Russland                   | EUR                 | 2.562         | 2.562         |
| Georgien                   | GEL                 | 2.073         | 1.481         |
| Bulgarien                  | BGN                 | 1.472         | 1.472         |
| Deutschland und Österreich | EUR                 | 12.120        | 13.791        |
| <b>Summe</b>               |                     | <b>59.587</b> | <b>63.979</b> |

Die oben angeführten Zahlen basieren bis inklusive des Geschäftsjahres 2011/2012 auf den historischen Werten des Eigenkapitaleinsatzes der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden die Minderheitsanteile des ehemaligen Co-Investors R-QUADRAT Capital Beta GmbH von dieser erworben.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Aufriss der Vermögenswerte und Schulden nach Währungen (in TEUR):

|   | EUR           | Andere       | Summe         |
|---|---------------|--------------|---------------|
| Anteile an at equity bewerteten Unternehmen                           | 6.644         | 0            | 6.644         |
| Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen                       | 2.059         | 0            | 2.059         |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen   | 2.397         | 1.023        | 3.420         |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände       | 2.185         | 0            | 2.185         |
| Zahlungsmittel  | 2.283         | 50           | 2.333         |
| Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen | 3.533         | 270          | 3.803         |
| Sonstige Vermögenswerte   | 4.489         | 6.310        | 10.799        |
|   | <b>23.590</b> | <b>7.653</b> | <b>31.242</b> |
| Langfristige Finanzschulden   | 9.124         | 35           | 9.159         |
| Kurzfristige Finanzschulden   | 5.000         | 41           | 5.041         |
| Sonstige Schulden   | 2.277         | 414          | 2.691         |
|   | <b>16.401</b> | <b>490</b>   | <b>16.891</b> |

Bei einer Veränderung der Wechselkursverhältnisse von +/- 10 Prozent verändert sich der Wert der Vermögenswerte und Schulden wie folgt:

| in TEUR        | +10% | -10% |
|----------------|------|------|
| Vermögenswerte | -696 | 850  |
| Schulden       | -45  | 54   |

#### Zinsrisiko

Die DEMIRE-Gruppe setzt zur Finanzierung der Immobilienobjekte Fremdkapital, zum Teil mit variabler Verzinsung, ein. Die DEMIRE-Gruppe ist damit einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt, da Erhöhungen des Zinsniveaus die Finanzierungskosten erhöhen. Eine Veränderung des Zinsniveaus um +/-100 Basispunkte unter Beibehaltung aller übrigen Parameter würde eine Erhöhung bzw. Verringerung der Zinsaufwendungen der Gesellschaft von rund TEUR 23 p.a. bedeuten.

Eine Evaluierung dieser Politik erfolgt in regelmäßigen Abständen und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Sonstige Erläuterungen                     |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

### Kreditrisiko

Die ausgewiesenen Finanzinstrumente stellen gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallrisiko dar. Im Rahmen des konzerneinheitlichen Risikomanagements wird das Kontrahentenrisiko einheitlich bewertet und überwacht. Ziel ist es, das Ausfallrisiko zu minimieren. Das Kontrahentenrisiko wird nicht versichert. Im Konzern bestehen grundsätzlich keine wesentlichen Konzentrationen von Kreditrisiken. Eine Analyse der wertberichtigten Forderungen ist in der nachfolgenden Tabelle gegeben:

| in TEUR   | Brutto-<br>forderungen | Wert-<br>berichtigung | Summe        |
|---|------------------------|-----------------------|--------------|
| <b>31.03.2013</b>   |                        |                       |              |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 2.950                  | -2.528                | 422          |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände     | 2.886                  | -2.127                | 759          |
|   | <b>5.836</b>           | <b>-4.655</b>         | <b>1.181</b> |
| <b>31.03.2012</b>   |                        |                       |              |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 3.107                  | -1.707                | 1.400        |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände     | 0                      | 0                     | 0            |
|   | <b>3.107</b>           | <b>-1.707</b>         | <b>1.400</b> |

### Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko wurde in der Anfangsphase der Gesellschaft vor allem über die Haltung einer Liquiditätsreserve in Form von jederzeit verfügbaren Bankguthaben sowie in eingeschränktem Maße auch durch abrufbare Kreditlinien gesteuert. In der heutigen Situation ist die Abhängigkeit der Liquiditätssituation von Rückflüssen aus Verwertungen sowie von geplanten Prolongationen fälliger Darlehen deutlich erhöht. Des Weiteren wird die Liquiditätssituation durch allfällige Nachschüsse zur weiteren Projektfinanzierung beeinflusst. Es bestehen grundsätzlich keine wesentlichen Konzentrationen von Liquiditätsrisiken.

Weitere Angaben zum Risikomanagement und zu finanziellen Risiken werden im Risikobericht des Lageberichts offengelegt.

### Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es, sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz des Konzerns erhalten bleibt. Die Absicht des Vorstands besteht darin, eine ausreichend starke Eigenkapitalbasis sowie das Vertrauen der Investoren und des Marktes zu erhalten. Während der Eigenkapitaleinsatz in Deutschland bzw. Österreich bei 20 bis 30 % des Investitionsvolumens liegt, musste in der Vergangenheit in den Ländern des CEE/SEE/CIS-Raumes vor allem in den Anfangsphasen mit wesentlich höherem Eigenkapitaleinsatz gearbeitet werden.

