



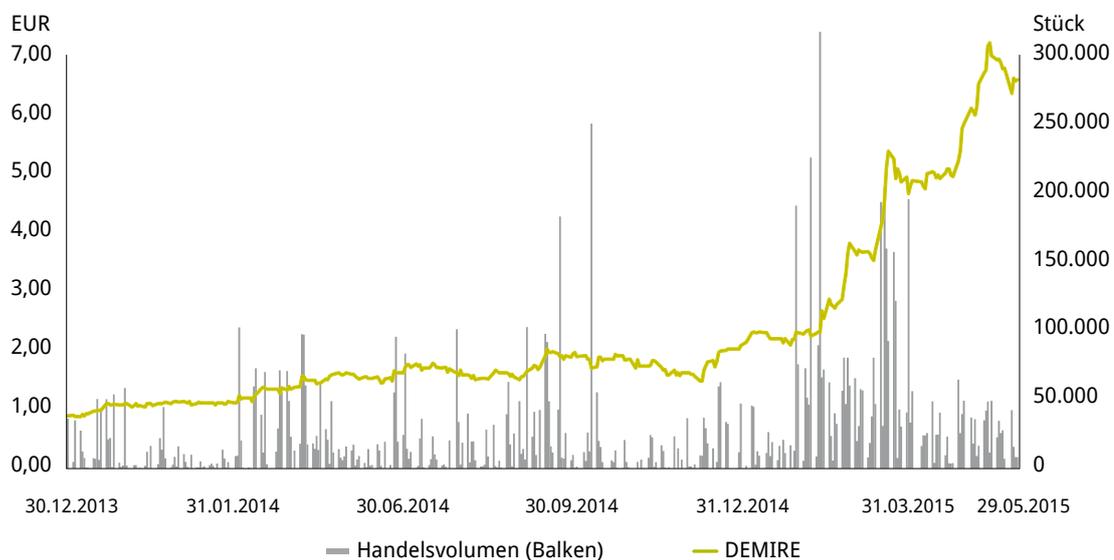
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

GESCHÄFTSBERICHT 2014

1. April 2014 – 31. Dezember 2014

DEMIRE im Überblick

PERFORMANCE



Quelle: Deutsche Börse

2

AKTIE PER 31. MAI 2015

ISIN	DE000A0XFSF0
Kürzel/Ticker	DMRE
Börse	Deutsche Börse, Frankfurt
Marktsegment	General Standard
Grundkapital (EUR)	22.285.553,00
Anzahl Aktien	22.285.553
Substanzwert (NAV) je Aktie (zum 31.12.2014) (EUR)	4,26
Marktkapitalisierung EUR	113,48 Millionen
Freefloat	46,92 %

AKTIONÄRSSTRUKTUR PER 31. MAI 2015

Alpine Real Estate
Invest GmbH (18,48 %)

Freefloat
(Anteilsbesitz) < 3 %
(46,92 %)



DeGeLog Deutsche Gewerbe-
Logistik Holding GmbH
(18,40 %)

Ketom AG (9,79 %)

Alan James Lynch (3,27 %)

MP Verwaltungs GmbH (3,14 %)

Quelle: WpGH-Mitteilungen, eigene Analysen

FÜHRENDER BESTANDSHALTER

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist als Investor und Bestandshalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland tätig und entwickelt sich zu einem der führenden Bestandshalter. Die wesentliche Geschäftstätigkeit des in Frankfurt am Main ansässigen Immobilienkonzerns besteht aus dem Ankauf, der Verwaltung und Vermietung von Gewerbeimmobilien, ihrer Weiterentwicklung z.B. durch Umbau, Modernisierung oder Erweiterung sowie der Realisierung von Wertsteigerungen durch aktives Portfoliomanagement.



WWW.DEMIRE.AG
IR@DEMIRE.AG

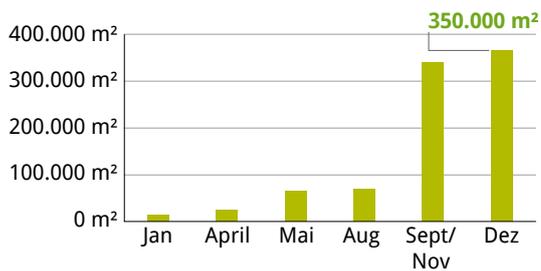
KONZERN-KENNZAHLEN (TEUR)	31.12.2014	31.03.2014
Ergebnis aus Vermietung von Immobilien	2.290	460
Ergebnis aus Veräußerung von Immobiliengesellschaften	69	386
Ergebnis aus dem Asset Management	0	38
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-1.014	-1.688
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	63.651	2.071
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	58.434	-5.552
Finanzergebnis	-2.938	-182
Ergebnis vor Steuern (EBT)	55.496	-5.735
Periodenergebnis	45.707	-5.986
Ergebnis je Aktie	3,03	-0,43
Eigenkapital	54.629	7.702
Verbindlichkeiten	318.383	40.698
Bilanzsumme	373.012	48.400
Eigenkapitalquote	14,6 %	15,9 %
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-3.986	-1.900
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-255.206	-18.715
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	259.634	22.239
Zahlungsmittel am Ende der Periode	4.397	3.955

IMMOBILIENBESTAND UND UNTERNEHMENSSTANDORTE

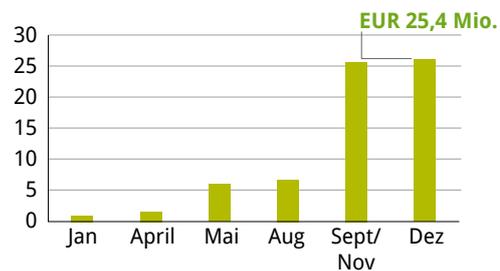


4

Wachstum in m² 2014



Wachstum Nettokaltmiete 2014 (in EUR Mio.)



Inhaltsübersicht

2	DEMIRE IM ÜBERBLICK	76	KONZERNABSCHLUSS
2	Aktie und Kennzahlen	76	Gewinn- und Verlustrechnung
4	Immobilienbestand	77	Gesamtergebnisrechnung
5	Inhaltsübersicht	78	Bilanz
6	VORWORT DES VORSTANDS	80	Kapitalflussrechnung
10	BERICHT DES AUFSICHTSRATS	81	Eigenkapitalveränderungsrechnung
17	FÜHRENDER BESTANDSHALTER	82	KONZERNANHANG
18	INVESTOR RELATIONS	82	A. Allgemeine Angaben
24	ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT (KONZERN UND AG)	94	B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
24	I. Grundlagen des Konzerns	110	C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
24	1. Geschäftsmodell	121	D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
25	2. Ziele und Strategien	130	E. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
26	3. Steuerungssystem	153	F. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
27	4. Forschung und Entwicklung	156	G. Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
27	II. Wirtschaftsbericht	158	H. Konzern-Segmentberichterstattung
27	1. Rahmenbedingungen	165	I. Sonstige Erläuterungen
28	2. Geschäftsverlauf	185	Anlagen zum Konzernanhang
30	3. Lage	185	Konsolidierungskreis
41	4. Mitarbeiter	190	Anteilsbesitz nach § 313 Abs. 2 HGB
41	5. Vergleich Prognose mit Geschäftsentwicklung	196	BILANZEID
42	6. Gesamtaussage des Vorstands	197	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS
42	III. Veränderung in den Organen	198	IMPRESSUM
42	IV. Vergütungsbericht		
46	V. Nachtragsbericht		
48	VI. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht		
59	VII. Übernahmebezogene Angaben		
65	VIII. Corporate Governance-Bericht/Erklärung zur Unternehmensführung		
70	IX. Lagebericht der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG		

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

sehr geehrte Leserinnen und Leser,

mit der Vorlage des Geschäftsberichtes für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 (1. April 2014 bis 31. Dezember 2014) stellt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ihre Rechnungslegung von unterjährig auf Kalenderjahr um. Damit erleichtern wir unseren Aktionären und den am Unternehmen Interessierten das Verständnis und die Einordnung unserer Finanzberichterstattung, insbesondere auch hinsichtlich den jüngst neu hinzugekommenen Gesellschaften.

In dem vorliegenden Konzernabschluss können wir über ein erfolgreiches und ereignisreiches Geschäftsjahr 2014 berichten. So haben wir im letzten Jahr unseren Kompass endgültig auf Wachstum justiert und sind nun auf dem Weg zu einem der führenden Bestandhalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Die 2013 eingeleitete Neuausrichtung konnte in 2014 über Plan realisiert werden. Dazu gehörte neben dem Aufbau eines attraktiven Gewerbeimmobilienportfolios auch die Bereinigung des Altportfolios. Hier konnte ein wesentlicher Teil früher als geplant veräußert werden, so dass nur noch wenige Objekte zur Disposition stehen.

Im Vordergrund unserer operativen Aktivitäten stand klar der Aufbau eines größeren Gewerbeimmobilienportfolios. Aktuell verfügt die DEMIRE durch eine Reihe von Akquisitionen – vor allem gegen Ende des Jahres 2014 – über ein dezidiertes Portfolio mit über 610.000 m² Vermietungsfläche. Regionale Schwerpunkte bilden Bayern, Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Sachsen. Die jährliche Nettomiete des überwiegend aus Büroimmobilien bestehenden Portfolios beläuft sich auf rund EUR 32,8 Millionen. Durch den Erwerb des Logistikparks Leipzig mit einer Gesamtmietfläche von rund 184.000 m² und einer jährlichen Nettomiete von EUR 3,6 Millionen verfügen wir nun einerseits über den angestrebten Anteil von etwa 30 % Logistikimmobilien und andererseits über ein stabiles Standbein in der Wachstumsregion Leipzig, die seit Jahren mit einem deutlichen Wirtschaftswachstum und stabilen immobilienwirtschaftlichen Kennziffern überzeugt.

Die rasante Unternehmensentwicklung spiegelt sich auch in den Finanzkennzahlen wider. So haben wir im Rumpfgeschäftsjahr 2014 einen Konzernüberschuss von EUR 45,7 Millionen erwirtschaftet (Geschäftsjahr 2013/2014: EUR -6,0 Millionen). Der deutliche Anstieg resultiert größtenteils aus dem Wertanstieg von im Rumpfgeschäftsjahr erworbenen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Auch der Aktienkurs der DEMIRE hat sich analog der kontinuierlich positiven Nachrichten entwickelt. So startete die Aktie mit EUR 0,78 ins Jahr 2014 und stieg im Jahresverlauf um mehr als 130 % auf EUR 1,80, um dann im laufenden Geschäftsjahr 2015 neue Höhen von bis zu fast EUR 6 zu erklimmen. Die Kapitalisierung der DEMIRE an der Börse hat sich damit seit Anfang 2014 auf mehr als EUR 100 Millionen mehr als versiebenfacht.

Neben dem Portfolioaufbau stand auch die strukturelle Entwicklung der DEMIRE im abgelaufenen Geschäftsjahr im Fokus. Hierzu gehörten unter anderem die Erweiterung des Vorstands mit der Berufung von Markus Drews als weiteres Mitglied im Dezember 2014 sowie die Ausweitung der Konzern- und Managementstrukturen durch den Zukauf neuer Gesellschaften und den damit einhergehenden Aufbau von Mitarbeitern. Gegenwärtig arbeiten wir an dem weiteren Ausbau der zweiten Führungs-



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



*Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews,
Vorstand (COO)*

ebene mit hochqualifizierten Spezialisten mit langjährigem Fach- und Branchen-Know-how. Für uns ist dies einer der zentralen Punkte, um weiterhin erfolgreich am Markt wachsen zu können. Mit der Berufung von Dr. Peter Maser in den Aufsichtsrat konnten wir auch im Kontrollgremium einen weiteren erfahrenen Kompetenzträger für unser Unternehmen gewinnen.

Mit Blick auf eine optimale Bewirtschaftung unseres Portfolios haben wir drei gezielte Akquisitionen im Bereich Asset-, Property- und Facility-Management für unsere eigenen Immobilien durchgeführt. Mit diesen Gesellschaften können wir nun den gesamten Wertschöpfungsprozess im Immobilienmanagement hausintern abbilden und stellen damit sicher, weitere Effizienzsteigerungen bei der Bewirtschaftung und damit eine bessere Eigenkapitalrendite zu erzielen.

Mit dem konsequenten Ausbau unseres Gewerbeimmobilienportfolios, der Bereinigung des Altportfolios und dem Ausbau unserer Konzern- und Managementstrukturen haben wir unsere Zukunftsstrategie auf ein solides Fundament gestellt.

