



DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

GESCHÄFTSBERICHT 2013/2014

1. April 2013 – 31. März 2014

Kennzahlen im Überblick

| | 2013/2014 | 2012/2013 |
|---|------------|------------|
| Konzern-Kennzahlen in TEUR | | |
| Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien | 460 | 276 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften | 386 | 2.290 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | 0 | 302 |
| Ergebnis aus dem Asset Management | 38 | 67 |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen | -1.688 | -1.288 |
| Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte | 2.071 | -1.944 |
| Ergebnis vor Steuern und Zinsen | -5.552 | -4.943 |
| Ergebnis vor Steuern | -5.735 | -5.651 |
| Periodenergebnis nach Minderheiten | -5.935 | -5.927 |
| Eigenkapital | 7.702 | 14.252 |
| Bilanzsumme | 48.400 | 31.143 |
| Eigenkapitalquote | 15,9% | 45,8% |
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit | -1.900 | -1.181 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -18.715 | 1.327 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 22.239 | -1.394 |
| Zahlungsmittel am Ende der Periode | 3.955 | 2.333 |
| Börsenkennzahlen per 31.03. | | |
| Anzahl Aktien | 13.894.651 | 13.894.651 |
| Kurs Geschäftsjahresende (XETRA) | 0,96 | 0,63 |
| Marktkapitalisierung in EUR | 13.394.444 | 8.753.630 |
| Ergebnis je Aktie in EUR | -0,43 | -0,43 |
| Substanzwert (NAV) je Aktie in EUR | 0,56 | 1,04 |
| Freefloat (Anteilsbesitz < 3 Prozent) | 60,2% | 70,5% |

Sonstige Informationen

| | |
|--------------------------------------|---|
| Name | DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG |
| ISIN | DE000A0XFSF0 |
| WKN | A0XFSF |
| Kürzel / Ticker | DMRE |
| Marktsegment | General Standard |
| Freiverkehr | Berlin, Düsseldorf und Stuttgart |
| General Standard (Regulierter Markt) | Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA |

Inhaltsübersicht

4 DEMIRE IM ÜBERBLICK

- 4 Vorwort des Vorstands
- 6 Bericht des Aufsichtsrats
- 10 Corporate Governance
- 14 DEMIRE im Kapitalmarkt

17 ZUSAMMENGEFASSTER KONZERNLAGEBERICHT UND LAGEBERICHT FÜR DIE DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE AG

- 17 Grundlagen des Konzerns
- 19 Wirtschaftsbericht
- 29 Vergütungsbericht
- 31 Veränderung in den Organen
- 32 Nachtragsbericht
- 32 Chancen-, Risiko- und Prognosebericht
- 40 Übernahmerelevante Angaben
- 44 Erklärung zur Unternehmensführung
- 45 Lagebericht für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

48 KONZERNABSCHLUSS

- 48 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 49 Gesamtergebnisrechnung
- 50 Konzern-Bilanz
- 52 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 53 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

54 KONZERNANHANG

- 54 Allgemeine Angaben
- 65 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
- 71 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 79 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 85 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
- 100 Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
- 102 Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 103 Konzern-Segmentberichterstattung
- 110 Sonstige Erläuterungen

126 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

127 BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

128 FINANZKALENDER

Vorwort des Vorstands



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

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

wir blicken zurück auf ein ereignisreiches und von umfassenden Veränderungen geprägtes Geschäftsjahr 2013/2014. Angefangen bei der vollständigen Neubesetzung der Organe dokumentierten wir die strategische Neuausrichtung unserer Gesellschaft vor allem durch die von der außerordentlichen Hauptversammlung im Juni 2013 beschlossene Umfirmierung. Unter dem neuen Namen DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG haben wir seitdem wichtige Meilensteine erreicht: So haben wir nicht nur den Rückzug aus den bisherigen Aktivitäten konsequent weiter vorangetrieben, sondern über die erfolgreiche Platzierung einer Wandelschuldverschreibung im Dezember und Januar 2013/2014 auch die Mittel eingeworben, um mit dem Aufbau eines neuen, wertschaffenden Immobilienportfolios in Deutschland beginnen zu können.

Die Begebung dieses Instruments markierte den Wendepunkt in der strategischen Neuausrichtung. Einen Teil des erzielten Emissionserlöses von insgesamt EUR 11,3 Millionen investierten wir Anfang Januar unmittelbar in das erste von zwei im Berichtsjahr erworbenen Gewerbeobjekten im Großraum München. Der Erwerb der zweiten Immobilie erfolgte bereits kurze Zeit später zum Ende des Berichtsjahres. Beide Investments entsprechen vollständig unserer Anlagestrategie, insbesondere generieren sie von Beginn an einen positiven Cashflow. Darüber hinaus erzielten wir bei der ersten Immobilie, trotz der erst kurzen Haltedauer im Berichtsjahr, eine deutliche Wertsteigerung. Sie unterstreicht den Erfolg unserer Einkaufsstrategie. Über aktives Asset Management optimierten wir in dieser kurzen Zeit außerdem den Vermietungsstand und die laufenden Kosten des Objekts, wodurch weitere Potenziale gehoben werden konnten.

Das laufende Geschäftsjahr 2014/2015 steht ganz im Zeichen des Wachstums. Hierzu prüfen wir laufend attraktive Immobilienportfolien. Zur Finanzierung ihres Erwerbs sondieren wir derzeit verschiedene Finanzierungsoptionen, vorwiegend auf der Fremdkapitalseite aber auch im Bereich eigenkapitalnaher Instrumente.

Einen Erfolg bei der Beendigung bisheriger Engagements erzielten wir nach Ende des Berichtsjahres mit der Veräußerung unserer Beteiligung an der Gesellschaft, die die Liegenschaften in der Türkei hält. Weitere Veräußerungen sind angestoßen. Darüber hinaus haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr unser einstiges Büro in Wien (Österreich) geschlossen und alle Aktivitäten an unserem Hauptsitz in Frankfurt am Main konzentriert. Der damit verbundene Personalabbau und weitere Maßnahmen führten zu einer deutlichen Entlastung auf der Kostenseite.

Die Ergebnisentwicklung unseres Unternehmens war noch maßgeblich von dem zwar weit vorangeschrittenen, aber noch nicht vollständig abgeschlossenen Konzernumbau geprägt. So haben insbesondere die für den Umbau angefallenen Aufwendungen dazu beigetragen, dass das Ergebnis vor Steuern (EBT) mit EUR –5,7 Millionen noch negativ ausfiel. Es konnte damit allerdings auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden.

Für das laufende Geschäftsjahr 2014/2015 streben wir an, auf operativer Ebene über den konsequenten Ausbau unseres Bestandsimmobilienportfolios sowie aktives Asset Management ein stark verbessertes bzw. leicht positives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) zu erreichen. Vor allem wollen wir jedoch das aktuelle, günstige Marktumfeld für den Aufbau des Konzerns nutzen. Insofern hat Wachstum gemessen am Portfoliovolumen in Deutschland für uns kurzfristig Priorität.

Überaus erfreulich entwickelte sich im Berichtsjahr der Kurs der DEMIRE-Aktie: Nach EUR 0,63 zu Beginn des Geschäftsjahres legte sie per Saldo sehr deutlich um 53% zu und markierte am 31. März 2014 einen Kurs von EUR 0,96. Diese Entwicklung setzte sich auch in den darauffolgenden Monaten fort. Mitte Juli 2014 erreichte sie bei einem Kurs von EUR 1,54 sogar den höchsten Stand seit über zwei Jahren. Die Marktteilnehmer bewerten die Neuausrichtung unseres Unternehmens damit sehr positiv.

Wir bedanken uns für Ihr großes Vertrauen, das Sie uns auf unserem bisherigen Weg hin zu einem ertragsstarken Bestandhalter deutscher Gewerbeimmobilien entgegen gebracht haben und hoffen, Ihnen schon im laufenden Geschäftsjahr 2014/2015 den weiteren Erfolg unserer Anstrengungen demonstrieren zu können. Ein besonderer Dank gilt auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren erneut hohen Einsatz und das große Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Frankfurt am Main, im August 2014



Hon.-Prof. Andreas Steyer

Bericht des Aufsichtsrats



*Prof. Dr. Hermann Anton Wagner,
Aufsichtsratsvorsitzender*

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2013/2014 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 wirkten im Rahmen ihrer Aufgabenstellung zusammen und erörterten zahlreiche Sachfragen. 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 Gesichtspunkt 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 Immobilienprojekte und die strategische Weiterentwicklung des Konzerns waren ebenso Bestandteil der Erörterungen. Die vom Vorstand bereitgestellten Informationen wurden vom Aufsichtsrat bezüglich ihrer Plausibilität kritisch überprüft.

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 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 zur Beschlussfassung vor.

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.

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2013/2014 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“). Durch die Ausgabe der Wandelschuldverschreibung zum 30. Dezember 2013 wurde die Liquidität für das Geschäftsjahr gesichert. Im Laufe des Geschäftsjahres kam es in Vorstand und Aufsichtsrat zu weiteren personellen Wechseln.

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS IM GESCHÄFTSJAHR 2013/2014

- » Prof. Dr. Werner Schaffer, Urbar (Vorsitzender bis 23.10.2013)
- » Dr. Carsten Strohdeicher, Frankfurt am Main (Stellvertretender Vorsitzender bis 23.10.2013)
- » Prof. Dr. Hermann Anton Wagner (seit 17. April 2013; Vorsitzender seit 23.10. 2013)
- » Dr. Dirk Hoffmann (seit 23.10.2013; stellvertretender Vorsitzender seit 23.10. 2013)
- » Günther Walcher (seit 23.10.2013)

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. Die außerordentliche Hauptversammlung vom 27. Juni 2013 hat Herrn Dr. Wagner bis zur Hauptversammlung, die über das am 31. März 2016 endende Geschäftsjahr beschließt, zum Mitglied des Aufsichtsrats 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.

Herr Prof. Dr. Werner Schaffer und Herr Dr. Carsten Strohdeicher haben ihre Ämter als Mitglieder des Aufsichtsrates mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Oktober 2013 niedergelegt. Der Aufsichtsrat bedankt sich für ihre langjährige Mitarbeit und wünscht ihnen für die Zukunft alles Gute.

Die ordentliche Hauptversammlung am 23. Oktober 2013 hat sodann Herrn Dr. Dirk Hoffmann und Herrn Günther Walcher zu neuen Mitgliedern des Aufsichtsrates bis zur Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das am 31. März 2016 endende Geschäftsjahr beschließt, bestellt. Seither besteht der Aufsichtsrat daher aus Herrn Prof. Dr. Hermann Wagner (Vorsitzender), Dr. Dirk Hoffmann (stellvertretender Vorsitzender) sowie Günther Walcher (Mitglied).

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2013/2014 bis zur außerordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2013 aus sechs und danach aus drei Mitgliedern zusammen. Er hat keine Ausschüsse gebildet, da dies bei der Anzahl von drei Mitgliedern nicht sinnvoll ist.

ARBEIT DES PLENUMS IM BERICHTSJAHR

Im Zusammenhang mit einer wesentlichen Veränderung der Aktionärsstruktur, der grundsätzlichen strategischen Neuausrichtung von Gesellschaft und Konzern sowie zur Vorbereitung der außerordentlichen Hauptversammlung hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2013/2014 in kurzer Folge mehrfach, und zwar am 9. April 2013, am 16. Mai 2013, am 26. Juni 2013, am 13. August 2013, am 23. Oktober 2013, am 10. Dezember 2013 sowie am 27. Februar 2014 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 der Gesellschaft (www.demire.ag) veröffentlicht.

In der Sitzung am 13. August 2013 hat der Aufsichtsrat den Jahres- und den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2012/2013 einschließlich des Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern umfassend behandelt und am 16. August 2013 mittels Beschluss im Umlaufverfahren gebilligt. 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.

ARBEIT DES PLENUMS NACH ENDE DES BERICHTSJAHRES

Im Zusammenhang mit einer wesentlichen Veränderung der Aktionärsstruktur, der grundsätzlichen strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft und des Konzerns hat der Aufsichtsrat nach Ende des Geschäftsjahres 2013/2014 am 3. Juni 2014 und am 29. / 30. August 2014 getagt.

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat im August 2014 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 der Gesellschaft veröffentlicht. Weitere Ausführungen zur Corporate Governance enthält der im Geschäftsbericht 2013/2014 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG abgedruckte Corporate Governance-Bericht inklusive der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a Handelsgesetzbuch.

In der Sitzung am 29. / 30. August 2014 hat der Aufsichtsrat den Jahres- und den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2013/2014 einschließlich des in geschlossener Darstellung zusammengefassten 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.

Der Abschlussprüfer hat an dem Termin am 29. August 2014 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Als Abschlussprüfer wurde von der Hauptversammlung die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, gewählt und vom Aufsichtsrat beauftragt. Die Jahresabschlüsse einschließlich des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern wurden vom Abschlussprüfer geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht 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 zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern sowie der vom Abschlussprüfer erstellten Prüfungsberichte waren keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht mit Beschlussfassung am 30. August 2014 gebilligt, womit der Jahresabschluss der Gesellschaft festgestellt ist.

VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Mit Wirkung zum 19. April 2013 ist Herr Dr. Marc-Milo Lube nach langjähriger Tätigkeit als Vorstand 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.

Mit Wirkung zum 4. Dezember 2013 ist Herr Jürgen Georg Faè nach langjähriger Tätigkeit als Vorstand im gegenseitigen Einvernehmen aus der Gesellschaft ausgeschieden, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu stellen. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Faè für seine Tätigkeit für die Gesellschaft und wünscht ihm für die Zukunft ebenfalls 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 stehen 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 „Buy & Hold“-Strategie und ein aktives Portfolio-Management verfolgen. Der Konzern beabsichtigt, sich als Investor und Bestandshalter dabei ausschließlich auf den deutschen Immobilienmarkt und auf Immobilieninvestments zu konzentrieren, die in der Regel von Beginn an einen positiven Cashflow 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 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 wird namentlich auf diesen Sektor abgezielt. Der Konzern wird dabei seine Engagements auf Gewerbeobjekte und auf die Bereiche Logistik und Büro konzentrieren.

Diese neue Strategie wurde im ersten Quartal 2014 mit der Übernahme von zwei Gewerbeobjekten im Großraum München erstmals umgesetzt. Es handelt sich jeweils um Multi-Tenant-Objekte, die zu etwa 70 Prozent an verschiedene mittelständische Mieter vermietet sind und somit Potential bieten, diese Objekte durch aktives Asset Management weiter zu verbessern. Auch die Zustimmung des Aufsichtsrats, ein weiteres Immobilienportfolio mit sieben Gewerbeobjekten bei nahezu Vollvermietung zu erwerben, unterstreicht die Konzentration auf die neue Rolle des Konzerns als Investor und Bestandshalter. Alle Objekte weisen von Beginn an einen positiven Cashflow auf und stärken damit die Liquidität des Konzerns.

DANK DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei dem Vorstand und den Mitarbeitern des Konzerns für ihr Engagement und die konstruktive Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2013/2014.

Dieser Bericht wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 29. / 30. August 2014 erörtert und festgestellt.

Frankfurt am Main, im August 2014



Prof. Dr. Hermann Anton Wagner
(Vorsitzender)

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 wurde im Verlauf des Geschäftsjahrs 2013/2014 entsprechend seines neuen Kerngeschäfts als Investor und Bestandhalter von Immobilien im deutschen Aktienmarkt neu gegliedert. Diese Aktivitäten, die der Konzern zukünftig ausschließlich betreiben wird, sind im Segment „Deutsche Gewerbeimmobilien“ zusammengefasst. Im Zuge des Verkaufs der Aktivitäten im Bereich Bauherrenmodelle wurde auch das zugehörige Asset Management verkauft. Im Rahmen der Implementierung der neuen geschäftlichen Ausrichtung wird auch das bisherige Segment „Investments“ mit der Veräußerung der Immobilienprojekte in den vorherigen Zielregionen Zug um Zug abgebaut.

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 der Stimmen. Sofern das Gesetz eine Mehrheit des vertretenen Kapitals vorschreibt, sieht die Satzung eine einfache Mehrheit des vertretenen Kapitals vor (unter anderem bei Satzungsänderungen und Kapitalerhöhungen) mit Ausnahme von bestimmten, gesetzlich geregelten Fällen (unter anderem bei Kapitalherabsetzungen, Bezugsrechtsausschluss), die einer Mehrheit von drei Vierteln des vertretenen Kapitals oder größere Mehrheit erfordern.

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

Aktien im Besitz von Organmitgliedern zum Ende des Geschäftsjahres 2013/2014: Hon.-Prof. Andreas Steyer hielt 68.571 Aktien der Gesellschaft, dies entspricht einem Anteil von 0,49 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft.

Aktien im Besitz von Großaktionären zum Ende des Geschäftsjahres 2013/2014: Die DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH hielt 4.100.000 Aktien, entsprechend 29,51 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. Die verbleibenden 70,00 % 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:

- » Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird unverzüglich informiert, wenn während der Prüfung mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe auftreten und diese nicht unverzüglich beseitigt werden können.
- » Der Abschlussprüfer berichtet über alle für die Aufgaben des Aufsichtsrats wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse, die sich bei der Abschlussprüfung ergeben.
- » 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 die 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 führt gemäß der Vorschrift des § 15b des WpHG ein Insiderverzeichnis. 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) 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 in seiner jeweils aktuellen Fassung bestimmt. Den deutschen Aktiengesellschaften ist dabei ein duales Führungssystem gesetzlich vorgegeben. Es besteht daher 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. Derzeit wird die Gesellschaft von einem Alleinvorstand geführt. 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. Der Vorstand hat sich mit einstimmiger Genehmigung des Aufsichtsrates eine Geschäftsordnung 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.

Da der Vorstand derzeit aus einem Mitglied besteht, sind 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 drei 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 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

„Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand 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:

- » 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 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 besteht aktuell nur aus einem Vorstandsmitglied, da bei der derzeitigen Größe sowie dem Personalstand der Gesellschaft mehrere Vorstandsmitglieder nicht opportun wären.
- » Ziffer 4.2.3: Die Anstellungsverträge des alleinigen Vorstandsmitgliedes sehen 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 das Interesse des Vorstandsmitgliedes 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 Vorstandsmitgliedes herangezogen werden könnte. Ferner ist derzeit keine Frau Mitglied des Vorstandes. Sofern der Vorstand erweitert werden sollte, wird man noch intensiver als bisher nach Frauen als geeignete Kandidatinnen Ausschau halten.
- » Ziffer 5.3: Der Aufsichtsrat bildet keine Ausschüsse, da er aufgrund einer Änderung der Satzung nur mehr aus drei Mitgliedern besteht.
- » 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 Aufsichtsratsmitgliedes 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: 1. 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.demire.ag zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, im August 2014
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Für den Aufsichtsrat
Prof. Dr. Hermann Anton Wagner

Für den Vorstand
Hon.-Prof. Andreas Steyer

DEMIRE im Kapitalmarkt

Der Kurs unserer Aktie entwickelte sich im Geschäftsjahr 2013/2014 überaus erfreulich: Per Saldo legte er um mehr als die Hälfte (+53%) von EUR 0,63 auf EUR 0,96 (jeweils auf Basis XETRA-Kurse) zu. Damit zeigte er eine in Summe deutlich bessere Performance als der Vergleichsindex börsennotierter Immobiliengesellschaften in Deutschland (EPRA), der im Geschäftsjahresverlauf um 9% zulegte. Wesentlich dazu beigetragen haben sowohl die außergewöhnlich gute Entwicklung an den internationalen Kapitalmärkten als auch vor allem die umfassende und konsequente Neuausrichtung des DEMIRE-Konzerns, die von den Marktteilnehmern in die Bewertung der Aktie einbezogen wurde.

Zu Beginn des Berichtsjahres verzeichnete die Aktie einen Kursrückgang bis auf das Geschäftsjahrestief von EUR 0,54. Im Anschluss an die im Zuge der Neuausrichtung einberufene außerordentliche Hauptversammlung Ende Juni 2013 stieg sie bis auf EUR 0,79, woraufhin sie sich bis zum Jahresende in der Schwankungsbreite von EUR 0,60 bis EUR 0,80 seitwärts bewegte. Erst Anfang Januar 2014 – und damit kurz nach dem ersten deutschen Immobilieninvestment in München – kletterte die Aktie weiter bis auf ihr Geschäftsjahreshoch von EUR 0,98 Ende Februar 2014.

An diese Entwicklung anknüpfen konnte sie auch in den ersten vier Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2014/2015. Direkt nach dem Investment in die zweite deutsche Gewerbeimmobilie wurde nicht nur die Marke von einem Euro deutlich überschritten, auch wurde bei einem Kurs von EUR 1,54 Mitte Juli der höchste Stand seit über zwei Jahren erreicht.

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).

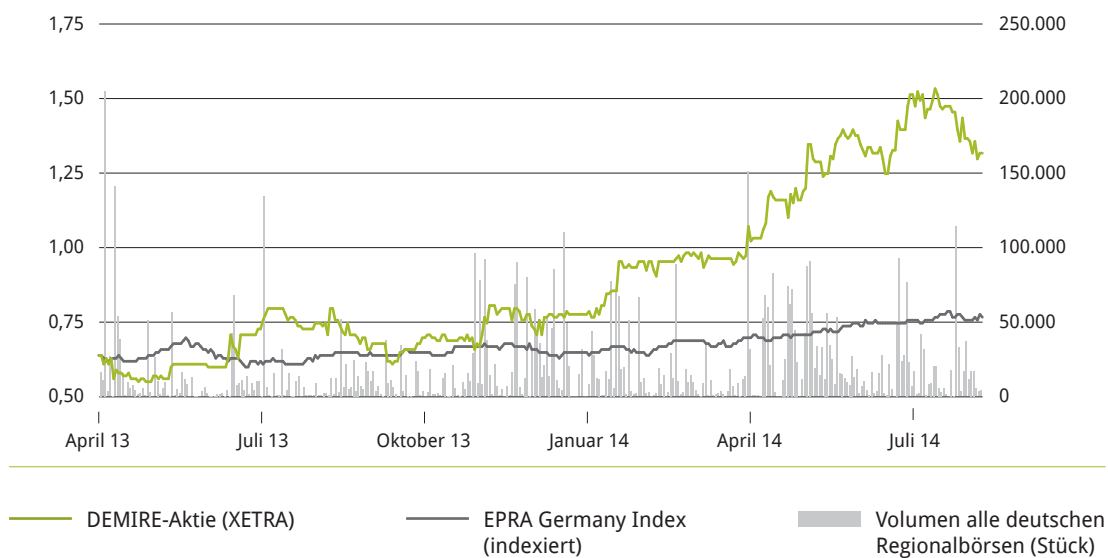
WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG 2013/2018

Ein wichtiger Meilenstein in der Neuausrichtung des DEMIRE-Konzerns bildete die im Dezember 2013 von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossene Wandelschuldverschreibung. Ende Januar 2014 konnte die Platzierung dieses attraktiven Instruments mit einem Zinskupon von 6% und einer Laufzeit von fünf Jahren erfolgreich abgeschlossen werden. Von insgesamt 11.300.000 Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1,00 wurden 727.800 Wandelteilschuldverschreibungen im Rahmen des Bezugsangebots von Aktionären gezeichnet, die übrigen 10.572.200 Wandelteilschuldverschreibungen wurden privat platziert. Die über die Wandelschuldverschreibung eingeworbenen Mittel dienen neben der Stärkung der Finanzkraft von DEMIRE auch der Teilfinanzierung der beiden strategiekonformen Immobilieninvestments in München.

BASISDATEN ZUR DEMIRE-AKTIE

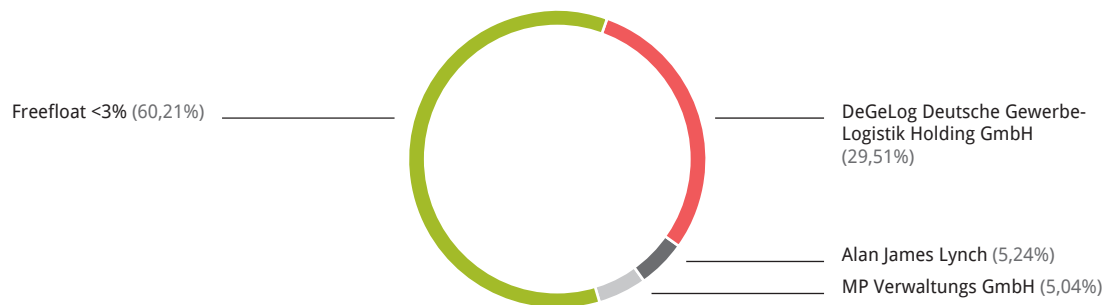
| | |
|------------------------------|---|
| Name | DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG |
| Anzahl Aktien zum 31.03.2014 | 13.894.651 |
| Ticker / ISIN / WKN | DMRE / DE00A0XFSFO / A0XFSF |
| Bloomberg / Reuters | DMRE |
| Transparenzlevel | General Standard |
| Marktsegment | Regulierter Markt |
| Börsen | Regulierter Markt Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Berlin, Düsseldorf, Stuttgart |
| Index | DIMAX / C-DAX / DAXsector All Financial Services DAXsubsector All Real Estate / General Standard Index |

Entwicklung der DEMIRE-Aktie



Quelle: Reuters

Aktionärsstruktur per 31. Juli 2014



Quellen: WpHG-Mitteilungen, eigene Analysen

| | 2013/2014 | 2012/2013 |
|--|------------|------------|
| Anzahl der Aktien per 31.03. | 13.894.651 | 13.894.651 |
| Kurs Geschäftsjahresanfang in EUR (XETRA) | 0,63 | 0,69 |
| Kurs Geschäftsjahresende in EUR (XETRA) | 0,96 | 0,63 |
| Höchstkurs in EUR (XETRA) | 0,98 | 0,74 |
| Tiefstkurs in EUR (XETRA) | 0,54 | 0,23 |
| Marktkapitalisierung (31.03.) in EUR (XETRA) | 13.394.444 | 8.753.630 |
| Durchschnittlicher Tagesumsatz in Stück (XETRA und Regionalbörsen) | 17.688 | 11.439 |
| Ergebnis je Aktie in EUR | -0,43 | -0,43 |

Net Asset Value (EPRA)

| in TEUR | 31.03.2014 | 31.03.2013 | 31.03.2012 |
|--|--------------|---------------|---------------|
| NAV per the financial statements | 7.833 | 14.361 | 20.326 |
| Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests | - | - | - |
| Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests | 7.833 | 14.361 | 20.326 |
| 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 | -407 | - | - |
| Deferred tax | 283 | 46 | -321 |
| Goodwill as result of deferred tax | - | - | - |
| Diluted EPRA NAV | 7.709 | 14.407 | 20.005 |
| Shares in Millions | 13,89 | 13,89 | 13,89 |
| Diluted EPRA NAV EUR per share | 0,56 | 1,04 | 1,44 |

Zusammengefasster Konzernlagebericht und Lagebericht für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

für das Geschäftsjahr vom 1. April 2013 bis 31. März 2014

Im Folgenden legen wir erstmals einen zusammengefassten Lagebericht für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, (im Folgenden auch „die Gesellschaft“) und den Konzern (im Folgenden auch „DEMIRE“ oder „DEMIRE-Konzern“) für das Geschäftsjahr vom 1. April 2013 bis zum 31. März 2014 vor. Die Gesellschaft bilanziert nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) sowie den Sondervorschriften des Aktiengesetzes (AktG), der Konzern bilanziert nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Die Zusammensetzung des Konsolidierungskreises wird detailliert im Konzernanhang unter Punkt B (1.) dargestellt.

Wir haben die strategische Neuausrichtung von DEMIRE im Berichtsjahr konsequent weiter vorangetrieben. Der Konzern wird sich künftig ausschließlich auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt konzentrieren und dort als Investor und Bestandshalter tätig sein. Die bisherigen Engagements in Osteuropa sowie in der Schwarzmeerregion sollen in den nächsten Jahren veräußert werden. Im Mittelpunkt der Darstellung in diesem Lagebericht stehen daher die Umsetzung der Neuausrichtung sowie die künftigen Perspektiven des Konzerns und der Gesellschaft.

I. Grundlagen des Konzerns

1. GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts mit Sitz in Frankfurt am Main ohne weitere Niederlassungen. Ihre Aktien werden im Regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse und auf XETRA gehandelt.

Die Gesellschaft geht auf die am 6. April 2006 gegründete MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA zurück. Aus der Geschäftstätigkeit dieser Vorgängergesellschaft stammen noch diverse Investments, überwiegend in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion, die jeweils als eigene Projektgesellschaft – zum Teil indirekt über eine zwischengeschaltete Holding – gehalten werden. Sie liegen in Bulgarien, Georgien, Polen, Rumänien und der Ukraine. Das Engagement in der Türkei, das zum Bilanzstichtag noch bestand, wurde nach Ende des Berichtsjahres veräußert. Darüber hinaus bestehen zwei Beteiligungen in Deutschland. Die Investments befinden sich zum größten Teil in mehrheitlichem Besitz von DEMIRE. Einige Engagements wurden jedoch auch gemeinsam mit Partnern in Form von Projektbeteiligungen eingegangen.

Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 27. Juni 2013 wurde die Firma der Gesellschaft auf DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG geändert. Im vergangenen Geschäftsjahr lag der Fokus im Wesentlichen auf der Restrukturierung des Konzerns, daher haben wir uns schwerpunktmäßig darauf konzentriert, Restrisiken aus der Vergangenheit zu beseitigen, die bisherige Struktur zu vereinfachen, die Grundlagen für das künftige Wachstum zu schaffen und die ersten Investments im deutschen Markt einzugehen. Auch diese Investments werden jeweils in eigenen Tochtergesellschaften gehalten. Die Gesellschaft wird von einem Alleinvorstand geführt, der von einem Aufsichtsrat, bestehend aus drei Personen, kontrolliert wird. Die nicht strategischen, operativen Funktionen wie Rechnungswesen sowie kaufmännische und technische Objektverwaltung werden von externen Dienstleistern ausgeführt, sodass die Kostenbasis des Konzerns möglichst gering und flexibel gehalten wird. Bei in der Zukunft wachsendem Immobilienbestand werden die Organisation und der Outsourcinggrad entsprechend angepasst werden müssen.

Der DEMIRE-Konzern wird entsprechend seiner Ausrichtung künftig als Investor und Bestandshalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland tätig sein. Zu den wesentlichen Geschäftsprozessen gehören der Ankauf, die Verwaltung und die Vermietung von Immobilien, ihre Entwicklung z.B. durch Umbau, Modernisierung oder Erweiterung sowie auch die Realisierung von Wertsteigerungen durch Verkäufe. Der Konzern verfügt damit über ein einfaches und klares Geschäftsmodell, das sich zukünftig insbesondere durch eine geringe Komplexität auszeichnet.

Die Aktivitäten von DEMIRE untergliedern sich in drei Geschäftsbereiche: Investments, Asset Management und Bestandsportfolio (im Berichtsjahr eingeführt). Der Geschäftsbereich Investments umfasst das Immobilienportfolio in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion, das heißt sämtliche Immobilien bzw. Grundstücke des Konzerns

in diesen Ländern inklusive der Tätigkeit der jeweiligen Projektholdings. Im Geschäftsbereich Asset Management erbringt der Konzern Dienstleistungen zum Management von Immobilien und Grundstücken. Sie betreffen insbesondere das Management einer Immobilie der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, an der DEMIRE mit 24,8% beteiligt ist. Derzeit sind kein weiterer Ausbau dieser Aktivitäten und die Übernahme zusätzlicher Asset-Management-Mandate geplant. Das Segment Bestandsportfolio umfasst, zur eindeutigen Abgrenzung der neuen Investments zum Altbestand, die im Berichtsjahr neu gegründeten inländischen Tochtergesellschaften mit dem Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland. Darüber hinaus werden die Aktivitäten der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in ihrer Funktion als Konzernholding separat im Segment „Zentralbereiche“ dargestellt.