Der Konzern überwacht sein Kapital anhand der Eigenkapitalquote. Bestandteile dieser Kennzahl sind die Bilanzsumme des Konzernabschlusses sowie das in der Konzernbilanz ausgewiesene, dem Mutterunternehmen sowie anderen Gesellschaftern zurechenbare Eigenkapital. DEMIRE beabsichtigt, die zur Verfügung stehenden Eigenmittel im Sinne eines möglichen Leverage zu nutzen, wird aber weiterhin eine gute Eigenkapitalbasis halten. Die Eigenkapitalquote betrug am 31. März 2013 45,8 % (Vorjahr: 45,7 %). DEMIRE strebt die Beibehaltung einer Eigenkapitalquote von über 30 % an. Die Zielerreichung wird durch verschiedene Prozesse begleitet. Verwertungen sollen zumindest zum höheren Buch- oder Marktwert umgesetzt werden. Strikte Kostenkontrolle und Kostensenkungsmaßnahmen sollen zu einer optimierten Struktur führen.

#### Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

| 31. März 2013   | Wertansatz nach IAS 39 |          |                           |                           |                        | Wert       |
|---|------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|------------------------|------------|
| in TEUR   | Bewertungskategorie    | Buchwert | Fair-Value erfolgswirksam | Fair-Value erfolgsneutral | fortgeführte Anschaff. | Fair-Value |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                                 | n.a.                   | 49       | 0                         | 0                         | 49                     | 49         |
| Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen                     | L&R                    | 2.059    | 0                         | 0                         | 2.059                  | 3.252      |
| Sonstige Ausleihungen   | L&R                    | 342      | 0                         | 0                         | 342                    | 490        |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | L&R                    | 2.353    | 0                         | 0                         | 2.353                  | 2.353      |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte           | L&R                    | 2.185    | 0                         | 0                         | 2.185                  | 2.510      |
| Zahlungsmittel  | L&R                    | 2.333    | 0                         | 0                         | 2.333                  | 2.333      |
| Langfristige Finanzschulden   | o.L.                   | 9.159    | 0                         | 0                         | 9.159                  | 8.271      |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                    | o.L.                   | 990      | 0                         | 0                         | 990                    | 990        |
| Kurzfristige Finanzschulden   | o.L.                   | 5.041    | 0                         | 0                         | 5.041                  | 5.041      |
| <b>Wert je Bewertungskategorie</b>                                  | <b>L&amp;R</b>         |          |                           |                           | <b>9.272</b>           |            |
|   | <b>o.L.</b>            |          |                           |                           | <b>15.190</b>          |            |

| 31. März 2012   | Wertansatz nach IAS 39 |          |                           |                           |                        | Wert       |
|---|------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|------------------------|------------|
| in TEUR   | Bewertungskategorie    | Buchwert | Fair-Value erfolgswirksam | Fair-Value erfolgsneutral | fortgeführte Anschaff. | Fair-Value |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                                 | n.a.                   | 49       | 0                         | 0                         | 49                     | 49         |
| Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen                     | L&R                    | 1.020    | 0                         | 0                         | 1.020                  | 1.020      |
| Sonstige Ausleihungen   | L&R                    | 541      | 0                         | 0                         | 541                    | 541        |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | L&R                    | 4.287    | 0                         | 0                         | 4.287                  | 4.287      |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte           | L&R                    | 3.996    | 0                         | 0                         | 3.996                  | 5.547      |
| Zahlungsmittel  | L&R                    | 3.589    | 0                         | 0                         | 3.589                  | 3.589      |
| Langfristige Finanzschulden   | o.L.                   | 14.829   | 0                         | 0                         | 14.829                 | 13.068     |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                    | o.L.                   | 1.240    | 0                         | 0                         | 1.240                  | 1.240      |
| Kurzfristige Finanzschulden   | o.L.                   | 5.388    | 0                         | 0                         | 5.388                  | 5.388      |
| <b>Wert je Bewertungskategorie</b>                                  | <b>L&amp;R</b>         |          |                           |                           | <b>13.433</b>          |            |
|   | <b>o.L.</b>            |          |                           |                           | <b>21.457</b>          |            |

Bedeutung der Abkürzungen:

L&amp;R: Loans and Receivables / Darlehen und Forderungen

n.a. nicht anwendbar

o.L. Other Liabilities / andere Verbindlichkeiten

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen, den kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten sowie den Zahlungsmitteln wird aufgrund der kurzen Laufzeit angenommen, dass der Buchwert dem beizulegenden Zeitwert entspricht. Der beizulegende Zeitwert langfristiger Finanzschulden und Finanzforderungen ergibt sich als Barwert der erwarteten zukünftigen Zahlungsströme. Die Diskontierung erfolgt auf Basis der am Bilanzstichtag gültigen Zinssätze.

Der Buchwert der Finanzinstrumente stellt das maximale Ausfallrisiko dar:

| in TEUR                             | 31.03.2013   | 31.03.2012    |
|-------------------------------------|--------------|---------------|
| Loans and Receivables               | 6.939        | 9.844         |
| Zahlungsmittel                      | 2.333        | 3.589         |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 49           | 49            |
| <b>Summe</b>                        | <b>9.321</b> | <b>13.482</b> |

Das maximale Ausfallrisiko der Loans and Receivables lässt sich nach regionalen Gesichtspunkten wie folgt aufgliedern:

| in TEUR                                 | 31.03.2013   | 31.03.2012   |
|---|--------------|--------------|
| Deutschland, Österreich und Niederlande | 2.568        | 5.009        |
| Polen                                   | 1.944        | 1.950        |
| Ukraine                                 | 113          | 77           |
| Georgien                                | 55           | 938          |
| Sonstige Länder                         | 2.259        | 1.871        |
| <b>Summe</b>                            | <b>6.939</b> | <b>9.844</b> |