Die Rahmenbedingungen für diese strategischen Zielsetzungen sind aus unserer Sicht günstig. Eine gute Konjunkturlage, eine gleichbleibend hohe Nachfrage insbesondere nach Büro- und Logistikflächen, das niedrige Zinsniveau sowie das attraktive Angebot auf der Gewerbeimmobilienseite bieten eine gute Ausgangslage, um das Portfolio weiter konsequent auszubauen.

Unsere Nettomieteinnahmen werden fortan unsere wesentliche und nachhaltige Erlösquelle darstellen. Sie betragen bereits heute rund EUR 32,8 Millionen jährlich und werden mit dem verbesserten Asset Management und dem fortlaufenden Bestandsausbau weiter steigen.

Gleichzeitig sind wir uns bewusst, weitere finanzielle Mittel für den Bestandsaufbau zu benötigen. Aufgrund auf der im März 2015 stattgefundenen Hauptversammlung beschlossenen Kapitalmaßnahmen sind wir auch mit Blick auf die Investitionsmittel gut aufgestellt und verfügen zukünftig über ausreichend Eigenkapital bzw. Genehmigungen für die Emission bedingter Kapitalien. Neben

der Aufstockung der Anleihe im März 2015 um EUR 50 Millionen auf nunmehr EUR 100 Millionen haben wir auch unsere Aktie als Zahlungsmittel bei Objektkäufen wie gewünscht nutzen können. Ebenfalls die jüngste Begebung einer Pflichtanleihe mit einer für das Unternehmen günstigen Verzinsung unterstreicht die Attraktivität unserer Aktie. Zusätzlich verfügen wir über objektbezogene Finanzierungsangebote von unterschiedlichsten Banken.

Wir bedanken uns insbesondere bei unseren Aktionären für das Vertrauen und möchten uns explizit bei allen Mitarbeitern unseres Unternehmens für den tatkräftigen und ambitionierten Einsatz bedanken.

Wir sind davon überzeugt, dass wir mit dem DEMIRE-Konzern den richtigen Weg eingeschlagen haben. Lassen Sie uns gemeinsam an der Erfolgsgeschichte der DEMIRE weiterschreiben!

Frankfurt am Main, 3. Juni 2015



Hon.-Prof. Andreas Steyer MRICS
Vorstandssprecher (CEO)



Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews
Vorstand (COO)



Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

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

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat wie in den Vorjahren 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 Risikomanagementsystems sowie die laufenden Immobilienprojekte und die strategische Weiterentwicklung des Konzerns waren ebenso Bestandteil der Erörterungen. Die vom Vorstand bereitgestellten Informationen wurden von uns bezüglich ihrer Plausibilität kritisch überprüft. Dabei wurden die Gegenstände und der Umfang der Berichterstattung des Vorstands unseren gestellten Anforderungen jederzeit und in vollem Umfang gerecht.

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

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

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.



Der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit dem Vorsitzenden Herrn Prof. Dr. Hermann Anton Wagner (Mitte), Herrn Günther Walcher (links) und dem stellvertretenden Vorsitzenden Herrn Dr. Peter Maser (rechts).

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2013/2014 wurde eine grundsätzliche strategische Neuausrichtung der Gesellschaft und des Konzerns beschlossen. Durch die Platzierung der Unternehmensanleihe 2014/2019 zum 12. September 2014 wurde die Liquidität für das Geschäftsjahr und danach zur Tüchtigkeit weiterer Investitionen gesichert.

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS IM RUMPFGESCHÄFTSJAHR 2014

- Prof. Dr. Hermann Anton Wagner (seit 17. April 2013; Vorsitzender seit 23. Oktober 2013)
- Dr. Dirk Hoffmann (bis 31.12.2014; stellvertretender Vorsitzender bis 31. Dezember 2014)
- Günther Walcher (seit 23. Oktober 2013)

Dr. Dirk Hoffmann hat sein Amt als Mitglied und stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates mit Ablauf des Rumpfgeschäftsjahres niedergelegt. Der Aufsichtsrat bedankt sich für seine konstruktive Mitarbeit und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute.

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2014 aus drei Mitgliedern zusammen. Er hat keine Ausschüsse gebildet, da dies bei der Anzahl von drei Mitgliedern nicht möglich ist.

ARBEIT DES PLENUMS IM BERICHTSJAHR

Im Zusammenhang mit einer wesentlichen Veränderung der Aktionärsstruktur und der grundsätzlichen strategischen Neuausrichtung von Gesellschaft und Konzern hat der Aufsichtsrat im Rumpfgeschäftsjahr 2014 am 3. Juni 2014, am 29. August 2014 sowie am 27. November 2014 getagt.

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat am 29. August 2014 die Entsprechenserklärung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG nach § 161 Aktiengesetz für das Rumpfgeschäftsjahr 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.de) veröffentlicht.

In der Sitzung am 29. August 2014 hat der Aufsichtsrat den Jahres- und den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2013/2014 einschließlich des Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern umfassend behandelt und 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.

Mit Wirkung zum 1. Dezember 2014 hat der Aufsichtsrat Herrn Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews in den Vorstand berufen. Als zweites Vorstandsmitglied neben Herrn Hon.-Prof. Andreas Steyer ist Herr Markus Drews für die Bereiche Organisation, Administration, Asset Management und gemeinsam mit Herrn Hon.-Prof. Steyer für Transaktionen zuständig.

ARBEIT DES PLENUMS NACH ENDE DES BERICHTSJAHRES

Im Zusammenhang mit einer wesentlichen Veränderung der Aktionärsstruktur, der grundsätzlichen strategischen Neuausrichtung von der Gesellschaft und dem Konzern hat der Aufsichtsrat nach Ende des Rumpfgeschäftsjahres 2014 am 12. Januar 2015, am 24. Februar 2015, am 22. April 2015 sowie am 23. April 2015 (jeweils telefonisch), am 28. April 2015 und am 5. Juni 2015 getagt.

Am 12. Januar 2015 hat das Amtsgericht Frankfurt am Main auf Antrag des Vorstands Dr. Peter Maser als neues Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat am 5. Juni 2015 die Entsprechenserklärung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG nach § 161 Aktiengesetz für das Rumpfgeschäftsjahr 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 24. Juni 2014 sowie die Abweichungen von diesen Empfehlungen erörtert. Im Anschluss daran wurde die Entsprechenserklärung auf der Website der Gesellschaft (www.demire.de) veröffentlicht. Weitere Ausführungen zur Corporate Governance enthält der im Geschäftsbericht 2014 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG abgedruckte Corporate Governance-Bericht inklusive der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a Handelsgesetzbuch.

In der Sitzung am 5. Juni 2015 hat der Aufsichtsrat den Jahres- und den Konzernabschluss des Rumpfgeschäftsjahres 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 vorgenannten Termin am 5. Juni 2015 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 5. Juni 2015 gebilligt, womit der Jahresabschluss der Gesellschaft festgestellt ist.

VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Mit Wirkung zum 1. Dezember 2014 ist Herr Markus Drews für einen Zeitraum von drei Jahren zum weiteren Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt worden. Wir wünschen Herrn Drews für die zukünftige Zusammenarbeit alles Gute.

VERÄNDERUNG IM AUFSICHTSRAT

Nachdem Herr Dr. Dirk Hoffmann sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates zum 31. Dezember 2014 niedergelegt hat, konnte die DEMIRE Herrn Dr. Peter Maser, Rechtsanwalt bei Deloitte Legal Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Stuttgart, als neues Aufsichtsratsmitglied gewinnen. Mit Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 12. Januar 2015 wurde er zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Die außerordentliche Hauptversammlung vom 6. März 2015 hat beschlossen, Herr Dr. Peter Maser zum Mitglied des Aufsichtsrates bis zur Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr beschließt, zu bestellen. In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats wurde Herr Dr. Peter Maser zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

WEITERE UMSETZUNG DER STRATEGISCHEN 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 hatten 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 DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat die klare „Buy & Hold“-Strategie und ein aktives Portfolio-Management durch die Akquisition mehrerer Immobilienobjekte im Rumpfgeschäftsjahr 2014 weiter umgesetzt. Der Konzern konzentriert sich als Investor und Bestandshalter dabei ausschließlich auf den deutschen Immobilienmarkt und auf Immobilieninvestments, die 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 festen Überzeugung von Vorstand und Aufsichtsrat sowohl aktuell als auch in der Zukunft attraktiv. Aufgrund der nationalen und internationalen wirtschaftlichen Stärke, insbesondere des deutschen Mittelstands als Rückgrat der deutschen Wirtschaft, konzentriert der Konzern seine Engagements weiterhin auf Gewerbeobjekte mit mittelständischer Klientel und auf die Bereiche Logistik und Büro.

Diese neue Strategie wurde im Rumpfgeschäftsjahr 2014 durch den Erwerb zweier Gewerbeimmobilienportfolios beschleunigt umgesetzt:

Die Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat im dritten Quartal sieben Gewerbeobjekte mit einer Gesamtfläche von rund 40.000 m² erworben. 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. Die Mieter weisen eine gute bis sehr gute Bonität auf. Rund 70 % der Flächen werden als Büro und etwa 30 % für Lager, Einzelhandel sowie Arztpraxen genutzt. Mit dieser Transaktion hat die DEMIRE bereits den dritten Immobilienerwerb innerhalb von fünf Monaten getätigt. Die Ankäufe haben zusammen eine Gesamtfläche von rund 65.000 m².

Das im Dezember 2014 erworbene Portfolio besteht aus 107 Liegenschaften, die wiederum überwiegend an Mieter sehr guter Bonität vermietet sind. Es umfasst vermietbare Flächen von knapp 290.000 m² mit wesentlichen Portfolianteilen in Düsseldorf, Eschborn, Bayreuth, Bremen, Kempten, Ulm und Darmstadt. Die breite Diversifizierung des Portfolios trägt zur Risikobegrenzung dieses Investments und zum weiteren Wachstum des DEMIRE-Konzerns bei. Der maßgebliche Teil wird als Bürofläche genutzt und ist langfristig vermietet. Hiermit wird die Konzentration auf die neue Rolle des Konzerns als Investor und einer der führenden Bestandshalter unterstrichen. Alle Objekte weisen von Beginn an positiven Cashflow auf und stärken damit die Liquidität des Konzerns.

Im Dezember 2014 haben Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig von EUR 14.306.151 um EUR 5.633.710 auf EUR 19.939.861 gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Alpine Real Estate GmbH zugelassen, die als Sacheinlage 94,9 % der Anteile an der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH, 94,9 % der Anteile an der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH und eine Forderung gegen die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH in die DEMIRE einbringt. Die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und die Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH verfügen über ein Gewerbeimmobilienportfolio mit insgesamt knapp 42.000 m² unter anderen in Bremen, Berlin und Stralsund. Der Erwerb des Gewerbeimmobilienportfolios gegen Ausgabe von Aktien stärkt die Eigenkapitalbasis und den Cashflow der DEMIRE.

Mit Einbringungsvertrag vom 13. April 2015 brachte schließlich die Ketom AG, mit Sitz in Wollerau, Schweiz, 94 % der Anteile an der Objektgesellschaft Sihlegg Investments Holding GmbH mit Sitz in Wollerau, Schweiz, sowie eine Forderung aus einem Gesellschafterdarlehen gegen die Sihlegg Investments Holding GmbH, das zum 1. April 2015 inklusive Zinsen in Höhe von EUR 4.775.366,67 valutierte, als Sacheinlage gegen die Ausgabe von 2.182.567 neuen Aktien der DEMIRE zu je EUR 4,028 unter Ausnutzung des satzungsgemäßen genehmigten Kapitals in die DEMIRE ein.

Die Sihlegg Investment Holding GmbH ist Eigentümerin der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Gutenberg-Galerie in Leipzig. Das in zentrumsnähe gelegene, 1994 errichtete Objekt verfügt über insgesamt rund 20.750 m² Mietflächen, davon rund 11.900 m² Büroflächen. In dem Gebäudekomplex befindet sich des Weiteren ein 4-Sterne-Hotel mit 122 Zimmern. Die Vermietungsquote betrug beim Erwerb knapp 70 %. Die jährliche Nettokaltmiete beläuft sich auf ca. EUR 1,3 Millionen.