Zu den wesentlichen externen Einflussfaktoren auf das Geschäft von DEMIRE gehören vor allem Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen und der branchenbezogenen Rahmenbedingungen in den Ländern, in denen die Investments des Konzerns liegen. Hierzu zählen insbesondere die Entwicklungen von Mietpreisen und der Mikrolagen unserer Immobilien, die Veränderungen der gesetzlichen sowie der regulatorischen Rahmenbedingungen sowie die Entwicklung der Geld- und Kapitalmärkte. Dies betrifft sowohl die Zinsen als auch die Verfügbarkeit von Finanzierungen. Während der deutsche Immobilienmarkt hier derzeit nachhaltig stabile und günstige Rahmenbedingungen bietet, sind die Marktverhältnisse in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion weiterhin sehr schwierig bzw. haben sich in einigen Regionen wie insbesondere der Ukraine durch politische Instabilität weiter verschlechtert. Die Entwicklung der externen Einflussfaktoren im Berichtsjahr ist im Kapitel „Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen“ dargestellt.

2. ZIELE UND STRATEGIEN

Wir arbeiten derzeit daran, innerhalb der nächsten ein bis zwei Jahre ein substanzielles Portfolio an deutschen Gewerbeimmobilien aufzubauen. Dabei setzen wir auf eine Anlagestrategie mit einem ausgewogenen Chancen- und Risikoprofil. Das Zielfortfolio soll mit einem klaren Schwerpunkt auf das Logistik- und Bürosegment ausgerichtet werden. Logistikimmobilien sind grundsätzlich weniger zyklisch als Büroimmobilien und tragen damit zu einer stabilen Geschäftsentwicklung bei. Für die einzelnen Investments wird ein Volumen von ca. EUR 10 bis 50 Millionen angestrebt. Sie werden damit in einer sehr marktgängigen Größenordnung liegen. Im Vordergrund steht aktuell, wie eingangs erwähnt, der Aufbau eines entsprechenden Bestandsportfolios, was gegebenenfalls auch durch Zukäufe von Immobilienpaketen realisiert werden soll, dem anschließend die Feinjustierung des Bestandsportfolios folgen wird.

Dabei konzentrieren wir uns auf die Randgebiete von A-Lagen sowie auf aufstrebende Zweitlagen in den deutschen Ballungszentren. Zur Risikobegrenzung setzen wir insbesondere auf Objekte, die von Beginn an einen positiven Cashflow generieren, von mehreren mittelständischen Mietern guter Bonität genutzt werden und alternative Nutzungsmöglichkeiten zulassen.

Chancen bietet die Kombination der Value-added-Anlagestrategie mit dem Core-plus-Ansatz. Die Value-added-Strategie zielt auf Investitionen in aktuell unterbewertete Standorte bzw. Objekte. Sie sollen über entsprechende Weiterentwicklung durch Mietertragssteigerung, gegebenenfalls Renovierung oder Revitalisierung neu positioniert werden. Jenseits des Erwirtschaftens eines sukzessive steigenden Cashflows werden damit auch nachhaltige Wertsteigerungen angestrebt. Diese können durch Veräußerungen realisiert werden. Zur Hebelwirkung wird ein vergleichsweise höherer Fremdkapitalanteil als bei den Core-plus-Investments in Betracht gezogen.

Beim Core-plus-Ansatz steht die Auswahl von Objekten mit künftigem Wertsteigerungspotenzial im Vordergrund. Entsprechend fällt der Leverage hier niedriger aus als im Value-Added-Bereich. Ziel ist es hier, über die Neuvermietung auslaufender Verträge eine Steigerung der Mieterträge zu erzielen und damit Wertschöpfung zu generieren. Die Haltedauer der Immobilien ist bei beiden Ansätzen grundsätzlich langfristig ausgerichtet.

Über diese operativen Ziele hinaus streben wir nach Abschluss unserer Aufbauphase an, unsere Aktionäre über eine attraktive Dividendenpolitik am Unternehmenserfolg zu beteiligen.

3. STEUERUNGSSYSTEM

Zentrales Ziel des DEMIRE-Konzerns ist derzeit der Aufbau eines attraktiven Immobilienportfolios mit einem ausgewogenen Chancen-Risiko-Profil. Wesentliche Steuerungsgröße in der aktuellen Expansionsphase ist der Cashflow. Neue Objekte sollen bereits von Beginn an einen positiven Cashflow generieren. Auch mittelfristig soll das Portfolio einen hohen und stabilen Cashflow erwirtschaften. Entsprechend haben wir unsere Anlagestrategie definiert.

Auf der operativen Ebene werden insbesondere die Entwicklung des Vermietungsstands, die Ist-Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter, die laufenden Instandhaltungs- und Betriebskosten, Mietausfälle sowie Vermarktungskosten, das heißt die Entwicklung des Cashflows und damit die eigentliche Wertentwicklung, fortwährend überwacht. Dazu werden sowohl die Objekte als auch die verantwortlichen Mitarbeiter bzw. Dienstleister im Rahmen definierter Objektbudgets und Cashflow-Planungen geführt, die kontinuierlich überwacht und gegebenenfalls adaptiert werden. Eine integrierte Cashflow-Planung verknüpft sowohl die Geschäftsbereiche als auch die einzelnen Objekte untereinander. Die wesentliche Kennzahl zur Messung der Wertschöpfung ist der Net Asset Value („NAV“) gemäß der EPRA (European Public Real Estate Association)-Berechnungsmethode. Eine zusätzliche Steuerungsgröße stellt die Rendite des Eigenkapitals dar.

4. FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

DEMIRE betreibt keine eigenen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

II. Wirtschaftsbericht

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2013/2014 hat sich die deutsche Wirtschaft widerstandsfähig gezeigt, nachdem der Jahresauftakt 2013 aufgrund eines lang anhaltenden Wintereinbruchs noch schwach ausgefallen war und ausländische Nachfrageimpulse das gesamte Jahr über weitgehend ausfielen. In der Folge war die Investitionsbereitschaft der heimischen Unternehmen entsprechend gedämpft. Getragen von der hohen Beschäftigung kamen die Wachstumsimpulse aus der regen Konsumnachfrage. Das reale Bruttoinlandsprodukt ist in Deutschland im Jahr 2013 mit insgesamt 0,5% im zweiten Jahr hintereinander nur leicht gestiegen (2012: 0,9%; Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF)).

Wie in Deutschland hat sich auch die Weltwirtschaft im Verlauf des zweiten Halbjahres 2013 insgesamt stabilisiert. Dieser Trend hat sich im Jahresanfangsquartal 2014 fortgesetzt. Insbesondere waren in den Krisenländern des Euroraums nach Jahren der Rezession erste Tendenzen einer wirtschaftlichen Erholung erkennbar. In der Eurozone gab es erstmalig seit eineinhalb Jahren ab dem zweiten Quartal 2013 wieder ein leichtes Wachstum. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung der Eurozone im Jahresdurchschnitt 2013 aber noch um -0,4% gegenüber dem Vorjahr (-0,7%) gesunken. Aufgrund rückläufigen Wachstums in den USA und Deutschland sowie im Zuge der Abkühlung in wichtigen Schwellenländern hat die Weltwirtschaft 2013 mit 3,2% insgesamt etwas weniger stark zugelegt als im Vorjahr (3,5%).

Die wirtschaftliche Entwicklung in den Ländern rund um das Schwarze Meer – dort verfügt DEMIRE noch über substanzielle Engagements aus der Zeit vor der Neuausrichtung des Geschäftsmodells – war im Betrachtungszeitraum insgesamt weiterhin schwierig, auch wenn sich die Lage in einigen Ländern zwischenzeitlich leicht verbessert hatte. Dem stand die zunehmende Verschlechterung der politischen Lage in der Ukraine entgegen, die inzwischen die wirtschaftliche Entwicklung der gesamten Region in Mitleidenschaft zieht.

1.2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

1.2.1. Büromärkte

Nach einer Analyse von BNP Paribas ist der Büroflächenumsatz an den acht wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München im Jahr 2013 um knapp 6% auf rund 2,88 Mio. m² zurückgegangen. Zu der insgesamt eher verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung kam eine relativ geringe und unterdurchschnittliche Zahl großer Mietvertragsabschlüsse.

Das Gesamtangebot an Büroflächen ist zwar auch im Laufe des Jahres 2013 weiter gesunken, allerdings mit deutlich verringerter Geschwindigkeit als im Vorjahr. Insgesamt belief es sich Ende 2013 auf 7,86 Mio. m², was einem Rückgang um rund 3% entspricht. Bei der wichtigsten Angebotskomponente, dem Leerstand, ist im Vorjahresvergleich über alle Standorte hinweg betrachtet ein Rückgang um gut 4% auf 7,15 Mio. m² zu verzeichnen. Allerdings ist auch diese Entwicklung regional unterschiedlich stark ausgeprägt. Ähnliches gilt für die Flächen im Bau, die insgesamt leicht um 1% zunahmen.

In dem für DEMIRE wichtigen kleinteiligen und mittelgroßen Flächensegment war dagegen ein vergleichsweise lebhaftes Marktgeschehen zu beobachten, was auf die in diesem Segment breite Nachfragebasis hindeutet. Insgesamt lag das Geschäftsvolumen an den deutschen Büromärkten knapp unter dem Niveau des zehnjährigen Durchschnitts.

1.2.2. Logistik- und Lagerflächenmärkte

Auf dem deutschen Logistik- und Lagerflächenmarkt hat BNP Paribas 2013 mit knapp 4,64 Mio. m² einen um 9% niedrigeren Flächenumsatz als im Vorjahr ermittelt. Dieser Rückgang ist allerdings vor dem Hintergrund eines von einer hohen Anzahl an Großabschlüssen geprägten, sehr starken Vorjahresergebnisses zu sehen. Der zehnjährige Durchschnitt wurde 2013 immer noch um 20% übertroffen. Die relativ ausgeglichene Verteilung auf die unterschiedlichen Größenklassen zeigt eine stabile Nachfragebasis an, die sich auf sehr unterschiedliche Marktsegmente verteilt. So weisen kleinere Abschlüsse bis 8.000 m² mit einem Umsatzanteil von knapp 26% eine ähnliche Größenordnung auf wie Großverträge über 35.000 m², die auf fast 25% kommen.

Unter den nachfragenden Branchen belegen, wie auch in den beiden Vorjahren, Logistikdienstleister mit einem Anteil von knapp 38% am Gesamtumsatz den ersten Platz. Hierzu trägt unter anderem die beschleunigte Professionalisierung der Branche bei, was eine kontinuierlich hohe Nachfrage mit sich bringt. Es folgen Handelsunternehmen mit gut 32% sowie Produktionsbetriebe, die auf einen Anteil von gut 26% kommen. Alle übrigen Branchengruppen spielten wie bereits in den Vorjahren hingegen nur eine untergeordnete Rolle.

2. WESENTLICHE EREIGNISSE IM GESCHÄFTSJAHR 2013/2014

Mit der konsequenten Neuausrichtung des DEMIRE-Konzerns haben wir im Berichtsjahr wichtige Meilensteine erreicht. Dazu gehörten insbesondere wesentliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Organe (siehe hierzu die entsprechenden Erläuterungen auf Seite 31 des Geschäftsberichts), die Umfirmierung der Gesellschaft, der weitere Rückzug aus früheren Aktivitäten sowie der Beginn des Aufbaus eines neuen wertschaffenden Portfolios mit der erfolgreichen Platzierung einer Wandelschuldverschreibung und ersten Investments.

Wir haben intensiv daran gearbeitet, die verbliebenen Investments aus den früheren Aktivitäten in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion zu verwerten und sind hierbei gut vorangekommen. So konnten wir nach Ende des Berichtsjahres die erfolgreiche Veräußerung unseres Engagements in der Türkei bekanntgeben. Weitere Verwertungen sind angestoßen. Darüber hinaus haben wir unser Büro in Wien (Österreich) geschlossen und alle Aktivitäten in Frankfurt am Main konzentriert.

Vor allem konnten wir die Liquiditätsslage des Konzerns nicht nur sichern, sondern auch die Mittel aufnehmen, um mit dem Aufbau eines attraktiven Immobilienportfolios in Deutschland zu beginnen und einen stetigen Cashflow zur Finanzierung der operativen Aktivitäten zu sichern. So haben wir im Dezember und Januar 2013/2014 erfolgreich eine Wandelschuldverschreibung über EUR 11,3 Millionen platziert.

Bereits Anfang Januar 2014 wurden die Mittel teilweise investiert und ertragsbringend eingesetzt, um ein Büroobjekt im Großraum München zu erwerben. Ende März 2014 wurde ein weiteres Büroobjekt in München erworben, dessen Übernahme und Eingliederung in den Konzern ab April 2014 beginnen konnte.

Beide Investments entsprechen der Anlagestrategie des Konzerns, insbesondere generieren sie von Beginn an einen positiven Cashflow. Insgesamt verfügen sie über eine Fläche von rund 25.000 qm, die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf circa EUR 1,7 Millionen. Potenziale zur Steigerung der Mietrendite bieten die Erhöhung der Vermietungsquote, die zum Erwerbszeitpunkt jeweils bei rund 70% lag, sowie die Optimierung der laufenden Betriebskosten. Bis zur Fertigstellung dieses Berichts konnten diese vor allem bei dem zuerst erworbenen Objekt bereits sichtbar zurückgeführt werden.

Nach Ende der Berichtsperiode wurde zudem der geplante Erwerb eines größeren Portfolios mit sieben Gewerbeobjekten und einer Gesamtfläche von etwa 40.000 qm bekannt gegeben. Die Immobilien sind im Raum Köln/Bonn, Leverkusen, Wuppertal, Hamburg und Wismar angesiedelt und erwirtschaften bei derzeit nahezu Vollvermietung eine jährliche Ist-Netto-Kaltmiete von EUR 4,4 Millionen. Rund 70% der Flächen werden als Büro und etwa 30% für Lager, Einzelhandel sowie Arztpraxen genutzt. Auch dieses Investment weist von Beginn an einen positiven Cashflow auf. Mit dem Abschluss dieser Transaktion, der im dritten Quartal 2014 vorgesehen ist, wird unser Portfolio bereits eine sichtbare Größe erreicht haben. Damit wird die Basis für den weiteren konsequenten Ausbau des Konzerns geschaffen sein.

3. LAGE

3.1. Ertragslage

Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

| in TEUR | 2013/2014 | 2012/2013 |
|---|---------------|---------------|
| Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien | 460 | 276 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften | 386 | 2.290 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | 0 | 302 |
| Ergebnis aus dem Asset Management | 38 | 67 |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen | -1.688 | -1.288 |
| Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte | 2.071 | -1.944 |
| Allgemeine Verwaltungskosten | -4.656 | -3.809 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -2.164 | -837 |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern | -5.553 | -4.943 |
| Finanzergebnis | -182 | -708 |
| Ergebnis vor Steuern | -5.735 | -5.651 |
| Periodenergebnis | -5.986 | -5.930 |
| Davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens | -5.935 | -5.927 |
| Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR) | -0,43 | -0,43 |

Die derzeitige Neupositionierung des DEMIRE-Konzerns hat auch die Ergebnisentwicklung des Geschäftsjahres 2013/2014 geprägt. Die Verwertung der bisherigen Engagements in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion erfordert Zeit und Sorgfalt, um das bestmögliche Resultat zu erzielen. Wir haben intensive Verhandlungen geführt und diverse Optionen geprüft, Veräußerungen wurden jedoch erst nach Ende des Berichtsjahres unterzeichnet. Darüber hinaus war zunächst die finanzielle Basis von DEMIRE zu sichern und neu zu ordnen. Mit dem Neuaufbau eines Portfolios deutscher Gewerbeimmobilien konnte daher erst nach der erfolgreichen Platzierung einer Wandelanleihe im

Dezember 2013 und Januar 2014 begonnen werden, wodurch die Einnahmen und Erlöse aus der Vermietung dieser Objekte noch auf einem niedrigen Niveau blieben.

Insgesamt profitierte das Ergebnis des Konzerns von der erhöhten Vorsicht, mit der wir unsere Engagements zum Vorjahresstichtag bewertet hatten. So resultierten die aktuellen Belastungen im Wesentlichen nur noch aus unseren Engagements in der Ukraine, wo sich die politischen Unruhen auf die Bewertungen auswirkten. Und nicht zuletzt erzielten wir bereits nach kurzer Zeit positive Effekte aus unserem neuen Portfolio deutscher Gewerbeimmobilien. So hat die Fair Value Anpassung unserer ersten Münchener Immobilie das Jahresergebnis positiv beeinflusst.

Im Einzelnen stieg das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien wegen des gerade erst begonnenen Aufbaus unseres deutschen Immobilienportfolios lediglich von EUR 0,3 Millionen im Vorjahr auf EUR 0,5 Millionen im abgelaufenen Geschäftsjahr. Aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften wurde ein Ergebnis von EUR 0,4 Millionen realisiert. Dabei handelte es sich um die restlichen Wohneinheiten verbliebener Bauherrenmodelle in Wien sowie um das Asset Management bereits platzierter Bauherrenmodelle ebenfalls in Wien, die zu Beginn des Geschäftsjahres en bloc verkauft wurden. Im Vorjahr war ein Ergebnis von EUR 2,3 Millionen aus der Veräußerung eines rumänischen (Projekt Mogosia) und eines deutschen Tochterunternehmens (Projekt Delitzsch) sowie einer österreichischen Immobiliengesellschaft erzielt worden.

Immobilien wurden im Berichtsjahr keine veräußert, während im Vorjahr aus dem Verkauf einer Wiener Immobilie ein Ergebnis von EUR 0,3 Millionen realisiert worden war. Das Ergebnis aus dem Asset Management war erwartungsgemäß weiter rückläufig und betrug EUR 0,0 Millionen (TEUR 38) nach EUR 0,1 Millionen (TEUR 67) im Vorjahr. Diese Position beinhaltet ausschließlich Erlöse und Aufwendungen aus Dienstleistungen gegenüber Dritten, die aufgrund der Reduzierung des betreuten Assetvolumens jeweils deutlich unter Vorjahr lagen. Derzeit wird im Wesentlichen eine Immobilie der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA betreut. Ein weiterer Ausbau der Asset-Management-Aktivitäten für Dritte ist aktuell nicht geplant.

Rückläufig war im Berichtsjahr auch das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen. Grund hierfür waren neben niedrigeren Gewinnen und gestiegenen Verlusten aus at equity bewerteten Unternehmen vor allem die unrealisierten Marktwertänderungen auf unsere Engagements in der Ukraine. Insgesamt belief sich das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen auf EUR –1,7 Millionen nach EUR –1,3 Millionen im Vorjahr.

Sehr deutlich verbessert haben sich hingegen die Sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte, die im Berichtsjahr auf EUR 2,1 Millionen nach EUR –1,9 Millionen im Vorjahr stiegen. Hierzu hat insbesondere das erstmals auszuweisende Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beigetragen, das sich auf EUR 2,9 Millionen belief. Dies betraf unser erstes im Rahmen der neuen Unternehmensstrategie erworbenes Objekt in München. Die deutliche Wertsteigerung innerhalb kurzer Zeit spiegelt den Erfolg unserer Einkaufsstrategie sowie die unverzüglich umgesetzten Maßnahmen zur Optimierung der laufenden Kosten und Aufwendungen der Immobilie wider.

Darüber hinaus konnten die Aufwendungen für die unrealisierten Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien auf EUR –1,1 Millionen nach EUR –1,5 Millionen zurückgeführt werden. Wie bei den at equity bewerteten Unternehmen resultierte auch bei den Vorratsimmobilien der Aufwand im Berichtsjahr maßgeblich aus ukrainischen Liegenschaften. Die Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen beliefen sich auf EUR –1,2 Millionen nach EUR –1,5 Millionen im Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Erträge legten von EUR 1,1 Millionen im Vorjahr auf EUR 1,5 Millionen zu.

Die Entwicklung der Allgemeinen Verwaltungskosten und der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen war hingegen noch durch die Neuausrichtung des Konzerns und damit durch verschiedene im Berichtsjahr angefallene Sondereffekte geprägt. So stiegen erstere von EUR 3,8 Millionen im Vorjahr auf EUR 4,7 Millionen im abgelaufenen Geschäftsjahr an. Hierzu haben insbesondere höhere Rechts- und Beratungskosten für Brokerage Fees sowie höhere Personalkosten im Zuge der Reduzierung der Mitarbeiterzahl und der Neubesetzung des Vorstands beigetragen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen legten von EUR 0,8 Millionen auf EUR 2,2 Millionen zu. Dies resultierte insbesondere aus einem Anstieg der Kursverluste aus Fremdwährungsdifferenzen von EUR 0,0 Millionen (TEUR 11) auf EUR 1,3 Millionen. Diesen standen im Berichtsjahr entsprechende Kursgewinne von EUR 0,7 Millionen nach EUR 0,6 Millionen im Vorjahr gegenüber. Insgesamt haben sich im Berichtsjahr die erfolgswirksamen Effekte aus der Währungsumrechnung durch die Definition des Euro als funktionale Währung für die Tochterunternehmen in der Ukraine reduziert. Per Saldo ergab sich damit ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von EUR –5,6 Millionen nach EUR –4,9 Millionen.

Positiv entwickelte sich das Finanzergebnis, das sich von EUR –0,7 Millionen auf EUR –0,2 Millionen verbesserte, weil sowohl die Erträge aus Darlehen an at equity bewerteten Unternehmen zunahmen als auch die Finanzierungsaufwendungen zurückgeführt werden konnten. Trotz der im Berichtsjahr für den Konzernumbau angefallenen Aufwendungen blieb das Ergebnis vor Steuern mit EUR –5,7 Millionen insgesamt auf dem Niveau des Vorjahres.

Inklusive Ertragsteuern von – wie im Vorjahr – EUR –0,3 Millionen ergab sich damit ein Periodenergebnis von EUR –6,0 Millionen nach EUR –5,9 Millionen im Vorjahr. Es entfiel im Wesentlichen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens, sodass sich das verwässerte und das unverwässerte Ergebnis je Aktie unverändert auf EUR –0,43 belief. Bei der Berechnung des verwässerten gewichteten Durchschnitts der Stammaktien zum Bilanzstichtag wurde die platzierte Wandelschuldverschreibung unberücksichtigt gelassen, da sie einer Verwässerung entgegengewirkt hätte.

3.2. Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung folgt der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern. Die dargestellten Informationen repräsentieren in Übereinstimmung mit dem Management Approach die an den Vorstand zu berichtenden Informationen. Während die Zuordnungen von Aktivitäten zu den bisherigen Segmenten im abgelaufenen Geschäftsjahr unverändert blieben, ist zusätzlich das Segment Bestandsportfolio neu hinzugekommen. Damit ist der Konzern nun in die Geschäftssegmente Investments, Asset Management, Bestandsportfolio und Zentralbereiche gegliedert. Seit dem Berichtsjahr werden die Segmentinformationen unter Berücksichtigung einer Nettobetragsermittlung, abzüglich der Konsolidierungsbuchungen, dargestellt. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Das Segment Investments beinhaltet jene Informationen, die sich auf langfristige Vermögenswerte beziehen, und enthält auch die Tätigkeit der jeweiligen Projektholdings. Im Segment Asset Management werden die Aktivitäten des Asset Managers und der im Vorjahr darin enthaltenen Bauherren- bzw. Beteiligungsmodelle dargestellt. 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. Im neuen Segment Bestandsportfolio werden die im Berichtsjahr neu gegründeten inländischen Tochtergesellschaften mit dem Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland abgebildet.

Die strategische Ausrichtung von DEMIRE auf Gewerbeimmobilien in Deutschland wird damit in den Segmenten Zentralbereiche und Bestandsportfolio dargestellt. Entsprechend stellen Segmenterlöse und EBIT dieser Segmente die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren für die künftige Entwicklung der Ertragslage des Konzerns dar.

Das DEMIRE-Portfolio im Überblick

| Gesellschaft | Projekt | Land | Anteil DEMIRE (in %) | Buchwert 2013 (in TEUR) | Buchwert 2014 (in TEUR) | Veränderung Buchwert (in %) |
|--|---------------|------|----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| DEMIRE Real Estate München I GmbH | Ohmstraße | DE | 100,0 | -- | 13.500 | -- |
| Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH | Hoferstraße | DE | 100,0 | -- | 7.026 | -- |
| R Quadrat Bulgaria EOOD | Pancharevo | BG | 99,6 | 350 | 340 | -2,9 |
| Erste MAGNAT Immobilien-gesellschaft mbH | A&T | DE | 99,6 | 2.657 | 2.536 | -4,6 |
| Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA | SQUADRA | DE | 24,8 | 741 | 1.718 | 131,8 |
| Irao Magnat Digomi LLC | Digomi | GE | 74,7 | 821 | 821 | 0,0 |
| R-Quadrat Polska Alpha Sp. z.o.o. | Nasze Katy | PL | 50,0 | 0 | 0 | 0,0 |
| SC Victory International Consulting S.r.l. | Vacaresti | RO | 99,6 | 1.200 | 1.200 | 0,0 |
| Russian Land AG | Russian Land | RU | 40,3 | 367 | 23 | -93,7 |
| Hekuba S.à.r.l. | YKB | TR | 32,4 | 3.533 | 3.533 | 0,0 |
| Carmen Trading Ltd. | Peremogi | UA | 59,8 | 5.292 | 2.823 | -46,7 |
| Kappatrade Ltd. | Koncha Zaspá | UA | 99,6 | 1.914 | 1.716 | -10,3 |
| Polartrade Ltd. | Alexanderland | UA | 99,6 | 481 | 420 | -12,7 |
| R-QUADRAT Ukraine Gamma Ltd. | Vitaly | UA | 100,0 | 270 | 270 | 0,0 |
| Zetatrade Ltd. | Chmelnitzkij | UA | 100,0 | 1.500 | 750 | -50,0 |

Für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden seitens der DEMIRE bzw. der entsprechenden Beteiligungen für das wesentliche Portfolio in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion sowie für die deutschen Immobilien wieder Gutachter mit der Ermittlung der Marktwerte beauftragt.

Ausgewählte Angaben aus dem Segment Investments

| in TEUR | 2013/2014 | 2012/2013 |
|--|---------------|---------------|
| Segmenterlöse | 1.096 | 3.948 |
| Segmentaufwendungen | -4.874 | -6.871 |
| Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern | -3.778 | -2.923 |
| Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis | 3.027 | 4.105 |
| Summe Vermögenswerte | 20.151 | 24.415 |
| In Prozent vom Konzern | 42% | 78% |
| Summe Schulden | 10.449 | 9.538 |
| In Prozent vom Konzern | 26% | 56% |

Die Segmenterlöse des Geschäftsbereichs Investments betragen im Berichtsjahr EUR 1,1 Millionen nach EUR 3,9 Millionen im Vorjahr. Der Rückgang ergab sich im Wesentlichen daraus, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften in Höhe von EUR 0,3 Millionen erzielt wurden, während es im Vorjahr EUR 2,8 Millionen gewesen waren. Darüber hinaus ermäßigten sich die Gewinne aus at equity

bewerteten Unternehmen auf EUR 0,0 Millionen (TEUR 23) nach EUR 0,4 Millionen im Vorjahr. Die Sonstigen Erträge blieben mit EUR 0,7 Millionen hingegen unverändert.

Auch die Segmentaufwendungen ermäßigten sich auf EUR 4,9 Millionen im Berichtsjahr nach EUR 6,9 Millionen im Vorjahr. Hierin sind im Wesentlichen die Wertminderungen auf Vorratsimmobilien in Höhe von EUR 1,1 Millionen nach EUR 1,5 Millionen enthalten. Darüber hinaus betragen die Aufwendungen für zugeordnete Verwaltungskosten, sonstige betriebliche Aufwendungen und die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen – soweit sie die dem Segment zugeordneten Liegenschaften betreffen – EUR 2,0 Millionen nach EUR 1,9 Millionen im Vorjahr. Im Vorjahr fielen zudem vom Zentralbereich verrechnete Management Fees von EUR 0,8 Millionen an, die im Gesamtkonzern konsolidiert worden waren. Die Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen beliefen sich auf EUR 1,7 Millionen nach EUR 1,7 Millionen im Vorjahr.

Das Segmentergebnis (EBIT) belief sich damit auf EUR –3,8 Millionen nach EUR 2,9 Millionen im Vorjahr. Der gesamte Wertminderungsaufwand im Segment Investments betrug EUR 3,0 Millionen nach EUR 4,1 Millionen im Vorjahr.

Inklusive der zugeordneten Zinserträge und –aufwendungen sowie der Ertragsteuern blieb das Periodenergebnis des Segments Investments mit EUR –4,6 Millionen hinter dem des Vorjahres mit EUR –2,5 Millionen zurück.

Im Segment Asset Management gingen die Segmenterlöse auf EUR 0,7 Millionen nach EUR 1,6 Millionen im Vorjahr zurück. Dies spiegelt die kontinuierliche Reduzierung unserer Aktivitäten für Dritte in diesem Bereich wider. Analog hierzu reduzierten sich auch die Segmentaufwendungen auf EUR 1,4 Millionen nach EUR 2,8 Millionen im Vorjahr. Hierzu hat beigetragen, dass im Vorjahr Aufwendungen aus der Veräußerung von dem Segment zugeordneten Immobilien in Höhe von EUR 0,7 Millionen angefallen waren, denen lediglich ein Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften in Höhe von EUR 0,2 Millionen gegenüber gestanden hatte.

Wesentlich belastet wurden die Segmentaufwendungen von den Verwaltungskosten in Höhe von EUR 1,0 Millionen. Entsprechend betrug das EBIT EUR –0,7 Millionen nach EUR –1,2 Millionen im Vorjahr. Nach Zinsen und Steuern belief sich das Periodenergebnis auf EUR –0,7 Millionen nach EUR –1,3 Millionen im Vorjahr.

Das Segment Zentralbereiche enthält vor allem die Aktivitäten der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in ihrer Funktion als Konzernholding. Im Berichtsjahr fielen daher nur Umsatzerlöse in geringem Umfang an. Darüber hinaus werden die im Vorjahr noch an das Segment Investments verrechneten Management Fees in Höhe von EUR 0,8 Millionen nicht mehr ausgewiesen, da die Segmentinformationen inzwischen unter Berücksichtigung einer Nettobetragsermittlung dargestellt werden. Deshalb beinhalteten die Umsatzerlöse lediglich noch Sonstige Erträge, die sich auf EUR 0,5 Millionen nach EUR 0,1 Millionen im Vorjahr beliefen.

Die Segmentaufwendungen betrafen im Berichtsjahr wie im Vorjahr ausschließlich die Sonstigen Aufwendungen. Diese stiegen im Zuge der Aufwendungen für die Neupositionierung des Konzerns auf EUR 4,4 Millionen nach EUR 1,9 Millionen. Entsprechend betrug das EBIT des Segments Zentralbereiche EUR –3,8 Millionen nach EUR –1,7 Millionen. Dennoch blieb das Periodenergebnis mit EUR –2,4 Millionen fast auf dem Vorjahresniveau von EUR –2,1 Millionen. Dies resultierte aus einem Ertrag aus der Fair-Value-Bewertungsanpassung der Wandschuldverschreibung zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 0,4 Millionen. Darüber hinaus waren die im Segment Bestandsportfolio in Höhe von EUR 0,9 Millionen zu berücksichtigenden Ertragsteuern mit einer entsprechenden Gegenposition im Segment Zentralbereiche zu verrechnen, sodass hier ein positiver Betrag in dieser Höhe anfiel.