Die Zahlungsmittel des Konzerns lassen sich wie folgt nach regionalen Gesichtspunkten aufteilen:

| in TEUR                           | 31.03.2013   | 31.03.2012   |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Zahlungsmittel in Euro-Ländern    | 2.283        | 3.329        |
| Zahlungsmittel in anderen Ländern | 50           | 260          |
| <b>Summe</b>                      | <b>2.333</b> | <b>3.589</b> |

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Sonstige Erläuterungen                     |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

Die Loans and Receivables weisen zum 31. März 2013 keine Überfälligkeiten unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen aus. Im Vorjahr gab es keine Überfälligkeiten im Bereich der Loans and Receivables.

| Netto-Gewinne und<br>-Verluste<br>01.04.2012 - 31.03.2013 | Aus der Folgebewertung |                   |                        |                       |                    | Netto-<br>ergebnis |
|---|------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
|   | aus Zinsen             | zum Fair<br>Value | Währungs-<br>differenz | Wertberich-<br>tigung | Wertauf-<br>holung |                    |
| TEUR  |                        |                   |                        |                       |                    |                    |
| Loans and Receivables                                     | 770                    | -128              | 34                     | -1.460                |                    | -784               |
| Sonstige finanzielle<br>Vermögenswerte                    |                        |                   |                        |                       |                    | 0                  |
| Other Liabilities   | -1.168                 |                   |                        |                       |                    | -1.168             |
| <b>Summe</b>  | <b>-398</b>            | <b>-128</b>       | <b>34</b>              | <b>-1.460</b>         | <b>0</b>           | <b>-1.952</b>      |

| Netto-Gewinne und<br>-Verluste<br>01.04.2011 - 31.03.2012 | Aus der Folgebewertung |                   |                        |                       |                    | Netto-<br>ergebnis |
|---|------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
|   | aus Zinsen             | zum Fair<br>Value | Währungs-<br>differenz | Wertberich-<br>tigung | Wertauf-<br>holung |                    |
| TEUR  |                        |                   |                        |                       |                    |                    |
| Loans and Receivables                                     | 810                    |                   | -1                     | -584                  | 745                | 970                |
| Sonstige finanzielle<br>Vermögenswerte                    | 0                      | -2                |                        |                       |                    | -2                 |
| Other Liabilities   | -2.587                 |                   | 45                     |                       |                    | -2.542             |
| <b>Summe</b>  | <b>-1.777</b>          | <b>-2</b>         | <b>44</b>              | <b>-584</b>           | <b>745</b>         | <b>-1.574</b>      |

Bei Forderungen aus der Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland wurden auf Grund von Bonitätseinschätzungen der Mieter anteilige Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 606 (Vorjahr: TEUR 87) im Segment Investments berücksichtigt.

Basierend auf dem vorliegenden Informationsstand wird davon ausgegangen, dass jene Forderungen, die nicht überfällig oder wertberichtigt sind, werthaltig und damit einbringlich sind. Diese Annahme wird einer laufenden Überwachung unterzogen.

Der Wertminderungsaufwand im Berichtszeitraum lässt sich für die einzelnen Klassen von Finanzinstrumenten wie folgt darstellen:

| in TEUR   | 31.03.2013   | 31.03.2012 |
|---|--------------|------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 1.460        | 539        |
| Finanzforderungen   | 0            | 45         |
| <b>Summe</b>  | <b>1.460</b> | <b>584</b> |

In der folgenden Tabelle sind die zukünftigen Zahlungsausgänge bezogen auf die Finanzschulden dargestellt:

| in TEUR  | 2013/2014    | 2014/2015    | 2015/2016 | 2016/2017 | 2017/2018 | nach dem<br>31. März<br>2018 |
|--|--------------|--------------|-----------|-----------|-----------|------------------------------|
| <b>DKB Darlehen für 1.MAGNAT Immobilienges. mbH</b>                                    |              |              |           |           |           |                              |
| Zins   | 150          | 37           |           |           |           |                              |
| Tilgung  | 112          | 3.217        |           |           |           |                              |
| <b>Mezzanin Darlehen</b>   |              |              |           |           |           |                              |
| Zins   |              | 3.885        |           |           |           |                              |
| Tilgung  |              | 2.400        |           |           |           |                              |
| <b>Finanzschuld gegenüber R-QUADRAT Capital Beta GmbH</b>                              |              |              |           |           |           |                              |
| Tilgung  | 2.000        |              |           |           |           |                              |
| <b>Darlehen MAGNAT Capital Markets GmbH</b>  |              |              |           |           |           |                              |
| Tilgung  |              |              |           |           |           | 483                          |
| <b>Genussrechte MAGNAT Capital Markets GmbH</b>  |              |              |           |           |           |                              |
| Tilgung  |              |              |           |           |           | 22                           |
| <b>Sonstige Finanzverbindlichkeiten</b>  | 551          |              | 5         |           |           | 84                           |
| <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b> | 1.096        |              |           |           |           |                              |
| <b>Summe</b>   | <b>3.909</b> | <b>9.539</b> | <b>5</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>589</b>                   |

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Sonstige Erläuterungen                     |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

## 2. EVENTUALFORDERUNGEN UND EVENTUALSCHULDEN

Im Geschäftsjahr 2011/2012 übernahm die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG die Minderheitenanteile und Forderungen des ehemaligen Co-Investors R-QUADRAT Capital Beta GmbH. Im Zuge der Vereinbarung wurden diese übernommenen Vermögensgegenstände zugunsten der R-QUADRAT Capital Beta GmbH zur Sicherung der bestehenden Finanzschuld (in Höhe der Nominale von TEUR 2.000) verpfändet (siehe Abschnitt E.6.4).