Im Mai 2015 wurde zudem beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig um EUR 2.541.149,00 gegen eine gemischte Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen. Zur Zeichnung der neuen Aktien ist die M1 Beteiligungs GmbH, Berlin, zugelassen worden, die als Sacheinlage 94 % der Geschäftsanteile der Logistikpark Leipzig GmbH einbringen wird. Die Logistikpark Leipzig GmbH ist Alleineigentümerin einer Logistikimmobilie in Leipzig, den sogenannten Logistikpark Leipzig. Der frühere Logistikkomplex von Quelle (Baujahr 1994) mit einer Gesamtmietfläche von rund 184.000 m², der sich auf einem rund 330.000 m² großen Grundstück befindet, liegt rund 10 km nördlich des Leipziger Stadtzentrums. Bei einem aktuellen Vermietungsstand von rund 60 % und einer Jahresnettomiete von ca. EUR 3,60 Millionen bietet der Logistikkomplex vor dem Hintergrund seiner guten Lage in Nachbarschaft des Messegeländes und des BMW-Werkes sowie der hohen Nachfrage nach Logistikflächen in Leipzig erhebliche Potenziale.

Damit kommen wir der langfristige-strategischen Zielsetzung des Konzerns näher, seine Aktionärinnen und Aktionäre mit einer attraktiven Dividendenpolitik am Unternehmenserfolg zu beteiligen.

DANK DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns sowie bei den Vorstandsmitgliedern Hon.-Prof. Andreas Steyer und Herrn Markus Drews für ihr Engagement und die konstruktive Zusammenarbeit im Rumpfgeschäftsjahr 2014.

Dieser Bericht wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 5. Juni 2015 eingehend erörtert und festgestellt.

Frankfurt am Main, im Juni 2015



Prof. Dr. Hermann Anton Wagner
Aufsichtsratsvorsitzender

Führender Bestandshalter

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG entwickelt sich zu einem der führenden Bestandshalter im Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland. Die wesentliche Geschäftstätigkeit des in Frankfurt am Main ansässigen Immobilienkonzerns besteht aus dem Ankauf, der Verwaltung und der Vermietung von Gewerbeimmobilien, ihrer Weiterentwicklung zum Beispiel durch Umbau, Modernisierung oder Erweiterung sowie der Realisierung von Wertsteigerungen durch aktives Portfoliomanagement.

Das Portfolio an Gewerbeimmobilien umfasst aktuell mehr als 610.000 m² Vermietungsfläche. Die annualisierte Nettokaltmiete beläuft sich auf ca. EUR 32,8 Millionen. Regionale Schwerpunkte liegen in Bayern und Nordrhein-Westfalen. Das interne Asset-, Property- und Facility-Management gewährleistet die optimale Verwaltung und Bewirtschaftung des Bestands.

Der DEMIRE-Immobilienkonzern verfolgt eine Wachstumsstrategie mit Fokus auf deutsche Büroimmobilien und setzt dabei auf eine „Buy and Hold“-Strategie in Verbindung mit einem aktiven Portfoliomanagement. Er konzentriert sich auf die beiden Investment-Ansätze Value-added und Coreplus. Die Kombination der beiden Ansätze bietet eine ausgewogene Risk-/Return-Relation und attraktive Perspektiven.

Der DEMIRE-Immobilienkonzern ist aus der 2006 gegründeten Magnat Real Estate AG hervorgegangen. Dank einer schlanken Aufstellung kann der Immobilienkonzern schnell und flexibel agieren. Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN DE000A0XFSF0) sind im Regulierten Markt (General Standard-Segment) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Der Kursverlauf zeigt eindrucksvoll die erfolgreiche Geschäftsentwicklung des Immobilienkonzerns.

Investor Relations

ENTWICKLUNG DER KAPITALMÄRKTE

Ausgelöst durch schwache Konjunkturdaten zeigten sich die Aktienmärkte Anfang 2014 zunächst zurückhaltend, um sich dann aufgrund einer Fülle guter Unternehmenszahlen zu erholen. Seit 2014 beeinflusste der Konflikt zwischen der Ukraine und Russland die Kapitalmärkte und die daraus resultierenden gegenseitigen Wirtschaftssanktionen zwischen Europäischer Union, USA und Russland führten – wenn auch nur vorübergehend – zu Verunsicherungen der Marktteilnehmer. Die Fortführung der Niedrigzinspolitik war ein wesentlicher Grund dafür, dass der DAX Mitte des Jahres 2014 die 10.000-Punkte-Marke erreichte. Die Wachstumsabschwächung in Europa führte dann im dritten Quartal zu einer rückläufigen Entwicklung, bevor der sinkende Ölpreis im vierten Quartal 2014 auch die Aktienmärkte stimulierte.

Der deutsche Leitindex DAX stieg im Jahr 2014 nach wechselhaftem Verlauf moderat um gut 4 % auf 9.805 Punkte zu Ende Dezember 2014 an. Getragen von der EZB-Ankündigung, Anleihen im Wert von rund EUR 1,1 Billionen aufzukaufen, ist seit Anfang des Jahres 2015 eine Rallye zu beobachten, die den DAX auf neue Höchstwerte treibt. Ähnlich zeigen sich die Kursentwicklungen anderer Indizes. Der General Standard-Index, in dem die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate-Aktie notiert, hat sich 2014 mit einer Steigerungsrate von rund 6 % etwas besser als der DAX entwickelt. Ähnlich dem Kursverlauf des DAX hat sich auch der General Standard seit Anfang 2015 deutlich nach oben bewegt.

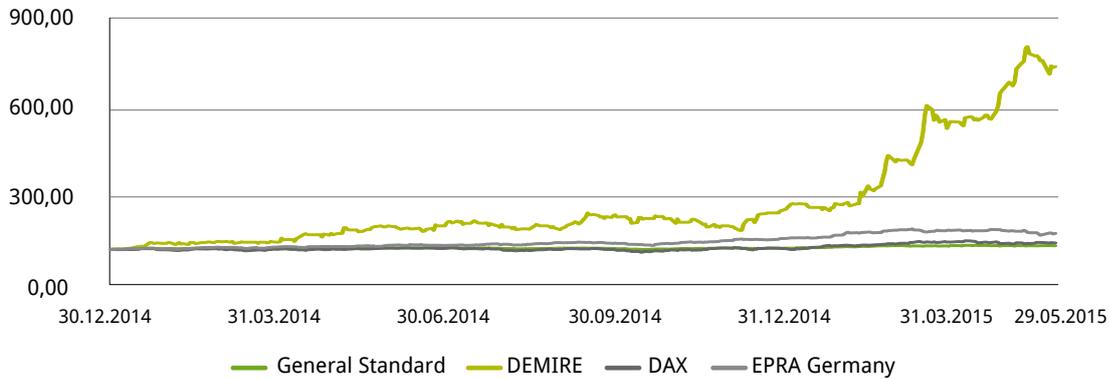
Der von der European Public Real Estate Association in Zusammenarbeit mit FTSE erstellte Vergleichs-index börsennotierter Immobiliengesellschaften EPRA Germany entwickelte sich 2014 besser als der DAX und General Standard. Im Verlauf des vergangenen Jahres stieg er um 38 % an und dokumentierte die gute Entwicklung im Immobiliensektor. Seit Jahresanfang 2015 beschleunigte sich aufgrund der allgemein guten Stimmung an den Aktienmärkten die Aufwärtsbewegung. Bis Ende Mai 2015 legte der EPRA Germany im Vergleich zum Jahresanfang 2014 mehr als 50 % zu.

OUTPERFORMANCE DER DEMIRE-AKTIE

Die Aktie der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zeigte im Jahresverlauf 2014 eine deutlich bessere Performance als der EPRA Germany, der General Standard und der DAX. Lag der Wert der Aktie zu Beginn 2014 noch bei EUR 0,78 erhöhte er sich zum letzten Handelstag des Jahres auf EUR 1,80. Die Marktkapitalisierung stieg von EUR 10,84 Millionen auf EUR 25,75 Millionen. Die Outperformance der DEMIRE-Aktie zeigt sich noch deutlicher seit Jahresanfang 2015. In den ersten fünf Monaten des laufenden Jahres stieg der Kurs der Aktie auf mehr als EUR 5,50 an. Dies bedeutete eine prozentuale Steigerung im Zeitraum von Anfang 2014 bis Ende Mai 2015 um mehr als 700 %.

Die sehr gute Kursentwicklung resultierte neben dem Wachstum der DEMIRE auch aus den günstigen Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten. Die Anleiheaufkäufe der Europäischen Zentralbank wirkten sich insbesondere auf die Immobilienwerte aus. Fundamental bildete die gute Geschäftsentwicklung, dokumentiert im vorliegenden Jahresabschluss, die Basis für die Outperformance der DEMIRE-Aktie. Der Börsenwert der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG lag Ende Mai 2015 bereits bei EUR 113,48 Millionen.

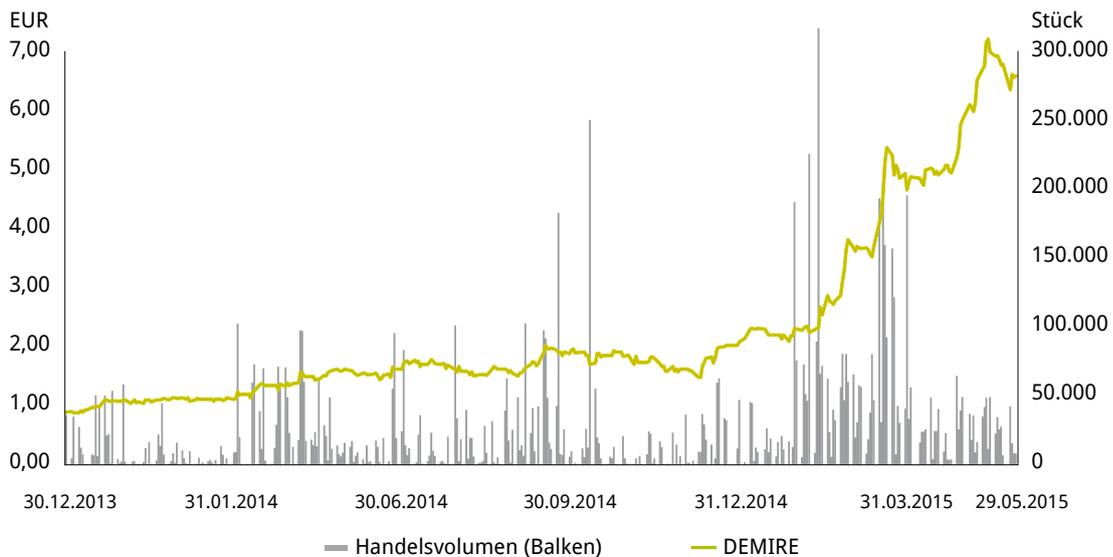
ENTWICKLUNG DER DEMIRE-AKTIE



Quelle: Deutsche Börse

Die Liquidität in der DEMIRE-Aktie erhöhte sich in den ersten drei Quartalen 2014 und lag im dritten Quartal 2014 bei mehr als 1,3 Millionen gehandelten Stück. Im vierten Quartal 2014 ging die Liquidität auf 0,9 Millionen gehandelter Aktien zurück, um sich dann im ersten Quartal 2015 auf 3,2 Millionen gehandelter Anteilsscheine zu verdreifachen. Die durchschnittliche Liquidität je Handelstag lag im ersten Quartal 2015 bei mehr als 50.000 Stück.

HANDELSVOLUMEN DER DEMIRE-AKTIE



Quelle: Deutsche Börse

KAUFEMPFEHLUNG VOM RESEARCH

Die Analysten der Close Brothers Seydler Research AG, jetzt ODDO SEYDLER, haben im April 2014 die Coverage der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG-Aktie aufgenommen und mit nach-

folgenden weiteren Updates begleitet. Alle Analysen der Researchexperten empfehlen die Aktie zum Kauf. Das Kursziel stieg von anfangs EUR 2 auf EUR 5,50 im März 2015. Die Analysten haben den Strategiewechsel der Gesellschaft in 2014 genauestens analysiert und den Fortschritt bei der Bereinigung des Altportfolios eng beobachtet. Aufgrund der Entwicklung des Unternehmens und den günstigen Rahmenbedingungen erwartet ODDO SEYDLER eine weiterhin gute Geschäftsentwicklung und eine Fortschreibung der sehr guten Aktienperformance.