Das neue Segment Bestandsportfolio hat bereits im ersten Jahr der Aufnahme dieser Aktivitäten substanziell positiv zur Entwicklung des DEMIRE-Konzerns beigetragen. Die Segmenterlöse betragen EUR 3,2 Millionen. Sie setzten sich aus einem – aufgrund der erst kurzen Haltedauer des neu erworbenen Objekts – noch niedrigen Umsatz von EUR 0,3 Millionen sowie der Fair Value Anpassung in Höhe von EUR 2,9 Millionen zusammen. Für die Erzielung der Erlöse fielen Aufwendungen von EUR 0,5 Millionen an, die vollständig die Position Sonstige Aufwendungen betrafen. Entsprechend wurde ein EBIT von EUR 2,7 Millionen erzielt. Nach Zinsen und Ertragsteuern konnte ein positives Periodenergebnis in Höhe von EUR 1,7 Millionen realisiert werden.

3.3. Finanzlage und Liquidität

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. Die Grundsätze und Ziele des Kapitalmanagements und der –steuerung sind im Anhang zum Jahresabschluss des Konzerns dargestellt.

Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Kapitalflussrechnung

| in TEUR | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit | -1.900 | -1.181 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -18.715 | 1.327 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 22.239 | -1.394 |
| Nettoveränderung der Zahlungsmittel | 1.624 | -1.247 |
| Zahlungsmittel am Ende der Periode | 3.955 | 2.333 |

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit reduzierte sich im Berichtsjahr von EUR –1,2 Millionen im Vorjahr auf EUR –1,9 Millionen. Ausgehend von einem Konzernergebnis vor Steuern in Höhe von EUR –5,7 Millionen führten dazu im Wesentlichen die Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen von EUR 1,6 Millionen sowie die Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten von EUR 3,2 Millionen. Dem gegenüber stand insbesondere die Veränderung der Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von EUR –0,8 Millionen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug im Berichtszeitraum EUR –18,7 Millionen nach EUR 1,3 Millionen im Vorjahr und beinhaltete hauptsächlich die Auszahlungen für den Erwerb der beiden Immobilienprojekte in München. In diesem Zusammenhang erhöhte sich auch der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit aufgrund der Aufnahme von Finanzschulden und der Begebung einer Wandelschuldverschreibung. Er belief sich nach Aufnahme und Tilgung von Finanzschulden sowie bezahlten Zinsen auf EUR 22,2 Millionen nach EUR –1,4 Millionen im Vorjahr.

Bei einem Zahlungsmittelbestand von EUR 4,0 Millionen am Ende der Periode und einem solchen von EUR 2,3 Millionen zu Beginn ergibt sich eine Nettoveränderung der Zahlungsmittel in Höhe von EUR 1,6 Millionen nach EUR –1,2 Millionen im Vorjahreszeitraum.

Der DEMIRE-Konzern war während des Berichtsjahres jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen in vollem Umfang nachzukommen. Mögliche Liquiditätsengpässe aufgrund fällig werdender Darlehen wurden – wie im Risikobericht dargestellt – durch geeignete Vereinbarungen mit den Kreditgebern vermieden.

3.4. Vermögenslage und Kapitalstruktur

Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Bilanz

| in TEUR | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|--|---------------|---------------|
| Langfristige Vermögenswerte | 29.895 | 9.155 |
| Davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 20.526 | 0 |
| Davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen | 4.694 | 6.644 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 14.702 | 18.185 |
| Davon Vorratsimmobilien | 7.784 | 10.174 |
| Davon Zahlungsmittel | 3.955 | 2.333 |
| Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen | 3.803 | 3.803 |
| Eigenkapital | 7.702 | 14.252 |
| Eigenkapitalquote in Prozent | 15,9 | 45,8 |
| Langfristige Schulden | 25.857 | 9.205 |
| Davon Finanzschulden | 24.646 | 9.159 |
| Kurzfristige Schulden | 14.841 | 7.685 |
| Davon Finanzschulden | 9.779 | 5.041 |
| Bilanzsumme | 48.400 | 31.143 |

Die Bilanzsumme des DEMIRE-Konzerns erhöhte sich zum Stichtag 31. März 2014 infolge des strategiekonformen Erwerbs zweier Gewerbeimmobilien signifikant um 55% auf EUR 48,4 Millionen. Damit erhöhten sich auf der Aktivseite unter den langfristigen Vermögenswerten die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auf EUR 20,5 Millionen (Vorjahr: EUR 0,0 Millionen). Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen reduzierten sich von EUR 6,6 Millionen im Vorjahr auf EUR 4,7 Millionen. Hierzu haben insbesondere eine Wertminderung auf ukrainische Liegenschaften sowie erfolgsneutral zu erfassende Währungsumrechnungen aufgrund des Verfalls der ukrainischen Währung beigetragen.

Einen Anstieg verzeichneten wir dagegen bei den Sonstigen finanziellen Vermögenswerten, die von EUR 0,0 Millionen auf EUR 0,7 Millionen zulegten, sowie bei den Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen, die EUR 2,5 Millionen nach EUR 2,1 Millionen im Vorjahr betragen. Bei den Sonstigen finanziellen Vermögenswerten resultierte der Anstieg aus höheren langfristigen Vorsteuerforderungen, die Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen betrafen im Wesentlichen verschiedene Darlehen an die OXELTON ENTERPRISES Limited.

Unter den kurzfristigen Vermögenswerten reduzierten sich die Vorratsimmobilien nach der Veräußerung der noch verbliebenen Bauherrenmodelle in Wien zu Beginn des Berichtsjahres von EUR 10,2 Millionen auf EUR 7,8 Millionen zum 31. März 2014. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen konnten erfolgreich in signifikantem Umfang, nämlich um rund die Hälfte, von EUR 3,4 Millionen im Vorjahr auf EUR 1,7 Millionen zum Ende des Berichtsjahres zurückgeführt werden. Dabei blieben die Wertberichtigungen im Vorjahresvergleich unverändert. Die Reduzierung der Finanzforderungen und sonstige finanziellen Vermögenswerte von EUR 2,2 Millionen auf EUR 1,1 Millionen resultierte hingegen aus einer zusätzlichen Wertberichtigung von EUR 1,0 Millionen im Berichtsjahr. Der Bestand an Zahlungsmitteln erhöhte sich per Stichtag von EUR 2,3 Millionen auf EUR 4,0 Millionen. Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen beliefen sich wie im Vorjahr auf EUR 3,8 Millionen. Darin enthalten ist insbesondere die Beteiligung an der Gesellschaft, die das Engagement der DEMIRE in der Türkei hält. Diese Beteiligung wurde nach Ende des Berichtsjahres veräußert (siehe Nachtragsbericht).

Auf der Passivseite reduzierte sich das Eigenkapital infolge des negativen Periodenergebnisses sowie aufgrund von direkt im Eigenkapital zu erfassenden Belastungen aus Währungsumrechnungen auf EUR 7,7 Millionen nach EUR 14,3 Millionen zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 15,9% nach 45,8% im Vorjahr. Die langfristigen Finanzschulden erhöhten sich mit der Begebung einer Wandelschuldverschreibung und der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung der beiden neu erworbenen Gewerbeimmobilien in deutlichem Umfang von EUR 9,2 Millionen auf EUR 24,6 Millionen. Darin enthalten sind insbesondere ein neu aufgenommenes Darlehen für die Münchener Objekte in Höhe von EUR 8,2 Millionen (festverzinslich und fällig im Dezember 2016), sowie ein weiteres für diese Objekte aufgenommenes Darlehen in Höhe von EUR 5,0 Millionen (variabel verzinslich und fällig im August 2018). Darüber hinaus wurde eine Wandelschuldverschreibung begeben, die in Höhe von EUR 10,9 Millionen als Fremdkapital klassifiziert wurde. Die Schuldverschreibung wird mit einem Zinssatz von 6,0% p.a. fest verzinst und ist – soweit von den Wandlungsrechten kein Gebrauch gemacht wird – im Dezember 2018 zur Rückzahlung fällig. Die detaillierte Ausgestaltung wird im Anhang erläutert.

Unter den kurzfristigen Schulden erfolgte eine Umgliederung von Rückstellungen in die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen über EUR 1,3 Millionen (Darstellungsänderung im Sinne des IAS 1, Vorjahr entsprechend angepasst). Letztere erhöhten sich über diese Umgliederung hinaus insbesondere aufgrund einer Kaufpreisverbindlichkeit für eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie in Höhe von EUR 1,9 Millionen von EUR 1,1 Millionen im Vorjahr auf EUR 4,3 Millionen im Geschäftsjahr.

Der Anstieg der kurzfristigen Finanzschulden von EUR 5,0 Millionen im Vorjahr auf EUR 9,8 Millionen resultierte insbesondere aus dem erstmaligen Ausweis eines Annuitäten- (festverzinslich und fällig am 30. Juni 2014) sowie eines Mezzanine-Darlehens in dieser Position. Letzteres ist festverzinslich und besichert. Die gegebene Sicherheit kann bei Verzug mit einer vereinbarten Tilgung der DEMIRE verwertet werden, dies ist der Ablauf des 5. Juli 2015. Bei diesem Darlehen wurde nach Ablauf des Berichtsjahres eine Verlängerung der Tilgungsfrist um ein Jahr vereinbart. Sowohl die langfristigen als auch die kurzfristigen Finanzschulden lauten ausschließlich auf Euro und tragen insofern keine Währungsrisiken.

Verlustvorträge führten zum Stichtag zu latenten Steueransprüchen in Höhe von EUR 0,9 Millionen, denen latente Steuerschulden in Höhe von EUR 1,2 Millionen gegenüberstanden. Letztere resultierten im Wesentlichen aus der Fair-Value-Anpassung einer im Berichtsjahr erworbenen Immobilie in München.

Der Net Asset Value (NAV) nach EPRA-Vorgaben reduzierte sich zum 31. März 2014 im Wesentlichen infolge des zuvor erläuterten Rückgangs im Eigenkapital von EUR 14,3 Millionen im Vorjahr auf EUR 7,7 Millionen. Bezogen auf die Anzahl von 13,89 Millionen Aktien entspricht dies einem NAV von EUR 0,56 je Aktie (Vorjahr: EUR 1,04).

4. MITARBEITER

Im Zuge der Schließung unseres Büros in Wien und der Konzentration aller Aktivitäten auf den deutschen Standort, reduzierte sich die Anzahl der fest angestellten Mitarbeiter (ohne Vorstand) zum Berichtsstichtag konzernweit auf 4 Beschäftigte (Vorjahr: 17).

5. VERGLEICH DER PROGNOSEN MIT DER TATSÄCHLICHEN GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Unsere Ziele und Prognosen für das Geschäftsjahr 2013/2014 haben wir in vollem Umfang erreicht.

Zentrales und allen anderen übergeordnetes Ziel stellte die Sicherung der Liquidität dar. Dies haben wir erfolgreich realisiert. Hierzu hat die konsequente Verringerung der operativen Aufwendungen beigetragen. Sichtbar wird diese insbesondere in der deutlichen Reduzierung der Anzahl der Mitarbeiter von 17 im Vorjahr auf 4 im Geschäftsjahr 2013/2014. Die Allgemeinen Verwaltungskosten sowie die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren hingegen noch durch den Umbau und die Restrukturierung des Konzerns sowie durch Nebenkosten für die Begebung der Wandelschuldverschreibung geprägt, sodass diese beiden Positionen gegenüber dem Vorjahr anstiegen.

Die Platzierung einer Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 11,3 Millionen hat nicht nur zur Sicherung der Liquidität beigetragen, sondern auch die Basis für erste Neuerwerbungen entsprechend der neuen Strategie von DEMIRE geschaffen. Bereits in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2013/2014 – und damit früher als prognostiziert – sind wir das erste Neuengagement eingegangen. Insgesamt stiegen die Zahlungsmittel von EUR 2,3 Millionen am 31. März 2013 auf EUR 4,0 Millionen am Berichtsstichtag.

Mit einem der beiden neuen Objekte in München konnten bereits Mieteinnahmen von EUR 0,3 Millionen für einen Zeitraum von drei Monaten generiert werden. Damit sind wir hier schneller vorangekommen als ursprünglich erwartet. Im Rahmen der Aufwendungen für die Neuausrichtung des Konzerns blieb das Periodenergebnis mit EUR –6,0 Millionen auf dem Niveau des vorangegangenen Geschäftsjahres (EUR –5,9 Millionen) und entsprach damit unserer Prognose eines noch einmal negativen Ergebnisses.

Bezüglich der Verwertung der früheren Investments in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion konnten wichtige Entwicklungen angestoßen werden. Da wir jedoch – wie angekündigt – weiterhin zu keinen Fire Sales bereit sind, und sich die Marktverhältnisse in diesen Ländern unverändert sehr schwierig gestalten bzw. sich insbesondere in der Ukraine sogar noch deutlich verschlechtert haben, wurde lediglich die Veräußerung unseres 32,44%-Anteils an der luxemburgischen Beteiligungsgesellschaft, die die Liegenschaften in der Türkei hält, nach Ende der Berichtsperiode abgeschlossen.

6. GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DES KONZERNS

Seit dem Beginn der Neupositionierung des Konzerns auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt im Frühjahr 2013 haben wir wichtige Meilensteine erreicht: Die Stabilisierung des Konzerns ist gelungen. Die Liquidität war im gesamten Berichtsjahr gesichert. Der Neuaufbau eines attraktiven Portfolios hat begonnen. So trägt eine der beiden im Berichtsjahr erworbenen Gewerbeimmobilien mit ihren Mieterträgen bereits positiv zum Konzernergebnis bei. Einen weiteren großen Schritt in der Unternehmensentwicklung werden wir mit dem nach Ende des Berichtsjahres angekündigten Portfoliokauf von insgesamt sieben Gewerbeobjekten in mehreren deutschen Großstädten machen. Diese Transaktion soll im dritten Quartal 2014 vollzogen werden.

Dennoch liegt weiterhin ein anspruchsvoller Weg vor uns, um den DEMIRE-Konzern in ruhiges Fahrwasser zu bringen. So hat das derzeitige Portfolio in Deutschland ein noch zu niedriges Volumen, um die laufenden Kosten des Konzerns zu tragen. Zudem sind weitere Wertberichtigungen insbesondere auf die bisherigen Engagements in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion nicht auszuschließen, die die Eigenkapitalausstattung des Konzerns belasten würden. Wir sind jedoch davon überzeugt, alle heute absehbar notwendigen Maßnahmen ergriffen und eine ganze Palette wesentlicher Entwicklungen angestoßen zu haben, um den DEMIRE-Konzern in eine erfolgreiche Zukunft zu führen.

III. Vergütungsbericht

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

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 einen Bonus für das jeweils abgelaufene Geschäftsjahr sowie einen Bonus mit einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage.

Bestehende Dienstverträge

Die fixe Komponente wird monatlich als Grundgehalt ausgezahlt. Mit dem Mitglied des Vorstands besteht ein befristeter Dienstvertrag.

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.

Hon.-Prof. Andreas Steyer erhält eine erfolgsbezogene variable Vergütung, die aus einem Jahresbonus und einem Mehrjahresbonus mit langfristiger Anreizwirkung besteht. Jahresbonus und Mehrjahresbonus werden anhand der Erreichung von Zielen ermittelt, die der Aufsichtsrat nach Abstimmung mit dem Vorstandsmitglied festlegt. Die Ziele für die Erreichung des Jahresbonus werden dabei unter Berücksichtigung der Lage des Konzerns zu Beginn eines jeden Geschäftsjahres in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt. Für das abgelaufene Geschäftsjahr wurde dem Vorstandsmitglied ein Drittel des erreichbaren Jahresbonus unabhängig vom Grad der Zielerreichung garantiert, da der Erfolg wesentlich von externen, nicht beeinflussbaren Faktoren abhing.

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

Falls der Anstellungsvertrag mit Hon.-Prof. Andreas Steyer vorzeitig aufgrund eines Kontrollwechsels beendet wird, erhält das Vorstandsmitglied für die Restlaufzeit der Bestellung als Vorstandsmitglied die fixe und variable Vergütung, jeweils in Höhe der Bezüge im letzten vollen Kalenderjahr vor Ausscheiden ausgezahlt.

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.

Dienstvertrag von Herrn Faè

Herr Jürgen Georg Faè legte sein Amt als Mitglied des Vorstands mit Wirkung zum 30. November 2013 nieder. Nach seinem Dienstvertrag hatte Herr Faè Anspruch auf übliche vertragliche (Sach-) Nebenleistungen. Diese Leistungen beinhalteten die Bereitstellung eines Dienstwagens, den Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung), einer Unfallversicherung, Zuschüsse zu Beiträgen zur Kranken- und Pflegeversicherung, den Ersatz von Spesen und sonstigen Aufwendungen sowie der Kosten von Dienstreisen und einer jährlichen ärztlichen Vorsorgeuntersuchung. Die variable und fixe Vergütung des Dienstvertrages wiesen betragsmäßige Höchstgrenzen auf.

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 und 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.

IV. Veränderung in den Organen

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

Mit Wirkung zum 19. April 2013 ist Herr Dr. Marc-Milo Lube nach langjähriger erfolgreicher Tätigkeit als Vorstand 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 Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer mit sofortiger Wirkung zum neuen Vorstandssprecher (CEO) der Gesellschaft ernannt.

Die außerordentliche Hauptversammlung am 27. Juni 2013 folgte dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat und beschloss die Reduzierung der Anzahl der von der Hauptversammlung zu wählenden Mitglieder des Aufsichtsrats von sechs auf drei. Darüber hinaus wurde Herr Prof. Dr. Hermann Anton Wagner, der zuvor auf Antrag des Vorstands durch das Amtsgericht Frankfurt am Main per Beschluss vom 17. April 2013 zum weiteren Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft bestellt wurde, von der außerordentlichen Hauptversammlung bis zum Ende der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das am 31. März 2016 endende Geschäftsjahr beschließt, in das Gremium gewählt.

Mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 23. Oktober 2013 legten Herr Prof. Dr. Werner Schaffer und Herr Dr. Carsten Strohdeicher ihre Ämter als Mitglieder des Aufsichtsrats nieder. Der Vorstand dankt für die langjährige erfolgreiche Zusammenarbeit. Besonderer Dank gilt Herrn Prof. Dr. Werner Schaffer für die Führung des Gremiums. Als neue Mitglieder des Aufsichtsrats wurden auf Vorschlag des Aufsichtsrats Herr Günther Walcher und Herr Dr. Dirk Hoffmann gewählt. Ihre Amtszeit endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das am 31. März 2016 endende Geschäftsjahr beschließt.

Mit Wirkung zum 4. Dezember 2013 ist Herr Jürgen Georg Faè nach langjähriger Tätigkeit als Vorstand im gegenseitigen Einvernehmen aus der Gesellschaft ausgeschieden, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu stellen. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Faè für seine wichtigen Leistungen für die Gesellschaft und die vertrauensvolle Arbeit und wünscht ihm für die Zukunft ebenfalls alles Gute. Die Aufgabenbereiche von Herrn Faè wurden von Herrn Hon.-Prof. Andreas Steyer übernommen.

V. Nachtragsbericht

Zwischen April 2014 und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden insgesamt EUR 184.000 Wandelschuldverschreibungen in Stückaktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,32% gewandelt.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat im Mai 2014 dem Kauf eines Immobilienportfolios im mittleren zweistelligen Millionen-EUR-Bereich zugestimmt. Das Portfolio beinhaltet sieben Gewerbeobjekte mit einer Gesamtfläche von rund 40.000 Quadratmetern, die bei derzeit nahezu Vollvermietung eine jährliche Ist-Netto-Kaltmiete von EUR 4,4 Millionen erwirtschaften. Die Transaktion soll im dritten Quartal 2014 vollzogen werden.

Der Konzern hat sein Engagement in der Türkei erfolgreich beendet und im Juni 2014 seinen 32,44%-Anteil an der luxemburgischen Beteiligungsgesellschaft, die die Liegenschaften in der Türkei hält, zu einem Preis von EUR 3,7 Millionen veräußert.

Die Fälligkeit des Darlehens gegenüber der DKB in Höhe von TEUR 3.274 wurde bis zum 30. September 2014 verlängert. Die Gesellschaft geht davon aus, das dem Darlehen zugrundeliegende Portfolio oder Teilportfolio zu veräußern oder die Fälligkeit des Darlehens zu verlängern. Entsprechende Gespräche mit dem Kreditinstitut werden geführt.

Zur Finanzierung weiterer Akquisitionen prüft die Gesellschaft derzeit verschiedene Finanzierungsoptionen, darunter insbesondere Möglichkeiten zur Mittelaufnahme im Fremdkapitalbereich, aber auch die Begebung eigenkapitalnaher Instrumente.

VI. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

1. CHANCENBERICHT

Das gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Umfeld ist für DEMIRE derzeit günstig und bietet sehr gute Chancen für den Aufbau eines wertschaffenden Immobilien-Portfolios: Deutschland weist eine robuste und gesunde volkswirtschaftliche Entwicklung auf. In der Folge ist die Nachfrage nach gewerblichen Flächen in den von uns adressierten Lagen nachhaltig stabil. Gleichzeitig sind die Finanzierungsmöglichkeiten für Immobilienerwerbe weiterhin gut und werden es aus unserer Sicht auch auf absehbare Zeit bleiben. Und nicht zuletzt bieten sich bei sorgfältiger und professioneller Auswahl der Immobilien nach wie vor attraktive Einstiegspreise, die es ermöglichen substanzielle Wertsteigerungen zu realisieren.

Dieses günstige Umfeld wollen wir nutzen, um den DEMIRE-Konzern in Deutschland zu positionieren. Wir sehen erhebliche Chancen darin, den Konzern durch Portfoliokäufe schnell in eine neue Größenordnung zu entwickeln und mit diesem Immobilienbestand durch ein aktives und konsequentes Asset- und Portfolio-Management Wertsteigerungen zu realisieren.

Wir sind überzeugt davon, in wenigen Jahren einen klar fokussierten und ertragsstarken Bestandhalter deutscher Gewerbeimmobilien mit einem attraktiven Chancen-Risiko-Profil und einem ausgewogenen Cashflow aufbauen zu können. So wollen wir die Eigenkapital-Basis von DEMIRE stärken. Unseren Aktionären bieten wir damit mittelfristig nicht nur die Perspektive eines Wertzuwachses in der Aktie, sondern auch Eigentümer einer regelmäßig ausschüttenden Gesellschaft zu sein.

2. RISIKOBERICHT

Mit dem im Zuge der Neuausrichtung getätigten Erwerb zweier Gewerbeimmobilien in Deutschland konnte der DEMIRE-Konzern sein Risikoprofil im Berichtsjahr verbessern. Überdurchschnittliche Risiken resultieren hingegen noch aus dem verbliebenen Portfolio in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion. Hier erschwerten insbesondere die konjunkturell nach wie vor eingetrübte Lage, politische Unruhen in der Ukraine und die anhaltende Zurückhaltung ausländischer Kapitalgeber die Veräußerung zu adäquaten Konditionen. Bis zur vollständigen Veräußerung

der Immobilienprojekte in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion gelten die bisherigen, mit diesen Projekten verbundenen Risiken weiterhin fort.

Sukzessive gewinnt jedoch die Ausrichtung auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt an Gewicht. So konnten wir im Zeitraum der Berichtserstellung ankündigen, ein weiteres Immobilienportfolio in Deutschland, bestehend aus sieben Gewerbeobjekten und einer Gesamtfläche von rund 40.000 Quadratmetern, erwerben zu wollen. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat der Transaktion, die im dritten Quartal 2014 vollzogen werden soll, zugestimmt. Nach Abschluss dieser Transaktion wird das Risikoprofil noch stärker von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland geprägt sein.

Unsere Strategie für die weitere Expansion im deutschen Markt für Gewerbeimmobilien trägt dabei maßgeblich zur Risikobegrenzung für die Entwicklung des DEMIRE-Konzerns bei. Wie im Kapitel „Ziele und Strategien“ erläutert, streben wir insbesondere ein ausgewogenes Chancen- und Risikoprofil an, setzen auf Objekte, die von Beginn an einen positiven Cashflow generieren, und schaffen durch ein aktives Asset- und Portfolio-Management zusätzliche Werte.

2.1. Risikomanagementsystem

Der Fokus des Risikomanagements liegt nach wie vor auf der Absicherung der Neuausrichtung des Konzerns. Als zentrale Aufgabe umfasst dies neben der Liquiditätssicherung, Risiken im Zuge des Veräußerungsprozesses des noch verbliebenen Portfolios zu identifizieren und zu reduzieren sowie Chancen in diesem Prozess zu erkennen und zu nutzen. Weiter umfasst das Risikomanagement die Verwaltung der bestehenden Investments, die Prüfung neuer Investments in Deutschland sowie die Bereitstellung der hierfür erforderlichen Finanzierung.

Das Identifizieren von Risiken ist eine permanente Aufgabe des Managements, das wiederum von qualifizierten externen Dienstleistern unterstützt wird. Hierzu finden regelmäßig Jours Fixes, Controlling-Gespräche, Objektbesprechungen und Einzelgespräche statt. Aufgrund der flachen Organisationsstruktur des DEMIRE-Konzerns ist der Vorstand in alle wesentlichen Entscheidungen unmittelbar eingebunden. Er überwacht auch, dass beschlossene Maßnahmen zur Risikobegrenzung umgesetzt und eingehalten werden. Die flache Hierarchie ermöglicht ein Risikomanagementsystem mit vergleichsweise einfachen und wenig komplexen Strukturen. Der gesamte Risikomanagementprozess ist in einem Risikomanagementhandbuch festgehalten, das regelmäßig überprüft und gegebenenfalls überarbeitet wird. Das Risikomanagement wird konzernweit angewendet.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Geschäftsentwicklung, die Entwicklung der Investments sowie über den Stand des Risikomanagementsystems und dessen Weiterentwicklung unterrichtet. Dabei stellt die Kontrolltätigkeit des Aufsichtsrats ein wesentliches Element des Risikomanagementsystems dar. Daher wurde im Berichtsjahr die Geschäftsordnung für den Vorstand überarbeitet und hier insbesondere die Grenzen für zustimmungspflichtige Geschäfte angepasst.

2.2. Risiken

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die wesentlichen Risiken für den DEMIRE-Konzern. Die dargestellte Reihenfolge der Risikokategorien – Gesamtwirtschaftliche Risiken, Markt- und Branchenrisiken, Finanzwirtschaftliche Risiken, Operative und Sonstige Risiken – sowie die Reihenfolge innerhalb dieser Kategorien gibt dabei unsere gegenwärtige Einschätzung des relativen Risikomaßes für DEMIRE in absteigender Reihenfolge wieder. Dabei gehen wir von einer Nettobetrachtung, d.h. nach der Umsetzung risikobegrenzender Maßnahmen, aus.

2.2.1. Gesamtwirtschaftliche sowie Markt- und Branchenrisiken

Der DEMIRE-Konzern ist in seinem Portfolio sehr unterschiedlichen gesamtwirtschaftlichen bzw. markt- und branchenbezogenen Risiken ausgesetzt: Soweit es die bisherigen Engagements in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion angeht, bleiben die Risiken in den meisten Ländern weiterhin hoch bzw. haben sich in der Ukraine im Berichtsjahr sogar noch erheblich verschärft. Eine Lösung der Ukraine-Krise und eine Beruhigung der geopolitischen Lage sind derzeit nicht absehbar. Dies strahlt auch auf die anderen Länder in dieser Region aus. Zur Belebung der dortigen Immobilienmärkte wären steigende Kapitalströme aus dem Ausland nahezu unabdingbar, die jedoch angesichts der derzeitigen Lage und der daher unverändert hohen Risikoaversion der Investoren kaum zu erwarten sind.

Transaktionen bleiben in diesen Ländern damit auch in der nahen Zukunft weiterhin erheblich erschwert. Vor diesem Hintergrund sind die dortigen Marktrisiken für diesen Teil des Immobilien-Portfolios des DEMIRE-Konzerns nach wie vor als bedeutend einzuschätzen. Die Verwertung der im Bestand befindlichen Projekte bleibt überaus 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 jedoch bereits berücksichtigt worden. Sichtbar wird dies unter anderem an unseren Liegenschaften in der Ukraine, wo Abwertungen im Berichtsjahr insbesondere aufgrund der politischen Situation zu einem Rückgang des Buchwerts, der gleichzeitig die wesentliche Risikohöhe für den Konzern darstellt, von insgesamt EUR 9,5 Millionen im Vorjahr auf EUR 6,0 Millionen führten.

Soweit es das Portfolio an deutschen Gewerbeimmobilien des Konzerns betrifft, sind die Risiken deutlich geringer. Zudem hängt der Mittelzufluss internationaler Investoren von der relativen Attraktivität des Standorts Deutschland ab, die insbesondere auch von gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen geprägt wird. So war der deutsche Markt in der Vergangenheit häufig signifikanten Schwankungen ausgesetzt. Da der DEMIRE-Konzern sich auf den deutschen Markt konzentriert, kann ein Risikoausgleich mit anderen regionalen Immobilienmärkten nicht stattfinden. Zudem ist das Portfolio von DEMIRE in Deutschland derzeit noch eher klein, sodass sich auch standort-spezifische Faktoren überproportional stark positiv wie negativ auswirken können. Gesamtwirtschaftliche Lage, Zinsen und insgesamt optimistische Unternehmenserwartungen zeigen jedoch eine aktuell insgesamt positive Verfassung des deutschen Marktes an.

2.2.2. Finanzwirtschaftliche Risiken

2.2.2.1. Liquiditätsrisiken

Wir sind dabei, den DEMIRE-Konzern grundsätzlich neu aufzustellen – bisherige Engagements werden verwertet, gleichzeitig wird ein neues Portfolio aufgebaut. Diese Neupositionierung geht mit erhöhten Liquiditätsrisiken einher. Rückflüsse aus der Veräußerung von Projekten in Osteuropa und der Schwarzmeerregion sind nicht planbar und daher in unseren Projektionen auch nicht berücksichtigt. Gleichzeitig hat das neue Portfolio in Deutschland derzeit noch ein zu niedriges Volumen, um die laufenden Kosten des Konzerns zu tragen.

Daher stellt die detaillierte Steuerung der Liquidität mit dem Ziel, die Zahlungsbereitschaft des Konzerns zu jeder Zeit gewährleisten zu können, nach wie vor eine der zentralen Aufgaben des Vorstands dar. Unter konservativen Annahmen werden hierzu insbesondere die für die operative Führung des Konzerns notwendigen Mittel budgetiert und disponiert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die Liquiditätsrisiken jedoch erheblich reduziert werden. Hierzu haben die Platzierung einer Wandelanleihe sowie der Erwerb von zwei Immobilienobjekten in München und der Kauf eines Immobilienportfolios nach Ende des Geschäftsjahres beigetragen. Nach Abschluss dieser Transaktion wird DEMIRE erstmals in der Geschichte des Konzerns über wiederkehrende Mieteinnahmen von rund EUR 6 Millionen pro Jahr verfügen.

Wir hatten im Berichtsjahr Zugang zu ausreichend Fremdkapital, um die angestrebte Expansion in vollem Umfang zu finanzieren. Im Dezember 2013 und Januar 2014 wurde unsere Wandelanleihe vollständig platziert. Dieses starke Signal des Vertrauens seitens der Zeichner und der klar absehbar positive Cashflow unserer Immobilienobjekte bildeten die Basis für die Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung ihres Erwerbs. Ein Mezzanine-Darlehen in Höhe von rund EUR 6,1 Millionen, das im Juli 2014 fällig wurde, wurde nach Ende des Geschäftsjahres um 12 Monate, verbunden mit Teiltilgungen, verlängert. Im Zuge dessen konnte der Zinssatz für das Mezzanine-Darlehen deutlich gesenkt werden. Die notwendige Liquidität wurde und wird aus Verkäufen generiert werden. Ein Annuitätendarlehen in Höhe von rund EUR 3,3 Millionen, das im Juni 2014 fällig wurde, wurde bis September 2014 verlängert. Eine Gefährdung des Fortbestands der Gesellschaft ist daher nicht gegeben.