## 3. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

### Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen des Unternehmens

Im Berichtszeitraum wurden von der Rechtsanwaltskanzlei des Aufsichtsratsmitglieds Dr. Christoph Jeannée Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 315) zzgl. USt. an die DEMIRE erbracht. Per 31. März 2013 bestanden Verbindlichkeiten gegenüber der Rechtsanwaltskanzlei in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 97).

Im Vorjahr bestanden Beratungsverhältnisse zwischen der DEMIRE (im Speziellen der MAGNAT Asset Management GmbH) und dem Unternehmen des Aufsichtsratsmitglieds Friedrich Lind. Im vorangegangenen Geschäftsjahr wurden für diese Leistungen von Hr. Lind TEUR 55 zzgl. USt. verrechnet. Aus diesem Betrag bestand per 31. März 2013 keine unbeglichene Verbindlichkeit im Konzern.

Der Aufsichtsrat hat allen Auftragsverhältnissen zugestimmt.

Im vorangegangenen Geschäftsjahr 2011/2012 wurde von der AURAGUS GmbH, Wien, Österreich, ein Darlehen in Höhe von TEUR 2.000 an die DEMIRE gewährt, für das keine Sicherheiten bestellt wurden. Die AURAGUS GmbH ist als Unternehmen dem Aufsichtsratsmitglied Friedrich Lind zuzurechnen. Die Zinsaufwendungen aus diesem Darlehen beliefen sich in der Berichtsperiode auf TEUR 116 (Vorjahr: TEUR 18). In der Berichtsperiode wurde dieses Darlehen im Zuge der Veräußerung der SC Teo Impex Consulting International s.r.l. abgelöst.

Zu den Vergütungen des Vorstandes wird auf die Ausführungen unter I.6 verwiesen.

### Gegenüber assoziierten Unternehmen bestehen die folgenden Salden:

| in TEUR   | 31.03.2013 | 31.03.2012 |
|---|------------|------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen             | 0          | 52         |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte                       | 134        | 65         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 98         | 69         |
| Kurzfristige Finanzschulden   | 177        | 0          |

Der Saldo aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen basiert auf der Verrechnung von Asset Management-Leistungen. Zu den Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten wird auf die Erläuterungen unter E.2.3 verwiesen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten beruhen auf der Anmietung von Büroräumlichkeiten. Die kurzfristigen Finanzschulden basieren auf sonstigen Finanzverbindlichkeiten.

**Gegenüber Gemeinschaftsunternehmen bestehen die folgenden Salden:**

| in TEUR   | 31.03.2013 | 31.03.2012 |
|---|------------|------------|
| Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen           | 2.059      | 1.020      |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | 2.034      | 3.639      |
| Kurzfristige Finanzschulden                               | 171        | 164        |

Zu den Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen wird auf die Ausführungen unter E.1.5 verwiesen. Zu den Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten wird auf die Erläuterungen unter E.2.3 verwiesen. Der Saldo der kurzfristigen Finanzschulden basiert auf sonstigen Finanzverbindlichkeiten.

**Volumen der Geschäftsvorfälle gegenüber assoziierten Unternehmen:**

| in TEUR   | 01.04.2012 –<br>31.03.2013 | 01.04.2011 –<br>31.03.2012 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen             | 186                        | 667                        |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte                       | 284                        | 60                         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 46                         | 58                         |
| Kurzfristige Finanzschulden   | 142                        | 0                          |

**Volumen der Geschäftsvorfälle gegenüber Gemeinschaftsunternehmen:**

| in TEUR   | 01.04.2012 –<br>31.03.2013 | 01.04.2011 –<br>31.03.2012 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen           | 588                        | 1.001                      |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | 372                        | 66                         |
| Kurzfristige Finanzschulden                               | 26                         | 4                          |

Bei den Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen bestehen keine Sicherheiten.

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Sonstige Erläuterungen                     |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

#### Geschäftsvorfälle mit sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen

Des Weiteren bestand ein Beratungsverhältnis zwischen der DEMIRE (im Speziellen der MAGNAT Asset Management GmbH) und dem Unternehmen von Herrn Dr. Falko Müller-Tyl. Er war in der Berichtsperiode indirekt an der DEMIRE beteiligt. Im Geschäftsjahr ergaben sich aus diesen Beratungsverhältnissen Zahlungen in Höhe von TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 114) zzgl. USt. Aus diesem Betrag bestand per 31. März 2013 keine unbeglichene Verbindlichkeit im Konzern.

Der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat diesem Beratungsverhältnis zugestimmt.

#### 4. HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar für den Abschlussprüfer setzt sich wie folgt zusammen (Beträge inkl. Umsatzsteuer):

| in TEUR                       | 2012/2013  | 2011/2012  |
|-------------------------------|------------|------------|
| Abschlussprüfungsleistungen   | 200        | 263        |
| Andere Bestätigungsleistungen | 0          | 169        |
|                               | <b>200</b> | <b>432</b> |

#### 5. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 17. April 2013 hat das Amtsgericht Frankfurt am Main auf Antrag des Vorstands Prof. Dr. Hermann Anton Wagner als neues Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

Mit Wirkung zum 19. April 2013 ist Dr. Marc-Milo Lube nach langjähriger erfolgreicher Tätigkeit als Vorstand der DEMIRE im gegenseitigen Einvernehmen aus der Gesellschaft ausgeschieden, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu stellen.