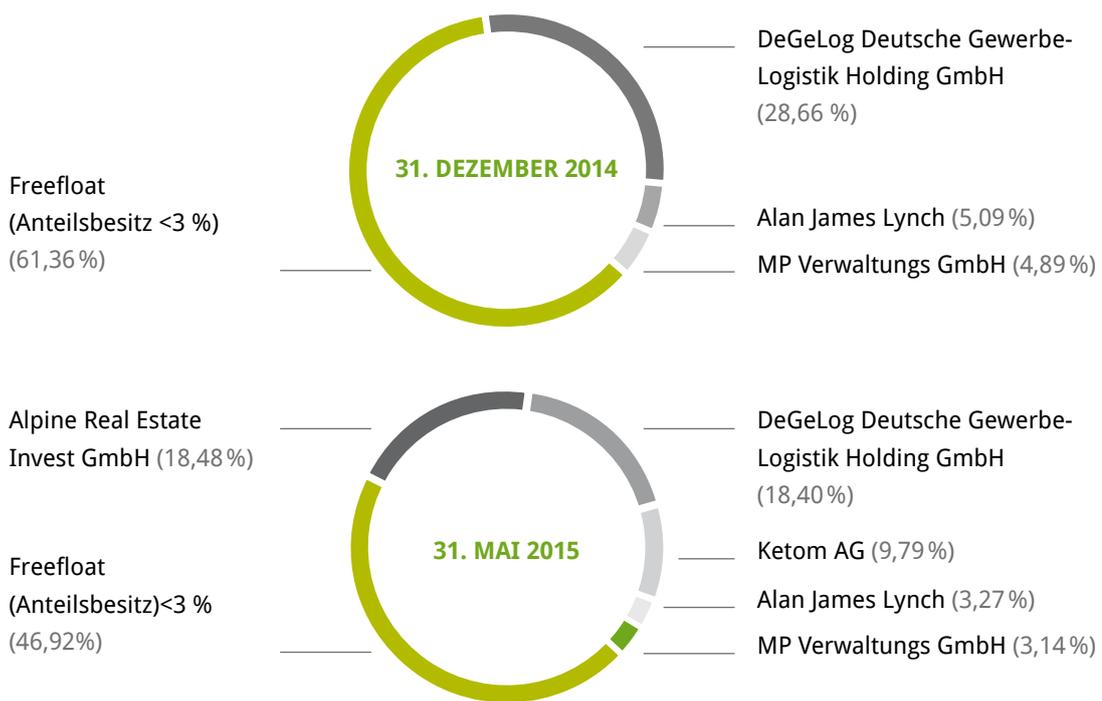
NACHHALTIGE INVESTOR RELATIONS

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG legt Wert auf eine transparente und nachhaltige Investor Relations-Tätigkeit. Nachdem 2014 die Kapitalmarktaktivitäten entsprechend begleitet wurden, wird die Aktie im laufenden Geschäftsjahr gezielt als Wachstumswert am Kapitalmarkt positioniert. Die Outperformance hat die Aufmerksamkeit der Kapitalmarktteilnehmer auf die Aktie gelenkt. Als Folge zeigen insbesondere institutionelle Anleger verstärkt Interesse an der DEMIRE-Aktie.

STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktionärsstruktur der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG weist eine stabile Struktur auf. Gut die Hälfte der Anteile sind im Besitz institutioneller Investoren, insbesondere aus dem Immobiliensektor. Der Freefloat machte Ende Mai 2015 46,92 % aus. Größte Einzelaktionäre waren die Alpine Real Estate Invest GmbH mit 18,48 %, die DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH mit 18,40 % und die Ketom AG mit 9,79 %.

AKTIONÄRSSTRUKTUR PER 31. DEZEMBER 2014 UND 31. MAI 2015



Quelle: WpGH-Mitteilungen, eigene Analysen

ERFOLGREICHE REFINANZIERUNG

Ein wichtiger Grundstein in der Neuausrichtung des DEMIRE-Immobilienkonzerns war mit der Ende 2013 beschlossenen Begebung der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 gelegt. Die mit einer Laufzeit von fünf Jahren ausgestatteten und mit einem Nennbetrag von EUR 1,00 versehenen 11.300.000 Wandelschuldverschreibungen konnten Anfang 2014 erfolgreich platziert werden. Die eingeworbenen Mittel stärkten die Finanzkraft des Unternehmens und dienten zur Teilfinanzierung eines Erwerbs von zwei Gewerbeimmobilien in München.

Mit der Begebung der Wandelschuldverschreibung konnte sich die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erfolgreich im Anleihemarkt etablieren. Anfang September 2014 folgte daraufhin die Begebung der Unternehmensanleihe 2014/2019 mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Zinskupon von 7,5 %. Das Emissionsvolumen in Höhe von EUR 50 Millionen konnte im Rahmen einer Privatplatzierung platziert werden. Die Mittel wurden zum Ausbau des Portfolios mit deutschen Gewerbeimmobilien eingesetzt. Im März 2015 wurde diese Unternehmensanleihe um EUR 50 Millionen auf EUR 100 Millionen bei gleichbleibenden Anleihebedingungen aufgestockt. Die Nettoerlöse dienen zur Finanzierung weiterer Portfolioakquisitionen und der Stärkung der Finanzkraft.

VERWENDUNG DER ERLÖSE AUS DER UNTERNEHMENSANLEIHE 2014/2019

Gemäß § 1 der Anleihebedingungen zur Unternehmensanleihe 2014/2019 ist die Gesellschaft verpflichtet, in ihren Jahres- und Halbjahresberichten über die Verwendung der im Rahmen der Unternehmensanleihe 2014/2019 eingeworbenen Mittel zu berichten. Die Mittel wurden im Berichtszeitraum im Wesentlichen dafür verwendet, um im September 2014 ein großes Gewerbeimmobilienportfolio bestehend aus 107 Liegenschaften mit rund 290.000 m² Vermietungsfläche in den Städten Köln, Leverkusen, Meckenheim, Wismar, Wuppertal und Schwerin zu erwerben (s. auch II Wirtschaftsbericht, 2. Geschäftsverlauf). Damit wurden die Mittel entsprechend ihrer in den Anleihebedingungen festgelegten Zweckbestimmung, d.h. zur Finanzierung von Neuakquisitionen, eingesetzt.

WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG 2013/2018	
Name	DEMIRE DT.MTS.RE WDL13/18
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Wertpapierart	Wandelschuldverschreibung
Volumen	EUR 11.300.000
Zinssatz (Kupon)	6 %
Zinszahlungen	vierteljährlich nachträglich
Rückzahlung	30. Dezember 2018
Rückzahlungskurs	100 %
Stückelung	EUR 1
Wandelkurs	EUR 1
Zahlstelle	Bankhaus Gebr. Martin Aktiengesellschaft, Göppingen
ISIN	DE000A1YDDY4
Marktsegment	Frankfurter Wertpapierbörse

UNTERNEHMENSANLEIHE 2014/2019

Name	DEMIRE ANLEIHE 2014/2019
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Wertpapierart	Inhaberschuldverschreibung
Volumen	EUR 100.000.000
Zinssatz (Kupon)	7,5 %
Zinszahlungen	halb 16. März und September
Rückzahlung	16. September 2019
Rückzahlungskurs	100 %
Stückelung	EUR 1.000
Zahlstelle	Bankhaus Gebr. Martin Aktiengesellschaft, Göppingen
ISIN	DE000A12T135
Marktsegment	Frankfurter Wertpapierbörse

Zur Refinanzierung eines Portfolios mit acht Gewerbeimmobilien mit zusammen 42.000 m² Nutzfläche unter anderem in den Städten Berlin, Bremen und Stralsund wurde im Dezember 2014 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital das Grundkapital um EUR 5.633.710 erhöht. Eine weitere Sachkapitalerhöhung zum Erwerb der Gutenberg-Galerie in Leipzig fand im April 2015 statt. Das Objekt verfügt insgesamt über knapp 21.000 m² Mietfläche, davon etwa 11.900 m² Bürofläche. Das Grundkapital wurde durch die Transaktion um EUR 2.182.567 erhöht.

Sachkapitalerhöhungen aus genehmigtem Kapital bieten dem DEMIRE-Immobilienkonzern auch zukünftig eine weitere Möglichkeit zur Refinanzierung von Akquisitionen. Die Voraussetzung hierfür wurde auf der Hauptversammlung vom 6. März 2015 geschaffen (s. auch VII Aktienbezogene Angaben).

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG entwickelt sich konsequent zu einem führenden Bestandhalter im Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland. Die Gesellschaft zeigt sich gut gerüstet, diese Erfolgsgeschichte weiter zu schreiben.

AKTIE	31.05.2015	31.03.2014
ISIN	DE000A0XFSF0	DE000A0XFSF0
Kürzel / Ticker	DMRE	DMRE
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA
Marktsegment	General Standard	General Standard
Grundkapital	EUR 22.285.553,00	EUR 13.894.651
Anzahl Aktien	22.285.553	13.894.651
tgl. Handelsvolumen der letzten 3 Monate	> 50.000	< 9.000
Marktkapitalisierung	EUR 113,48 Millionen	EUR 8,75 Millionen
Freefloat	46,92 %	60,21 %

FINANZKALENDER	
August 2015	Ordentliche Hauptversammlung
28.08.2015	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht 2015
19.11.2015	Zwischenmitteilung 3. Quartal 2015

NETTOVERMÖGENSWERT (ENGL. NET ASSET VALUE NAV) ¹	31.12.2014	31.03.2014
NAV für den Berichtszeitraum	51.684	7.833
Auswirkung der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Beteiligungen	0	0
Verwässertes NAV nach Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Beteiligungen	51.684	7.833
Neubewertungen	0	0
Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Bewertung von sonstigen langfristigen Vermögenswerten	0	0
Veränderung des Marktwertes von Finanzierungsleasings	0	0
Veränderung des Marktwertes von Handelsimmobilien	0	0
Veränderung des Marktwertes von Finanzinstrumenten	-465	-407
Latente Steuern	9.312	283
Firmenwert nach latenten Steuern	0	0
Verwässerter EPRA NAV	60.531	7.709
Aktien in Mio.	14,31	13,89
Verwässertes EPRA ² NAV EUR je Aktie	4,26	0,56

¹ Methode zur Bewertung von Immobilien-AG's: Summe der Ertragswerte und sonstiges Vermögen abzüglich der Verbindlichkeiten.

² EPRA: Immobilienindex der European Property Real Estate Association.

Zusammengefasster Konzernlagebericht und Lagebericht für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014

Im Folgenden legen wir 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 Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 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.

Die strategische Neuausrichtung von DEMIRE wurde im Berichtsjahr konsequent weiter fortgesetzt. Der Konzern konzentriert sich ausschließlich auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und ist dort als Investor und Bestandshalter tätig. Das Altportfolio mit Engagements in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion wurde im Berichtsjahr bereits in Teilen veräußert und soll komplett abgegeben werden. Der vorliegende Lagebericht befasst sich deshalb neben den vorgegebenen Berichtspflichten insbesondere mit den Fortschritten bei der Umsetzung der Neuausrichtung sowie den sich aus der Neuaufstellung ergebenden zukünftigen Perspektiven für den Konzern und für die Gesellschaft.

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1. Geschäftsmodell

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 (Bulgarien, Georgien, Polen, Rumänien, Türkei und Ukraine), die jeweils als eigene Projektgesellschaft – zum Teil indirekt über eine zwischengeschaltete Holding – gehalten werden. Davon konnten im Berichtszeitraum bereits Engagements in der Türkei und der Ukraine veräußert werden. Entsprechend der vom Aufsichtsrat getragenen Entscheidung konnten wir uns nach dem Bilanzstichtag von zwei weiteren Engagements in der Ukraine trennen. Des Weiteren haben wir im April 2015 beschlossen, uns auch von dem letzten Engagement in der Ukraine zu trennen. Die Veräußerung unterliegt jedoch der Zustimmung seitens der ukrainischen Antimonopolbehörde.

Nachdem im vorherigen Geschäftsjahr wesentlich die Voraussetzungen für die Neuausrichtung geschaffen worden sind, haben wir im Berichtszeitraum die weitere Umsetzung der Neuausrichtung in Angriff genommen. So konnten im Laufe des Jahres 2014 bereits mehrere einzelne Gewerbeimmobilien als auch Immobilienportfolien in Deutschland erworben werden. Die größte Transaktion umfasste 107 Liegenschaften. Zum Jahresende 2014 verfügte DEMIRE damit bereits über Gewerbeimmobilien mit einer Gesamtvermietungsfläche von über 350.000 m². Die jährlichen Nettokaltmieten beliefen sich zum Ende des Berichtszeitraumes auf ca. EUR 29 Millionen.