Zusätzlicher Liquiditätsbedarf kann jenseits von Ereignissen, die außerhalb des geschäftlichen Einflussbereichs von DEMIRE liegen, vor allem aus den unten genannten operativen und sonstigen Risiken resultieren.

2.2.2.2. Währungsrisiken

Für das sich im Aufbau befindende Portfolio an Gewerbeimmobilien in Deutschland bestehen keinerlei Fremdwährungsrisiken, da sämtliche Geschäftsvorfälle in Euro abgewickelt werden.

Bei den bisherigen Engagements außerhalb Deutschlands bestehen bis zu ihrer vollständigen Veräußerung weiterhin umrechnungsbedingte Währungsrisiken. Bei Tochterunternehmen in der Ukraine, für die im Berichtsjahr der Euro als funktionale Währung definiert wurde, entstehen mögliche Währungsrisiken erst mit der Veräußerung der Engagements.

Soweit möglich und praktikabel, wurden Projekte in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion währungskongruent abgewickelt. Eine Absicherung des verbleibenden Wechselkursrisikos, das sich im Wesentlichen auf das eingesetzte Eigenkapital und das Gewinnpotenzial beschränkte, erfolgte mangels geeigneter Absicherungsinstrumente oft nur teilweise.

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 Bandbreiten in Kauf zu nehmen. Die Währungsabsicherungsstrategie wurde und wird in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt.

2.2.2.3. Zinsrisiken

Zur Finanzierung deutscher Gewerbeimmobilien setzt der DEMIRE-Konzern in branchenüblichem Umfang Fremdkapital ein. Hierbei handelt es sich sowohl um Darlehen mit variabler und fixer Verzinsung als auch um kapitalmarktnahe Instrumente, die eine Wandlungsoption in Aktien der Gesellschaft enthalten. Bei Darlehen mit variabler Verzinsung führt eine Änderung des Zinsniveaus nach oben zu einer Belastung des Konzerns. Zum Bilanzstichtag wurden rund EUR 5,0 Millionen variabel verzinst, für das übrige Fremdkapital von rund EUR 19,6 Millionen bestanden fixe Zinsvereinbarungen.

Die verbliebenen Investments in Osteuropa und der Schwarzmeerregion sind zu einem Großteil mit Eigenkapital finanziert, da in diesen Regionen die Aufnahme von Fremdmitteln aufgrund des Fehlens von Finanzierungsmöglichkeiten als nachrangig zu betrachten ist. Soweit für diese Investments Finanzierungen aufgenommen wurden, liegen diese auf Ebene der Projekte. Die Evaluierung der Zins-Politik erfolgt in regelmäßigen Abständen und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

2.2.3. Operative Risiken

Die operativen Risiken der Investments in deutsche Gewerbeimmobilien unterscheiden sich grundsätzlich von denjenigen der verbliebenen Projekte in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion. Erstere weisen insbesondere die klassischen Vermietungsrisiken auf, Bewertungsrisiken treten angesichts der aktuell guten Marktverfassung eher zurück. In Osteuropa und in der Schwarzmeerregion findet hingegen keine Entwicklung der Investments mehr statt. Die aktuelle Liquiditätssituation und Liquiditätsplanung der Projektgesellschaften wird regelmäßig und zeitnah erstellt. Durch diesen zentral gesteuerten Prozess wird die finanzielle Stabilität überwacht. Damit stehen dort Bewertungs- und Veräußerungsrisiken sowie langfristige Liquiditätsrisiken im Vordergrund.

2.2.3.1. Vermietungsrisiken

Bei den deutschen Gewerbeobjekten können grundsätzlich Vermietungsrisiken entstehen. Insbesondere ein hoher Leerstand und der Ausfall oder die Reduzierung von Mieteinnahmen können zu Einnahmefällen und zusätzlichen Kosten führen, die sich wiederum nicht auf Mieter umlegen lassen. Diesen Risiken begegnet DEMIRE unter anderem mit einem Multi-Tenant-Ansatz, das heißt wir investieren bevorzugt in Immobilien, die von mehreren Mietern genutzt werden. So ist bei Beendigung eines Mietvertrages das Erzielen eines Cashflows durch weitere Mieter möglich. Sofern ein Investment mit einem Single-Tenant eingegangen wird, ist eine lange Mietvertragslaufzeit das Entscheidungskriterium. Außerdem werden sämtliche Mietvertragsausläufe des Portfolios überwacht, um einen

ausgewogenen Mietvertragsauslauf über sämtliche Projekte zu gewährleisten. Ein weiteres Kriterium bildet eine gute bis sehr gute Bonität der Mieter, die sowohl vor dem Erwerb eines Objekts als auch bei der Neuvermietung standardmäßig überprüft wird. Zudem sorgt ein aktives Forderungsmanagement für regelmäßige Zahlungseingänge und stellt sicher, dass Mietausfälle frühzeitig sichtbar werden, sodass zeitnahe Gegenmaßnahmen ergriffen werden können.

Im Fokus des Konzerns steht darüber hinaus der kontinuierliche Abbau von Leerstand durch ein aktives Asset Management, wodurch sowohl Leerstandskosten reduziert als auch Miet- und dementsprechend Wertpotenziale gehoben werden können. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung bestanden keine wesentlichen Vermietungsrisiken mit Auswirkung auf die Ertragslage des Konzerns im laufenden Geschäftsjahr 2014/2015.

2.2.3.2. Bewertungsrisiken

Die im Konzernabschluss ausgewiesenen Immobilienwerte basieren auf Wertgutachten, die mindestens einmal pro Jahr von unabhängigen und anerkannten Wertgutachtern vorgenommen werden. Dabei spielen verschiedene Faktoren eine Rolle: Zum einen fließen lokale Gegebenheiten, wie die wirtschaftliche und politische Entwicklung des jeweiligen Landes und zum anderen die Entwicklung von Mietniveau und Leerständen sowie qualitative Faktoren wie Lage und der Zustand des Objekts in die Bewertung ein. In Folge der Wertgutachten kann es zu bilanziellen Wertberichtigungen kommen, die sich auf das Konzernergebnis auswirken. Eine direkte Auswirkung auf die Liquidität des Konzerns ergibt sich jedoch nicht.

In unserem deutschen Immobilienportfolio bestehen derzeit keine Bewertungsrisiken. Dies resultiert insbesondere aus der noch kurzen Dauer ihrer Zugehörigkeit zu unserem Portfolio. Im Rahmen der Vorbereitung unserer Akquisitionentscheidungen erfolgte eine umfassende Due Diligence sowie eine detaillierte Analyse von Objekt, Mikrolage, Mietern und weiteren Faktoren. Wir arbeiten zudem intensiv daran, durch aktives Asset Management und fokussierte Instandhaltungsmaßnahmen die Werthaltigkeit dieser Immobilien gezielt zu steigern.

In dem verbliebenen Portfolio in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion sind die Bewertungsrisiken aufgrund der schwierigen konjunkturellen und teilweise auch politischen Lage in diesen Ländern grundsätzlich höher als bei unseren deutschen Investments.

In den vergangenen Jahren haben wir zwar bereits umfangreiche Anpassungen der Wertansätze in unserer Bilanz vorgenommen. Aufgrund der aktuell sehr schwierigen Lage in der Ukraine waren jedoch weitere Wertkorrekturen notwendig, die die Ertragslage des Konzerns belastet haben. Zudem resultierten aus dem Verfall der Landeswährung weitere Wertkorrekturen bei den at equity bewerteten Unternehmen, die das Eigenkapital des Konzerns tangiert haben. Bei den Vorratsimmobilien ermäßigte sich der Aufwand aus unrealisierten Marktwertänderungen auf EUR 1,1 Millionen nach EUR 1,5 Millionen im Vorjahr. Der Aufwand betraf unsere Liegenschaften in der Ukraine und in Rumänien. Wir sind der Auffassung, dass wir damit allen erkennbaren Risiken umfassend Rechnung getragen haben.

2.2.4. Sonstige Risiken

2.2.4.1. Rechtsrisiken

Während DEMIRE bislang überwiegend in Ländern mit gegenüber Deutschland weniger entwickelten und stabilen Rechtssystemen tätig war, werden sich die daraus resultierenden Risiken mit der zunehmenden Verwertung der früheren Investments in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion in substantiellem Umfang reduzieren. In diesen Ländern betreffen die rechtlichen Risiken 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 Konzern bis zu seinem Rückzug aus diesen Ländern belasten.

Im Hinblick auf das künftige Geschäftsmodell von DEMIRE resultieren Risiken insbesondere aus Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen. Allerdings verändern sich diese im gewerblichen Bereich weniger häufig und weniger gravierend als im Wohnungsbau, wo private Mieter Geschäftspartner sind. Zudem könnte DEMIRE für derzeit nicht erkannte Altlasten, Umweltverunreinigungen und gesundheitsschädliche Bausubstanzen aufkommen müssen oder für die Nichterfüllung baurechtlicher Anforderungen in Anspruch genommen werden. Weitere Rechtsrisiken können grundsätzlich aus verschiedenartigen Auseinandersetzungen, beispielsweise in Miet- oder Personalangelegenheiten, resultieren. Die Wahrscheinlichkeit derartiger Auseinandersetzungen wird aktuell jedoch als gering eingeschätzt.

2.2.4.2. Personalrisiken

Der DEMIRE-Konzern ist derzeit und soll auch in der Zukunft schlank aufgestellt bleiben. Laufende operative Funktionen werden zurzeit auch durch externe Dienstleister abgedeckt, die sich durch zum Teil langjährige Geschäftsbeziehungen, Erfahrung und Markterfolg auszeichnen. Wesentliche Überwachungsfunktionen wie z.B. die kaufmännische Leitung liegen in der Verantwortung interner Führungskräfte. Die aktuelle Steuerung der verbliebenen Investments in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion wie auch der sukzessive Neuaufbau eines Portfolios an Gewerbeimmobilien ist damit gut abgedeckt.

Im Zuge der künftigen Expansion des Konzerns wird es darauf ankommen, weitere Mitarbeiter sowie zusätzliche externe Dienstleister mit den notwendigen Kenntnissen des deutschen Marktes zu gewinnen, um das neue Geschäftsmodell nachhaltig zu etablieren. Aufgrund der langjährigen Erfahrung und der sehr guten Vernetzung der Führungsmannschaft von DEMIRE im deutschen Immobilienmarkt sind wir davon überzeugt, dies zum jeweiligen Zeitpunkt im notwendigen Umfang realisieren zu können. So konnte zu Beginn des Jahres 2014 die Position Leitung Rechnungswesen durch eine erfahrene Mitarbeiterin neu besetzt werden.

2.2.4.3. IT-Risiken

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der von DEMIRE genutzten IT-Systeme können zu Störungen des Geschäftsbetriebs und zu erhöhten Kosten führen. Mit der Wartung und der Weiterentwicklung der IT-Infrastruktur sowie der Sicherung der IT-gestützten Geschäftsprozesse inklusive des Datenbestands ist ein externes Dienstleistungsunternehmen beauftragt. Dieses überwacht die Funktionsfähigkeit der IT-Systeme, stellt die Aktualität der eingesetzten Programme zur Abwehr von Schadsoftware sicher und führt in vertraglich fest vereinbarten Intervallen sowie bei Bedarf auch darüber hinaus die Sicherung der geschäftlichen Daten durch. Auf diese Weise wirken wir einem Datenverlust sowie einem längeren Ausfall der Systeme wirksam entgegen.

2.3. Internes Kontroll- und Risikomanagement-System bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

Das interne Kontroll- und Risikomanagement-System des Rechnungslegungs- und Konsolidierungsprozesses stellt einen wesentlichen Baustein des Konzern-Risikomanagements dar. Es umfasst alle rechnungslegungsbezogenen Prozesse sowie sämtliche Risiken und Kontrollen im Hinblick auf die Rechnungslegung.

Sie sind darauf gerichtet, folgende Ziele zu erreichen:

- » Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit und des Schutzes des Vermögens
- » Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung
- » Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften, insbesondere der Normenkonformität des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Als rechtliches Mutterunternehmen stellt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG auch den Konzernjahresabschluss auf. 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. Jedem Prozess liegt ein detaillierter Zeitplan zugrunde. Im Sinne des Risikomanagements werden Plausibilität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Buchungen durch konzerneigene Mitarbeiter überwacht und geprüft. Die an diesem Prozess beteiligten Mitarbeiter erfüllen die qualitativen Anforderungen und werden regelmäßig geschult. Zudem bildet das Vier-Augen-Prinzip ein wichtiges Kontrollprinzip.

Weitere wesentliche Instrumentarien bilden:

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

Gemeinsam mit unseren externen Dienstleistern werden neue Gesetze, Rechnungslegungsstandards und andere offizielle Verlautbarungen fortlaufend bezüglich ihrer Relevanz und ihrer Auswirkungen auf den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht analysiert. Bei Bedarf werden die Bilanzierungsrichtlinien des Konzerns entsprechend angepasst.

Zur Sicherung der Angemessenheit der Bilanzierung und der zutreffenden Gesamtaussage des Jahresabschlusses einschließlich des zusammengefassten Lageberichts werden folgende Maßnahmen und Kontrollen in einem strukturierten Prozess mit unseren Dienstleistern regelmäßig umgesetzt, evaluiert und fortentwickelt:

- » Identifikation und Analyse der wesentlichen Risikofelder und Kontrollbereiche
- » Monitoring- und Plausibilitätskontrollen zur Überwachung des Prozesses und seiner Ergebnisse auf Ebene des Vorstands und der operativen Einheiten
- » präventive Kontrollmaßnahmen im Finanz- und Rechnungswesen sowie der für die Bilanzierung wesentlichen operativen Unternehmensprozesse
- » Maßnahmen, die die ordnungsmäßige, vollständige und zeitnahe EDV-gestützte Verarbeitung von rechnungslegungsbezogenen Sachverhalten und Daten sicherstellen
- » Maßnahmen zur Überwachung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sowie der Maßnahmen zur Beseitigung etwaiger Kontrollschwächen

2.4. Zusammenfassende Betrachtung

Die Risikolage des DEMIRE-Konzerns und der Gesellschaft konnte durch wesentliche Erfolge in der Umsetzung der Unternehmensstrategie im Berichtsjahr und nach dessen Ende bereits grundlegend verbessert werden. Zum einen wurde die Kostenseite mit der Schließung des einstigen Büros in Wien und dem damit verbundenen Personalabbau deutlich entlastet, zum anderen stärkten die beiden im Berichtsjahr erworbenen Objekte in München die Ertragskraft des Konzerns. Mit dem angekündigten weiteren Portfoliokauf (siehe Nachtragsbericht) wird diese Entwicklung noch deutlich an Tempo gewinnen. Gleichzeitig wurden die Liquiditätsrisiken reduziert.

Ungeachtet dessen, befindet sich DEMIRE nach wie vor in einer frühen Phase seiner Neuausrichtung. Das deutsche Gewerbeportfolio ist noch relativ klein, sodass mögliche einzelne negative Entwicklungen in anderen Bereichen des Portfolios nur schwer kompensiert werden können. Derzeit nicht absehbare, unerwartet eintretende Ereignisse können daher zu höheren Liquiditätsrisiken führen als bei Konzernen mit einem breiter aufgestellten Portfolio.

Auch die angestrebten Verwertungen in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion und der Rückzug aus diesen Ländern wurden weiterhin intensiv vorangetrieben. Hierdurch wird sich nicht nur das Risikoprofil weiter entscheidend verbessern, sondern auch die Komplexität des Konzerns substantiell reduziert. Bis zur vollständigen Veräußerung der bisherigen Engagements bleiben die in diesem Zusammenhang bedeutsamen Risiken jedoch noch bestehen.

3. PROGNOSEBERICHT

3.1. Erwartete Ertrags- und Finanzlage

Das Geschäftsjahr 2014/2015 wird weiterhin von der Neupositionierung des Konzerns geprägt sein, die wir zügig vorantreiben wollen. Dazu gehört der sukzessive Rückzug aus bisherigen Engagements in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion. Da wir jedoch unverändert keine Fire-Sales in Erwägung ziehen, ist der notwendige Zeitrahmen für die erwarteten Rückflüsse nicht abschätzbar. Wir gehen vielmehr davon aus, dass auch im Prognosejahr zumindest der größere Teil dieses Immobilienportfolios zum DEMIRE-Konzern gehören wird. Bezüglich des Finanzbedarfs des Portfolios erwarten wir, dass keine wesentlichen zusätzlichen Mittel notwendig sein sollten, um die heute bestehende Substanz zu erhalten und die Veräußerungen vorzubereiten. Die Ertragsentwicklung des Portfolios und damit die Entwicklung des EBIT im Segment Investments im Geschäftsjahr 2014/2015 abzuschätzen, ist hingegen mit einer hohen Unsicherheit behaftet, da maßgebliche Liegenschaften in der Ukraine liegen und die künftige geopolitische Entwicklung in diesem Land nicht zu prognostizieren ist. Zusätzliche Wertberichtigungen, die die Eigenkapitalausstattung des DEMIRE-Konzerns insgesamt belasten könnten, sind nicht auszuschließen, auch wenn hierfür nach heutigem Stand Vorsorge getroffen wurde.

Eine anhaltend positive Geschäftsentwicklung erwarten wir hingegen in unserem deutschen Gewerbeimmobilienportfolio. Die beiden Münchener Objekte werden für einen vollen 12-Monatszeitraum positiv zum Vermietungsergebnis beitragen und damit die Erlöse des Segments Bestandsportfolio sowie des Konzerns sichtbar stärken. Der bereits angekündigte Portfoliokauf soll im dritten Quartal 2014 abgeschlossen werden und ab dann die Segmenterlöse signifikant positiv beeinflussen.

Weitere substantielle Immobilienkäufe sind in Vorbereitung. Insgesamt sind wir zuversichtlich, im gerade begonnenen Geschäftsjahr ein Portfoliovolumen in Deutschland von sichtbar über EUR 100 Millionen zu erreichen. Dies soll den ersten Abschnitt unseres geplanten schnellen Wachstums darstellen.

Es ist geplant, dass aktives Asset-Management auch schon kurzfristig im Prognosejahr zu leicht steigenden Vermietungsquoten und sichtbar niedrigeren laufenden Betriebskosten führt. Darüber hinaus sollen hierdurch in den nächsten Quartalen nachhaltige Wertsteigerungen generiert werden, die über Bewertungsanpassungen bzw. Weiterverkäufe zur Bestandsoptimierung und -fokussierung die Ertragsentwicklung des Portfolios zusätzlich positiv beeinflussen. Allerdings ist derzeit noch mit Unsicherheit behaftet, ob es gelingt, die notwendigen Maßnahmen zeitlich so umzusetzen, dass sie bereits im Laufe des Geschäftsjahres 2014/2015 zu den geplanten Wertsteigerungen führen werden oder dies im darauffolgenden Geschäftsjahr erreicht werden wird.

Darüber hinaus wird die Entwicklung der Aufwandsseite des Konzerns im gerade begonnenen Geschäftsjahr von zusätzlichen Belastungen für die Aufnahme der Mittel zur Finanzierung der Wachstumsstrategie geprägt sein, denn der intern generierte Cashflow reicht hierzu nicht aus. Die Mittelaufnahme soll zeitnah insbesondere im Fremdkapitalbereich erfolgen, aber auch die Begebung eigenkapitalnaher Finanzierungsinstrumente wird fortwährend geprüft.

In der Summe streben wir für den Konzern im Geschäftsjahr 2014/2015 ein gegenüber Vorjahr stark verbessertes, bzw. leicht positives EBIT an. Über den weiteren Ausbau des Bestandsimmobilienportfolios werden vor allem die Erträge aus der Vermietung stark zunehmen. Der hierdurch generierte Mittelzufluss wird insgesamt auch zu einem ausgewogenen Cashflow des Konzerns beitragen. Ziel ist es, möglichst zeitnah den Break-Even zu erreichen, womit sich auch die Rentabilität des Eigenkapitals deutlich verbessert, bzw. einen leicht positiven Wert erreicht. Weiter streben wir auch eine leichte Verbesserung des Net Asset Values an. Vor allem wollen wir jedoch das aktuelle, günstige Marktumfeld für den Aufbau des Konzerns nutzen. Insofern hat Wachstum gemessen an Portfoliovolumen in Deutschland für uns kurzfristig Priorität vor dem Erreichen von Ergebniszielen. Dies immer unter der Voraussetzung des Sicherstellens einer stets ausreichenden Liquidität.

VII. Übernahmerelevante Angaben

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 2014 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.

2. BESCHRÄNKUNGEN, DIE STIMMRECHTE ODER DIE ÜBERTRAGUNG VON AKTIEN BETREFFEN

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

3. DIREKTE ODER INDIREKTE BETEILIGUNGEN AM KAPITAL, DIE 10% DER STIMMRECHTE ÜBERSCHREITEN

Per 31. März 2014 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 2014 nicht vor.

4. INHABER VON AKTIEN MIT SONDERRECHTEN, DIE KONTROLLBEFUGNISSE VERLEIHEN

Derartige Aktien sind nicht vorhanden.

5. ART DER STIMMRECHTSKONTROLLE, WENN ARBEITNEHMER AM KAPITAL BETEILIGT SIND UND IHRE KONTROLLRECHTE NICHT UNMITTELBAR AUSÜBEN

Derartige Beteiligungen sind nicht vorhanden.

6. GESETZLICHE VORSCHRIFTEN UND BESTIMMUNGEN DER SATZUNG ÜBER DIE ERNENNUNG UND ABBERUFUNG DES VORSTANDS UND DIE ÄNDERUNG DER SATZUNG

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 einem 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.

6.2. 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 Viertel 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.

7. BEFUGNISSE DES VORSTANDS, AKTIEN AUSZUGEBEN ODER ZURÜCKZUKAUFEN

7.1. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 22. Oktober 2018 durch Ausgabe von bis zu 6.947.325 neuen, auf den Inhaber lautenden-Stammaktien in Form von Stückaktien im rechnerischen Nennwert von je EUR 1,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu EUR 6.947.325,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2013). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in 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,
- » soweit es erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- und Wandlungsrechten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- und Wandlungsrechts zustünde,
- » bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen.

Der Vorstand ist darüber hinaus ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und die sonstigen Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhungen aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

7.2. Bedingtes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 6.947.325,00, eingeteilt in bis zu 6.947.325 auf den Inhaber lautende Stückaktien, 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 Ermächtigung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 23. Oktober 2013 begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt gemäß des im Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 23. Oktober 2013 zu Tagesordnungspunkt 8 jeweils festzulegenden Options- und Wandlungspreises. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur so weit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die Aktien nehmen – sofern sie durch Ausübung bis zum Beginn der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft entstehen – vom Beginn des vorhergehenden Geschäftsjahres, ansonsten jeweils vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

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 angelegter 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 ihr oder einem mit ihr verbundenen abhängigen Unternehmen 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.

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.

9. ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN DER GESELLSCHAFT, DIE FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS MIT DEM VORSTAND ODER ARBEITNEHMERN GETROFFEN SIND

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

VIII. 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) im Bereich „Unternehmen“ zugänglich gemacht.

Lagebericht für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ergänzend zur Berichterstattung über die Lage des DEMIRE-Konzerns wird im Folgenden die Entwicklung der Gesellschaft erläutert. Die im Bericht über die Lage des Konzerns dargestellten grundsätzlichen Aussagen zu Markt, Strategie und Steuerung sowie zu den Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit gelten gleichermaßen auch für die Gesellschaft. Die Gesellschaft ist jedoch im Gegensatz zum Konzern ausschließlich im Inland tätig und daher keinen Währungsrisiken ausgesetzt.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist die operative Führungseinheit des DEMIRE-Konzerns. Sie erzielte im Geschäftsjahr 2013/2014 keine Umsatzerlöse aus eigener Geschäftstätigkeit mit Dritten, sondern nur solche aus erbrachten Managementleistungen für bzw. von den Projektgesellschaften. Die Anzahl der Mitarbeiter ohne Vorstand erhöhte sich im Berichtsjahr auf durchschnittlich 3 (Vorjahr: 2).

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. März 2014 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) sowie den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt, der Abschluss des DEMIRE-Konzerns nach dem Regelwerk der International Financial Reporting Standards (IFRS).

ERTRAGS-, FINANZ-, LIQUIDITÄTS-, UND VERMÖGENSLAGE

Ertragslage

| in TEUR | 2013/2014 | 2012/2013 |
|---|----------------|----------------|
| Umsatzerlöse | 849 | 809 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 482 | 1.189 |
| Personalaufwand | -1.281 | -668 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -5.079 | -4.729 |
| Abschreibungen auf Finanzanlagen | -7.975 | -24.927 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | -12.941 | -28.082 |
| Jahresfehlbetrag | -12.853 | -28.082 |

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft erhöhten sich gegenüber Vorjahr nur unwesentlich um rund 5% auf EUR 0,8 Millionen und betrafen größtenteils Weiterbelastungen in Zusammenhang mit der immobilienwirtschaftlichen Beratung von Projektgesellschaften. Der Rückgang der Sonstigen betrieblichen Erträge von EUR 1,2 Millionen im Vorjahr auf EUR 0,5 Millionen resultierte aus Zuschreibungen im Vorjahr (EUR 1,0 Millionen), die im Berichtsjahr nicht angefallen waren, und beinhaltete im Wesentlichen eine erhaltene Schadensersatzleistung in Höhe von EUR 0,3 Millionen sowie Weiterverrechnungen an verbundene Unternehmen aus Kostenumlageverträgen in Höhe von EUR 0,1 Millionen. Der Personalaufwand erhöhte sich vor allem aufgrund von Zahlungen an ehemalige Vorstände der Gesellschaft, die im Verlauf des Berichtsjahres ausgeschieden waren, von EUR -0,7 Millionen im Vorjahr auf EUR -1,3 Millionen.

Einen Anstieg verzeichneten auch die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die sich von EUR -4,7 Millionen im Vorjahr auf EUR -5,1 Millionen im Berichtsjahr erhöhten. Gegenüber dem Vorjahr stiegen vor allem die Rechts- und Beratungskosten im Zuge der Neuausrichtung des Geschäftsmodells sowie der Begebung der Wandelschuldverschreibung von EUR -0,3 Millionen auf EUR -1,3 Millionen an, auch die Aufwendungen im Rahmen der Jahresabschlussstellung bildeten mit EUR -0,4 Millionen eine der wesentlichen Unterpositionen (Vorjahr: EUR 0,2 Millionen). Größte Einzelposition waren erneut die Abschreibungen aus der Wertberichtigung von Forderungen mit EUR -2,1 Millionen nach EUR -2,5 Millionen im Vorjahreszeitraum. Die durch die MAGNAT Asset Management GmbH in Rechnung gestellten Asset Management Fees reduzierten sich dagegen deutlich von EUR -0,8 Millionen im Vorjahr auf EUR -0,3 Millionen.

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens blieben mit EUR 0,4 Millionen gegenüber Vorjahr unverändert, die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge reduzierten sich dagegen leicht von EUR 0,1 Millionen im Vorjahr auf EUR 0,0 Millionen (TEUR 46).

Wesentlich geringer fielen im Berichtsjahr mit EUR –8,0 Millionen die Abschreibungen auf Finanzanlagen aus, die das Ergebnis der Gesellschaft im Vorjahr noch mit EUR –24,9 Millionen substanziell belasteten. Grund hierfür waren im Berichtsjahr wie im Vorjahr Marktwertänderungen der in den mittelbar gehaltenen Projektgesellschaften befindlichen Immobilien resultierend aus der anhaltend schwachen wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilienmärkte in den ehemaligen Zielregionen. Zudem wurden im Berichtsjahr auch Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen wertberichtigt. Im Vorjahr fielen darüber hinaus Abschreibungen auf Beteiligungsansätze von Unternehmen der MAGNAT Asset Management-Gruppe in wesentlichem Umfang an.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich somit auf EUR –12,9 Millionen nach EUR –28,1 Millionen im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Jahresfehlbetrag betrug nach außerordentlichen Erträgen und Aufwendungen (saldiert EUR 0,1 Millionen) und gezahlten Steuern EUR –12,9 Millionen nach EUR –28,1 Millionen im Vorjahr.

Finanzlage

Das Finanzmanagement der Gesellschaft 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. Regelmäßige Informationen über die Finanzlage an den Aufsichtsrat sind wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems der DEMIRE.

Liquiditätslage

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich zum Bilanzstichtag um insgesamt EUR 2,4 Millionen auf EUR 3,1 Millionen. Im Berichtsjahr erzielte die Gesellschaft mit der Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung einen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 11,3 Millionen (Vorjahr: EUR 0,0 Millionen). Den Mittelzuflüssen stand ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR –5,8 Millionen nach EUR 0,4 Millionen im Vorjahr sowie ein Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von EUR –3,0 Millionen nach EUR –0,1 Millionen im Vorjahr gegenüber.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wurde im Berichtsjahr insbesondere durch gestiegene Rechts- und Beratungskosten (EUR 1,0 Millionen) im Zuge der Neuausrichtung des Geschäftsmodells sowie im Rahmen der Begebung der Wandelschuldverschreibung und durch die Erhöhung der Personalaufwendungen (EUR 0,6 Millionen) negativ beeinflusst. Im Vorjahr umfasste der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit unter anderem Mittelzuflüsse von EUR 2,3 Millionen für operative Aufwendungen. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betraf die im Berichtsjahr gegebenen Ausleihungen in Höhe von EUR 2,1 Millionen.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft reduzierte sich per Stichtag 31. März 2014 von EUR 28,4 Millionen im Vorjahr auf EUR 26,1 Millionen. Das Anlagevermögen reduzierte sich im Zuge der Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen von EUR 21,8 Millionen im Vorjahr auf EUR 16,3 Millionen zum Ende des Berichtsjahres. Erhöht haben sich dagegen die Ausleihungen an verbundene Unternehmen, die auf EUR 2,1 Millionen anstiegen (Vorjahr: EUR 0,0 Millionen). Sie betrafen unser erstes neu erworbenes Objekt in München.

Die größte Position des Umlaufvermögens, die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, reduzierte sich leicht von EUR 6,0 Millionen auf EUR 5,6 Millionen. Hierzu beigetragen hat im Wesentlichen der Rückgang der Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, von EUR 1,9 Millionen im Vorjahr auf EUR 1,2 Millionen. Dem gegenüber standen ein Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen von EUR 3,9 Millionen auf EUR 4,1 Millionen sowie die Zunahme der sonstigen Vermögensgegenstände von EUR 0,1 Millionen auf EUR 0,3 Millionen. Die Liquiditätsposition erhöhte sich per Stichtag von EUR 0,6 Millionen im Vorjahr auf EUR 3,1 Millionen.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten nahm stichtagsbedingt aufgrund eines Disagios im Rahmen der Ausgabe der Wandelschuldverschreibung von EUR 0,0 Millionen im Vorjahr auf EUR 1,2 Millionen zu.

Auf der Passivseite der Bilanz reduzierte sich das Eigenkapital der Gesellschaft von EUR 22,3 Millionen im Vorjahr auf EUR 10,7 Millionen zum 31. März 2014. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 40,9% nach 78,5% im Vorjahr. Während der Bilanzverlust durch den im Berichtsjahr erzielten Jahresfehlbetrag auf EUR 106,0 Millionen anstieg, erhöhte sich auch die Kapitalrücklage durch die Ausgabe der Wandelschuldverschreibung im Dezember bzw. Januar 2013/2014 um rund EUR 1,2 Millionen auf EUR 102,8 Millionen.