In der Aufsichtsratssitzung am 16. Mai 2013 wurde Hon.-Prof. Andreas Steyer mit sofortiger Wirkung zum neuen Vorstandssprecher (CEO) der Gesellschaft ernannt.

Am 13. Juni 2013 wurden die restlichen Wohneinheiten der verbliebenen Bauherrenmodelle in Wien sowie das Asset Management bereits platzierter Bauherrenmodelle in Wien en bloc veräußert. Die Gesamttransaktion war mit einer wesentlichen Reduktion der Konzernverbindlichkeiten und damit Schuldentlastung verbunden. Resultierend aus dem Verkauf werden stille Reserven aufgedeckt, welche zu einem positiven Ergebnisbeitrag führen.

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. Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in der Lyoner Straße 32 in Frankfurt am Main. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft endet

jeweils am 31. März. In der neuen Firma soll sich die geänderte künftige Ausrichtung des Unternehmens widerspiegeln, das sich geografisch in Zukunft auf Deutschland konzentrieren will.

Darüber hinaus sah die Tagesordnung die Beschlussfassung über die Vorschläge vor, die Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrats von sechs auf drei zu reduzieren sowie Prof. Dr. Hermann Anton Wagner bis zum Ende der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das am 31. März 2016 endende Geschäftsjahr beschließt, in den Aufsichtsrat der Gesellschaft zu wählen. Alle Vorschläge wurden von der außerordentlichen Hauptversammlung mit großer Mehrheit angenommen.

Zur Sicherung entsprechender Liquidität hat die DEMIRE am 12. August 2013 von der DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH, Berlin, ein unwiderrufliches Darlehensangebot erhalten, im Rahmen dessen die DEMIRE von der DeGeLog bis zum 8. August 2014 einen einmalig ausnutzbaren Kreditrahmen in Höhe von EUR 2 Millionen in Anspruch nehmen kann.

Ansonsten gab es zwischen dem Schluss des Geschäftsjahres am 31. März 2013 und der Fertigstellung dieses Berichtes am 13. August 2013 keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung für den Konzern.

## 6. VORSTAND, AUFSICHTSRAT UND MITARBEITER

### a. Vorstand

Gemäß der Satzung leitet der Vorstand die Geschäfte in eigener Verantwortung.

Mitglieder des Vorstands waren im Geschäftsjahr:

- » Dr. Marc-Milo Lube, Vorstandssprecher bis 19. April 2013
- » Hon.-Prof. Andreas Steyer, ab 5. März 2013 und Vorstandssprecher ab 16. Mai 2013
- » Jürgen Georg Faè

Für das Geschäftsjahr 2012/2013 wurden für den Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erfolgsunabhängige Bezüge (kurzfristig fällige Leistungen) in Höhe von TEUR 430 (Vorjahr: TEUR 413) erfasst, die sich wie folgt verteilen (Angaben in TEUR):

| in TEUR                   | 2012/2013  | 2011/2012  |
|---------------------------|------------|------------|
| Dr. Marc-Milo Lube        | 223        | 223        |
| Hon.-Prof. Andreas Steyer | 17         | 0          |
| Jürgen Georg Faè          | 190        | 190        |
|                           | <b>430</b> | <b>413</b> |

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Sonstige Erläuterungen                     |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

Falls der Anstellungsvertrag mit Jürgen Georg Faè vorzeitig durch eine ordentliche Kündigung seitens DEMIRE beendet wird, steht dem Vorstandsmitglied eine Abfindung in Höhe von 50 % der Summe der ihm bis zum Ablauf der eigentlichen Befristung des Anstellungsvertrages ausstehenden monatlichen Vergütungen zu, wobei sich die Höhe der Vergütung nach dem Festgehalt richtet.

Hon.-Prof. Andreas Steyer erwirbt einen zeitanteiligen Anspruch auf seinen Mehrjahresbonus, wenn der Performance-Zeitraum für die Festlegung des Mehrjahresbonus bereits vierundzwanzig Monate andauerte.

#### b. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft, ihre Namen und ausgeübten Tätigkeiten sind der nachstehenden Aufstellung zu entnehmen.

| Name                              | Funktion                          | Beruf   | Zeitraum            | Vergütung<br>(in TEUR)<br>2012/2013 *) | Vergütung<br>(in TEUR)<br>2011/2012 *) |
|-----------------------------------|-----------------------------------|---|---------------------|--|--|
| Prof. Dr. Werner Schaffer         | Vorsitzender                      | Steuerberater   | seit 7. Juli 2006   | 19                                     | 19                                     |
| Dr. Carsten Strohdeicher          | Stellvertretender<br>Vorsitzender | Selbständiger<br>Unternehmens-<br>berater                   | seit 7. Juli 2006   | 13                                     | 13                                     |
| Prof. Dr. Hermann Anton<br>Wagner |                                   | Wirtschaftsprüfer<br>und Steuerberater<br>in eigener Praxis | seit 17. April 2013 | 0                                      | N/A                                    |
| Dr. Christoph Jeannée             |                                   | Rechtsanwalt  | bis 31. März 2013   | 6                                      | 6                                      |
| Mag. Wolfgang Quirch-<br>mayr     |                                   | Steuerberater   | bis 31. März 2013   | 6                                      | 3                                      |
| Friedrich Lind                    |                                   | Kaufmann  | bis 31. März 2013   | 6                                      | 6                                      |
| Andreas Lange                     |                                   | Vorstand der<br>Altira AG                                   | bis 5. August 2011  | N/A                                    | 2                                      |
| Dr. Stefan Schütze LL.M.          |                                   | Rechtsanwalt  | bis 31. März 2013   | 6                                      | 6                                      |
|                                   |                                   |   |                     | <b>56</b>                              | <b>55</b>                              |

\*) Bezüge exkl. Kostenersatz und exkl. Umsatzsteuer

Daneben wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 12) vergütet.