Zum Ende des Berichtszeitraums wurde entsprechend dem erzielten Fortschritt als auch mit Blick auf die geplante zukünftige Entwicklung des Immobilienbestands der Vorstand auf zwei Mitglieder erweitert. Das Unternehmen verfolgt das Ziel, sich mittelfristig zu einem der führenden Bestandshalter für Gewerbeimmobilien in Deutschland zu entwickeln.

Zu den wesentlichen Geschäftsprozessen gehören die Akquisition, die Verwaltung und die Vermietung von Immobilien, gegebenenfalls ihre Weiterentwicklung z.B. durch Umbau oder Modernisierung, die Realisierung von Wertsteigerungen durch ein aktives Asset-, Property- und Facility-Management sowie auch in Einzelfällen den gezielten Verkauf einzelner Objekte, sofern die Strategiekriterien diesbezüglich nicht erfüllt werden. Der Konzern verfügt damit über ein einfaches und klares Geschäftsmodell, das sich insbesondere durch Gradlinigkeit und eine geringe Komplexität auszeichnet.

Die Geschäftsaktivitäten von DEMIRE gliedern sich bisher in die vier Bereiche Investments, Asset Management, Bestandsportfolio und Zentralbereiche. Während sich die Bereiche Investments und Asset Management auch noch auf die Aktivitäten der früheren strategischen Ausrichtung beziehen, umfasst der Bereich Bestandsportfolio die Vermögenswerte und Tätigkeiten der Tochter- und Enkelgesellschaften mit dem Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland. Entsprechend der Umsetzung der neuen Geschäftsstrategie und den Fortschritten bei der Wachstumsphase wurden die Aufgabenverteilungen neu geordnet und die notwendigen Managementstrukturen weiterentwickelt. Dem Bereich Investments obliegt die Steuerung und der Verkauf des Portfoliobestands überwiegend in Osteuropa und der Schwarzmeerregion. Das Management des Bestandsportfolios obliegt dem unternehmensinternen Asset-Property-Facility-Management. Dieses sorgt für die Erreichung einer optimalen Rendite der Bestandsimmobilien. Schließlich übernehmen die Zentralbereiche weitestgehend die administrativen und übergreifenden Aufgaben im Konzern wie zum Beispiel Risikomanagement, Finanzen und Controlling, Finanzierung, Recht, IT und Compliance.

Zu den wesentlichen externen Einflussfaktoren auf das Geschäft von DEMIRE gehören vor allem Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen und der branchenbezogenen Rahmenbedingungen in Deutschland. Zu den branchenbezogenen Rahmenbedingungen zählen insbesondere die Entwicklungen von Mietpreisen und der Mikrolagen unserer Gewerbeimmobilien, die Veränderungen der gesetzlichen sowie der regulatorischen Rahmenbedingungen sowie die Entwicklung der Geld- und Kapitalmärkte. Dies betrifft sowohl das Zinsniveau als auch die generelle Verfügbarkeit von Finanzierungsmöglichkeiten. Der deutsche Immobilienmarkt zeigt sich hier nachhaltig stabil und gewährleistet zurzeit günstige Rahmenbedingungen. Demgegenüber zeigen sich die Marktverhältnisse in den Regionen mit den verbliebenen Altportfolioengagements in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion weiterhin als schwierig. Die Entwicklung der externen Einflussfaktoren im Berichtsjahr ist im Kapitel „Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen“ dargestellt.

2. Ziele und Strategien

Nachdem bereits im Jahr 2014 entsprechend der Neuausrichtung ein werthaltiges Portfolio mit deutschen Gewerbeimmobilien aufgebaut werden konnte, verfolgt der DEMIRE-Konzern nun das Ziel, zu einem der führenden Bestandshalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland zu wachsen. Dabei setzen wir auf eine Anlagestrategie mit einem ausgewogenen Chancen- und Risikoprofil. Das Zielfortfolio soll mit einem klaren Schwerpunkt auf das Bürosegment sowie Logistik- und Retailimmobilien mit sich ergänzenden Nutzungen ausgerichtet werden. Für die einzelnen Investments wird ein Volumen von ca. EUR 10 bis 50 Millionen und damit eine sehr marktgängige Größenordnung angestrebt.

Wir konzentrieren uns dabei auf die A-Lagen in mittelgroßen Städten sowie auf aufstrebende Randlagen in den deutschen Ballungszentren. Zur Risikobegrenzung setzen wir insbesondere auf Objekte, die von Beginn an einen positiven Cashflow generieren, von mehreren, meist 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 sukzessiv steigenden Cashflows werden damit auch nachhaltige Wertsteigerungen angestrebt. Diese könnten bei Veräußerungen – soweit strategisch oder operativ als notwendig angesehen – realisiert werden. Zur Erzielung der Hebelwirkung wird ein vergleichsweise höherer Fremdkapitalanteil als bei den Core-plus-Investments in Betracht gezogen. Ein bereits vorhandener positiver Cashflow bei diesen Assets ist allerdings eine wesentliche Voraussetzung für das Investment.

Beim Core-plus-Ansatz steht die Auswahl von Objekten mit guter bis sehr guter Mieterstruktur im Vordergrund, sodass von Beginn an ein positiver Cashflow erzielt wird. 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.

Die mittelfristigen Ziele des Konzerns basierend auf dieser Strategie sind ein Bestandsportfolio in Höhe von EUR 1 Milliarde, hieraus erzielte jährliche Mieteinnahmen von EUR 75 Millionen und eine Performance von 6 % sowie eine Eigenkapitalquote von 40 %, was eine höheren Eigenkapitalanteil bei zukünftigen Investitionen impliziert.

Mit Erreichen dieser operativen Ziele wollen wir zukünftig in der Lage sein, unsere Aktionäre über eine attraktive Dividendenpolitik am Unternehmenserfolg zu beteiligen.

3. Steuerungssystem

Ziele des DEMIRE-Konzerns sind primär der Ankauf und das Bestandsmanagement von Gewerbeimmobilien zum Aufbau eines signifikanten Portfolios mit Gewerbeimmobilien in Deutschland mit einem ausgewogenen Chancen-Risiko-Profil, ein effektives Bestandsmanagement zur Erzielung optimaler Renditen aus den Bestandsobjekten sowie – bei Bedarf – auch vereinzelt der Verkauf von Immobilien. Wesentliche Steuerungsgröße in der Wachstumsphase ist der Cashflow. Akquirierte 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 operativer Ebene werden insbesondere die Entwicklung des Vermietungsstands, die Ist-Netto-Kaltniete pro m², 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 Rentabilität des Eigenkapitals dar. Neben den bereits zuvor beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren wird insbesondere die Leerstandsquote laufend beobachtet. Hierzu verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang zu „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

4. Forschung und Entwicklung

DEMIRE betreibt keine eigenen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahresverlauf 2014 hat sich die globale Wirtschaft erholt. Nach verhaltener Entwicklung im ersten Halbjahr 2014 stieg das globale Bruttoinlandsprodukt (BIP) im dritten Quartal nach Analyse des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) deutlich an. Mit einem Anstieg des BIP um ungefähr 3,4 % in 2014 liegt dieser über dem des Vorjahres. Diese Entwicklung verlief regional sehr unterschiedlich. Der stark rückläufige Preis für Öl, beginnend im dritten Quartal 2014, führte zu einer deutlichen Stimulation der Konjunktur. Neben den günstigen Energiepreisen wirkte sich in Europa die Ankündigung der Europäischen Zentralbank EZB, Staatsanleihen aufzukaufen, positiv auf die konjunkturelle Entwicklung aus. Schließlich förderten die niedrigen Zinsen den Anstieg des BIP.

Von diesen guten Rahmenbedingungen war auch die Entwicklung in Deutschland geprägt. Die Wirtschaftsleistung nahm 2014 im Vergleich zum Vorjahr laut IfW um 1,6 % zu. Nach einem starken ersten Quartal kam es im Sommerhalbjahr zu einer rückläufigen Investitionstätigkeit. Die dann folgende starke Zunahme begründete sich auf binnenwirtschaftliche Effekte, insbesondere auf den privaten Konsum. Begünstigend wirkte sich hier der starke Rückgang der Rohölpreise aus, der die Kaufkraft und damit den Privatkonsum in Deutschland weiter erhöhte. Die niedrige Arbeitslosigkeit spiegelt die gute wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wider.

1.2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

1.2.1. Allgemeine Entwicklung der Märkte für Gewerbeimmobilien

Nach einer Analyse von Jones Lang LaSalle stiegen 2014 die weltweiten Investitionen in Gewerbeimmobilien um ca. 20 % auf USD 710 Milliarden. Hierbei wirkte sich die konjunkturelle Erholung in den USA und in Großbritannien positiv aus. Getragen wurde diese Entwicklung von dem niedrigen Zinsniveau und den daraus resultierenden Investitionen in die Assetklasse Immobilien als reale Vermögenswerte.

Auch der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien profitierte vom historisch niedrigen Zinsumfeld, so dass Investoren auf der Suche nach alternativen Anlagemöglichkeiten waren. In Deutschland stieg das Transaktionsvolumen um rund 30 % auf EUR 39,8 Milliarden. Analysten der Nord/LB stellten verstärkt Investments nach der sogenannten ABBA-Strategie fest, womit Objekte in A-Lagen von B-Städten bzw. in B-Lagen von A-Städten gemeint sind.

1.2.2. Entwicklung des Marktes für Büroimmobilien

Den größten Anteil im Gewerbeimmobilienmarkt hat nach wie vor die Assetklasse Büro. Darauf entfielen 2014 rund EUR 17,5 Milliarden oder ca. 44 % der Gesamtinvestments in Deutschland. Geprägt wird der deutsche Büroimmobilienmarkt nach Aussagen von BNP Paribas Real Estate (im Folgenden auch „BNP Paribas“) wesentlich von den acht Großstädten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig und München.

Anders als zunächst erwartet entwickelte sich der Bürovermietungsmarkt in Deutschland 2014 erfreulich. Das Umsatzvolumen stieg hier um 3 % an. Nach einer Analyse der BNP Paribas stieg der Büroflächenumsatz an den acht wichtigsten deutschen Bürostandorten im Jahr 2014 leicht auf rund 2,9 Millionen m². Geprägt war diese positive Entwicklung relativ stark von Vertragsabschlüssen mit kleineren Flächen mit einer Größe von weniger als 5.000 m².

Bei den Spitzenmieten wird eine stabile Entwicklung in den letzten Jahren festgestellt. Der Leerstand aller Büroflächen in Deutschland reduzierte sich laut BNP Paribas 2014 um 4 % auf 6,89 Millionen m². Die Neubauaktivitäten in Büroflächen sind 2014 jedoch um 18 % zurückgegangen.

1.2.3. Entwicklung der Märkte für Einzelhandels- und Logistik-Immobilien

Bei der Vermietung von Einzelhandelsflächen konnte in Deutschland 2014 ein deutliches Plus von rund 20 % erzielt werden. Hier stiegen auch die Spitzenmieten im Vergleich zum Vorjahr um gut 3 % an.

Der Flächenumsatz in Logistik- und Lagerflächen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 12 % an. Dazu haben laut BNP Paribas wesentlich Großabschlüsse mit Flächen über 20.000 m² beigetragen.

1.2.4. Auswirkungen der Entwicklung der Immobilienmärkte für DEMIRE

Insgesamt begünstigten die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen 2014 die Geschäftsentwicklung der DEMIRE. Der Konzern fokussiert sich im jetzigen Zyklus auf das Segment Büroimmobilien und kann hier insbesondere von der von den Analysten der Nord/LB erwarteten guten Entwicklung in den B-Lagen profitieren. Obwohl bei den Objekten des Bestandsportfolios hin und wieder auch Einzelhandelsflächen enthalten sind, spielt dieses Segment eher eine untergeordnete Rolle.