Bei den Rückstellungen ergab sich ein geringfügiger Anstieg von EUR 0,5 Millionen im Vorjahr auf EUR 0,8 Millionen. Sie wurden gebildet für Verpflichtungen im Rahmen der Jahresabschluss- und Konzernabschlusserstellung und -prüfung sowie für sonstige Personalkosten und ausstehende Rechnungen.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft erhöhten sich per Stichtag von EUR 5,6 Millionen auf EUR 14,6 Millionen. Grund hierfür war einerseits die schon zuvor genannte erstmalige Platzierung einer konvertiblen Anleihe mit einem Volumen von EUR 11,3 Millionen (Vorjahr: EUR 0,0 Millionen). Gegenläufig entwickelten sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und die sonstigen Verbindlichkeiten, die eine Restlaufzeit von jeweils bis zu einem Jahr aufweisen. Erstere reduzierten sich von EUR 3,4 Millionen im Vorjahr auf EUR 2,7 Millionen zum Stichtag 31. März 2014. Die sonstigen Verbindlichkeiten konnten von EUR 2,0 Millionen auf EUR 0,1 Millionen zurückgeführt werden.

Prognose

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft sollen sich im laufenden Geschäftsjahr sichtbar ausweiten. Sie wird über ihre bisherige Managementleistung hinaus weitere Dienstleistungen für die Projektgesellschaften übernehmen und hierfür von diesen Vergütungen erhalten. Ziel ist es, bereits im Geschäftsjahr 2014/2015 ein weitestgehend ausgeglichenes EBIT und damit einhergehend eine verbesserte Rentabilität des Eigenkapitals zu erreichen. Wie im Konzern sind jedoch auch in der Gesellschaft weitere Anpassungen von Beteiligungsansätzen – insbesondere auf Engagements in der Ukraine aufgrund der aktuellen politischen Situation – nicht auszuschließen. Es wird daher eine Herausforderung sein, dieses Ziel zu erreichen.

Frankfurt am Main, den 27. August 2014

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Hon.-Prof. Andreas Steyer
Vorstandssprecher (CEO)

Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

| in EUR | Tz. | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|---|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Einnahmen aus der Vermietung | D.1 | 648.660 | 783.688 |
| Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen | D.2 | -189.111 | -507.429 |
| Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien | | 459.549 | 276.259 |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften | | 402.989 | 2.233.251 |
| Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften | | -16.606 | 56.415 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften | D.3 | 386.383 | 2.289.666 |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien | | 0 | 1.045.620 |
| Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien | | 0 | -743.445 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | D.4 | 0 | 302.175 |
| Erlöse aus dem Asset Management | | 81.980 | 193.676 |
| Aufwendungen für das Asset Management | | -43.720 | -127.026 |
| Ergebnis aus dem Asset Management | D.5 | 38.260 | 66.650 |
| Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen | | 23.487 | 420.328 |
| Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen | | -761.274 | -566.312 |
| Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen | | -950.165 | -1.142.263 |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen | D.6 | -1.687.952 | -1.288.248 |
| Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | D.7 | 2.904.810 | 0 |
| Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien | D.8 | -1.139.995 | -1.519.980 |
| Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen | D.9 | -1.211.739 | -1.483.898 |
| Sonstige betriebliche Erträge | D.10 | 1.518.352 | 1.060.330 |
| Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte | | 2.071.428 | -1.943.548 |
| Allgemeine Verwaltungskosten | D.11 | -4.656.040 | -3.809.327 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | D.12 | -2.164.126 | -836.959 |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern | | -5.552.498 | -4.943.332 |
| Finanzerträge | | 1.134.628 | 844.762 |
| Finanzierungsaufwendungen | | -1.316.761 | -1.552.499 |
| Finanzergebnis | D.13 | -182.133 | -707.738 |
| Ergebnis vor Steuern | | -5.734.631 | -5.651.070 |
| Ertragsteuern | D.14 | -251.122 | -278.486 |
| Periodenergebnis | | -5.985.753 | -5.929.556 |
| Davon entfallen auf: | | | |
| Nicht beherrschende Anteilseigner | D.15 | -51.249 | -2.896 |
| Anteilseigner des Mutterunternehmens | | -5.934.504 | -5.926.660 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie / Verwässertes Ergebnis je Aktie | D.16 | -0,43 | -0,43 |

Gesamtergebnisrechnung

| in EUR | Tz. | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|---|----------------|------------------------------|------------------------------|
| Periodenergebnis | | -5.985.753 | -5.929.556 |
| Anteil am sonstigen Ergebnis, des auf assoziierte Unternehmen entfällt, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, vor Steuern | E.1.4 | -1.019.015 | 12.696 |
| Währungsumrechnungsdifferenzen, vor Steuern | | 455.977 | 37.583 |
| Summe des sonstigen Ergebnisses, die später aufwands- oder ertragswirksam umgliederbar sein können, vor Steuern | | -563.038 | 50.280 |
| Ertragsteuern auf den Anteil des sonstigen Ergebnisses, der auf nach der Equity-Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen entfällt, die später aufwands- oder ertragswirksam umgliederbar sein können | D.14 | 0 | -99.002 |
| Summe sonstiges Ergebnis | G.1/G.2 | -563.038 | -48.722 |
| Gesamtergebnis | | -6.548.791 | -5.978.278 |
| Davon entfallen auf: | | | |
| Nicht beherrschende Anteilseigner | | -22.921 | -12.546 |
| Anteilseigner des Mutterunternehmens | | -6.525.870 | -5.965.732 |

Konzern-Bilanz (Aktiva)

| in EUR | Tz. | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Vermögenswerte | | | |
| Langfristige Vermögenswerte | | | |
| Immaterielle Vermögenswerte | E.1.1 | 1.200 | 19.920 |
| Sachanlagen | E.1.2 | 209.751 | 40.989 |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | E.1.3 | 20.526.382 | 0 |
| Anteile an at equity bewerteten Unternehmen | E.1.4 | 4.694.231 | 6.643.764 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | E.1.5 | 694.633 | 49.318 |
| Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen | E.1.6 | 2.490.210 | 2.058.981 |
| Sonstige Ausleihungen | E.1.7 | 351.482 | 342.498 |
| Latente Steueransprüche | E.5.1 | 927.506 | 0 |
| Summe langfristige Vermögenswerte | | 29.895.395 | 9.155.470 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | | |
| Vorratsimmobilien | E.2.1 | 7.783.845 | 10.173.832 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | E.2.2 | 1.743.632 | 3.419.974 |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | E.2.3 | 1.148.792 | 2.184.970 |
| Steuererstattungsansprüche | | 71.195 | 72.400 |
| Zahlungsmittel | E.2.4 | 3.954.663 | 2.333.381 |
| Summe kurzfristige Vermögenswerte | | 14.702.127 | 18.184.556 |
| Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen | E.3 | 3.802.647 | 3.802.647 |
| Summe Vermögenswerte | | 48.400.169 | 31.142.675 |

Konzern-Bilanz (Passiva)

| in EUR | Tz. | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eigenkapital und Schulden | | | |
| Eigenkapital | | | |
| Gezeichnetes Kapital | | 13.894.651 | 13.894.651 |
| Rücklagen | | -6.061.225 | 466.012 |
| Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital | | 7.833.426 | 14.360.663 |
| Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner | | -131.664 | -108.550 |
| Summe Eigenkapital | E.4 | 7.701.762 | 14.252.113 |
| Schulden | | | |
| Langfristige Schulden | | | |
| Latente Steuerschulden | E.5.1 | 1.210.981 | 46.249 |
| Langfristige Finanzschulden | E.5.2 | 24.646.158 | 9.158.883 |
| Summe langfristige Schulden | | 25.857.139 | 9.205.132 |
| Kurzfristige Schulden | | | |
| Rückstellungen* | E.6.1 | 786.883 | 809.674 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten* | E.6.2 | 4.257.040 | 1.600.564 |
| Steuerschulden | E.6.3 | 18.586 | 234.088 |
| Kurzfristige Finanzschulden | E.6.4 | 9.778.759 | 5.041.104 |
| Summe kurzfristige Schulden | | 14.841.268 | 7.685.430 |
| Summe Schulden | | 40.698.407 | 16.890.562 |
| Summe Schulden und Eigenkapital | | 48.400.169 | 31.142.675 |

* Änderung der Darstellung von Bilanzposten des Vorjahres gemäß IAS 1, Erläuterung siehe Notes, E.6.1.

Konzern-Kapitalflussrechnung

| in TEUR | Tz. | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|---|----------|------------------------------|------------------------------|
| Konzernergebnis vor Steuern | | -5.735 | -5.651 |
| Bezahlte Zinsaufwendungen für Finanzschulden | | 363 | 423 |
| Veränderung der Vorratsimmobilien | | 0 | 728 |
| Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen | | 1.612 | 535 |
| Veränderung aus latenten Steueransprüchen | | -928 | 0 |
| Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern | | 1 | 741 |
| Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | | -830 | 183 |
| Veränderung Immaterielle Vermögenswerte | | 0 | 0 |
| Veränderung der Rückstellungen | | -518 | -507 |
| Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | | 3.192 | -374 |
| Veränderung aus latenten Steuerverbindlichkeiten | | 1.165 | 0 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Posten | | -222 | 2.740 |
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit | F | -1.900 | -1.181 |
| Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen | | -221 | -34 |
| Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | | -17.621 | 0 |
| Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen | | 30 | 0 |
| Einzahlungen aus der Herabsetzung von Kapital bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen | | 363 | 565 |
| Auszahlung für den Erwerb von Anteilen und für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei at equity bewertete Unternehmen und anderen Beteiligungen | | -1.085 | 0 |
| Auszahlungen für die Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen | | -104 | -92 |
| Einzahlungen aus Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen | | 0 | 460 |
| Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen sowie für Erwerbe von Nettoeinvmögen (abzüglich erworbener liquider Mittel) | | -2 | 448 |
| Auszahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen (abzüglich veräußerter liquider Mittel) | | -75 | -20 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | F | -18.715 | 1.327 |
| Veränderung der Finanzschulden aus dem Erwerb von Vorratsgesellschaften | | 13.248 | 0 |
| Einzahlung aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen | | 11.300 | 0 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden | | 67 | 46 |
| Bezahlte Zinsen auf Finanzschulden | | -349 | -428 |
| Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden | | -2.026 | -1.011 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | F | 22.239 | -1.394 |
| Nettoveränderung der Zahlungsmittel | | 1.624 | -1.247 |
| Veränderung aufgrund von Währungsumrechnung | | -2 | -8 |
| Zahlungsmittel am Anfang der Periode | | 2.333 | 3.589 |
| Zahlungsmittel am Ende der Periode | F | 3.955 | 2.333 |
| Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung: | | | |
| Ertragssteuererstattungen (+)/-zahlungen (-) | | -39 | 745 |
| Erhaltene Zinsen | | 9 | 33 |
| Gezahlte Zinsen | | 364 | 437 |

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

| in TEUR | Tz. | Gesellschafts-kapital | Rücklagen | | | | | Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital | Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner | Summe Eigenkapital |
|---|----------|-----------------------|------------------|---|----------------------------------|-----------------------|---------------------|--|--|--------------------|
| | | | Kapital-rücklage | Gewinn-rücklagen inkl. Konzern-ergebnis | Abzugs-posten für Eigene Anteile | Wäh-rungs-umrech-nung | sonstige Rück-lagen | | | |
| 01.04.2013 | G | 13.895 | 7.455 | -1.266 | -310 | -2.115 | -3.299 | 14.361 | -109 | 14.252 |
| Umgliederung der sonstigen Rücklagen | G | | | -3.299 | | | 3.299 | | | 0 |
| Veränderung Konsolidierungskreis | G | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Erfolgsneutrale Veränderung latenter Steuern | G | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at Equity bewerteten Unternehmen | G | 0 | 0 | 0 | 0 | -1.019 | 0 | -1.019 | 0 | -1.019 |
| Währungsumrechnungsdifferenzen | G | 0 | 0 | 0 | 0 | 428 | 0 | 428 | 27 | 455 |
| Summe des sonstigen Ergebnisses | G | 0 | 0 | 0 | 0 | -591 | 0 | -591 | 27 | -564 |
| Periodenergebnis | G | 0 | 0 | -5.935 | 0 | 0 | 0 | -5.935 | -51 | -5.986 |
| Gesamtergebnis | G | 0 | 0 | -5.935 | 0 | -591 | 0 | -6.526 | -24 | -6.550 |
| 31.03.2014 | G | 13.895 | 7.455 | -10.500 | -310 | -2.706 | 0 | 7.835 | -133 | 7.702 |
| 01.04.2012 | G | 13.895 | 7.455 | 4.660 | -310 | -2.174 | -3.200 | 20.326 | -98 | 20.228 |
| Änderungen der Eigentumsanteile an Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen | G | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| Erfolgsneutrale Veränderung latenter Steuern | G | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -99 | -99 | 0 | -99 |
| Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at Equity bewerteten Unternehmen | G | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 | 0 | 13 | 0 | 13 |
| Währungsumrechnungsdifferenzen | G | 0 | 0 | 0 | 0 | 47 | 0 | 47 | 10 | 37 |
| Summe des sonstigen Ergebnisses | G | 0 | 0 | 0 | 0 | 60 | -99 | -39 | -10 | -49 |
| 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 |
| 31.03.2013 | G | 13.895 | 7.455 | -1.266 | -310 | -2.115 | -3.299 | 14.361 | -109 | 14.252 |

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr vom 1. April 2013 bis 31. März 2014

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. 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. 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). 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: R-QUADRAT 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 veränderte sich 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.

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 2014 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.

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 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. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend ausgewiesen.

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. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

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 Anhangsangaben. 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, haben die Änderungen des IAS 19 keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

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. 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. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

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 Nettorisikoposition 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. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“

Im IFRS 13 wird 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 Bemessungstichtag 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 Anhangsangaben. 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. Aus der Anwendung des Standards ergeben sich zusätzliche Angaben im Konzernanhang, für die wir auf C. „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“, E.1.3, E.5.2 sowie I.1. verweisen. Auf Vorjahresangaben wird bei der Erstanwendung des IFRS 13 zulässigerweise verzichtet.

IFRIC 20 „Abraumkosten 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 ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.

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. Die Änderungen wurden am 27. März 2013 von der EU verabschiedet und am 28. März 2013 veröffentlicht. Es ergeben sich keine Änderungen auf den 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 19 „Beiträge von Arbeitnehmern“ | | 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 | |
| IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ | x | |
| IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ | x | |
| IFRS 9 „Finanzinstrumente“ (2014) | | x |
| IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ | x | |
| IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“ | x | |
| IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ | x | |

| | von der EU verabschiedet | |
|--|--------------------------|------|
| | JA | NEIN |
| IFRS 14 „Regulation Abgrenzungsposten“ | | x |
| IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Kundenverträgen“ | | x |
| Übergangslinie (Änderungen IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12) | x | |
| IFRS 10, IFRS 11 und IAS 27 Änderungen: Investmentgesellschaften | x | |
| IFRIC 21 „Abgaben“ | x | |
| Improvements to IFRS (2010 – 2012) | | x |
| Improvements to IFRS (2011 – 2013) | | x |

IAS 16 und IAS 38 „Änderungen: Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden“

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat Änderungen der IAS 16 und IAS 38 „Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden“ am 12. Mai 2014 verabschiedet. Mit den Änderungen werden weitere Leitlinien dazu zur Verfügung gestellt, welche Methoden für die Abschreibung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten verwendet werden können. Sie treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die Vorschriften in IAS 16 wurden geändert, um klarzustellen, dass eine Abschreibung, die auf Erlösen basiert, die aus einer Tätigkeit entstehen, die die Verwendung eines Vermögenswertes beinhaltet, nicht sachgerecht ist. Das liegt daran, dass Erlöse die Erzeugung erwarteten wirtschaftlichen Nutzens und nicht dessen Verbrauch darstellen. Die Vorschriften in IAS 38 wurden geändert, um eine widerlegbare Annahme aufzunehmen, dass eine erlösorientierte Abschreibungsmethode aus denselben Gründen wie in IAS 16 nicht sachgerecht ist. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von DEMIRE derzeit überprüft.

IAS 16 und IAS 41 „Änderungen: Landwirtschaft: Fruchtttragende Pflanzen“

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat Änderungen der IAS 16 und IAS 41 IFRS 11 „Änderungen: Landwirtschaft: Fruchtttragende Pflanzen“ am 30. Juni 2014 verabschiedet. Mit den Änderungen werden fruchtttragende Pflanzen, die nur zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte verwendet werden, in den Anwendungsbereich von IAS 16 gebracht, sodass sie analog zu Sachanlagen bilanziert werden können. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

IAS 19 „Beiträge von Arbeitnehmern“

Der IASB hat am 20. November 2013 eine Änderung an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ hinsichtlich der Bilanzierung von Arbeitnehmerbeiträgen bzw. von Dritten geleistete Beiträge bei leistungsorientierten Plänen verabschiedet. Wenn sich Arbeitnehmer (oder Dritte) mit Beiträgen zu der Versorgungszusage beteiligen, reduziert dies die Kosten des Arbeitgebers. Mit der Änderung wird nunmehr klargestellt, dass die Bilanzierung derartiger Beiträge davon abhängen, ob diese mit der geleisteten Dienstzeit verknüpft sind oder nicht. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Das EU-Endorsment steht noch aus. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

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 auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, wobei sich für EU-IFRS-Anwender der verpflichtende Erstanwendungstichtag um ein Jahr verschiebt. Die Regelungen wurden am 11. Dezember 2012 von der EU verabschiedet und am 29. Dezember 2012 veröffentlicht. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

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. Aus der künftigen Anwendung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von DEMIRE.

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. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 9 „Finanzinstrumente“ (2014)

Der IASB hat am 24. Juli 2014 IFRS 9 „Finanzinstrumente“ herausgegeben. Der Standard ist das Ergebnis aus der Fertigstellung der einzelnen Phasen des umfassenden Projekts des IASB zu Finanzinstrumenten und enthält Vorschriften zu Ansatz, Bewertung und Ausbuchung von Finanzinstrumenten sowie zur Sicherungsbilanzierung. IFRS 9 (2014) ersetzt alle bisher veröffentlichten (Vor-)Versionen von IFRS 9 und führt diese mit neuen Vorschriften zur Erfassung von Wertminderungen und geringfügigen Anpassungen zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten zusammen. Der neue Standard wird damit die bislang unter IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ geregelte Bilanzierung von Finanzinstrumenten ablösen.

IFRS 9 ist erstmalig verpflichtend auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Vorbehaltlich der finalen Verabschiedung im Rahmen des EU-Endorsementprozesses ist gegebenenfalls eine vorzeitige Anwendung zulässig. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von DEMIRE derzeit überprüft.

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. Aus der künftigen Anwendung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von DEMIRE erwartet.

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 ver-

pflichtend 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. Aus der künftigen Anwendung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von DEMIRE erwartet.

IFRS 11 „Änderungen: Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit“

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat Änderungen des IFRS 11 „Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit“ am 6. Mai 2014 verabschiedet. Mit Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit (Änderungen an IFRS 11) wird IFRS 11 so geändert, dass der Erwerber von Anteilen an einer gemeinsamen Tätigkeit, die einen Geschäftsbetrieb darstellen wie in IFRS 3 definiert, alle Prinzipien in Bezug auf die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen aus IFRS 3 und anderen IFRS anzuwenden hat, solange diese nicht im Widerspruch zu den Leitlinien in IFRS 11 stehen. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Aus der künftigen Anwendung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von DEMIRE erwartet.

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. Aus der künftigen Anwendung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von DEMIRE erwartet.

IFRS 14 „Regulation Abgrenzungsposten“

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat am 30. Januar 2014 IFRS 14 Regulation Abgrenzungsposten (Regulatory Deferral Accounts) verabschiedet. Der IFRS Standard beinhaltet derzeit keine Regelungen zur Bilanzierung von preisregulierten Absatzgeschäften. Zielsetzung des IFRS 14 ist es, die Vergleichbarkeit von Abschlüssen solcher Unternehmen zu erhöhen, die preisregulierte Absatzgeschäfte erbringen. Preisregulierungen können zu wirtschaftlichen Vor- oder Nachteilen führen, wenn Ausgaben im aktuellen Geschäftsjahr Auswirkungen auf verlangte Preise in künftigen Geschäftsjahren haben. Die nationalen Bilanzierungsvorschriften einiger Länder erlauben die Aktivierung/Abgrenzung dieser wirtschaftlichen Vorteile bzw. schreiben diese vor. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von DEMIRE derzeit überprüft.

IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Kundenverträgen“

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das Financial Accounting Standards Board (FASB) hat am 28. Mai 2014 den gemeinsamen Rechnungslegungsstandard IFRS 15 Umsatzerlöse aus Kundenverträgen (Revenue from Contracts with Customers) veröffentlicht. Zielsetzung des neuen Standards zur Umsatzrealisierung ist es, die Vielzahl der bisher in diversen Standards und Interpretationen enthaltenen Regelungen zusammenzuführen. Gleichzeitig wurden einheitliche Grundprinzipien festgesetzt, die für alle Branchen und für alle Kategorien von Umsatztransaktionen anwendbar sind. Nach IFRS 15 ist der Betrag als Umsatzerlös zu erfassen, der für die Übertragung von Gütern oder Dienstleistungen an Kunden als Gegenleistung erwartet wird. Hinsichtlich der Bestimmung des Zeitpunkts bzw. des Zeitraums kommt es auf den Übergang der Kontrolle an den Gütern oder Dienstleistungen auf den Kunden an (control approach). Kontrolle wird dabei definiert als die Möglichkeit, über die Verwendung der Güter oder Dienstleistungen bestimmen und die wirtschaftlichen Vorteile aus den Gütern oder Dienstleistungen

ziehen zu können. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von DEMIRE derzeit überprüft.

Übergangslleitlinie (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 Übergangslleitlinie 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. Aus der künftigen Anwendung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von DEMIRE erwartet.

IFRS 10, IFRS 11 und IAS 27 Änderungen: Investmentgesellschaften

Im Oktober 2012 verlautebarte 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 Anhangfordernisse 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.

Improvements to IFRS (2010-2012) und IFRS (2011-2013)

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

| | |
|-----------------|--|
| IFRS 1 | Anzuwendende IFRS |
| IFRS 2 | Definition von Ausübungsbedingungen (vesting conditions) |
| IFRS 3 | Ausnahmen vom Anwendungsbereich für gemeinsame Vereinbarungen (joint arrangements) und Bilanzierung bedingter Gegenleistungen (contingent consideration) im Zusammenhang mit Unternehmenszusammenschlüssen |
| IFRS 8 | Angaben zur Zusammenfassung von Segmenten und Erfordernis einer Überleitungsrechnung für Segmentvermögenswerte |
| IFRS 13 | Anwendungsbereich für sog. portfolio exception und Verzicht auf Abzinsung bei der Fair-Value-Bewertung kurzfristiger Forderungen und Verbindlichkeiten, sofern der Effekt unwesentlich ist. |
| IAS 16 / IAS 38 | Neubewertungsmethode: Ermittlung der kumulierten Abschreibungen zum Zeitpunkt der Neubewertung |
| IAS 24 | Erweiterung der Definition der nahestehenden Unternehmen und Personen um sog. Management Entities und Regelung zugehöriger Angabepflichten |
| IAS 40 | Zusammenhang zwischen IFRS 3 und IAS 40 bei der Klassifizierung von „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (investment property) als vom Eigentümer genutzt. |

Die Änderungen sind erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Das EU-Endorsement wird für das erste Quartal 2015 erwartet. Aus den Improvements ergeben sich keine Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse von DEMIRE.

IFRIC 21 „Abgaben“

IFRIC 21 beschäftigt sich mit der Fragestellung der Bilanzierung öffentlicher Abgaben, die keine Ertragsteuern im Sinne des IAS 12 „Ertragsteuern“ darstellen und klärt insbesondere, wann Verpflichtungen zur Zahlung derartiger Abgaben im Abschluss als Verbindlichkeiten zu erfassen sind. Die Interpretation wurde am 20. Mai 2013 herausgegeben. Die Änderungen sind erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist. Das EU-Endorsement erfolgte am 13. Juni 2014. Aus IFRIC 21 ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse von DEMIRE.

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) fälschlicherweise 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 Kaufpreisallokation sind stille Reserven und Lasten beim wirtschaftlich erworbenen Unternehmen und nicht beim 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 Erwerbstichtag 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

Im Konzern werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bei der DEMIRE Real Estate München I GmbH und bei der Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH gehalten. Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf Bewertungsgutachten von renommierten externen unabhängigen Sachverständigen und werden in Übereinstimmung mit internationalen Bewertungsstandards ermittelt. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage von Ertragswertverfahren gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung und sofern verfügbar, anhand von Vergleichs- oder Marktpreisen. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte werden Annahmen hinsichtlich der Entwicklung der Mieten, Instandhaltungskosten, Leerstände, Restnutzungsdauern und Liegenschaftszinssätzen (Kapitalisierungszinssätze) 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 substanziellen 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 7.784 (Vorjahr: TEUR 8.923). Von diesem Wert sind insgesamt Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 5.648 internen Marktwerteinschätzungen unterworfen worden. Die verbleibenden TEUR 2.136 beruhen auf Vergleichswertgutachten. Zum Ergebnis der Bewertungen wird auf Note D.8 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 928 (Vorjahr: TEUR 0) 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.14 und E.5.1 verwiesen.

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Vorratsimmobilien und seiner als Finanzinvestition 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 TEUR | Geschäftsjahr |
|---|--------------------------|-----------|-----------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Unmittelbar gehaltene Anteile | | | | | | |
| Deutschland | | | | | | |
| DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main | Tochterunternehmen | erworben | 100,00% | 29.10.2009 | 21.160 | 01.04.2013 – 31.03.2014 |
| DEMIRE Commercial Real Estate GmbH (vormals: MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH), Frankfurt am Main | Tochterunternehmen | erworben | 100,00% | 21.10.2008 | 25 | 01.01.2013 – 31.12.2013 |
| Ausland | | | | | | |
| MAGNAT Capital Markets GmbH, Wien, Österreich | Tochterunternehmen | erworben | 100,00% | 05.05.2009 | 35 | 01.01.2013 – 31.12.2013 |
| MAGNAT Asset Management Ukraine LLC., Kiew, Ukraine | Tochterunternehmen | gegründet | 100,00% | 05.05.2010 | 453 | 01.01.2013 – 31.12.2013 |
| Mittelbar gehaltene Anteile | | | | | | |
| Deutschland | | | | | | |
| Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main | Tochterunternehmen | erworben | 99,64% ²⁾ | 29.10.2009 | N/A ⁴⁾ | 01.01.2013 – 31.12.2013 |
| Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main | Tochterunternehmen | erworben | 99,64% ²⁾ | 29.10.2009 | N/A ⁴⁾ | 01.01.2013 – 31.12.2013 |
| Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main (verschmolzen auf Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH) | Tochterunternehmen | erworben | 99,64% ²⁾ | 29.10.2009 | N/A ⁴⁾ | 01.01.2013 – 31.12.2013 |
| Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main (verschmolzen auf Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH) | Tochterunternehmen | erworben | 99,64% ²⁾ | 29.10.2009 | N/A ⁴⁾ | 01.01.2013 – 31.12.2013 |
| SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main | assoziiertes Unternehmen | erworben | 24,78% ¹⁾ | 29.10.2009 | N/A ⁴⁾ | 01.04.2013 – 31.03.2014 |
| DEMIRE Real Estate München I GmbH, Frankfurt am Main | Tochterunternehmen | erworben | 100,00% ¹⁾ | 27.11.2013 | 27 | 01.01.2013 – 31.12.2013 |
| MUNICH ASSET Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main | Tochterunternehmen | erworben | 100,00% ¹⁾ | 05.02.2014 | 26 | 01.01.2014 – 31.03.2014 |
| MUNICH ASSET Vermögensverwaltung 1 GmbH, Frankfurt am Main | Tochterunternehmen | erworben | 100,00% ¹⁾ | 03.02.2014 | 26 | 01.01.2014 – 31.03.2014 |
| Ausland | | | | | | |
| MAGNAT Investment I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande | Tochterunternehmen | erworben | 99,64% ¹⁾ | 29.10.2009 | N/A ⁴⁾ | 01.04.2013 – 31.03.2014 |
| MAGNAT Investment IV B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande | Tochterunternehmen | erworben | 100,00% ¹⁾ | 29.10.2009 | N/A ⁴⁾ | 01.04.2013 – 31.03.2014 |
| R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o., Warschau, Polen | Gemeinschaftsunternehmen | erworben | 50,00% ¹⁾ | 29.10.2009 | N/A ⁴⁾ | 01.01.2013 – 31.12.2013 |

| Konzernunternehmen | | | Anteil im Konzern | Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt | Anschaffungskosten TEUR | Geschäftsjahr |
|--|--------------------------|-----------|----------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Hekuba S.à.r.l., Luxemburg, Luxemburg | Gemeinschaftsunternehmen | erworben | 32,44% ¹⁾ | 29.10.2009 | N/A ⁴⁾ | 01.01.2013 – 31.12.2013 |
| Russian Land AG, Wien, Österreich | assoziertes Unternehmen | erworben | 40,34% ¹⁾ | 29.10.2009 | N/A ⁴⁾ | 01.01.2013 – 31.12.2013 |
| Lumpsum Eastern European Participations C.V., Osterhout, Niederlande | Tochterunternehmen | gegründet | 94,00% ¹⁾ | 29.01.2012 | N/A ⁴⁾ | 01.04.2013 – 31.03.2014 |
| MAGNAT Real Estate UA III B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande | Tochterunternehmen | erworben | 99,64% ²⁾ | 29.10.2009 | N/A ⁴⁾ | 01.04.2013 – 31.03.2014 |
| MAGNAT Real Estate UA VI B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande | Tochterunternehmen | erworben | 99,64% ²⁾ | 29.10.2009 | N/A ⁴⁾ | 01.04.2013 – 31.03.2014 |
| MAGNAT Real Estate UA X B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande | Tochterunternehmen | erworben | 99,64% ²⁾ | 29.10.2009 | N/A ⁴⁾ | 01.04.2013 – 31.03.2014 |
| MAGNAT Real Estate UA XI B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande | Tochterunternehmen | erworben | 99,64% ²⁾ | 29.10.2009 | N/A ⁴⁾ | 01.04.2013 – 31.03.2014 |
| SC VICTORY Consulting International s.r.l., Bukarest, Rumänien | Tochterunternehmen | erworben | 99,64% ²⁾ | 29.10.2009 | N/A ⁴⁾ | 01.01.2013 – 31.12.2013 |
| R-Quadrat Bulgaria EOOD, Sofia, Bulgarien | Tochterunternehmen | erworben | 99,64% ²⁾ | 29.10.2009 | N/A ⁴⁾ | 01.01.2013 – 31.12.2013 |
| OXELTON ENTERPRISES Limited, Limassol, Zypern | Gemeinschaftsunternehmen | erworben | 59,78% ²⁾ | 29.10.2009 | N/A ⁴⁾ | 01.01.2013 – 31.12.2013 |
| Irao MAGNAT Digomi LLC, Tiflis, Georgien | Tochterunternehmen | erworben | 74,73% ²⁾ | 29.10.2009 | N/A ⁴⁾ | 01.01.2013 – 31.12.2013 |
| Irao MAGNAT 28/2 LLC, Tiflis, Georgien | Gemeinschaftsunternehmen | erworben | 49,82% ²⁾ | 29.10.2009 | N/A ⁴⁾ | 01.01.2013 – 31.12.2013 |
| MAGNAT Tbilisi Office 1 LLC, Tiflis, Georgien | Tochterunternehmen | erworben | 99,64% ²⁾ | 29.10.2009 | N/A ⁴⁾ | 01.01.2013 – 31.12.2013 |
| IRA0 Magnat Gudiasvili LLC, Tiflis, Georgien | Gemeinschaftsunternehmen | gegründet | 50,00% ³⁾ | 04.04.2011 | N/A ⁴⁾ | 01.01.2013 – 31.12.2013 |
| Forum-2000 Ltd., Kiew, Ukraine | Gemeinschaftsunternehmen | erworben | 50,00% | 29.02.2012 | N/A ⁴⁾ | N/A |
| Kappatrade Ltd., Kiew, Ukraine | Tochterunternehmen | erworben | 99,64% ²⁾ | 19.10.2010 | N/A ⁴⁾ | 01.01.2013 – 31.12.2013 |
| Polartrade Ltd., Kiew, Ukraine | Tochterunternehmen | erworben | 99,64% ²⁾ | 19.10.2010 | N/A ⁴⁾ | 01.01.2013 – 31.12.2013 |

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 im Geschäftsjahr 2012/2013 bei den Geschäftsführungsorganen sowie teilweise in der Besetzung des Aufsichtsrats der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA Personidentität herrscht, wurde trotz einer Beteiligungsquote von unter 20 % die SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA als assoziiertes Unternehmen in der DEMIRE-Gruppe klassifiziert. Mit Kauf weiterer Anteile wurde im Berichtsjahr der Anteil auf 24,78% aufgestockt und somit das Unternehmen weiterhin als assoziiertes Unternehmen in der DEMIRE-Gruppe klassifiziert.