**c. Mitarbeiter**

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter betrug neben den drei Vorstandsmitgliedern:

|                             | 31.03.2013 | 31.03.2012 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Festangestellte Mitarbeiter | 17         | 27         |
|                             | <b>17</b>  | <b>27</b>  |

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter betrug im Geschäftsjahr 2012/2013 22 (im Geschäftsjahr 2011/2012 28).

**7. ANGABEN ZUM „DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX“**

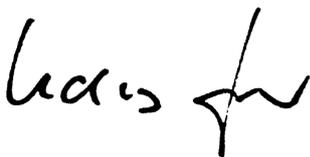
Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde von der Gesellschaft abgegeben. Die Entsprechenserklärung ist über die Homepage der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG im Bereich „Unternehmen“ (<http://www.demire.ag/de/company/governance.php>) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

**8. FREIGABE DER VERÖFFENTLICHUNG**

Der vorliegende Konzernabschluss wird am 13. August 2013 vom Vorstand aufgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Frankfurt am Main, den 13. August 2013

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



**Hon.-Prof. Andreas Steyer**  
Vorstandssprecher



**Jürgen Georg Faè**  
Vorstand

---

DEMIRE im Überblick

---

Konzernlagebericht

---

Konzernabschluss

---

**Konzernanhang**

---

Sonstige Erläuterungen

---

Versicherung  
der gesetzlichen Vertreter

---

Bestätigungsvermerk

---

Finanzkalender

---

## Anteilsbesitzliste nach § 313 Abs. 2 HGB

| Gesellschaft                                 | Art                                       | Sitz                                |
|--|---|-------------------------------------|
| DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG   | Konzernmuttergesellschaft                 | Deutschland, Frankfurt am Main      |
| Lumpsum Eastern European Participations C.V. | Tochterunternehmen                        | Niederlande, Osterhout              |
| MAGNAT Investment I B.V.                     | Tochterunternehmen                        | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH      | Tochterunternehmen                        | Deutschland, Frankfurt am Main      |
| Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH     | Tochterunternehmen                        | Deutschland, Frankfurt am Main      |
| Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH     | Tochterunternehmen                        | Deutschland, Frankfurt am Main      |
| Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH     | Tochterunternehmen                        | Deutschland, Frankfurt am Main      |
| MAGNAT Real Estate UA III B.V.               | Tochterunternehmen                        | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| MAGNAT Real Estate UA VI B.V.                | Tochterunternehmen                        | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| MAGNAT Real Estate UA VII B.V.               | <sup>2)</sup>                             | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| MAGNAT Real Estate UA VIII B.V.              | <sup>2)</sup>                             | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| MAGNAT Real Estate UA X B.V.                 | Tochterunternehmen                        | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| MAGNAT Real Estate UA XI B.V.                | Tochterunternehmen                        | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| R Quadrat Bulgaria EOOD                      | Tochterunternehmen                        | Bulgarien, Sofia                    |
| SC Victory International Consulting S.r.l.   | Tochterunternehmen                        | Rumänien, Bukarest                  |
| OXELTON ENTERPRISES LIMITED                  | Gemeinschaftsunternehmen <sup>4)</sup>    | Zypern, Limassol                    |
| Carmen Trading Ltd.                          | Gemeinschaftsunternehmen <sup>8)</sup>    | Ukraine, Kiew                       |
| Irao Magnat Digomi LLC                       | Tochterunternehmen                        | Georgien, Tbilisi                   |
| Irao Magnat 28/2 LLC                         | Gemeinschaftsunternehmen                  | Georgien, Tbilisi                   |
| Magnat Tbilisi Office 1 LLC                  | Tochterunternehmen                        | Georgien, Tbilisi                   |
| Magnat Tbilisi Residential 1 LLC             | <sup>2)</sup>                             | Georgien, Tbilisi                   |
| Vlemegona Holdings Ltd.                      | Gemeinschaftsunternehmen <sup>3) 5)</sup> | Zypern, Limassol                    |
| R-QUADRAT Ukraine VII Ltd.                   | <sup>2)</sup>                             | Ukraine, Kiew                       |
| R-QUADRAT Ukraine VIII Ltd.                  | <sup>2)</sup>                             | Ukraine, Kiew                       |
| R-QUADRAT Ukraine X Ltd.                     | <sup>2)</sup>                             | Ukraine, Kiew                       |
| Kappatrade Ltd.                              | Tochterunternehmen                        | Ukraine, Kiew                       |
| R-QUADRAT Ukraine XI Ltd.                    | <sup>2)</sup>                             | Ukraine, Kiew                       |
| Polartrade Ltd.                              | Tochterunternehmen                        | Ukraine, Kiew                       |
| MAGNAT Investment II B.V.                    | <sup>9)</sup>                             | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| MAGNAT Real Estate Project Sadko B.V.        | <sup>9)</sup>                             | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| MAGNAT Real Estate UA IV B.V.                | <sup>9)</sup>                             | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| MAGNAT Real Estate UA V B.V.                 | <sup>9)</sup>                             | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| MAGNAT Real Estate New Project Sadko B.V.    | <sup>9)</sup>                             | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| MAGNAT Real Estate UA I B.V.                 | <sup>9)</sup>                             | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| MAGNAT Real Estate UA XII B.V.               | <sup>9)</sup>                             | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| OOO Sadko Holding                            | <sup>9)</sup>                             | Russland, Moskau                    |
| R-QUADRAT Ukraine Gamma Ltd.                 | <sup>9)</sup>                             | Ukraine, Kiew                       |