2. Geschäftsverlauf

Nachdem 2013 die Basis für die Neuausrichtung des DEMIRE-Konzerns geschaffen wurde, konnte 2014 der Aufbau eines wertschöpfenden Portfolios mit deutschen Gewerbeimmobilien begonnen und ein gutes Stück vorangebracht werden. Die Mittel aus der Ende 2013, Anfang 2014 begebenen und erfolgreich platzierten Wandelschuldverschreibungen (EUR 11,3 Millionen) wurden entsprechend der neuen strategischen Ausrichtung zielgerichtet in den Erwerb deutscher Gewerbeimmobilien investiert. Im September 2014 haben wir zur Refinanzierung eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 50 Millionen begeben und anschließend im Rahmen einer Privatplatzierung erfolgreich insbesondere bei institutionellen Investoren ausgegeben.

Im Mai 2014 wurde erstmals ein Portfolio mit mehreren Objekten akquiriert: Insgesamt sieben Gewerbeimmobilien mit rund 40.000 m² Vermietungsfläche in den Städten Bonn, Hamburg, Köln, Leverkusen, Wismar und Wuppertal. Es folgte im August 2014 ein Gebäudeteil des sogenannten Margaretenhofes in Schwerin mit rund 6.000 m² Bürofläche. Im September 2014 folgte die bisher größte Transaktion der Unternehmensgeschichte mit 107 Liegenschaften und rund 290.000 m² Vermietungsfläche. Schließlich konnten im Dezember des Berichtszeitraumes noch Gewerbeobjekte in den Städten Berlin, Bremen und Stralsund mit zusammen 42.000 m² Nutzfläche erworben werden.

Zum Ende des Berichtszeitraumes betrug die Vermietungsfläche des neu aufgebauten Portfolios insgesamt mehr als 350.000 m² – zumeist mit Büronutzung. Der Bestand liegt verteilt über Deutschland zumeist in größeren Städten. Regionale Schwerpunkte bilden der Süden Deutschlands mit den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg sowie Nordrhein-Westfalen. Die jährliche Nettokaltmiete summierte sich auf rund EUR 29,0 Millionen. Damit verfügte der DEMIRE-Konzern bereits Ende 2014 über ein beachtliches Gewerbeimmobilienportfolio mit hohen Cashflows.

Zugleich gelang im Berichtszeitraum eine weitere signifikante Bereinigung des Altportfolios. So konnte das Türkeiengagement mit einem Buchgewinn veräußert werden. Zudem wurden drei Engagements in der Ukraine verkauft.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung im Oktober 2014 des Berichtsjahres wurde an 2014 die Umstellung des Geschäftsjahres auf den Stichtag 31. Dezember, die Aufhebung bestehenden genehmigten Kapitals und die Schaffung neuen genehmigten Kapitals sowie die Verlängerung der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien beschlossen. Wir verweisen hier auf das Kapital „Übernahmebezogene Angaben“.

Auch die personellen Ressourcen wurden mit Blick auf die Unternehmensentwicklung angepasst. So wurde unter anderem zum 1. Dezember 2014 Herr Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews zum weiteren Vorstandsmitglied der Gesellschaft insbesondere für die Akquisition von neuen Bestandsimmobilien und deren Betreuung vom Aufsichtsrat bestellt.

Zum Ende des Berichtszeitraumes hat der DEMIRE-Konzern die Neuausrichtung bereits in großen Teilen erfolgreich vollzogen und plant, im laufenden Geschäftsjahr 2015 das Wachstum fortzusetzen. Die Gesellschaft hat sich nunmehr zum Ziel gesetzt, mittelfristig einer der führenden Bestandshalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland zu werden.

3. Lage

3.1. Ertragslage

Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

TEUR	01.04.2014-31.12.2014	01.04.2013-31.03.2014
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	2.290	460
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	69	386
Ergebnis aus dem Asset Management	0	38
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-1.014	-1.688
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	63.651	2.071
Allgemeine Verwaltungskosten	-3.648	-4.656
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.914	-2.164
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	58.434	-5.553
Finanzergebnis	-2.938	-182
Ergebnis vor Steuern	55.496	-5.735
Periodenergebnis	45.707	-5.986
Davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	43.302	-5.935
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	3,03	-0,43
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	1,74	-0,43
NAV (EPRA)	4,26	0,56
Eigenkapitalrentabilität	83,7 %	-77,7 %

Die deutlich verbesserte Ertragslage des DEMIRE-Konzerns zeigt eindrucksvoll die neue strategische Ausrichtung mit dem Aufbau eines dezidierten Bestandes an Gewerbeimmobilien in Deutschland.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 stieg deshalb das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien des Konzerns deutlich von EUR 0,5 Millionen auf EUR 2,3 Millionen. Ursächlich hierfür war der starke Ausbau des Gewerbeimmobilienportfolios im Verlauf des Berichtszeitraums von 15.000 m² Vermietungsfläche per Ende März 2014 auf über 350.000 m². Die Einnahmen aus der Vermietung stiegen entsprechend auf EUR 3,7 Millionen (Vorjahr: 0,7 Millionen). Allerdings sind aufgrund des unterschiedlichen Zeitraums und aufgrund der Immobilien in München, die mit neun Monaten zum Ergebnis beitrugen, sowie der im November erworbenen Immobilienportfolien die Werte gegenüber dem zum 31. März 2014 endenden Geschäftsjahr 2013/2014 nur bedingt vergleichbar. Entsprechend dem Bestandsaufbau stiegen die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung der Mieterträge von EUR 0,2 Millionen auf EUR 1,5 Millionen.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften betrug im DEMIRE-Konzern zum 31. Dezember 2014 EUR 0,1 Million und lag damit unter dem Niveau des Vorjahres mit EUR 0,4 Millionen. Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften betrugen EUR 4,8 Millionen. Das Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften wirkte sich mit EUR -4,7 Millionen aus. Hierzu trugen der Verkauf dreier ukrainischer Tochterunternehmen aus dem Altportfolio des Segmentes Investments in den osteuropäischen Ländern, der R-Quadrat Ukraine Gamma Ltd. (Projekt Cottage Villages), der MAGNAT Asset Management Ukraine Ltd. und der Zetatrade Ltd. (Projekt Chmelnitzky) bei.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 hat der DEMIRE-Konzern entsprechend seiner strategischen Ausrichtung kein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und dem Asset Management für Dritte außerhalb der Gruppe erzielt.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen, das im Wesentlichen das zum Verkauf stehende Altportfolio umfasst, belief sich zum 31. Dezember 2014 auf EUR -1,0 Millionen (Vorjahr: EUR -1,7 Millionen). Die Verringerung des negativen Ergebnisses im Berichtsjahr beruht wesentlich auf dem Verkauf des Türkeiengagements sowie geringeren Marktwertveränderungen der Vorratsimmobilien. Das Ergebnis setzt sich zusammen aus Gewinnen aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von EUR 0,2 Millionen und Verlusten aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von EUR -0,1 Millionen sowie nicht realisierten Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von EUR -1,1 Millionen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte des DEMIRE-Konzerns erhöhten sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 deutlich auf EUR 63,7 Millionen (Vorjahr EUR 2,1 Millionen). Maßgeblich hierfür war das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit EUR 63,6 Millionen. Dies betrifft insbesondere die Wertsteigerungen der neu erworbenen Immobilien im Rumpfgeschäftsjahr.

Die allgemeinen Verwaltungskosten des DEMIRE-Konzerns sanken per Ende 2014 um EUR 1,1 Millionen auf EUR 3,6 Millionen (Vorjahr: EUR 4,7 Millionen), beinhalten jedoch erhöhte Aufwendungen im Rahmen der Akquisitionen für den Aufbau des Immobilienbestandes.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im DEMIRE-Konzern im Rumpfgeschäftsjahr 2014 ebenfalls durch die Neuausrichtung und verschiedener Sondereffekte in diesem Zusammenhang wie Rechts- und Beratungskosten deutlich auf EUR 2,9 Millionen (Vorjahr: EUR 2,2 Millionen) an.

Insgesamt ergab sich ein Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von EUR 58,4 Millionen nach einem noch deutlich negativen operativen Ergebnis von EUR -5,6 Millionen im Vorjahr 2013/2014. Diese erhebliche Steigerung beruht wesentlich auf den ergebniswirksamen Marktwertanpassungen des neu aufgebauten Gewerbeimmobilienportfolios.

Bedingt durch die zunehmenden Finanzierungsaufwendungen für die erworbenen Immobilienportfolios betrug das Finanzergebnis zum 31. Dezember 2014 EUR -2,9 Millionen (Vorjahr EUR -0,2 Millionen).

Unter Berücksichtigung der Steuern verbleibt ein erfreuliches Periodenergebnis von EUR 45,7 Millionen nach deutlich negativen Ergebnissen in den Vorjahren.

3.2. Segmentberichterstattung

Die Segmentierung der Konzernabschlussdaten 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. Die Segmentinformationen werden unter Berücksichtigung einer Nettobetragsermittlung abzüglich Konsolidierungsbuchungen dargestellt.

Im Zuge der strategischen Neuausrichtung (Buy & Hold Strategie mit aktivem Portfoliomanagement) ist im zum 31. März 2014 endenden Geschäftsjahr 2013/2014 das Segment Bestandsportfolio hinzugekommen. Der Konzern ist seitdem eingeteilt in die Segmente Investments, Asset Management und Bestandsportfolio sowie Zentralbereiche.

Das Segment Investments beinhaltet Informationen zum Altportfolio und zu den jeweiligen Projekt-holdings hinsichtlich der Investments in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion.

Das Segment Asset Management beinhaltet die Aktivitäten des Asset Managements für konzernfremde Unternehmen.

Das Segment Bestandsportfolio umfasst die neu gegründeten und erworbenen inländischen Tochtergesellschaften mit Fokus auf Gewerbeimmobilien für den unternehmerischen Mittelstand in Deutschland. Es beinhaltet als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und dient der Entwicklung von Immobilienprojekten im Inland. Bei den betreffenden Immobilien steht eine nachhaltige Bewirtschaftung im Vordergrund. Diese Immobilien werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und zum Zweck der Wertsteigerung gehalten.

Das Segment Zentralbereiche enthält vor allem die Aktivitäten der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in ihrer Funktion als Konzernholding, zum Beispiel Risikomanagement, Finanzen und Controlling, Finanzierung, Recht, IT und Compliance.

ANGABEN AUS DER SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

TEUR	01.04.2014-31.12.2014	01.04.2013-31.03.2014
Segmenterlöse		
Investments	1.848	1.096
Asset Management	0	714
Bestandsportfolio	67.322	3.232
Zentralbereiche	3.905	538
Summe Segmente	73.075	5.580
Segmentaufwendungen		
Investments	-7.780	-4.874
Asset Management	-393	-1.374
Bestandsportfolio	-3.419	-531
Zentralbereiche	-3.049	-4.354
Summe Segmente	-14.641	-11.133
EBIT nach Segmenten		
Investments	-5.932	-3.778
Asset Management	-393	-660
Bestandsportfolio	63.903	2.701
Zentralbereiche	856	-3.816
Summe Segmente	58.434	-5.553
Periodenergebnis		
Investments	-6.282	-4.593
Asset Management	-389	-687
Bestandsportfolio	53.231	1.654
Zentralbereiche	-853	-2.358
Summe Segmente	45.707	-5.986
wesentliche zahlungsunwirksame Posten		
Investments	1.390	1.671
Asset Management	0	-31
Bestandsportfolio	73.397	25
Zentralbereiche	-2.144	1.018
Summe Segmente	72.643	2.683
Wertminderungsaufwand		
Investments	693	3.027
Asset Management	0	274
Bestandsportfolio	0	0
Zentralbereiche	0	0
Summe Segmente	693	3.301

Bei der Analyse der Segmente zeigt sich die zunehmende Bedeutung des noch relativ neuen Segments Bestandsportfolio, das entsprechend der neuen strategischen Ausrichtung im Rumpfgeschäftsjahr weiter deutlich ausgebaut wurde und auch in Zukunft weiter vergrößert werden soll. Demgegenüber nimmt die Bedeutung des zur Disposition stehenden Altbestandes, den das Segment Investments umfasst, weiter ab.

Die Segmenterlöse des DEMIRE-Konzerns stiegen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 insgesamt deutlich auf EUR 73,1 Millionen (Vorjahr: EUR 5,6 Millionen). Die deutliche Zunahme ergibt sich insbesondere aus der Position Bestandsportfolio mit EUR 67,3 Millionen im Vergleich zu EUR 3,2 Millionen im Vorjahr und hängt mit dem weiteren Aufbau und den im Berichtszeitraum ergebniswirksam erfassten Fair-Value-Anpassungen in Höhe von EUR 63,6 Millionen des deutschen Gewerbeimmobilienportfolios zusammen.