Die Hekuba S.à.r.l., 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. Die DEMIRE hat die Beteiligung an der Hekuba S.à.r.l. mit Datum Ende Juni 2014 zu einem Kaufpreis von TEUR 3.700 veräußert, siehe Anmerkung I.4.

Die MAGNAT Development GmbH wurde im Berichtszeitraum mit Vertrag vom 29. Juli 2013 mit Wirkung zum 1. April 2013 auf die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG verschmolzen. Mit Vertrag vom 15. Juli 2013 ist die MAGNAT Development GmbH als Komplementärin der MAGNAT First Development GmbH & Co. KG ausgeschieden. Die MAGNAT First Development GmbH & Co. KG ist mit dem Ausscheiden der Komplementärin erloschen. Die Aktiva und Passiva der Gesellschaft sind dem verbliebenen Gesellschafter der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG angewachsen.

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.

Die OXELTON ENTERPRISES Limited, Limassol, Zypern, wird trotz einer Beteiligung von 59,78 % nicht vollkonsolidiert, sondern nur at equity in den Konzernabschluss einbezogen, da satzungsgemäß eine Einstimmigkeit der beiden Gesellschafter bei Entscheidungen notwendig ist.

Zum Erwerbszeitpunkt am 27. November 2013 der Vermögenswerte und Schulden aus der Gesellschaft DEMIRE Real Estate München I GmbH, Frankfurt am Main, wurden die folgenden Werte angesetzt, die Anschaffungskosten auf Ebene des Jahresabschlusses betragen rd. TEUR 27:

| in TEUR | Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge |
|--|--|
| Vermögenswerte | |
| eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlage | 25 |
| Summe Vermögenswerte | 25 |
| Schulden | |
| gezeichnetes Kapital | 25 |
| Summe Schulden | 25 |

Zum Erwerbszeitpunkt am 05. Februar 2014 der Vermögenswerte und Schulden aus der Gesellschaft MUNICH ASSET Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main, wurden die folgenden Werte angesetzt, die Anschaffungskosten auf Ebene des Jahresabschlusses betragen TEUR 26:

| in TEUR | Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge |
|--|--|
| Vermögenswerte | |
| Grund & Gebäude | 6.908 |
| ausstehende Einlage auf das Kapital | 13 |
| Zahlungsmittel | 12 |
| Summe Vermögenswerte | 6.933 |
| Schulden | |
| gezeichnetes Kapital | 25 |
| Verlustvortrag | -1 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1 |
| Finanzschulden | 6.908 |
| Summe Schulden | 6.933 |

Zum Erwerbszeitpunkt am 03. Februar 2014 der Vermögenswerte und Schulden aus der Gesellschaft MUNICH ASSET Vermögensverwaltung 1 GmbH, Frankfurt am Main, wurden die folgenden Werte angesetzt, die Anschaffungskosten auf Ebene des Jahresabschlusses betragen TEUR 26:

| in TEUR | Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge |
|--|--|
| Vermögenswerte | |
| Zahlungsmittel | 13 |
| Summe Vermögenswerte | 13 |
| Schulden | |
| gezeichnetes Kapital | 25 |
| ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital, nicht eingefordert | -12 |
| Summe Schulden | 13 |

Die DEMIRE Real Estate München I GmbH, MUNICH ASSET Vermögensverwaltung GmbH und die MUNICH ASSET Vermögensverwaltung 1 GmbH, werden mit ihren Vermögenswerten und Schulden in den Konzernabschluss einbezogen, da es sich bei der Übernahme der Anteile im Berichtsjahr 2013/2014 nicht um Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 (non-business Transaktion) handelt.

Im Geschäftsjahr wurden die folgenden Gesellschaften veräußert:

| | Zeitpunkt der Veräußerung | Veräußerungserlös in TEUR |
|---|------------------------------|------------------------------|
| MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG, Wien, Österreich | 13.06.2013 | 42 |
| MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG, Wien, Österreich | 13.06.2013 | 334 |
| MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Brünner Straße 261-263 KG, Wien, Österreich | 13.06.2013 | 27 |

Zusammenfassende Finanzinformationen der veräußerten Unternehmen (Werte in TEUR):

| | MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG, Wien, Österreich | MAGNAT Asset Manage- ment GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG, Wien, Österreich | MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Brünner Straße 261-263 KG, Wien, Österreich |
|----------------------------|---|--|---|
| Aggregierte Vermögenswerte | 349 | 1.307 | 31 |
| davon Zahlungsmittel | 25 | 23 | 27 |
| Aggregierte Schulden | 360 | 1.305 | 5 |

» B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

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 angesetzte Beträge |
|---|--|
| Vermögenswerte | |
| Kurzfristige Vermögenswerte | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 11 |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | 150 |
| Zahlungsmittel | 505 |
| Summe Vermögenswerte | 666 |
| Schulden | |
| Rückstellungen | 75 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 22 |
| Steuerschulden | 23 |
| Finanzschulden | 15 |
| Summe Schulden | 135 |

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 vergangenen Geschäftsjahr wurden die folgenden Gesellschaften veräußert:

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

Zusammenfassende Finanzinformationen der veräußerten Unternehmen (Werte in TEUR):

| | R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG, Wien, Österreich | SC Teo Impex Consulting International s.r.l., Bukarest, Rumänien | Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main |
|----------------------------|--|--|---|
| 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, Wien, Österreich 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.

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.

Abweichend zum Vorjahr hat das Management den EUR als funktionale Währung der Tochterunternehmen in der Ukraine bestimmt (im Vorjahr: Landeswährung UAH). Dies begründet sich darin, dass künftige Transaktionen im Zusammenhang mit diesen Tochterunternehmen voraussichtlich in EUR abgewickelt werden und mittlerweile nur noch ein unwesentlicher Teil der Umsatzerlöse und Kosten in Landeswährung UAH abgewickelt werden.

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 im sonstigen Ergebnis erfasst und betragen kumuliert TEUR -2.706 (Vorjahr: TEUR -2.115) inklusive Minderheitenanteile.

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 Bestandshalter 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.

Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von TEUR 0 (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 und Schulden

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 Finanzinstrumentes wird. Der erstmalige Ansatz eines Finanzinstrumentes 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 Forderungen 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.

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 39.

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 Gruppenebene 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 Rechenbedingungen 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.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten oder erstellt werden, werden als „als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ (Investment Properties) klassifiziert. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören zurzeit ausschließlich Grundstücke mit Geschäftsgebäuden.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden beim erstmaligen Ansatz mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Gewinne und Verluste aus der Anpassung werden als Ertrag oder Aufwand im Konzernergebnis erfasst.

Im Konzern werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bei der DEMIRE Real Estate München I GmbH und bei der Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH 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, Instandhaltungskosten, Leerstände, Restnutzungsdauern und Liegenschaftszinssätzen (Kapitalisierungszinssätze) vorgenommen.

Bei der Bewertung der Immobilien ist von der bestmöglichen Verwendung der jeweiligen Objekte auszugehen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder nicht mehr dauerhaft genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne oder Verluste hieraus werden im Jahr der Veräußerung oder der Stilllegung erfasst. Eine Übertragung aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt, wenn eine Nutzungsänderung durch Selbstnutzung oder der Beginn der Abwicklung der Veräußerung erfolgt.

Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Für die Zwecke der Finanzberichterstattung werden einige Vermögenswerte und Schulden des Konzerns zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert ist der Gegenwert, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Transaktionstag für den Verkauf eines Vermögenswertes erlöst bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Dabei ist es für den Preis unbedeutend, ob dieser direkt beobachtbar ist oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode ermittelt wird.

Für den Fall der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts über ein Bewertungsverfahren ist dieser in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden beobachtbaren Parameter und der jeweiligen Bedeutung der Parameter für eine Bewertung im Ganzen in eine der drei folgenden Kategorien der Bemessungshierarchie einzustufen:

- » Stufe 1: Inputfaktoren sind notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, auf die zum Bewertungsstichtag zugegriffen werden kann.
- » Stufe 2: Inputfaktoren sind andere als die aus Stufe 1 notierten Preise, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt beobachtbar sind oder indirekt abgeleitet werden können.
- » Stufe 3: Inputfaktoren sind für den Vermögenswert oder die Schuld nicht beobachtbare Parameter.

Einzelheiten zu den verwendeten Bewertungstechniken und Inputfaktoren bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der verschiedenen Vermögenswerte und Schulden können Note E und Note I. 1 entnommen werden.

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 richtigem 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 genutzter steuerlicher 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.

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 Konzernbilanz 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

Wandelschuldverschreibungen, die im Falle der Wandlung durch die Gläubiger von der DEMIRE in bar oder Aktien bedient werden und für die ein Marktpreis anhand von Börsenkursen ermittelbar ist, werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert, der dem Nominalwert entspricht, bewertet. Die mit der Ausgabe verbundenen Transaktionskosten werden als Finanzaufwendungen erfasst. Ein in die Wandelschuldverschreibung eingebettetes Wandlungsrecht wird im Rahmen der Anwendung der Kategorie „at fair value through profit or loss“ nicht vom Schuldinstrument abgespalten sondern als einheitliche Finanzschuld ebenfalls mit dem beizulegenden Zeitwert der Wandelschuldverschreibung bewertet. Die Folgebewertung der Wandelschuldverschreibung erfolgt zum Börsenkurs am jeweiligen Bilanzstichtag. Gewinne und Verluste aus der Marktbewertung werden erfolgswirksam erfasst.

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,
- » 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.

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 | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Nettomieten | 558 | 730 |
| Erlöse aus Mietnebenkosten | 91 | 54 |
| | 649 | 784 |

Die Erträge aus der Vermietung resultieren aus der Vermietung der Grundstücke mit Wohnbauten.

2. BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN ZUR ERZIELUNG VON MIETERTRÄGEN

Die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen betragen im Berichtsjahr TEUR 189 (Vorjahr: TEUR 507). Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 177 (Vorjahr: TEUR 54) sind umlagefähig und können an Mieter weitergegeben werden. Hiervon entfallen im Berichtsjahr TEUR 86, die auf Grund des Leerstands nicht weiterbelastet werden konnten. Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 453) sind nicht umlagefähig.

3. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

Der Konzern hat im Berichtszeitraum die MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG, die MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG und die MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Brünner Straße 261-263 KG veräußert (Verweis auf Note B.1).

4. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

Im Berichtszeitraum haben Veräußerungen von Immobilien nicht stattgefunden.

Der Konzern hat im Vorjahreszeitraum in Österreich gelegene Immobilien veräußert. Die Erlöse betragen TEUR 1.046, im Wesentlichen aus der Veräußerung des deutschen Wohnportfolios; die Aufwendungen zur Veräußerung von Immobilien lagen bei TEUR 743.

5. ERGEBNIS AUS DEM ASSET MANAGEMENT

Der Konzern hat im Berichtszeitraum Erlöse aus dem Asset Management von Immobilien für Dritte in Höhe von TEUR 82 (Vorjahr: TEUR 194) erzielt. Die diesem Bereich zugeordneten Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Personalkosten und sonstige Aufwendungen (der Konzernunternehmen MAGNAT Asset Management GmbH und der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH (vormals MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH) in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 127).

6. ERGEBNIS AUS AT EQUITY BEWERTETEN UNTERNEHMEN

Die Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 23, Vorjahr: TEUR 420) beinhalten die Ergebnisse der Russian Land AG (TEUR 23, Vorjahr Verlust: TEUR 529) und der R-Quadrat Polska Alpha Sp. z o.o. (TEUR 0, Vorjahr: TEUR 124).

Die Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 761, Vorjahr: TEUR 566) beinhalten vor allem das Ergebnis der OXELTON ENTERPRISES Limited (TEUR 644, Vorjahr TEUR 241), das Ergebnis der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA (TEUR 108, Vorjahr: TEUR 126) sowie das Ergebnis der Irao MAGNAT 28/2 LLC (TEUR 9, Vorjahr Gewinn: TEUR 296).

Der Posten 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 817 (Vorjahr: TEUR 771). Für diese Wertminderungen wurde der niedrigere Nettoveräußerungswert zugrundegelegt. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten. 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 372 enthalten.

Der Anteil der DEMIRE am übernommenen Gewinn oder Verlust der at equity bewerteten Unternehmen wird unter E.1.4 angeführt.

Bei dem at equity bilanzierten Unternehmen R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. wurden anteilige kumulierte Verluste in Höhe von TEUR 3.469 (Vorjahr: TEUR 3.108) nicht erfasst; davon entfallen anteilige Verluste in Höhe von TEUR 362 (Vorjahr: TEUR 655) auf das Berichtsjahr, sowie anteilige Verluste bei der Irao MAGNAT Gudiashvili LLC in Höhe von TEUR 37 TEUR nicht erfasst. Bei diesem Unternehmen übersteigt der Anteil der Verluste den Wert der Beteiligung und es werden daher keine weiteren Verlustanteile erfasst.

7. ERGEBNIS AUS DER FAIR VALUE ANPASSUNG DER ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENEN IMMOBILIEN

| in TEUR | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 2.905 | 0 |
| | 2.905 | 0 |

Das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von TEUR 2.905 (Vorjahr: TEUR 0) betrifft ein im Berichtsjahr erworbenes Objekt in München. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien wurde erstmalig durch ein Bewertungsgutachten von einem externen unabhängigen Sachverständigen zum 31. März 2014 ermittelt. Die positive Wertentwicklung seit Erwerb ist im Wesentlichen auf die bereits angestoßenen Optimierungsmaßnahmen sowie auf die Tatsache zurückzuführen, dass der Kaufpreis der Immobilien bereits im Jahr 2013 vereinbart wurde und Teil eines Paketpreises darstellte.

8. UNREALISIERTE MARKTWERTÄNDERUNGEN VON VORRATSIMMOBILIEN

| in TEUR | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Gewinne aus unrealisierten Marktwertänderungen auf Vorratsimmobilien | 0 | 0 |
| Verluste aus unrealisierten Marktwertänderungen auf Vorratsimmobilien | -1.140 | -1.520 |
| | -1.140 | -1.520 |

Die Gewinne und Verluste aus unrealisierten Marktwertänderungen auf Vorratsimmobilien beinhalten Effekte, die sich aufgrund der Bewertung derselben auf Basis von Marktwerteinschätzungen ergeben. Es wird dazu auf die Note E.2.1 verwiesen.

9. WERTMINDERUNGEN VON GESCHÄFTS- ODER FIRMIENWERTEN UND FORDERUNGEN

| in TEUR | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten | 0 | 24 |
| Wertminderungen auf Forderungen | 1.212 | 1.460 |
| | 1.212 | 1.484 |

Die Wertminderungen auf Forderungen können wie folgt aufgeteilt werden:

| in TEUR | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 14 | 1.460 |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | 1.198 | 0 |
| | 1.212 | 1.460 |

10. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

| in TEUR | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Kursgewinne aus Fremdwährungsdifferenzen | 664 | 618 |
| Schadensersatz | 326 | 0 |
| Ausbuchung von Verbindlichkeiten | 201 | 16 |
| Sachbezüge | 34 | 0 |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 32 | 0 |
| Wertaufholung von Wertberichtigungen zu Forderungen | 14 | 0 |
| Erträge aus Weiterbelastungen | 11 | 284 |
| Versicherungsentschädigungen | 0 | 5 |
| Sonstige Erträge aus der Vermietung | 0 | 4 |
| Übrige | 236 | 133 |
| | 1.518 | 1.060 |

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

11. ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

| in TEUR | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Rechts- und Beratungskosten | 1.617 | 741 |
| Aufwendungen für Asset Management | 1.393 | 2.017 |
| Personalkosten | 1.331 | 677 |
| Werbe- und Reisekosten | 181 | 226 |
| Vergütung des Aufsichtsrates | 40 | 57 |
| Sonstige | 94 | 91 |
| | 4.656 | 3.809 |

12. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

| in TEUR | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Kursverluste aus Fremdwährungsdifferenzen | 1.291 | 11 |
| Nicht abziehbare Vorsteuer | 231 | 222 |
| Aufwendungen für Hauptversammlung und Aktienbetreuung | 79 | 59 |
| Wertberichtigungen | 77 | 0 |
| Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs | 63 | 138 |
| Fremdleistungen | 51 | 23 |
| Raumkosten | 39 | 57 |
| Versicherungen | 35 | 36 |
| Rechts- und Beratungskosten | 0 | 30 |
| Sonstige | 298 | 261 |
| | 2.164 | 837 |

13. FINANZERGEBNIS

| in TEUR | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| Finanzerträge | 1.135 | 845 |
| Finanzaufwendungen | -1.317 | -1.552 |
| | -182 | -708 |

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

14. ERTRAGSTEUERN

| in TEUR | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Laufende Ertragsteuern | 15 | -7 |
| Latente Ertragsteuern | 236 | 286 |
| Summe Ertragsteuern (- = Ertrag / + = Aufwand) | 251 | 278 |

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

Der laufende Aufwand aus Ertragsteuern in Höhe von TEUR 253 umfasst Anpassungen für periodenfremde Erträge aus Ertragssteuern. Der laufende Ertrag aus Ertragssteuern im Vorjahr (TEUR -7) umfasst keine Anpassungen für periodenfremde tatsächliche Ertragssteuern. Der latente Steuerertrag in Höhe von TEUR 2 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 | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|---------|------------------------------|------------------------------|
| Inland | 9 | -204 |
| Ausland | 242 | 483 |
| | 251 | 278 |

Zum Bilanzstichtag bestehen bei den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen insgesamt noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 27.611 (Vorjahr: TEUR 26.323). Von diesem Betrag entfallen TEUR 22.143 auf unverfallbare Verlustvorträge. Von den restlichen Verlustvorträgen verfallen TEUR 17 im nächsten Jahr. Im Jahr 2015 verfallen TEUR 28, in 2016 TEUR 124, in 2017 TEUR 66, in 2018 TEUR 21, in 2019 TEUR 54 und in 2020 TEUR 5.041. 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.

Die im Vorjahr im sonstigen Ergebnis erfassten latenten Steuern in Höhe von TEUR 99 wurden im Berichtsjahr in die Gewinnrücklagen inklusive Konzernergebnis umgegliedert.

Ausschüttungen der DEMIRE AG an die Aktionäre wirken sich weder körperschaft- noch gewerbsteuerlich 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.

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 % Gewerbesteuerersatz. 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.

| in TEUR | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Ergebnis vor Steuern | -5.735 | -5.651 |
| Konzernsteuersatz | 31,93% | 31,93% |
| Erwarteter Steuerertrag | -1.831 | -1.804 |
| Steuersatzunterschiede bei Auslandstöchtern | 6 | 9 |
| Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben | 632 | 581 |
| Steuereffekte aus steuerfreien Einnahmen | -137 | -1.260 |
| Steuereffekte aus nicht genutzten Verlusten und nicht angesetzten temporären Differenzen, für die keine aktiven latenten Steuern aktiviert wurden | 1.556 | 2.478 |
| Auflösung aufgrund Wertminderung auf Latente Steuern | 0 | 302 |
| Sonstige | 25 | -27 |
| Effektive Ertragsteuern | 251 | 278 |

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 -51 (Vorjahr: TEUR -3) 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 Periodenergebnis dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien.

| | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Den Anteilseignern des rechtlichen Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Periodenergebnis (in TEUR) | -5.935 | -5.927 |
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien | 13.894.651 | 13.889.651 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR) | -0,43 | -0,43 |

Bei der Berechnung des verwässerten gewichteten Durchschnitts der Stammaktien zum 31.03.2014 wurde die Wandelschuldverschreibung in Höhe von TEUR 11.300 unberücksichtigt gelassen, da sie einer Verwässerung entgegengewirkt hätten.

17. PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand ist ausschließlich in den Allgemeinen Verwaltungskosten einbezogen.

| in TEUR | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Gehälter | 1.742 | 1.741 |
| Gesetzliche Sozialaufwendungen | 193 | 300 |
| | 1.935 | 2.041 |

18. PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNGEN

| in TEUR | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| auf sonstige immaterielle Vermögenswerte | 8 | 9 |
| auf Sachanlagen | 22 | 25 |
| | 30 | 34 |

Die planmäßigen Abschreibungen sind sowohl in den Allgemeinen Verwaltungskosten als auch 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 | 2013/2014 | 2012/2013 |
|---|-----------|-----------|
| Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres | 1.039 | 1.015 |
| Kumulierte Wertminderungen per 01.04. des Geschäftsjahres | 1.029 | 1.005 |
| Buchwerte per 01.04. des Geschäftsjahres | 10 | 10 |
| Zugänge | 0 | 24 |
| Abgänge | 10 | 0 |
| Anschaffungswerte per 31.03. des Geschäftsjahres | 1.029 | 1.039 |
| Kumulierte Wertminderungen per 31.03. des Geschäftsjahres | 1.029 | 1.029 |
| Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres | 0 | 10 |

| in TEUR | 2013/2014 | 2012/2013 |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Zuführungen zu Wertminderungen | 0 | 24 |

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 Abgängen im Zusammenhang mit der Veräußerung der MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumannsgasse 16 KG.

Die aus der Erstkonsolidierung der im Berichtsjahr erworbenen Tochterunternehmen resultierenden aktiven Unterschiedsbeträge in Höhe von insg. TEUR 5 wurden sofort aufwandswirksam erfasst, da es sich um Anschaffungsnebenkosten (im Wesentlichen Notarkosten) für die jeweiligen Tochterunternehmen handelte. Die aufwandswirksam erfassten Beträge werden unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (D.12) ausgewiesen.

1.1.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Für die sonstigen immateriellen Vermögenswerte wird eine Nutzungsdauer von drei bis vier Jahren angesetzt. Darin enthalten ist im Wesentlichen Computer-Software. Die Abschreibungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position „Allgemeine Verwaltungskosten“ (TEUR 8, Vorjahr: TEUR 9) ausgewiesen.

| in TEUR | 2013/2014 | 2012/2013 |
|--|-----------|-----------|
| Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres | 51 | 51 |
| Kumulierte Abschreibungen per 01.04. des Geschäftsjahres | 41 | 32 |
| Buchwerte per 01.04. des Geschäftsjahres | 10 | 19 |
| Zugänge | 0 | 0 |
| Abgänge | 1 | 0 |
| Abschreibungen | 8 | 9 |
| Anschaffungswerte per 31.03. des Geschäftsjahres | 50 | 51 |
| Kumulierte Abschreibungen per 31.03. des Geschäftsjahres | 49 | 41 |
| Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres | 1 | 10 |

1.2 Sachanlagen

Betriebs- und Geschäftsausstattung

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 22, Vorjahr: TEUR 25) ausgewiesen.

| in TEUR | 2013/2014 | 2012/2013 |
|--|------------|-----------|
| Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres | 145 | 137 |
| Kumulierte Abschreibungen per 01.04. des Geschäftsjahres | 104 | 79 |
| Buchwerte per 01.04. des Geschäftsjahres | 41 | 58 |
| Zugänge | 221 | 34 |
| Abgänge | 30 | 26 |
| Abschreibungen | 22 | 25 |
| Anschaffungswerte per 31.03. des Geschäftsjahres | 336 | 145 |
| Kumulierte Abschreibungen per 31.03. des Geschäftsjahres | 126 | 104 |
| Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres | 210 | 41 |

1.3 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Zeitwerte haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt.

| in TEUR | 2013/2014 | 2012/2013 |
|--|---------------|-----------|
| Zeitwert per 01.04. des Geschäftsjahres | 0 | 0 |
| Zukäufe | 17.621 | 0 |
| Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwerts, die in der GuV-Position D.7 enthalten sind | 2.905 | 0 |
| Zeitwert per 31.03. des Geschäftsjahres | 20.526 | 0 |

Der Zugang der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfasst zwei Objekte in München, die im aktuellen Geschäftsjahr erworben wurden. In der Vorperiode bilanzierte der Konzern direkt keine als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, lediglich bei at equity bewerteten Unternehmen und zur Veräußerung gehaltene Beteiligungen bestanden als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Bei den Objekten handelt es sich um Gewerbeimmobilien, die langfristig vermietet werden sollen. Der beizulegende Zeitwert der im Geschäftsjahr neu erworbenen Immobilien wurde erstmalig durch Bewertungsgutachten von externen unabhängigen Sachverständigen zum 31. März 2014 ermittelt. Die positive Wertentwicklung im aktuellen Geschäftsjahr ist im Wesentlichen auf die bereits angestoßenen Optimierungsmaßnahmen sowie auf die Tatsache zurückzuführen, dass der Kaufpreis der Immobilien bereits im Jahr 2013 vereinbart wurde und Teil eines Paketpreises darstellte.

In der aktuellen Periode gab es keine Umgruppierung zwischen den Bemessungshierarchien 1, 2 und 3 bei der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert.

Nachfolgend sind Angaben zur Bewertung zum beizulegenden Zeitwerte gemäß IFRS 13 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns zum 31. März 2014 dargestellt.

| TEUR | Beizulegender Zeitwert 31.03.2014 | Bemessungshierarchie | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|--|---|--|
| | | Notierte Preise in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte (Stufe 1) | Wesentliche andere beobachtbare Inputfaktoren (Stufe 2) | Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren (Stufe 3) |
| Gewerbliche Immobilien in Deutschland | 20.526 | 0 | 0 | 20.526 |

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte basieren vollständig auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Gutachter, die eine Bewertung in Anlehnung an die Immobilienwertvermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt haben. Hierbei werden möglichst marktnahe Bewertungsparameter als Inputfaktoren herangezogen. Die ermittelten Marktwerte entsprechen dem beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13.

Die Ermittlung der Marktwerte erfolgt auf Basis des Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV. Der Ertragswert setzt sich dabei aus der Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert unter Berücksichtigung von Sonderwerten zusammen.

Die Ermittlung des Ertragswerts ist von den bedeutenden nicht beobachtbaren Inputparametern Miete, Instandhaltungskosten, aktueller Leerstand, Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) abhängig.

Im aktuellen Geschäftsjahr lag die Marktmiete durchschnittlich bei EUR 8,40 pro m²/Monat und hatte eine Spannbreite von EUR 8,25 bis EUR 8,50. Die durchschnittliche Marktmiete wurde auf Basis der vermietbaren Flächen zum 31.03.2014 ermittelt. Die Instandhaltungskosten liegen im aktuellen Geschäftsjahr bei 3,0 % des Jahresertrags.

Der Leerstand betrug in der aktuellen Periode durchschnittlich 39,0 % bei einer Spanne von 31,8 % bis 49,3 %. Der durchschnittliche Leerstand wurde auf Grundlage der vermietbaren Fläche ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz wird ausgehend von einem durchschnittlichen marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Makro- und Mikrolage, Konkurrenzobjekten, Mieterbonität, Leerstand und Restmietvertragslaufzeit ermittelt und lag durchschnittlich bei 6,8 %. In Abhängigkeit von Qualität, Lage und Struktur der Objekte variieren die an angesetzten Liegenschaftszinssätze zwischen 6,5 % und 7,3 %.

Bei einer Sensitivitätsanalyse der bedeutenden nicht beobachtbaren Inputparameter ergeben sich die folgenden Auswirkungen auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Ein wesentlicher Anstieg der Marktmiete oder Restnutzungsdauer würde bei unveränderten Annahmen bezüglich der verbleibenden Inputparameter zu einem Anstieg des beizulegenden Zeitwerts führen. Ein wesentlicher Anstieg der Instandhaltungskosten, des Leerstands oder des Liegenschaftszinssatzes würde bei unveränderten Annahmen bezüglich der verbleibenden Inputparameter zu einem geringeren beizulegenden Zeitwert der Immobilien führen.

Auf die Vergleichsangaben bezüglich der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, wurde aufgrund der Übergangsvorschrift des IFRS 13 zulässigerweise verzichtet.

Sämtliche vom Konzern als Finanzanlage gehaltenen Immobilien sind im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen beliefen sich auf TEUR 310 (Vorjahr: TEUR 0). Die mit den als Finanzanlage gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betrugen TEUR 102 (Vorjahr: TEUR 0).

Geplanter Erwerb von Immobilien

Die DEMIRE AG hat im ersten Quartal des Kalenderjahres 2014 eine weitere Immobilie in München für einen Kaufpreis von rund EUR 8 Mio. erworben. Der Erwerb steht zum Bilanzstichtag unter einer aufschiebenden Bedingung. Die Erfüllung der aufschiebenden Bedingung seitens des Verkäufers steht noch aus, sodass das wirtschaftliche Eigentum noch nicht auf die Gesellschaft übergegangen ist. Für das Geschäftsjahr 2014/15 geht die Gesellschaft mit hoher Wahrscheinlichkeit davon aus, dass die aufschiebende Bedingung erfüllt wird.

1.4. Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 4.694; Vorjahr: TEUR 6.644) beinhalten die Anteile an assoziierten Unternehmen (TEUR 1.741; Vorjahr: TEUR 1.104) und an Gemeinschaftsunternehmen (TEUR 2.952, Vorjahr: TEUR 5.540).

1.4.1 Anteile an assoziierten Unternehmen

| in TEUR | Bilanzwert zum 31.03.2014 | Bilanzwert zum 31.03.2013 |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Gesellschaft | | |
| SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA | 1.718 | 741 |
| Russian Land AG | 23 | 363 |
| Gesamt | 1.741 | 1.104 |

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

| in TEUR | Ergebnis zum 31.03.2014 | Ergebnis zum 31.03.2013 |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Gesellschaft | | |
| SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA | -108 | -128 |
| Russian Land AG | 23 | -369 |
| Gesamt | -85 | -497 |

Im Berichtsjahr hat sich eine Werterhöhung an dem Anteil der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA im Zuge der Erhöhung der Anteilsquote von 16,13 % auf 24,78 % bzw. Erhöhung des Beteiligungsbuchwertes um TEUR 1.085 ergeben und eine Wertminderung an dem Anteil der Russian Land AG wurde in Höhe von TEUR 363 erfasst (siehe D.6).

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

Zusammenfassende Finanzinformationen der assoziierten Unternehmen:

| in TEUR | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Aggregierte Vermögenswerte | 13.923 | 15.661 |
| Aggregierte Schulden | 353 | 1.408 |
| Aggregierte Erlöse | 216 | 492 |
| Aggregierte Periodenergebnisse | -606 | -3.019 |

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 umgestellt werden. Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses wird für die Gesellschaft ein Zwischenabschluss auf den Bilanzstichtag des Konzerns erstellt.

1.4.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

| in TEUR | Bilanzwert zum 31.03.2014 | Bilanzwert zum 31.03.2013 |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Gesellschaft | | |
| OXELTON ENTERPRISES Limited | 2.823 | 5.292 |
| R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. | 0 | 0 |
| Irao MAGNAT 28/2 LLC | 129 | 248 |
| Irao MAGNAT Gudiashvili LLC | 0 | 0 |
| Gesamt | 2.952 | 5.540 |

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 m² 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 Appartments, 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.