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Sonstige Erläuterungen                     |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

| Eigenkapital in TEUR<br>per 31.03.2013 | Anteil am<br>Kapital % <sup>1)</sup> | Ergebnis des letzten<br>Geschäftsjahres |
|--|--------------------------------------|---|
| -2                                     | 94,00                                |   |
| 53.116                                 | 99,64                                |   |
| -1.245                                 | 100,00                               |   |
| 3.659                                  | 100,00                               |   |
| -68                                    | 100,00                               |   |
| -170                                   | 100,00                               |   |
| 3.058                                  | 100,00                               |   |
| 4.251                                  | 100,00                               |   |
| 14                                     | 100,00                               | 0                                       |
| 14                                     | 100,00                               | 0                                       |
| -74                                    | 100,00                               |   |
| 7                                      | 100,00                               |   |
| 287                                    | 100,00                               |   |
| 760                                    | 100,00                               |   |
| 1.198                                  | 60,00                                |   |
| 7)                                     | 60,00                                |   |
| -1.582                                 | 75,00                                |   |
| 312                                    | 50,00                                |   |
| 55                                     | 100,00                               |   |
| 0                                      | 100,00                               | 0                                       |
| -23                                    | 60,00                                | -4                                      |
| 3                                      | 100,00                               | 0                                       |
| 4                                      | 100,00                               | -1                                      |
| 5                                      | 100,00                               | -1                                      |
| -2.322                                 | 100,00                               |   |
| 4                                      | 100,00                               | 0                                       |
| -2.551                                 | 100,00                               |   |
| 5.229                                  | 100,00                               |   |
| 46                                     | 100,00                               |   |
| 1.478                                  | 100,00                               |   |
| 1.433                                  | 100,00                               |   |
| 468                                    | 100,00                               |   |
| 2.620                                  | 100,00                               |   |
| -156                                   | 100,00                               |   |
| 66                                     | 100,00                               |   |
| 176                                    | 100,00                               |   |

- 1) Der Anteil am Eigenkapital entspricht dem Beherrschungsverhältnis vor Berücksichtigung etwaiger Fremddanteile im Konzern.
- 2) Tochterunternehmen, nicht konsolidierte Gesellschaft
- 3) Gemeinschaftsunternehmen, nicht at equity bewertete Gesellschaft
- 4) Basis sind die diesem Konzernabschluss zu Grunde liegenden internen Teilkonzernabschlüsse
- 5) Basis für die angegebenen Werte ist der Abschluss per 31.12.2011
- 6) Bei den betreffenden Unternehmen handelt es sich um direkte oder indirekte Tochterunternehmen der Hekuba S.à.r.l.
- 7) Es erfolgt für die betreffenden Unternehmen keine Angabe, da diese bereits im Teilkonzernabschluss des jeweiligen Mutterunternehmens enthalten sind.
- 8) Bei dem Unternehmen handelt es sich um ein Tochterunternehmen der OXELTON ENTERPRISES Limited.
- 9) Erwerb von Nettoreinvermögen

| Gesellschaft  | Art                         | Sitz                                |
|---|-----------------------------|-------------------------------------|
| OOO New Sadko Holding                                 | 9)                          | Russland, Moskau                    |
| Zetatrade Ltd.  | 9)                          | Ukraine, Kiew                       |
| MAGNAT Investment III B.V.                            | 3)                          | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| MAGNAT Investment IV B.V.                             | Tochterunternehmen          | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| IRAO Magnat Gudiasvili LLC                            | Gemeinschaftsunternehmen    | Georgien, Tbilisi                   |
| R-Quadrat Polska Alpha Sp. z o.o.                     | Gemeinschaftsunternehmen    | Polen, Warschau                     |
| MAGNAT First Development GmbH                         | 9)                          | Deutschland, Frankfurt am Main      |
| MAGNAT Development GmbH                               | 9)                          | Deutschland, Frankfurt am Main      |
| Hekuba S.à.r.l.                                       | Gemeinschaftsunternehmen 4) | Luxemburg, Luxemburg                |
| Anadolu Gayrimenkul Yatirimciligi ve Ticaret A.S      | Gemeinschaftsunternehmen 6) | Türkei, Istanbul                    |
| Bersan Gayrimenkul Yatirim A.S.                       | Gemeinschaftsunternehmen 6) | Türkei, Istanbul                    |
| Manisa Cidersan Gayrimenkul Yatirim A.S.              | Gemeinschaftsunternehmen 6) | Türkei, Istanbul                    |
| Sehitler Gayrimenkul Yatirim A.S.                     | Gemeinschaftsunternehmen 6) | Türkei, Istanbul                    |
| Ephesus Gayrimenkul Yatirim A.S.                      | Gemeinschaftsunternehmen 6) | Türkei, Istanbul                    |
| Kilyos Gayrimenkul Yatirim A.S.                       | Gemeinschaftsunternehmen 6) | Türkei, Istanbul                    |
| Hadimkoy Gayrimenkul Yatirim A.S.                     | Gemeinschaftsunternehmen 6) | Türkei, Istanbul                    |
| Russian Land AG                                       | assoziiertes Unternehmen    | Österreich, Wien                    |
| SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA                    | assoziiertes Unternehmen 4) | Deutschland, Frankfurt am Main      |
| MAGNAT AM GmbH  | Tochterunternehmen          | Österreich, Wien                    |
| MAGNAT Asset Management GmbH                          | Tochterunternehmen          | Österreich, Wien                    |
| MAGNAT Capital Markets GmbH                           | Tochterunternehmen          | Österreich, Wien                    |
| MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH              | Tochterunternehmen          | Deutschland, Frankfurt am Main      |
| MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumannngasse 16 KG     | Tochterunternehmen          | Österreich, Wien                    |
| MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG | Tochterunternehmen          | Österreich, Wien                    |
| Prunus Sp. z o.o. i.L.                                | Gemeinschaftsunternehmen 3) | Polen, Warschau                     |
| Lygos Sp. z o.o. i.L.                                 | Gemeinschaftsunternehmen 3) | Polen, Warschau                     |
| MAGNAT Asset Management Ukraine Ltd.                  | Tochterunternehmen          | Ukraine, Kiew                       |
| MAGNAT Immobilien GmbH                                | Tochterunternehmen          | Österreich, Wien                    |
| MAGNAT Immobilien GmbH & Co Brünner Straße 261-263 KG | Tochterunternehmen          | Österreich, Wien                    |