Demgegenüber erhöhten sich die Segmentaufwendungen von EUR 11,1 Millionen im Geschäftsjahr 2013/2014 auf EUR 14,6 Millionen im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Ausschlaggebend hierfür waren die erhöhten Aufwendungen im Segment Bestandsportfolio von EUR 3,4 Millionen im Jahr 2014 (Vorjahr: EUR 0,5 Millionen) im Zuge der Geschäftserweiterung. Hier wirkten sich insbesondere die Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Gewerbeimmobilien und die Erweiterung des Geschäftsbetriebes aus. Im Segment Investments kam es im Vergleich zum Vorjahr (EUR 4,9 Millionen) aufgrund von Wertminderungen bei Vorratsvermögen bei at equity Gesellschaften mit EUR 7,8 Millionen zu einer wesentlichen Verschlechterung.

Das EBIT nach Segmenten fiel insgesamt aufgrund des weiteren Ausbaus des Bestandsportfolios mit EUR 58,4 Millionen erfreulich aus, nachdem es im vorigen Berichtszeitraum mit EUR -5,6 Millionen noch negativ ausgefallen war. Im Segment Bestandsportfolio wirkten sich insbesondere die Fair-Value-Anpassungen positiv auf das EBIT in Höhe von EUR 63,6 Millionen aus. Im Segment Investments, das das zum Verkauf stehende Altportfolio umfasst, fiel das EBIT aufgrund von Bewertungsanpassungen mit EUR -5,9 Millionen deutlich negativer aus (Vorjahr: EUR -3,8 Millionen).

Eine entsprechend positive Entwicklung zeigt sich auch im Periodenergebnis der operativen Segmente. Im Segment Bestandsportfolios wirken sich neben einem Zinsergebnis von EUR 1,2 Millionen die Ertragsteuern durch auf die Fair-Value-Anpassungen entfallenden latenten Steuern in Höhe von EUR 9,5 Millionen ergebnismindern aus. Nettozinsaufwendungen von EUR 0,3 Millionen und Ertragsteuern von EUR 0,1 Millionen beeinflussen das Periodenergebnis des Segments Investments negativ. Im Segment Zentralbereiche führt im Wesentlichen ein Zinsergebnis von EUR -1,6 Millionen zu einem negativen Effekt und teilweise kompensiert durch einen Steuerertrag von EUR 0,2 Millionen zu einem negativen Periodenergebnis in Höhe von EUR -0,7 Millionen.

Bei den wesentlichen zahlungsunwirksamen Posten spiegeln sich im Segment Investment die Wertminderungen bei Vorratsvermögen sowie im Segment Bestandsportfolio im Wesentlichen die Fair-Value-Anpassungen wider. Im Segment Zentralbereiche wirken sich insbesondere die Bewertungen der Unternehmensanleihe 2014/2019 und der Wandelschuldanleihe 2013/2014 aus.

Der Wertminderungsaufwand sank im Berichtszeitraum im Vergleich zum Geschäftsjahr 2013/2014 deutlich und betrifft in geringem Umfang nur noch das Segment Investments mit dem Altportfolio.

DAS DEMIRE-BESTANDSPORTFOLIO IM ÜBERBLICK

	m ²	Objekt	Land (Standort Objekt)	Anteil in %	Buchwert 31.12.2014 TEUR	Buchwert 31.03.2014 TEUR	Veränderung in %
DEMIRE Real Estate München I GmbH	15.626	München Ohmstraße	Deutschland	100 %	16.200	13.500	20,0%
Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH	12.445	München Hoferstraße	Deutschland	100 %	7.000	7.026	- 0,4%
Schwerin Margaretenhof 18 GmbH	7.803	Schwerin	Deutschland	100 %	9.710	0	n.a.
CAM Commercial Asset Management EINS GmbH	5.766	Leverkusen	Deutschland	100 %	11.340	0	n.a.
CAM Commercial Asset Management EINS GmbH	9.108	Köln	Deutschland	100 %	13.000	0	n.a.
CAM Commercial Asset Management EINS GmbH	4.480	Köln	Deutschland	100 %	8.200	0	n.a.
CAM Commercial Asset Management ZWEI GmbH	3.973	Hamburg	Deutschland	100 %	7.100	0	n.a.
CAM Commercial Asset Management DREI GmbH	7.650	Meckenheim	Deutschland	100 %	13.460	0	n.a.
CAM Commercial Asset Management VIER GmbH	5.054	Wismar	Deutschland	100 %	6.250	0	n.a.
CAM Commercial Asset Management VIER GmbH	1.913	Wuppertal	Deutschland	100 %	1.800	0	n.a.
GO LEONBERG ApS	6.934	Leonberg	Deutschland	94 %	8.700	0	n.a.
GO BREMEN ApS	26.918	Bremen	Deutschland	94 %	33.000	0	n.a.
GO LUDWIGSBURG ApS	7.868	Ludwigsburg	Deutschland	94 %	6.700	0	n.a.
ARMSTRIFE S.à.r.l.	47.541	Ulm	Deutschland	94 %	60.600	0	n.a.
BLUE RINGED S.à.r.l.	14.391	Darmstadt	Deutschland	94 %	19.090	0	n.a.
REUBESCENS S.à.r.l.	16.794	Kempten	Deutschland	94 %	14.620	0	n.a.
BRIARIUS S.à.r.l.	17.922	Mehrere Standorte	Deutschland	94 %	13.000	0	n.a.
DENSTON Investments Ltd.	11.258	Bayreuth	Deutschland	94 %	13.000	0	n.a.
Condor Objektgesellschaft Eschborn GmbH	18.774	Eschborn	Deutschland	94 %	24.800	0	n.a.
Condor Objektgesellschaft Bad Kreuznach GmbH	7.767	Bad Kreuznach	Deutschland	94 %	4.600	0	n.a.
Condor Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH	24.264	Düsseldorf	Deutschland	94 %	27.800	0	n.a.
Condor Objektgesellschaft Rendsburg GmbH	3.739	Rendsburg	Deutschland	94 %	1.905	0	n.a.
Condor Objektgesellschaft Bad Oeynhausen GmbH	3.052	Bad Oeynhausen	Deutschland	94 %	1.390	0	n.a.
Condor Objektgesellschaft Lichtenfels GmbH	4.652	Lichtenfels	Deutschland	94 %	1.825	0	n.a.
Condor Objektgesellschaft Yellow GmbH	71.686	Mehrere Standorte	Deutschland	94 %	18.610	0	n.a.

Im aktuellen Geschäftsjahr lag die Marktmiete bei den Bestandsimmobilien durchschnittlich bei EUR 7,32 pro m²/Monat (Vorjahr: EUR 8,40 pro m²/Monat) und hatte eine Spannweite von EUR 0,96 bis EUR 11,20 pro m²/Monat (Vorjahr: EUR 8,25 bis EUR 8,50 pro m²/Monat). Die durchschnittliche Marktmiete wurde auf Basis der vermietbaren Flächen zum 31. Dezember 2014 ermittelt. Die Instandhaltungskosten liegen im aktuellen Geschäftsjahr bei 8,02 % (Vorjahr: 3,0 %) des Jahresrohertrags. Die wertmäßige Leerstandsquote bezogen auf die Sollmieten betrug in der aktuellen Periode durchschnittlich 14,67 % bei einer Spanne von 0,00 % bis 82,32 % (Vorjahr: 31,8 % bis 49,3 %) in Abhängigkeit von der Art der vermieteten Fläche (Büro, Lager, etc.).

Zum Bilanzstichtag wurde eine Gesamtfläche von 352.387 m² vermietet, wobei 60.325 m² leer standen. Die durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche beträgt somit 17,12 % (Vorjahr 38,99 %).

Altportfolio

Das Altportfolio bestehend aus Investments im Wesentlichen in Osteuropa und der Schwarzmeerregion soll vollständig abgebaut werden, um die Engagements der DEMIRE entsprechend der strategischen Neuorientierung kurzfristig zu beenden. Der Buchwert der Vorratsimmobilien beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 7.355.

3.3. Finanzlage und Liquidität

Finanzmanagement

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 und dabei die finanzielle Unabhängigkeit aufrecht zu erhalten. Hierbei liegt unser Fokus auf langfristigen und stabilen Finanzierungen, die unsere Geschäftsentwicklung positiv und dauerhaft unterstützen und bei strategischen Entscheidungen einen wichtigen Freiheitsgrad erlauben. Alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln (Financial Covenants), hielten wir im Rumpfgeschäftsjahr und zum Bilanzstichtag ein. Financial Covenants sind marktüblich und legen eine Einhaltung finanzieller Kennzahlen, wie beispielsweise die Eigenkapitalquote, den Zinsdeckungsgrad (Interest Service Coverage Ratio (ISCR)) oder den Deckungsgrad des Kapitaldienstes (Debt Service Coverage Ratio (DSCR)), fest. Regelmäßige Informationen über die Finanzlage an den Aufsichtsrat sind wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems der DEMIRE. Die Grundsätze und Ziele des Kapitalmanagements und -steuerung sind im Anhang zum Jahresabschluss des Konzerns dargestellt.

Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Kapitalflussrechnung

TEUR	01.04.2014-31.12.2014	01.04.2013-31.03.2014
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	-3.986	-1.900
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-255.206	-18.715
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	259.634	22.239
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	442	1.624
Zahlungsmittel am Ende der Periode	4.397	3.955

Die Entwicklung des Cashflows spiegelt die Investitionen in den Ausbau des Immobilienbestandes wider. Die gesamte Konzern-Kapitalflussrechnung wird im Konzernanhang für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 dargestellt.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit liegt um EUR 2,1 Millionen niedriger als im Geschäftsjahr 2013/2014 mit EUR -1,9 Millionen. Ausgehend von einem Konzernergebnis vor Steuern in Höhe von EUR 55,5 Millionen führten im Wesentlichen Einwertungseffekte nach IAS 40 in Höhe von EUR 63,6 Millionen (Geschäftsjahr 2013/2014: EUR 2,9 Millionen) aufgrund des Aufbaus des Immobilienportfolios, des Working Capitals sowie die Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen in Höhe von EUR 7,6 Millionen (Vorjahr: EUR 1,6 Millionen) zurück auf dieses Niveau.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit summierte sich aufgrund des Erwerbs von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit EUR -248,6 Millionen auf insgesamt EUR -255,2 Millionen nach EUR -18,7 Millionen im vorangegangenen Geschäftsjahr. Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen beliefen sich auf EUR 3,7 Millionen aus der Veräußerung des Türkeiengagements.

Demgegenüber belief sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit im Berichtsjahr 2014 auf EUR 259,6 Millionen nach EUR 22,2 Millionen im Vorjahr. Dieser war ebenfalls wesentlich geprägt von der Finanzierung des Wachstums. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden summierten sich auf EUR 261,7 Millionen.

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug EUR 0,4 Millionen (Vorjahr: EUR 1,6 Millionen). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode erhöhten sich auf EUR 4,4 Millionen nach EUR 4,0 Millionen zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres.

Der DEMIRE-Konzern war während des gesamten Berichtszeitraumes jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen in vollem Umfang nachzukommen. Mögliche Liquiditätsengpässe, z.B. aufgrund fällig werdender Darlehen, wurden wie auch im Risikobericht dargelegt durch ein entsprechendes Finanzmanagement sowie Vereinbarungen mit den Kreditgebern vermieden.

3.4. Vermögenslage und Kapitalstruktur

Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Bilanz

AKTIVA	31.12.2014	31.03.2014
TEUR		
Vermögenswerte		
Langfristige Vermögenswerte		
immaterielle Vermögenswerte	0	1
Sachanlagen	11.330	210
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	333.070	20.526
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	2.613	4.694
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14	695
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	2.857	2.490
Sonstige Ausleihungen	322	351
Latente Steueransprüche	720	928
Summe langfristige Vermögenswerte	350.926	29.895
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	7.355	7.784
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	9.287	1.744
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	921	1.149
Steuererstattungsansprüche	126	71
Zahlungsmittel	4.397	3.955
Summe kurzfristige Vermögenswerte	22.086	14.702
Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	0	3.803
Summe Vermögenswerte	373.012	48.400

Die Bilanzsumme des DEMIRE-Konzerns erhöhte sich zum Stichtag 31. Dezember 2014 um mehr als das Sechsfache auf EUR 373,0 Millionen (31. März 2014: EUR 48,4 Millionen). Dieser deutliche Anstieg resultiert aus dem im Wesentlichen akquisitionsbedingten Wachstum des Immobilienkonzerns in Verbindung mit der entsprechenden Finanzierung.