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

| in TEUR | Ergebnis zum 31.03.2014 | Ergebnis zum 31.03.2013 |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Gesellschaft | | |
| R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. | 0 | 0 |
| Irao MAGNAT 28/2 LLC | -9 | 296 |
| Irao MAGNAT Gudiashvili LLC | 0 | -191 |
| MAGNAT Investment II B.V. | 0 | 0 |
| Hekuba S.à.r.l. | 0 | 0 |
| OXELTON ENTERPRISES Limited | -645 | -241 |
| Gesamt | -654 | -136 |

Bei dem Gemeinschaftsunternehmen R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. wurden TEUR 0 (Vorjahr: 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 Berichtsjahr wurde im Wesentlichen eine Wertminderung an dem Anteil der OXELTON ENTERPRISES Limited in Höhe von TEUR 817 (Vorjahr: TEUR 771) sowie im sonstigen Ergebnis Fremdwährungsumrechnungsdifferenzen von TEUR 1.007 (Vorjahr: TEUR 0) erfolgsneutral erfasst. An dem Anteil der Irao Magnat 28/2 LLC wurde im Berichtsjahr eine Wertminderung in Höhe von TEUR 110 (im Vorjahr: TEUR 248 Zuschreibung) erfasst. An dem Anteil der Irao MAGNAT Gudiashvili LLC wurde im Vorjahr eine Wertminderung in Höhe von TEUR 372 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 Teilkonzerne bzw. Abschlüsse per Stichtag):

| in TEUR | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|---|------------|------------|
| Aggregierte langfristige Vermögenswerte | 100 | 124 |
| Aggregierte kurzfristige Vermögenswerte | 5.207 | 6.890 |
| Aggregierte langfristige Schulden | 8.924 | 5.707 |
| Aggregierte kurzfristige Schulden | 2.400 | 5.226 |
| Aggregierte Erträge | 680 | 4.319 |
| Aggregierte Aufwendungen | -1.732 | -4.519 |
| Aggregierte Periodenergebnisse | -1.052 | -200 |

Folgende Gemeinschaftsunternehmen und Teilkonzerne haben einen vom Konzernstichtag abweichenden Bilanzstichtag: R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o., Irao MAGNAT 28/2 LLC, Irao MAGANT 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.

1.5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Buchwerte für die sonstigen finanziellen Vermögenswerte betragen TEUR 695 (Vorjahr: TEUR 49). Hierin enthalten sind langfristige Vorsteuerforderungen in Höhe von TEUR 669. Im Vorjahr wurde eine Wertminderung in Höhe von TEUR 2 in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Finanzaufwendungen erfasst.

1.6. Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen

Die Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen in Höhe von TEUR 2.490 (Vorjahr: TEUR 2.059) betreffen im Wesentlichen Darlehen an die OXELTON ENTERPRISES Limited (TEUR 2.466). Der Rückzahlungszeitpunkt des wesentlichen Darlehens (TEUR 1.965) von der OXELTON ENTERPRISES Limited orientiert sich am Eintritt bestimmter zukünftiger Bedingungen. Das Darlehen wird mit 10 Prozent p.a. verzinst. Dieses Darlehen ist spätestens am 31. Dezember 2014 zurückzuzahlen.

1.7. 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 7.784 (Vorjahr: TEUR 10.174) unbebaute und bebaute Grundstücke, welche zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Im Berichtszeitraum wurden Wertminderungen in Höhe von TEUR 1.140 (Vorjahr: TEUR 1.520) vorgenommen, die in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position „Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien“ ausgewiesen werden. Im Berichtszeitraum wurden aufgrund von Veräußerungen Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 5.491) 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 1.140 entfällt ein Betrag von TEUR 1.009 auf ukrainische Liegenschaften. 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 31.03.2014 | Buchwert 31.03.2013 | Liegenschaft |
|---|------------------------|------------------------|----------------------------------|
| Gesellschaft | | | |
| Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH | 2.536 | 2.657 | Worms, Parchim, Halle Peissen |
| MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG | 0 | 981 | Wien, Österreich |
| MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG | 0 | 269 | Wien, Österreich |
| | 2.536 | 3.907 | |

2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

| in TEUR | 31.03.2014 Brutto | 31.03.2014 Netto | 31.03.2013 Brutto | 31.03.2013 Netto |
|---|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| Forderungen aus der Abwicklung der Umsatzsteuer | 322 | 322 | 1.065 | 1.065 |
| Kaufpreisforderungen | 73 | 73 | 584 | 584 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte | 2.254 | 603 | 2.154 | 488 |
| Forderungen aus der Abrechnung von Bauprojekten | 0 | 0 | 428 | 428 |
| Verwalterkonten | 95 | 95 | 104 | 104 |
| Sonstige | 1.513 | 651 | 1.612 | 751 |
| | 4.257 | 1.744 | 5.947 | 3.420 |

Sämtliche Forderungen sind kurzfristig, unter 3 Monaten, fällig. Es wurden Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 2.513 (Vorjahr: TEUR 2.528) 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. Die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt die Entwicklung der kumulierten Wertberichtigungen.

| in TEUR | 2013/2014 | 2012/2013 |
|---|--------------|--------------|
| Kumulierte Wertberichtigungen zum Beginn des Geschäftsjahres | 2.527 | 1.707 |
| Unternehmensveräußerungen | 0 | -67 |
| Wertberichtigungen laufendes Jahr | 0 | 1.310 |
| Realisierung von Wertberichtigungen | 0 | -423 |
| Auflösung von Wertberichtigungen | 14 | 0 |
| Kumulierte Wertberichtigungen zum Ende des Geschäftsjahres | 2.513 | 2.527 |

Ergeben sich bei den Forderungen Zweifel an der Einbringbarkeit, werden diese mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt. Neben den erforderlichen Einzelwertberichtigungen werden bei erkennbaren Risiken aus dem allgemeinen Kreditrisiko pauschalisierte Einzelwertberichtigungen gebildet.

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 995 (Vorjahr: TEUR 759). Daneben sind sonstige Finanzforderungen in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 1.185) gegen die R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. enthalten.

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. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der kumulierten Wertberichtigungen.

| in TEUR | 2013/2014 | 2012/2013 |
|---|--------------|--------------|
| Kumulierte Wertberichtigungen zum Beginn des Geschäftsjahres | 2.127 | 0 |
| aus Umbuchungen | 0 | 2.127 |
| Wertberichtigungen laufendes Jahr | 1.198 | 0 |
| Realisierung von Wertberichtigungen | 0 | 0 |
| Auflösung von Wertberichtigungen | 0 | 0 |
| Kumulierte Wertberichtigungen zum Ende des Geschäftsjahres | 3.325 | 2.127 |

2.4 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 3.955 (Vorjahr: TEUR 2.333) 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 31.03.2014 | Bilanzwert zum 31.03.2013 |
|---------------------|------------------------------|------------------------------|
| Gesellschaft | | |
| Hekuba S.à.r.l. | 3.533 | 3.533 |
| „Forum-2000“ LLC | 270 | 270 |
| Gesamt | 3.803 | 3.803 |

Die Beteiligung an der Hekuba S.à.r.l. ist 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 KrediBankası A.S. („YKB“), bestehend aus insgesamt rund 400 Einzeltiteln 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. Die DEMIRE hat die Beteiligung an der Hekuba S.à.r.l. mit Datum Ende Juni 2014 zu einem Kaufpreis von TEUR 3.700 veräußert, siehe Anmerkung I.4.

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 Vasylykivskiy, Region Kiev. Aufgrund von Verzögerungen in dem Verkaufsprozess im Zusammenhang mit der Beschaffung von substantiellen Nachweisen von Rechten an Vermögenswerten im Zuge des geplanten Asset-Tauschs sowie der wirtschaftlichen und politischen 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 | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|--|------------|------------|
| 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.

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

Der gesamte Betrag der gebildeten latenten Steuern wird nach mehr als 12 Monaten fällig.

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

| in TEUR | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|--|--------------|------------|
| Verlustvorträge | 928 | 0 |
| Aktive latente Steuern | 928 | 0 |
| Vorratsimmobilien | 238 | 0 |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 928 | 0 |
| Sonstige | 44 | 46 |
| Passive latente Steuern | 1.210 | 46 |

Hinsichtlich TEUR 928 (im Vorjahr: TEUR 0) sind die Voraussetzungen des IAS 12.74 erfüllt. Die Bilanzierung der aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 928 erfolgt dabei unter Beachtung des IAS 12.36 in Höhe der passiven latenten Steuern.

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

| in TEUR | 31.03.2013 | Gewinn- und Verlustrechnung | Sonstiges Ergebnis | Veräußerung | 31.03.2014 |
|---|------------|--------------------------------|-----------------------|-------------|-------------|
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 0 | -928 | 0 | 0 | -928 |
| Vorratsimmobilien | 0 | -238 | 0 | 0 | -238 |
| Verlustvorträge | 0 | 928 | 0 | 0 | 928 |
| Sonstiges | -46 | 2 | 0 | 0 | -44 |
| | -46 | -236 | 0 | 0 | -282 |

Steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähige temporäre Differenzen, die bei der Ermittlung der latenten Steuern nicht berücksichtigt sind, bestehen in Höhe von TEUR 22.774 (Vorjahr: TEUR 23.829), davon in Deutschland TEUR 14.885 (Vorjahr: TEUR 23.044), Rumänien TEUR 5.067 (Vorjahr: TEUR 1.470) und Ukraine TEUR 1.931 (Vorjahr: TEUR 785). Im Berichtsjahr sind nicht gebuchte Aktivposten für latente Steuern in Höhe von TEUR 2.661 (Vorjahr: TEUR 3.771) vorhanden.

5.2 Langfristige Finanzschulden

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

Bei der Finanzschuld der DEMIRE Real Estate München I GmbH wurde bei Erstansatz das Darlehen mit dem beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung aller in diesem Zusammenhang direkt anfallenden und zurechenbaren Transaktionskosten angesetzt. In der Folgeperiode wurden die Transaktionskosten mittels der Effektivzinsmethode fortgeschrieben.

| | Nominalzinssatz % | Fälligkeit | 31.03.2014 TEUR | 31.03.2013 TEUR |
|---|----------------------|------------|--------------------|--------------------|
| Langfristiger Anteil aus Finanzschulden | | | | |
| IBB Tilgungsdarlehen für DEMIRE Real Estate München I GmbH | 3,00 | 31.12.2016 | 8.248 | 0 |
| Hypo Landesbank Vorarlberg Tilgungsdarlehen für Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH | 3M EURIBOR + 1,5 | 31.08.2018 | 5.000 | 0 |
| Mezzanin Darlehen | 12,00 | 06.07.2014 | 0 | 5.401 |
| DKB Annuitätendarlehen für 1. MAGNAT Immobilienges. mbH | 4,57 | 30.06.2014 | 0 | 3.218 |
| Darlehen Genussrechtsinhaber für MAGNAT Capital Markets GmbH | unverzinst | 31.12.2022 | 483 | 483 |
| Genussrechte für MAGNAT Capital Markets GmbH | unverzinst | 31.12.2021 | 22 | 22 |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten | unverzinst | diverse | 0 | 35 |
| Wandelschuldverschreibungen | 6,00 | 30.12.2018 | 10.893 | 0 |
| | | | 24.646 | 9.159 |

Das Tochterunternehmen MAGNAT Capital Markets GmbH hat im Geschäftsjahr 2011/12 Genussrechte emittiert. Bei diesen Genussrechten handelt es sich um zusammengesetzte Finanzinstrumente entsprechend IAS 32.28, die sowohl eine Eigen- als auch eine Fremdkapitalkomponente 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 13.248 (Vorjahr: TEUR 8.618) durch Vermögenswerte besichert.

Wandelschuldverschreibung

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat im Dezember 2013 Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis 30.12.2018 und einem Gesamtnennbetrag von EUR 11.300.000,00 platziert. Sie sind in 11.300.000 Wandelteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1,00 eingeteilt.

Im Einzelnen sind die Wandelschuldverschreibungen wie folgt ausgestattet:

- » Eingeteilt in bis zu 11.300.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1,00.
- » Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben neben einem etwaigen Ausgleich in Geld das unentziehbare Recht, jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1,00 innerhalb der Wandlungszeiträume anfänglich in eine Stückaktie der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 zu wandeln.
- » Der Wandlungspreis beträgt im Fall der wirksamen Ausübung des Wandlungsrechts – vorbehaltlich einer Anpassung auf Grund der in den Anleihebedingungen enthaltenen Anpassungsregelungen – EUR 1,00 je Inhaber-Stammaktie mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Hieraus ergibt sich ein Umtauschverhältnis von 1:1.
- » Der Ausgabebetrag je Schuldverschreibung beträgt EUR 1,00 und entspricht dem Nennbetrag und dem anfänglichen Wandlungspreis.
- » Die Schuldverschreibungen werden mit 6,00 % p.a. verzinst, die Zinszahlung erfolgt jeweils am 30. März, 30. Juni, 30. Oktober, und 30. Dezember eines jeden Jahres während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen.

Die Wandelschuldverschreibungen (WKN: A1YDDY / ISIN: DE000A1YDDY4) werden unter Berücksichtigung der Anleihebedingungen zum beizulegenden Wert auf Basis des Kurses zum 31. März 2014 bilanziert. Die im Zusammenhang mit der Begebung der Wandelschuldverschreibungen entstandenen Kosten in Höhe von TEUR 249 sind erfolgswirksam erfasst.

Als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert designierte finanzielle Verbindlichkeit

Die Wandelschuldverschreibung wurde einheitlich als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert designierte finanzielle Verbindlichkeit eingestuft.

| in TEUR | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|--|-------------|------------|
| Änderung des beizulegenden Zeitwerts maßgeblich über Bonität beeinflusst | 407 | 0 |
| Kumulierte Änderungen des beizulegenden Zeitwertes maßgeblich über Bonität beeinflusst | 407 | 0 |
| Unterschiedsbetrag zwischen Buchwert und Rückzahlungsbetrag | | |
| Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Wandelschuldverschreibung | 10.893 | 0 |
| Rückzahlungsbetrag bei Fälligkeit | 11.300 | 0 |
| | -407 | 0 |

6. KURZFRISTIGE SCHULDEN

6.1 Rückstellungen

| in TEUR | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|----------------|------------|------------|
| Personalkosten | 283 | 346 |
| Sonstige | 504 | 464 |
| | 787 | 810 |

| in TEUR | 31.03.2013 | Inanspruchnahme | Auflösung | Zuführungen | 31.03.2014 |
|----------------|------------|-----------------|-----------|-------------|------------|
| Personalkosten | 346 | 257 | 5 | 199 | 283 |
| Sonstige | 464 | 191 | 3 | 234 | 504 |
| | 810 | 448 | 8 | 433 | 787 |

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Rückstellungen im folgenden Geschäftsjahr 2014/2015 verbraucht werden.

Die Rückstellungen für Personalkosten beinhalten im wesentlichen Verpflichtungen mit der erfolgsabhängigen, variablen Vergütung des Vorstands. Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen eine Rückstellung im Zusammenhang mit erbrachten Asset-Management-Leistungen an Dritte sowie eine Rückstellung für Gewährleistungen.

Die Darstellung der Posten für Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten TEUR 463 (Vorjahr 340), Vergütung Aufsichtsrat TEUR 48 (Vorjahr TEUR 32) sowie für Ausstehende Rechnungen TEUR 118 (Vorjahr TEUR 132) wurde von den Rückstellungen in die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten gemäß IAS 37 umgegliedert. Die Vorjahreswerte zum 31.03.2013 wurden gemäß IAS 1 angepasst.

6.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

| in TEUR | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|---|--------------|--------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.899 | 487 |
| Abschluss- und Prüfungskosten | 463 | 340 |
| Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer | 162 | 105 |
| Ausstehende Rechnungen | 118 | 132 |
| Abgaben für Personal | 92 | 44 |
| Vergütung AR | 48 | 32 |
| Verbindlichkeiten aus Abrechnungen aus Bauprojekten | 0 | 241 |
| Übrige | 475 | 220 |
| | 4.257 | 1.601 |

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 2.899 (Vorjahr: TEUR 487) bestehen vollständig gegenüber Dritten und sind kurzfristiger Art, davon eine Kaufpreisverbindlichkeit für eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie in Höhe von TEUR 1.908.

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

Verbindlichkeiten für ausstehende Rechnungen sind im Zusammenhang mit erhaltenen Dienstleistungen gebildet. Der wesentliche Anteil dieser Verbindlichkeit per 31. März 2014 beinhaltet Nachlaufkosten für eine bereits veräußerte deutsche Wohnimmobilie.

6.3 Steuerschulden

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 234) betreffen die Gewerbesteuer (TEUR 11; Vorjahr: TEUR 24), die Körperschaftsteuer (TEUR 7; Vorjahr: TEUR 1) und die Kapitalertragsteuer (TEUR 1; Vorjahr: TEUR 210).

6.4 Kurzfristige Finanzschulden

Die kurzfristigen Finanzschulden setzen sich aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.274 (Vorjahr: TEUR 915), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sowie Sonstige in Höhe von TEUR 6.505 (Vorjahr: TEUR 4.126) zusammen. Von dem Betrag von TEUR 6.505 (Vorjahr: TEUR 4.126) entfallen TEUR 6.088 (Vorjahr: TEUR 0) auf Darlehen.

Von der Gesamtsumme in Höhe von TEUR 9.779 (Vorjahr: TEUR 5.041) entfallen TEUR 3.274 (Vorjahr: TEUR 915) auf kurzfristige Bankdarlehen.

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

In den kurzfristigen Finanzschulden sind TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.843) enthalten, die Dividendenverbindlichkeiten der MAGNAT Asset Management GmbH gegenüber vormaligen Gesellschaftern betreffen.

Die Finanzschulden in Zusammenhang mit dem DKB Annuitätendarlehen für 1. MAGNAT Immobilienges. mbH und dem Mezzanin Darlehen sind zum 31.03.2014 erstmalig unter den kurzfristigen Finanzschulden ausgewiesen. Im Vorjahr wurde ein entsprechender Betrag von insgesamt TEUR 8.619 unter den langfristigen Finanzschulden ausgewiesen.

| | Nominalzinssatz % | Fälligkeit | 31.03.2014 TEUR | 31.03.2013 TEUR |
|---|----------------------|------------|--------------------|--------------------|
| Kurzfristiger Anteil aus Darlehen gegenüber Kreditinstituten | | | | |
| Darlehen für MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG | n/a | n/a | 0 | 637 |
| Darlehen für MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG | n/a | n/a | 0 | 164 |
| DKB Darlehen für 1. MAGNAT Immobilienges. mbH | 4,57 | 30.06.2014 | 3.274 | 112 |
| Verbindlichkeit Kontokorrentkonto 1. MAGNAT Immobilienges. mbH | n/a | n/a | 0 | 2 |
| | | | 3.274 | 915 |

| | Nominalzinssatz % | Fälligkeit | 31.03.2014 TEUR | 31.03.2013 TEUR |
|--|----------------------|------------|--------------------|--------------------|
| Kurzfristiger Anteil aus Darlehen gegenüber Diverse | | | | |
| Mezzanin Darlehen | 12,00 | 06.07.2014 | 6.088 | 0 |
| | | | 6.088 | 0 |

Von den kurzfristigen Finanzschulden ist die Verbindlichkeit aus dem Mezzanin Darlehen besichert. Die gegebene Sicherheit kann bei Verzug mit einer vereinbarten Tilgung der DEMIRE verwertet werden, dies ist der Ablauf des 5. Juli 2015. Beim Mezzanin Darlehen wurde nach Ablauf des Geschäftsjahres eine Verlängerung der Tilgungsfrist um 18 Monate vereinbart.

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 29 (bis zu einem Jahr) und TEUR 42 für den Zeitraum zwischen ein und fünf Jahren. Zudem bestanden Leasingverhältnisse für Büroräumlichkeiten, aus denen zukünftige Mindestleasingzahlungen von TEUR 60 (bis zu einem Jahr) und TEUR 241 (zwischen ein und fünf Jahren) resultieren. In der Berichtsperiode wurden die folgenden Beträge als Aufwand aus Leasingverhältnissen erfasst:

| in TEUR | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| Fahrzeuge | 44 | 48 |
| Büroräumlichkeiten | 55 | 206 |

7.2 Operating-Leasingverhältnisse – Konzern als Leasinggeber

Bei den vermieteten Gewerbeimmobilien bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen von TEUR 6.933 (Vorjahr; TEUR 245). Hiervon sind TEUR 1.886 (Vorjahr: TEUR 242) innerhalb eines Jahres, TEUR 4.547 (Vorjahr: TEUR 3) zwischen einem und fünf Jahren und TEUR 500 (Vorjahr: TEUR 0) nach mehr als fünf Jahren fällig. In der Regel sind Mietverträge über festgelegte Mindestzeiträume bis zu zehn Jahren üblich. Dabei stehen Mietern teilweise Verlängerungsoptionen zu. Vertragliche Mietanpassungsklauseln reduzieren in solchen Fällen regelmäßig das Marktrisiko einer längerfristigen Bindung.

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

| in TEUR | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Einnahmen aus der Vermietung | 558 | 735 |

F. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

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 9 (Vorjahr: TEUR 33) und gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 364 (Vorjahr: TEUR 437). Die erhaltenen und gezahlten Zinsen können wie folgt aufgeteilt werden:

| in TEUR | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|--|------------|------------|
| Erhaltene Zinsen | | |
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit | 9 | 33 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | 0 | 0 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 0 | 0 |
| | 9 | 33 |

| in TEUR | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|--|------------|------------|
| Gezahlte Zinsen | | |
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit | 1 | 14 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | 0 | 0 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 363 | 423 |
| | 364 | 437 |

Im Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit sind neben Auszahlungen auch Ertragsteuer-Erstattungen enthalten. Der Saldo aus Ein- und Auszahlungen für Ertragsteuern beträgt im Geschäftsjahr TEUR -39 (Vorjahr: TEUR 738).

MITTELABFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ergibt sich in Höhe von insgesamt TEUR -1.900 (Vorjahr: TEUR -1.181). Die Vorratsimmobilien weisen eine Veränderung von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 728) aus. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen zeigen eine Veränderung von TEUR 1.612 (Vorjahr: TEUR 535), die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind mit einer Veränderung von TEUR -830 (Vorjahr: 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 2.674 (Vorjahr: TEUR -881). Hierbei resultiert die Veränderung im Wesentlichen aus einer Transaktion für den Erwerb von Immobilienvermögen im Berichtsjahr. Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge betragen TEUR -222 (Vorjahr: TEUR 2.740). Eine Aufteilung der wesentlichen Positionen ist im Abschnitt „Zahlungsunwirksame Posten“ gesondert dargestellt.

MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Aus Investitionen in Sachanlagevermögen resultieren Auszahlungen in Höhe von TEUR 221 (Vorjahr: TEUR 34), sowie aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 17.621 (Vorjahr: TEUR 0). Basierend auf der Einzahlung aus der Herabsetzung von Kapital bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen resultiert ein Cashflow von TEUR 363 (Vorjahr: TEUR 565). Aus dem Erwerb von Anteilen an at equity bewerteten Unternehmen ergeben sich Auszahlungen in Höhe von TEUR 1.085 (Vorjahr: TEUR 0). Im Mittelabfluss sind Zahlungsausgänge aus dem Erwerb von Tochterunternehmen sowie für Erwerbe von Nettoinvestitionen gemäß IFRS 3.2(b) in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR -448) sowie ein Zahlungsabgang aus der Veräußerung von Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 75 (Vorjahr: TEUR 20) enthalten.

MITTELZUFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR 22.239 (Vorjahr: TEUR -1.394) ist geprägt von der Tilgung von Finanzschulden in Höhe von TEUR 2.026 (Vorjahr: TEUR 1.011) und der Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von TEUR 67 (Vorjahr: TEUR 46). Die Veränderung der Finanzschulden aus dem Erwerb von Vorratsgesellschaften betragen TEUR 13.248 (Vorjahr: TEUR 0). Aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen ergeben sich Einzahlungen in Höhe von TEUR 11.300 (Vorjahr: TEUR 0).

ZAHLUNGSUNWIRKSAME POSTEN

Die zahlungsunwirksamen Posten resultieren im Wesentlichen aus Fair Value Anpassungen im Bereich der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien TEUR -2.908 (Vorjahr: TEUR 0), Wertberichtigungen TEUR 2.352 (Vorjahr: TEUR 738), dem Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen TEUR 1.688, aus Veränderungen im Zusammenhang mit Veräußerungen TEUR -386 (Vorjahr: TEUR 738). Veränderungen von Währungsrücklagen und sonstigen Rücklagen TEUR -565 (Vorjahr: TEUR 738). Die zahlungsunwirksamen Posten aus Wertberichtigungen entfielen mit TEUR -1.140 (Vorjahr: TEUR 738) auf Vorratsimmobilien und mit TEUR 1.212 (Vorjahr: TEUR 738) 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 3.955 (Vorjahr: TEUR 2.333). Dieser Posten der Konzernbilanz enthält Kassenbestände und laufende Guthaben bei Kreditinstituten.

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare negative Periodenergebnis beträgt TEUR 5.935, auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfällt ein negativer Wert von TEUR 51.

G. Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

1. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 1. APRIL 2013 BIS 31. MÄRZ 2014

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 Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis umfasst die kumulierten Ergebnisse und sonstige 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 Vorperioden. Der Ausweis der sonstigen Rücklagen erfolgt im Berichtsjahr mit den Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis zusammengefasst. Im Vorjahr wurden die sonstigen Rücklagen separat ausgewiesen. 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).

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 und aus der Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von insgesamt TEUR 564.

Periodenergebnis

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare negative Periodenergebnis beträgt TEUR 5.935, auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfällt ein negativer Wert von TEUR 51.

2. 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 MAGNAT 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.

» G. Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung //
» H. Konzern-Segmentberichterstattung

Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderungen des Eigenkapitals

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

H. Konzern-Segmentberichterstattung

Die Segmentierung der Jahresabschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 „Geschäftssegmente“ entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern sowie regionalen Gesichtspunkten. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren in Übereinstimmung mit dem Management Approach die an den Vorstand der DEMIRE zu berichtenden Informationen. Diese zu berichtenden Informationen waren im Geschäftsjahr 2013/2014 einer Änderung unterworfen, als das Segment Bestandsportfolio im Zuge der strategischen Neuausrichtung (Buy & Hold-Strategie mit aktivem Portfolio) der Gesellschaft hinzu gekommen ist. Seit dem Berichtsjahr werden die Segmentinformationen unter Berücksichtigung einer Nettobetragsermittlung, abzüglich der Konsolidierungsbuchungen, dargestellt. Die Vorjahresdarstellung wurde entsprechend angepasst.

Der Konzern ist in die Geschäftssegmente Investments, Asset Management, Bestandsportfolio sowie Zentralbereiche 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 Bestandsportfolio umfasst die im Berichtsjahr neu gegründeten inländischen Tochtergesellschaften mit dem Fokus auf Gewerbeimmobilien für den unternehmerischen Mittelstand in Deutschland. 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 2013 bis 31. März 2014 | Segmente nach Geschäftsfeldern | | | | |
|---|--------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| | Investments | Asset Management | Bestandsportfolio | Zentralbereiche | Konzern |
| TEUR | | | | | |
| Umsatz | 338 | 486 | 310 | 0 | 1.134 |
| Ergebnis aus Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 0 | 0 | 2.905 | 0 | 2.905 |
| Sonstige Erträge | 735 | 228 | 17 | 538 | 1.518 |
| Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen | 23 | 0 | 0 | 0 | 23 |
| Segmenterlöse | 1.096 | 714 | 3.232 | 538 | 5.580 |
| Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften | 0 | -17 | 0 | 0 | -17 |
| Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sonstige Aufwendungen | -3.163 | -1.357 | -531 | -4.354 | -9.405 |
| Verlust aus at Equity bewerteten Unternehmen | -1.711 | 0 | 0 | 0 | -1.711 |
| Segmentaufwendungen | -4.874 | -1.374 | -531 | -4.354 | -11.133 |
| EBIT | -3.778 | -660 | 2.701 | -3.816 | -5.553 |
| Finanzerträge | 357 | 4 | 0 | 774 | 1.135 |
| Finanzierungsaufwendungen | -928 | -28 | -98 | -263 | -1.317 |
| Ertragsteuern | -244 | -3 | -949 | 946 | -250 |
| Periodenergebnis | -4.593 | -687 | 1.654 | -2.359 | -5.985 |
| Wesentliche zahlungsunwirksame Posten | 1.671 | -31 | 25 | 1.018 | 2.683 |
| Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis | 3.027 | 274 | 0 | 0 | 3.301 |
| Weitere Informationen | | | | | |
| Segmentvermögen | 20.151 | 1.866 | 21.509 | 4.874 | 48.400 |
| davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen | 4.694 | 0 | 0 | 0 | 4.694 |
| davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen | 2.490 | 0 | 0 | 0 | 2.490 |
| davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | 101 | 478 | 0 | 570 | 1.149 |
| davon Steueransprüche | 1 | 22 | 20 | 28 | 71 |
| davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen | 3.970 | 0 | 0 | 0 | 3.970 |
| Segmentschulden | 10.449 | 1.090 | 16.863 | 12.296 | 40.698 |
| davon Langfristige Finanzschulden | 0 | 505 | 13.247 | 10.893 | 24.645 |
| davon Kurzfristige Finanzschulden | 9.398 | 1 | 0 | 380 | 9.779 |
| davon Steuerschulden | 0 | 1 | 18 | 0 | 19 |

| 1. April 2013 bis 31. März 2014 | Geographische Segmente | | | |
|---|--------------------------|-----------------------|-------------------|---------------|
| TEUR | D / A / NL ¹⁾ | CEE/SEE ¹⁾ | CIS ¹⁾ | Konzern |
| Umsatz | 1.134 | 0 | 0 | 1.134 |
| Sonstige Erträge | 841 | 6 | 671 | 1.518 |
| Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen | 0 | 0 | 23 | 23 |
| Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 2.905 | 0 | 0 | 2.905 |
| Segmenterlöse | 4.880 | 6 | 694 | 5.580 |
| Weitere Informationen | | | | |
| Segmentvermögen | 33.024 | 5.157 | 10.219 | 48.400 |
| davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen | 1.718 | 0 | 2.976 | 4.694 |
| davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen | 20 | 0 | 2.471 | 2.491 |
| davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | 1.051 | 0 | 98 | 1.149 |
| davon Steueransprüche | 71 | 0 | 0 | 71 |
| davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen | 0 | 3.533 | 270 | 3.803 |
| Summe Schulden | 39.902 | 10 | 786 | 40.698 |
| davon langfristige Finanzschulden | 24.646 | 0 | 0 | 24.646 |

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

| 1. April 2012 bis 31. März 2013 | Segmente nach Geschäftsfeldern | | | |
|---|---------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------|
| TEUR | Investments | Asset Manage- ment | Zentral- bereiche | Konzern |
| Umsatz | 2.812 | 1.445 | 0 | 4.257 |
| Sonstige Erträge | 716 | 200 | 144 | 1.060 |
| Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen | 420 | 0 | 0 | 420 |
| Segmenterlöse | 3.948 | 1.645 | 144 | 5.737 |
| Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften | -120 | 176 | 0 | 56 |
| Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien | 0 | -743 | 0 | -743 |
| Sonstige Aufwendungen | -4.147 | -2.264 | -1.873 | -8.284 |
| Verlust aus at Equity bewerteten Unternehmen | -1.709 | 0 | 0 | -1.709 |
| Segmentaufwendungen | -5.976 | -2.831 | -1.873 | -10.680 |
| EBIT | -2.028 | -1.186 | -1.729 | -4.943 |
| Finanzerträge | 768 | 73 | 4 | 845 |
| Finanzierungsaufwendungen | -925 | -212 | -416 | -1.553 |
| Ertragsteuern | -294 | -8 | 23 | -279 |
| Periodenergebnis | -2.478 | -1.333 | -2.118 | -5.930 |
| Wesentliche zahlungsunwirksame Posten | 2.632 | -206 | 315 | 2.740 |
| Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis | 4.105 | 41 | 0 | 4.146 |
| Weitere Informationen | | | | |
| Segmentvermögen | 24.415 | 5.024 | 1.703 | 31.143 |
| 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 |
| Segmentsschulden | 9.538 | 4.428 | 2.925 | 16.891 |
| 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 bis 31. März 2013 | Geographische Segmente | | | |
|---|--------------------------|-----------------------|-------------------|---------------|
| TEUR | D / A / NL ¹⁾ | CEE/SEE ¹⁾ | CIS ¹⁾ | 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 |
| Segmenterlöse | 3.252 | 2.166 | 319 | 5.737 |
| Weitere Informationen | | | | |
| Segmentvermögen | 11.252 | 5.941 | 13.950 | 31.143 |
| 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 |
| Summe Schulden | 16.405 | 12 | 474 | 16.891 |
| davon langfristige Finanzschulden | 9.124 | 0 | 35 | 9.159 |

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

| 1. April 2013 bis 31. März 2014 | Geografische Segmente – Zusätzliche Informationen zu Deutschland |
|--|---|
| TEUR | D |
| Umsatz | 649 |
| Sonstige Erträge | 595 |
| Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 2.905 |
| Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen | 0 |
| Segmenterlöse | 4.149 |
| Weitere Informationen | |
| Segmentvermögen | 30.931 |
| davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen | 1.718 |
| davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen | 0 |
| davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | 570 |
| davon Steueransprüche | 49 |
| Summe Schulden | 32.634 |
| davon langfristige Finanzschulden | 24.141 |
| 1. April 2012 bis 31. März 2013 | |
| Geografische Segmente – Zusätzliche Informationen zu Deutschland | |
| TEUR | D |
| Umsatz | 791 |
| Sonstige Erträge | 185 |
| Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen | 0 |
| Segmenterlöse | 976 |
| Weitere Informationen | |
| Segmentvermögen | 5.506 |
| 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 |
| Summe Schulden | 6.553 |
| davon langfristige Finanzschulden | 3.218 |

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres resultieren aus der Vermietung von Immobiliengesellschaften, die im Bereich Investments und Bestand erzielt wurden, aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften, die im Bereich Investments sowie Asset Management angefallen sind sowie Erlöse aus dem Asset Management.