|  |
|--|
| DEMIRE im Überblick                        |
| Konzernlagebericht                         |
| Konzernabschluss                           |
| <b>Konzernanhang</b>                       |
| Sonstige Erläuterungen                     |
| Versicherung<br>der gesetzlichen Vertreter |
| Bestätigungsvermerk                        |
| Finanzkalender                             |

| Eigenkapital in TEUR<br>per 31.03.2013 | Anteil am<br>Kapital % <sup>1)</sup> | Ergebnis des letzten<br>Geschäftsjahres |
|--|--------------------------------------|---|
| 29                                     | 100,00                               |   |
| -2.896                                 | 100,00                               |   |
| -3                                     | 50,00                                | -4                                      |
| 383                                    | 100,00                               |   |
| 151                                    | 50,00                                |   |
| -9.739                                 | 50,00                                |   |
| 544                                    | 100,00                               |   |
| -16                                    | 100,00                               |   |
| 23.047                                 | 32,44                                |   |
| 7)                                     | 32,44                                |   |
| 7)                                     | 32,44                                |   |
| 7)                                     | 32,44                                |   |
| 7)                                     | 32,44                                |   |
| 7)                                     | 32,44                                |   |
| 7)                                     | 32,44                                |   |
| 7)                                     | 32,44                                |   |
| 69                                     | 40,34                                |   |
| 14.185                                 | 16,13                                |   |
| 22.996                                 | 100,00                               |   |
| 16.868                                 | 100,00                               |   |
| 292                                    | 100,00                               |   |
| 81                                     | 100,00                               |   |
| 430                                    | 100,00                               |   |
| 669                                    | 100,00                               |   |
| N/A                                    | 50,00                                |   |
| N/A                                    | 50,00                                |   |
| -50                                    | 100,00                               |   |
| 29                                     | 100,00                               |   |
| 263                                    | 100,00                               |   |

- 1) Der Anteil am Eigenkapital entspricht dem Beherrschungsverhältnis vor Berücksichtigung etwaiger Fremdanteile im Konzern.
- 2) Tochterunternehmen, nicht konsolidierte Gesellschaft
- 3) Gemeinschaftsunternehmen, nicht at equity bewertete Gesellschaft
- 4) Basis sind die diesem Konzernabschluss zu Grunde liegenden internen Teilkonzernabschlüsse
- 5) Basis für die angegebenen Werte ist der Abschluss per 31.12.2011
- 6) Bei den betreffenden Unternehmen handelt es sich um direkte oder indirekte Tochterunternehmen der Hekuba S.à.r.l.
- 7) Es erfolgt für die betreffenden Unternehmen keine Angabe, da diese bereits im Teilkonzernabschluss des jeweiligen Mutterunternehmens enthalten sind.
- 8) Bei dem Unternehmen handelt es sich um ein Tochterunternehmen der OXELTON ENTERPRISES Limited.
- 9) Erwerb von Nettoreinvermögen

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Als Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG versichern wir nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht 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 beschrieben sind.

Frankfurt am Main, den 13. August 2013

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

**Hon.-Prof. Andreas Steyer**

**Jürgen Georg Faè**



## Finanzkalender 2013/2014

| Veranstaltung                                    | Datum      |
|--|------------|
| Ordentliche Hauptversammlung / Frankfurt a. Main | 23.10.2013 |
| Halbjahresfinanzbericht zum 30. September 2013   | 29.11.2013 |
| Zwischenmitteilung Q3 zum 31. Dezember 2013      | 11.02.2014 |
| Geschäftsbericht 2013/2014                       | 31.07.2014 |



DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG  
Lyoner Straße 32  
D-60528 Frankfurt/Main  
T +49 (0)69 719 189 79-0  
F +49 (0)69 719 189 79-11  
[ir@demire.ag](mailto:ir@demire.ag)  
[www.demire.ag](http://www.demire.ag)