Das Segment Bestandsportfolio beinhaltet als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und dient der Entwicklung von Immobilienprojekten im Inland. 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.

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 4.694; Vorjahr: TEUR 6.644) entfallen zur Gänze auf das Segment Investments.

Die fortgeführten Beteiligungsbuchwerte der at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 4.694 (Vorjahr: TEUR 6.644) verteilen sich wie folgt auf die regionalen Segmente: Deutschland/Österreich/Niederlande TEUR 1.718 (Vorjahr: TEUR 741) und Region CIS TEUR 2.976 (Vorjahr: TEUR 5.903).

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 3.533) 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 1 (Vorjahr: TEUR 7), auf das Segment Asset Management mit TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 24) und auf die Zentralbereiche mit TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 4).

Die zahlungsunwirksamen Posten enthalten im Wesentlichen Fair Value Anpassungen bei denen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien TEUR 2.908 (Segment Bestandsportfolio), Wertminderungen (Segment Investments mit TEUR 620), laufende Ergebnisse aus at equity bewerteten Unternehmen (Segment Investments mit TEUR 1.688) sowie Effekte aus Veräußerungen (Segment Investments mit TEUR 54, Asset Management TEUR 332).

Der Wertminderungsaufwand im Segment Investments in Höhe von TEUR 3.028 entfällt mit TEUR 1.140 auf Vorratsimmobilien, mit TEUR 950 auf at equity bewertete Unternehmen sowie mit TEUR 938 auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen. Der Wertminderungsaufwand im Segment Asset Management in Höhe von TEUR 274 entfällt zur Gänze auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen. Auf die Segmente Bestandsportfolio und 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 403 wovon TEUR 403 auf das Segment Investments und TEUR 0 auf das Segment Asset Management entfallen).

Auf Deutschland entfällt von den gesamten Umsatzerlösen im Konzern (TEUR 1.134) ein Betrag in Höhe von 649. Diese Umsätze resultieren vollständig aus den Einnahmen aus der Vermietung. Auf Österreich entfällt ein Betrag in Höhe von TEUR 485, der im Wesentlichen aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften (TEUR 403) und Asset Management Leistungen (TEUR 82) 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 3.955 (Vorjahr: TEUR 2.333) ergibt sich aus einer Verringerung des Zinssatzes um 0,5 % p.a. eine Verminderung der jährlichen Zinserträge um TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 12), dies entspricht monatlich TEUR 2 (gerundet).

Grundsätzlich wird auf den Risikobericht im Konzern-Lagebericht verwiesen.

Finanzrisikomanagement

Die sich für den Konzern im Rahmen seiner operativen Tätigkeit ergebenden Kreditrisiken sowie Risiken im Rahmen seiner Finanzierungstätigkeit werden vom Vorstand laufend überwacht und aktiv gesteuert. Aufgrund dieser Maßnahmen wurde der Konzernabschluss unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt. Aus der Sicht des Vorstands bestehen weder die Absicht noch die Notwendigkeit, die Unternehmenstätigkeit aufzugeben.

DEMIRE plant im Geschäftsjahr 2014/15 mit einer moderaten Verbesserung des Konzern-EBIT. Voraussetzung hierfür ist im Wesentlichen der geplante Ausbau des Bestandsimmobilienportfolios sowie die Optimierung der Vermietungsquoten bei Bestandsimmobilien. Die Wachstumsstrategie wird durch eine Fremdkapitalaufnahme finanziert. Die DEMIRE ist dabei darauf angewiesen, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit oder für geplante Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Eine erneute Verschärfung der Krise an den internationalen Finanzmärkten könnte die Fremdkapitalfinanzierung der DEMIRE erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Unter anderem bestehen insbesondere auf Grund der aktuellen politischen Situation Bewertungsrisiken an unseren Liegenschaften in der Ukraine, wo Abwertungen im Berichtsjahr zu einem Rückgang des Buchwerts, der gleichzeitig die wesentliche Risikohöhe für den Konzern darstellt, von insgesamt EUR 9,5 Millionen im Vorjahr auf EUR 6,0 Millionen führten.

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

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 Schwankungsbreiten, 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 Breiten 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.

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

| | EUR | Andere | Summe |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Anteile an at equity bewerteten Unternehmen | 1.963 | 3.701 | 5.664 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 20.526 | | 20.526 |
| Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen | 20 | 2.471 | 2.491 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 1.680 | 64 | 1.744 |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände | 2 | 0 | 2 |
| Zahlungsmittel | 3.915 | 39 | 3.954 |
| Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen | 4 | 0 | 4 |
| Sonstige Vermögenswerte | 5.121 | 6.036 | 11.157 |
| | 33.231 | 12.311 | 45.542 |
| Langfristige Finanzschulden | 24.646 | 0 | 24.646 |
| Kurzfristige Finanzschulden | 9.744 | 35 | 9.779 |
| Sonstige Schulden | 5.425 | 526 | 5.951 |
| | 39.815 | 561 | 40.376 |

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

| | | |
|------------------------|--------|-------|
| Gesamt in TEUR | +10% | -10% |
| Vermögenswerte | -1.086 | 1.327 |
| Schulden | -50 | 61 |
| RON (Rumänien) in TEUR | +10% | -10% |
| Vermögenswerte | -115 | 141 |
| Schulden | 0 | 0 |
| GEL (Georgien) in TEUR | +10% | -10% |
| Vermögenswerte | -82 | 101 |
| Schulden | -24 | 29 |
| USD (USA) in TEUR | +10% | -10% |
| Vermögenswerte | -569 | 696 |
| Schulden | 0 | 0 |
| UAH (Ukraine) in TEUR | +10% | -10% |
| Vermögenswerte | -319 | 389 |
| Schulden | -26 | 31 |

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. Die nachfolgende Tabelle unterstellt eine Veränderung des Zinsniveaus von +100 Basispunkte bzw. -25 Basispunkte unter Beibehaltung aller übrigen Parameter würde eine Erhöhung bzw. Verringerung der Zinsaufwendungen der Gesellschaft zu folgenden Zinsaufwendungen führen:

| | |
|---------|------------|
| in TEUR | 31.03.2014 |
|---------|------------|

Zinssensitivitätsmessung

| | |
|--|----|
| Zinsaufwand aus Darlehen mit variabler Verzinsung | 88 |
| Erhöhung des Zinsaufwandes bei einem fiktiven Anstieg der variablen Zinsen um 100 Basispunkte | 50 |
| Reduzierung des Zinsaufwandes bei einem fiktiven Rückgang der variablen Zinsen um 25 Basispunkte | 13 |

Die Veränderung des Zinsaufwandes in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten unmittelbar auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

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

Kreditrisiko

Die ausgewiesenen Finanzinstrumente stellen gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallsrisiko dar. Im Rahmen des konzerneinheitlichen Risikomanagements wird das Kontrahentenrisiko einheitlich bewertet und überwacht. Ziel ist es, das Ausfallsrisiko 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- forderungen | Wert- berichtigung | Summe |
|---|------------------------|-----------------------|--------------|
| 31.03.2014 | | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 2.740 | -2.293 | 447 |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände | 4.325 | -3.325 | 1.000 |
| | 7.065 | -5.618 | 1.447 |
| 31.03.2013 | | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 2.950 | -2.528 | 422 |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände | 2.886 | -2.127 | 759 |
| | 5.836 | -4.655 | 1.181 |

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.

Kapitalmanagement und -steuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es, sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz des Konzerns erhalten bleiben. Die Kapitalstruktur wird nach ökonomischen und regulatorischen Vorgaben gesteuert. Die Kapitalsteuerung wird seitens der DEMIRE durch Dividenden und/oder Finanzierungen erfolgen. DEMIRE strebt eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur an und unterliegt dabei auch den Mindestkapitalanforderungen des Aktiengesetzes, deren Einhaltung durch den Vorstand der DEMIRE überwacht wird. Die Anforderungen wurden im Berichtsjahr sowie im Vorjahr erfüllt. Es wird eine ausgewogene Fälligkeitsstruktur der ausstehenden Verbindlichkeiten angestrebt. 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, die auch eine wichtige Kennziffer für Investoren, Analysten und Banken darstellt. 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 2014 15,9 % (Vorjahr: 45,8 %). DEMIRE strebt die Erreichung 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

Auf Grund der kurzen Laufzeit der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten wird angenommen, dass der jeweilige beizulegende Zeitwert dem Buchwert entspricht.

| 31. März 2014 | Wertansatz nach IAS 39 | | | | | Wert |
|---|------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|------------------------|------------|
| in TEUR | Bewertungs-kategorie | Buchwert | Fair-Value erfolgswirksam | Fair-Value erfolgsneutral | fortgeführte Anschaff. | Fair-Value |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | n.a. | 695 | 0 | 0 | 695 | 695 |
| Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen | LaR | 2.490 | 0 | 0 | 2.490 | 3.683 |
| Sonstige Ausleihungen | LaR | 351 | 0 | 0 | 351 | 351 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | LaR | 1.744 | 0 | 0 | 1.744 | 1.744 |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | LaR | 1.149 | 0 | 0 | 1.149 | 1.474 |
| Zahlungsmittel | LaR | 3.955 | 0 | 0 | 3.955 | 3.955 |
| Langfristige Finanzschulden | AmC | 13.247 | 0 | 0 | 13.247 | 10.637 |
| Wandelschuldverschreibung | AtFVtPL | 10.893 | 10.893 | 0 | 11.300 | 10.893 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | AmC | 3.473 | 0 | 0 | 3.473 | 3.473 |
| Kurzfristige Finanzschulden | AmC | 9.779 | 0 | 0 | 9.779 | 9.779 |
| Wert je Bewertungskategorie | LaR | | | | 9.689 | |
| | AmC | | | | -37.799 | |
| | AtFVtPL | | | | 10.893 | |

» I. Sonstige Erläuterungen

| 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 | LaR | 2.059 | 0 | 0 | 2.059 | 3.252 |
| Sonstige Ausleihungen | LaR | 342 | 0 | 0 | 342 | 490 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | LaR | 2.353 | 0 | 0 | 2.353 | 2.353 |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | LaR | 2.185 | 0 | 0 | 2.185 | 2.510 |
| Zahlungsmittel | LaR | 2.333 | 0 | 0 | 2.333 | 2.333 |
| Langfristige Finanzschulden | AmC | 9.159 | 0 | 0 | 9.159 | 8.271 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | AmC | 990 | 0 | 0 | 990 | 990 |
| Kurzfristige Finanzschulden | AmC | 5.041 | 0 | 0 | 5.041 | 5.041 |
| Wert je Bewertungskategorie | LaR | | | | 9.272 | |
| | AmC | | | | -15.190 | |

Afs: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte);
LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen);
AmC: Amortised Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden);
AtFvtPL: At Fair Value through Profit or Loss; n.a.: nicht anwendbar.

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.

Für die beizulegenden Zeitwerte von jeder Klasse von finanziellen Vermögenswerten und Schulden stellt die nachfolgende Tabelle die Bemessungshierarchie, Bewertungsverfahren und wesentlichen Inputfaktoren dar.

| Art | Hierarchie | Bewertungsverfahren und wesentliche Inputfaktoren |
|---|------------|---|
| Ausleihungen an at-Equity bewertete Unternehmen (festverzinslich) | Stufe 3 | Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven. |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | Stufe 3 | Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven. |
| Langfristige Finanzschulden | Stufe 3 | Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven. |
| Börsennotierte Wandelschuldverschreibung | Stufe 1 | Notierte Geldkurse an einem aktiven Markt |

Für den Fall der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts über ein Bewertungsverfahren ist dieser in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden beobachtbaren Parameter und der jeweiligen Bedeutung der Parameter für eine Bewertung im Ganzen in eine der drei folgenden Kategorien der Bemessungshierarchie einzustufen:

- » Stufe 1: Inputfaktoren sind notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, auf die zum Bewertungsstichtag zugegriffen werden kann.
- » Stufe 2: Inputfaktoren sind andere als die aus Stufe 1 notierten Preise, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt beobachtbar sind oder indirekt abgeleitet werden können.
- » Stufe 3: Inputfaktoren sind für den Vermögenswert oder die Schuld nicht beobachtbare Parameter.

Der Buchwert der Finanzinstrumente stellt das maximale Ausfallrisiko dar:

| in TEUR | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|-------------------------------------|---------------|--------------|
| Loans and Receivables | 7.840 | 6.939 |
| Zahlungsmittel | 3.955 | 2.333 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 695 | 49 |
| Summe | 12.490 | 9.321 |

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

| in TEUR | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|---|--------------|--------------|
| Deutschland, Österreich und Niederlande | 2.188 | 2.568 |
| Polen | 2.198 | 1.944 |
| Ukraine | 726 | 113 |
| Georgien | 66 | 55 |
| Sonstige Länder | 2.662 | 2.259 |
| Summe | 7.840 | 6.939 |

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

| in TEUR | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Zahlungsmittel in Euro-Ländern | 3.915 | 2.283 |
| Zahlungsmittel in anderen Ländern | 40 | 50 |
| Summe | 3.955 | 2.333 |

Die Loans and Receivables weisen zum 31. März 2014 keine Überfälligkeiten unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen aus. Im Vorjahr gab es keine Überfälligkeiten im Bereich der Loans and Receivables.

| Netto-Gewinne und -Verluste 01.04.2013 bis 31.03.2014 | Aus der Folgebewertung | | | | | Netto- ergebnis |
|--|------------------------|-------------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| | aus Zinsen | zum Fair Value Profit or Loss | Währungs- differenz | Wertbe- richtigung | Wertauf- holung | |
| Loans and Receivables | 702 | | 3 | -1.253 | | -548 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | | | | | | 0 |
| Other Liabilities | -927 | | | | | -927 |
| Summe | -225 | 0 | 3 | -1.253 | 0 | -1.475 |

| Netto-Gewinne und -Verluste 01.04.2012 bis 31.03.2013 | Aus der Folgebewertung | | | | | Netto- ergebnis |
|--|------------------------|-------------|-------------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| | TEUR | aus Zinsen | zum Fair Value Profit or Loss | Währungs- differenz | Wertbe- richtigung | |
| Loans and Receivables | | 770 | -128 | 34 | -1.460 | -784 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | | | | | | 0 |
| Other Liabilities | | -1.168 | | | | -1.168 |
| Summe | | -398 | -128 | 34 | -1.460 | 0 |

Bei Forderungen aus der Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland wurden auf Grund von Bonitätseinschätzungen der Mieter anteilige Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 606) im Segment Investments berücksichtigt.

Überfällige Forderungen werden einer Wertberichtigung unterworfen; 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 | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|---|--------------|--------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 1.253 | 1.460 |
| Summe | 1.253 | 1.460 |

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

| in TEUR | 2014/2015 | 2015/2016 | 2016/2017 | 2017/2018 | 2018/2019 | nach dem 31. März 2019 |
|--|---------------|--------------|---------------|------------|--------------|------------------------------|
| DKB Darlehen für 1.MAGNAT Immobilienges. mbH | | | | | | |
| Zins | 37 | | | | | |
| Tilgung | 3.274 | | | | | |
| Mezzanin Darlehen | | | | | | |
| Zins | 441 | 397 | 524 | | | |
| Tilgung | 1.500 | 1.000 | 5.943 | | | |
| IBB Tilgungsdarlehen für DEMIRE Real Estate München I GmbH | | | | | | |
| Zins | 253 | 247 | 180 | | | |
| Tilgung | 106 | 225 | 8.151 | | | |
| Hypo Landesbank Vorarlberg Tilgungsdarlehen für Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH | | | | | | |
| Zins | 88 | 85 | 82 | 79 | 32 | |
| Tilgung | 158 | 158 | 158 | 158 | 4.368 | |
| Darlehen MAGNAT Capital Markets GmbH | | | | | | |
| Tilgung | | | | | | 483 |
| Genussrechte MAGNAT Capital Markets GmbH | | | | | | |
| Tilgung | | | | | | 22 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | | | | | | |
| | 4.257 | | | | | |
| Summe | 10.114 | 2.112 | 15.038 | 237 | 4.400 | 505 |

2. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Im Geschäftsjahr wurden mit nahe stehenden Personen und Unternehmen Geschäfte ausschließlich zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Zu den Vergütungen des Vorstandes wird auf die Ausführungen unter I.5 verwiesen.

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestehen die folgenden Salden:

| in TEUR | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|---|------------|------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 0 | 0 |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | 48 | 134 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 139 | 98 |
| Kurzfristige Finanzschulden | 243 | 177 |

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 | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|---|------------|------------|
| Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen | 2.490 | 2.059 |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | 2.293 | 2.034 |
| Kurzfristige Finanzschulden | 172 | 171 |

Zu den Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen wird auf die Ausführungen unter E.1.6 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 | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|---|------------|------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 41 | 186 |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | 245 | 284 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 101 | 46 |
| Kurzfristige Finanzschulden | 12 | 142 |

Volumen der Geschäftsvorfälle gegenüber Gemeinschaftsunternehmen:

| in TEUR | 01.04.2013 bis 31.03.2014 | 01.04.2012 bis 31.03.2013 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen | 420 | 588 |
| Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | 426 | 372 |
| Kurzfristige Finanzschulden | 1 | 26 |

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

3. HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

| in TEUR | 2013/2014 | 2012/2013 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Abschlussprüfungsleistungen | 303 | 190 |
| Andere Bestätigungsleistungen | 0 | 0 |
| | 303 | 190 |

4. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die DEMIRE AG hat ihre 32,443%-Beteiligung (1.477.084 Aktien) an der Hekuba S.à.r.l. im Juni 2014 zu einem Preis in Höhe von TEUR 3.700 veräußert.

Zwischen April 2014 und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden insgesamt EUR 184.000 Wandelschuldverschreibungen in Stückaktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,32% gewandelt.

Die Fälligkeit des Darlehens gegenüber der DKB in Höhe von TEUR 3.274 wurde bis zum 30.09.2014 verlängert. Die Gesellschaft geht davon aus, das dem Darlehen zugrundeliegende Portfolio oder Teilportfolio zu veräußern oder die Fälligkeit des Darlehens zu verlängern. Entsprechende Gespräche mit dem Kreditinstitut werden geführt.

Ein Mezzanin-Darlehen in Höhe von rund EUR 6,1 Millionen, das im Juli 2014 fällig wurde, wurde nach Ende des Geschäftsjahres bis zum Ablauf des darauffolgenden Kalenderjahres verlängert. Des Weiteren wurde eine Teiltilgung des Darlehens in den nächsten 12 Monaten in insgesamt 5 Tranchen vereinbart. Im Zuge dessen konnte der Zinssatz für das Mezzanine-Darlehen deutlich gesenkt werden.

Nach Ende der Berichtsperiode wurde zudem der geplante Erwerb eines größeren Portfolios mit sieben Gewerbeobjekten und einer Gesamtfläche von etwa 40.000 qm bekannt gegeben. Die Immobilien sind im Raum Köln/Bonn, Leverkusen, Wuppertal, Hamburg und Wismar angesiedelt und erwirtschaften bei derzeit nahezu Vollvermietung eine jährliche Ist-netto-Kaltmiete von EUR 4,4 Millionen. Rund 70 % der Flächen werden als Büro und etwa 30 % für Lager, Einzelhandel sowie Arztpraxen genutzt. Auch dieses Investment weist von Beginn an einen positiven Cashflow auf. Mit dem Abschluss dieser Transaktion, der im dritten Quartal 2014 vorgesehen ist, wird unser Portfolio bereits eine sichtbare Größe erreicht haben. Damit wird die Basis für den weiteren konsequenten Ausbau des Konzerns geschaffen sein.

Ansonsten gab es zwischen dem Schluss des Geschäftsjahres am 31. März 2014 und der Fertigstellung dieses Berichtes am 31. Juli 2014 keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung für den Konzern.

5. 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, bis 4. Dezember 2013.

Für das Geschäftsjahr 2013/2014 wurden für den Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erfolgsunabhängige Bezüge (kurzfristig fällige Leistungen) in Höhe von TEUR 1.064 (Vorjahr: TEUR 429) erfasst, die sich wie folgt verteilen (Angaben in TEUR):

| in TEUR | 2013/2014 | 2012/2013 |
|---------------------------|--------------|------------|
| Dr. Marc-Milo Lube | 548 | 223 |
| Hon.-Prof. Andreas Steyer | 221 | 17 |
| Jürgen Georg Faè | 295 | 190 |
| | 1.064 | 429 |

Falls der Anstellungsvertrag mit Jürgen Georg Faè vorzeitig durch eine ordentliche Kündigung seitens DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG beendet wird, steht dem ehemaligen 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 (in TEUR) 2013/2014 ^{*)} | Vergütung (in TEUR) 2012/2013 ^{*)} |
|--------------------------------|---|---|-----------------------|---|---|
| Prof. Dr. Werner Schäffer | Vorsitzender | Steuerberater in eigener Praxis | bis 23. Oktober 2013 | 12 | 19 |
| Dr. Carsten Strohdeicher | Stellvertretender Vorsitzender | Selbständiger Unternehmensberater | bis 23. Oktober 2013 | 8 | 13 |
| Prof. Dr. Hermann Anton Wagner | Vorsitzender, seit 23. Oktober 2013 | Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in eigener Praxis | seit 17. April 2013 | 14 | 0 |
| Dr. Christoph Jeannée | | Selbständiger Rechtsanwalt | bis 31. März 2013 | 0 | 6 |
| Mag. Wolfgang Quirchmayr | | Steuerberater in eigener Praxis | bis 31. März 2013 | 0 | 6 |
| Friedrich Lind | | Unternehmer | bis 31. März 2013 | 0 | 6 |
| Dr. Stefan Schütze LL.M. | | Selbständiger Rechtsanwalt | bis 31. März 2013 | 0 | 6 |
| Dr. Dirk Hofmann | Stellvertretender Vorsitzender, seit 23. Oktober 2013 | Selbständiger Rechtsanwalt | seit 23. Oktober 2013 | 3 | 0 |
| Günther Walcher | | Unternehmer | seit 23. Oktober 2013 | 3 | 0 |
| | | | | 40 | 56 |

*) Bezüge exkl. Kostenersatz und exkl. Umsatzsteuer

Daneben wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 10) vergütet.

c. Mitarbeiter

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter betrug neben den drei Vorstandsmitgliedern:

| | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Festangestellte Mitarbeiter | 4 | 17 |
| | 4 | 17 |

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter betrug im Geschäftsjahr 2013/2014 4 (im Geschäftsjahr 2012/2013 22).

6. ANGABEN ZUM „DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX“

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wird von der Gesellschaft einmal im Kalenderjahr den Aktionären zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und ist den Aktionären über die Homepage der DEMIRE im Bereich „Unternehmen“ (<http://www.demire.ag/de/company/governance.php>) dauerhaft zugänglich gemacht.

7. FREIGABE DER VERÖFFENTLICHUNG

Der vorliegende Konzernabschluss wird am 27. August 2014 vom Vorstand aufgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Frankfurt am Main, den 27. August 2014

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Hon.-Prof. Andreas Steyer
Vorstandssprecher (CEO)

» I. Sonstige Erläuterungen

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 |
| DEMIRE Commercial Real Estate GmbH (vormals: MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH) | Tochterunternehmen | Deutschland, Frankfurt am Main |
| DEMIRE Real Estate München I | Tochterunternehmen | Deutschland, München |
| Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH | Tochterunternehmen/ Treuhänderisch gehalten | Deutschland, München |
| Munich ASSET 1 Vermögensverwaltung GmbH | Tochterunternehmen/ Treuhänderisch gehalten | Deutschland, Leipzig |
| 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 |
| 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 ⁴⁾ | Zypern, Limassol |
| Carmen Trading Ltd. | Gemeinschaftsunternehmen ⁸⁾ | 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 | ²⁾ | Georgien, Tbilisi |
| Vmegogona Holdings Ltd. | Gemeinschaftsunternehmen ³⁾⁵⁾ | Zypern, Limassol |
| Kappatrade Ltd. | Tochterunternehmen | Ukraine, Kiew |
| Polartrade Ltd. | Tochterunternehmen | Ukraine, Kiew |
| MAGNAT Investment II B.V. | Tochterunternehmen | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| MAGNAT Real Estate Project Sadko B.V. | Tochterunternehmen | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| MAGNAT Real Estate UA V B.V. | Tochterunternehmen | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| MAGNAT Real Estate New Project Sadko B.V. | Tochterunternehmen | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| MAGNAT Real Estate UA I B.V. | Tochterunternehmen | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| MAGNAT Real Estate UA XII B.V. | Tochterunternehmen | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| OOO Sadko Holding | Tochterunternehmen | Russland, Moskau |
| R-QUADRAT Ukraine Gamma Ltd. | Tochterunternehmen | Ukraine, Kiew |
| OOO New Sadko Holding | Tochterunternehmen | Russland, Moskau |
| Zetatrade Ltd. | Tochterunternehmen | Ukraine, Kiew |
| MAGNAT Investment III B.V. | ³⁾ | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| MAGNAT Investment IV B.V. | Tochterunternehmen | Niederlande, Hardinxveld Giessendam |
| IRAO Magnat Gudiashvili LLC | Gemeinschaftsunternehmen | Georgien, Tbilisi |
| R-Quadrat Polska Alpha Sp. z o.o. | Gemeinschaftsunternehmen | Polen, Warschau |
| Hekuba S.à.r.l. | Gemeinschaftsunternehmen ⁴⁾ | Luxemburg, Luxemburg |
| Russian Land AG | assoziiertes Unternehmen | Österreich, Wien |
| SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, MAGNAT AM GmbH | assoziiertes Unternehmen ⁴⁾ | Deutschland, Frankfurt am Main |
| MAGNAT Capital Markets GmbH | 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 |

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 jeweilige Abschluss per 31.12.2011 bzw. per 31.03.2011

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. Bei dem Unternehmen handelt es sich um ein Tochterunternehmen der OXELTON ENTERPRISES Limited.

8) Treuhänderisch gehalten (wirtschaftliches Eigentum)

| Geschäftsjahr | Eigenkapital in TEUR | Anteil am Kapital % ¹⁾ | Ergebnis des letzten Geschäftsjahres |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------------------|--|
| 01.04.2013 – 31.03.2014 | | | -2.759 |
| 01.04.2013 – 31.03.2014 | -4 | 94 | -2 |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | 41 | 100 | -40 |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | 21 | 100 | -4 |
| 01.01.2014 – 31.03.2014 | 67 | 100 | 42 |
| 01.01.2014 – 31.03.2014 | 25 | 100 | 0 |
| 01.04.2013 – 31.03.2014 | 49.611 | 94 | -1.387 |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | -460 | 100 | -49 |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | 3.422 | 100 | -67 |
| 01.04.2013 – 31.03.2014 | -103 | 100 | -29 |
| 01.04.2013 – 31.03.2014 | -1 | 100 | -8 |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | 287 | 100 | -13 |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | 1.083 | 100 | -4.734 |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | 230 | 60 | -881 |
| ⁷⁾ | | 60 | |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | -962 | 75 | -98 |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | 265 | 50 | -9 |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | 50 | 100 | 0 |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | | 100 | |
| 01.01.2012 – 31.12.2012 | 23 | 60 | 0 |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | 63 | 100 | -2 |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | 22 | 100 | -3 |
| 01.04.2013 – 31.03.2014 | 6.046 | 100 | -548 |
| 01.04.2013 – 31.03.2014 | 46 | 100 | 0 |
| 01.04.2013 – 31.03.2014 | 1.427 | 100 | -6 |
| 01.04.2013 – 31.03.2014 | 467 | 100 | -1 |
| 01.04.2013 – 31.03.2014 | 1.360 | 100 | -1.260 |
| 01.04.2013 – 31.03.2014 | -187 | 100 | -31 |
| 01.01.2012 – 31.12.2012 | 66 | 100 | 1 |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | 803 | 99 | -21 |
| 01.01.2012 – 31.12.2012 | 29 | 100 | 1 |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | -233 | 100 | -5 |
| 01.04.2013 – 31.03.2014 | 3 | 50 | 4 |
| 01.04.2013 – 31.03.2014 | 339 | 100 | -43 |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | 70 | 50 | -7 |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | -43.324 | 50 | -10.440 |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | 13.643 | 32,44 | 3.026 |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | 7 | 40,34 | -16 |
| 01.04.2013 – 31.03.2014 | 14.148 | 24,78 | -7.534 |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | 2.267 | 100 | 137 |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | 367 | 100 | 0 |
| N/A | N/A | 50 | |
| N/A | N/A | 50 | |
| 01.01.2013 – 31.12.2013 | -49 | 100 | -53 |

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Als Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG versichere ich 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 der Geschäftsergebnisse 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 27. August 2014

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Andreas Steyer', with a stylized flourish at the end.

Hon.-Prof. Andreas Steyer
Vorstandssprecher (CEO)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. April 2013 bis 31. März 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs.1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs.1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Eschborn/Frankfurt am Main, den 29. August 2014

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmitt
Wirtschaftsprüfer

Paul
Wirtschaftsprüfer

Finanzkalender 2014/2015

| Veranstaltung | Datum |
|---|------------|
| Ordentliche Hauptversammlung, Frankfurt am Main | 15.10.2014 |
| Halbjahresfinanzbericht zum 30. September 2014 | 01.12.2014 |
| Zwischenmitteilung Q3 zum 31. Dezember 2014 | 17.02.2015 |

In diesem Geschäftsbericht erfolgt die Darstellung von Zahlen in der Regel in TEUR und in EUR Millionen. Aus den jeweiligen Rundungen können sich Differenzen einzelner Werte gegenüber der tatsächlich in EUR erzielten Zahl ergeben, die naturgemäß keinen signifikanten Charakter haben können.



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
www.demire.ag