Zum 31. Dezember 2014 war ein weiterer Anstieg der langfristigen Vermögenswerte um EUR 321,0 Millionen auf EUR 350,9 Millionen (31. März 2014: EUR 29,9 Millionen) zu verzeichnen. Die Sachanlagen in Höhe von EUR 11,3 Millionen bestehen vor allen Dingen aus geleisteten Anzahlungen für den Erwerb einer Immobilie in Leverkusen. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien stiegen um EUR 312,5 Millionen auf EUR 333,1 Millionen (31. März 2014: EUR 20,5 Millionen), was zu EUR 63,6 Millionen aus Marktwertanpassungen resultiert.

Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen sanken aufgrund der Bewertung des geplanten Verkaufs von Teilen des Altportfolios um EUR 2,1 Millionen auf EUR 2,6 Millionen (31. März 2014: EUR 4,7 Millionen).

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte erreichten mit TEUR 14 wieder einen Wert auf dem Niveau der Vorjahre, nachdem sich hier im Geschäftsjahr 2013/2014 höhere Vorsteuerforderungen ausgewirkt hatten (31. März 2014: EUR 0,7 Millionen).

Die Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen stiegen um knapp 15 % auf EUR 2,9 Millionen (Vorjahr: EUR 2,5 Millionen). Die sonstigen Ausleihungen blieben mit EUR 0,3 Millionen auf dem Niveau des Vorjahres (31. März 2014: EUR 0,4 Millionen). Die latenten Steueransprüche verringerten sich um rund 47 % auf EUR 0,5 Millionen (31. März 2014: EUR 0,9 Millionen).

Zum 31. Dezember 2014 stiegen die kurzfristigen Vermögenswerte des DEMIRE-Konzerns um EUR 7,4 Millionen auf EUR 22,1 Millionen (31. März 2014: EUR 14,7 Millionen).

Bei den Vorratsimmobilien war ein leichter Rückgang auf EUR 7,4 Millionen zu verzeichnen (31. März 2014: EUR 7,8 Millionen). Dieser resultierte unter anderem aus Fair-Value-Anpassungen in Höhe von EUR 0,3 Millionen, vorwiegend bei Objekten in der Ukraine und Deutschland, sowie Umrechnungseffekten.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen stiegen um EUR 7,6 Millionen auf EUR 9,3 Millionen (Vorjahr: EUR 1,7 Millionen), was auf den Ausbau des Geschäftsbetriebs zurückzuführen ist. Sämtliche Forderungen waren kurzfristig unter drei Monaten fällig.

Die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte fielen mit EUR 0,9 Millionen im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum um EUR 0,2 Millionen niedriger aus.

Die Zahlungsmittel stiegen um 10,8 % auf EUR 4,4 Millionen (31. März 2014: EUR 4,0 Millionen). Sie bestehen aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten.

Bei den zum 31. März 2014 zum Verkauf gehaltenen Vermögensgegenständen des DEMIRE-Konzerns wirkte sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 die Veräußerung der Anteile an der Hekuba S.à.r.l. für EUR 3,7 Millionen (Buchwert: EUR 3,5 Millionen) und der R-QUADRAT Ukraine Gamma Ltd. für EUR 0,3 Millionen entsprechend vermindern aus.

PASSIVA	31.12.2014	31.03.2014
TEUR		
Eigenkapital und Schulden		
Gezeichnetes Kapital	14.306	13.895
Rücklagen	37.378	-6.061
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	51.684	7.834
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	2.945	-132
Summe Eigenkapital	54.629	7.702
Schulden		
Langfristige Schulden		
Latente Steuerschulden	10.032	1.211
Langfristige Finanzschulden	248.092	24.646
Summe langfristige Schulden	258.124	25.857
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	852	787
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	11.519	4.257
Steuerschulden	315	19
Kurzfristige Finanzschulden	47.573	9.779
Summe kurzfristige Schulden	60.259	14.841
Summe Schulden	318.383	40.698
Summe Schulden und Eigenkapital	373.012	48.400

Das Eigenkapital erhöhte sich im DEMIRE-Konzern von EUR 7,7 Millionen Ende März 2014 auf EUR 54,6 Millionen zum 31. Dezember 2014. Das gezeichnete Kapital bzw. Grundkapital stieg aufgrund der Ausübung von 411.500 Wandlungsrechten gegen Ausgabe neuer Aktien aus bedingtem Kapital um EUR 0,4 Millionen oder 3,0 % auf EUR 14,3 Millionen (Vorjahr: EUR 13,9 Millionen). Trotz des hohen Periodenergebnisses blieb die Eigenkapitalquote mit 14,6 % wegen der stark gestiegenen Bilanzsumme unter dem Niveau zum 31. März 2014 mit 15,9 %.

Zum 31. Dezember 2014 stiegen die langfristigen Schulden des DEMIRE-Konzerns aufgrund des Aufbaus des Immobilienbestands auf EUR 258,1 Millionen (Vorjahr: EUR 25,9 Millionen). Der größte Teil entfiel auf langfristige Finanzschulden mit EUR 248,1 Millionen (Vorjahr: EUR 24,6 Millionen), die sich im Wesentlichen aus der Begebung einer Unternehmensanleihe über EUR 50 Millionen und einem Schuttscheindarlehen über EUR 148 Millionen zusammensetzen.

Zum 31. Dezember 2014 stiegen die kurzfristigen Schulden im DEMIRE-Konzern von EUR 14,8 Millionen zum 31. März 2014 auf EUR 60,3 Millionen.

Den größten Anteil hatten hieran die kurzfristigen Finanzschulden, die im DEMIRE-Konzern auf EUR 47,6 Millionen anstiegen (31. März 2014: EUR 9,8 Millionen). Darin enthalten waren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 5,4 Millionen (31. März 2014: EUR 3,3 Millionen).

Zum 31. Dezember 2014 stiegen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten mit dem Geschäftsaufbau auf EUR 11,5 Millionen (31. März 2014: EUR 4,3 Millionen). Davon entfielen auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen EUR 5,3 Millionen (31. März 2014: EUR 2,9 Millionen) und auf sonstige Verbindlichkeiten EUR 6,2 Millionen (31. März 2014: EUR 1,4 Millionen).

Die Summe der Schulden lag im DEMIRE-Konzern zum 31. Dezember 2014 bei EUR 318,4 Millionen und damit wegen des Portfolioaufbaus deutlich höher als am 31. März 2014 mit EUR 40,7 Millionen.

4. Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2014 beschäftigte der Konzern ohne den Vorstand 8 Mitarbeiter (31. März 2014: 4 Mitarbeiter).

5. Vergleich der Prognosen der Vorperiode mit der tatsächlichen Geschäftsentwicklung

Unsere Ziele und Prognosen für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 haben wir in vollem Umfang erreicht und zum Teil übererfüllt. Das im letzten Jahr ins Auge gefasste Ziel, in den nächsten 12 Monaten ein Portfoliovolumen von EUR 100 Millionen zu erreichen, wurde um mehr als 200 % übertroffen. Auch die durch gute Akquisitionsstrategie und aktives Portfoliomanagement geplanten Wertsteigerungen sind bei Weitem übertroffen worden.

Zentrales und allen anderen übergeordnetes Ziel stellte die Sicherung der Liquidität dar. Dies haben wir erfolgreich realisiert. Durch die Ausgabe von Unternehmensanleihen flossen der Gesellschaft im Rumpfgeschäftsjahr EUR 50 Millionen – aufgestockt im März 2015 um weitere EUR 50 Millionen – zu, die neben weiteren Fremdfinanzierungen bei Banken einen guten Teil der Kaufpreise abdeckten. Wichtig ist uns aber auch die Erzielung von kontinuierlichen Mieterträgen aus dem Immobilienportfolio, was insbesondere durch den Erwerb der beiden Immobilienportfolios gewährleistet wird. Hierzu hat auch eine weitere Verringerung der operativen Aufwendungen beigetragen.

Nach der erfolgreichen Platzierung einer Wandelschuldverschreibung im letzten Geschäftsjahr hat in diesem Berichtszeitraum die Platzierung einer Unternehmensanleihe in Höhe von EUR 50 Millionen – mit Aufstockung auf EUR 100 Millionen im März 2015 – unter anderem zur Sicherung der Liquidität und teilweise zum Ausbau des Bestandsportfolios beigetragen. Das Emissionsvolumen ermöglichte in Verbindung mit einer weiteren wesentlichen Fremdfinanzierung die größte Transaktion in der Unternehmensgeschichte mit 107 Liegenschaften.

Mit dem Wachsen des Bestandes an Gewerbeimmobilien entwickeln sich die Vermietungserlöse zur größten Erlösquelle des DEMIRE-Konzerns.

Nachdem das Periodenergebnis im Vorjahr durch die Aufwendungen für die Neuausrichtung mit EUR -6,0 Millionen noch negativ ausfiel, kam es im Rumpfgeschäftsjahr 2014 zu einem deutlichen Gewinnsprung mit einem Periodenergebnis von EUR 45,7 Millionen. Dieser Gewinnsprung resultierte im Wesentlichen aus der Fair-Value-Bewertung des im Rumpfgeschäftsjahr erworbenen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienportfolios. Unsere Prognose wurde damit deutlich übertroffen, was Anfang März 2015 in einer Ad-hoc-Meldung entsprechend kommuniziert wurde.

Durch den Verkauf unseres Anteils an einer luxemburgischen Beteiligungsgesellschaft konnten wir im Berichtszeitraum das Altportfolio um das Türkeiengagement bereinigen. Des Weiteren konnten Gesellschaften in der Ukraine veräußert werden. Durch die Veräußerungen konnten wir die Risikopositionen des Konzerns deutlich verbessern. Für die noch verbliebenen Engagements unsers Altportfolios gilt weiterhin, dass wir zu keinen Fire-Sales bereit sind.

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 im Geschäftsjahr 2013/2014 erfolgreich mit dem Neuaufbau eines attraktiven Portfolios begonnen. Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 ist es uns gelungen, diesen Bestand deutlich auszuweiten und somit die Grundlage für die günstige Geschäftsentwicklung im Berichtszeitraum zu schaffen. Auch dabei haben wir immer auf eine ausreichende Liquidität geachtet. Der neue Bestand inklusive der Akquisitionen in 2015 wird durch die jährlichen Mieteinnahmen von rund EUR 33 Millionen in Zukunft maßgeblich zum Konzernergebnis beitragen. Im laufenden Geschäftsjahr wollen wir den Bestand weiter konsequent ausbauen und damit weitere Potenziale unserer strategischen Ausrichtung als einer der großen Bestandshalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland heben.

III. VERÄNDERUNG IN DEN ORGANEN

Der Aufsichtsrat hat Herrn Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews mit Wirkung zum 1. Dezember 2014 in den Vorstand berufen. Als zweites Vorstandsmitglied neben Herrn Hon.-Prof. Andreas Steyer ist Herr Markus Drews für die Bereiche Organisation, Administration, Asset Management und gemeinsam mit Herrn Hon. Prof. Steyer für Transaktionen zuständig.

Herr Dr. Dirk Hoffmann hat sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates zum 31. Dezember 2014 niedergelegt. Mit Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 12. Januar 2015 wurde Herr Dr. Peter Maser zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Die außerordentliche Hauptversammlung vom 6. März 2015 hat beschlossen, Herrn Dr. Peter Maser, Rechtsanwalt bei Deloitte Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Stuttgart, zum Mitglied des Aufsichtsrates bis zur Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr beschließt, zu bestellen.

IV. 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 Vorstands-

mitglieds 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 kurz- und langfristigen Anreizkomponenten (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

(1) Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer

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.

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 Höhe dieser Vergütung beträgt höchstens zwei Jahresvergütungen.

(2) Herr Markus Drews

Der Aufsichtsrat hat Herrn Markus Drews gemäß Beschluss vom 1. Dezember 2014 zum ordentlichen Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt. Das Dienstverhältnis trat mit Wirkung zum 1. Januar 2015 in Kraft.

Die fixe Komponente zuzüglich einer befristeten Aufwandspauschale zur Abgeltung des erhöhten Aufwands für die Begründung und den Unterhalt eines zusätzlichen Wohnsitzes am Sitz der Gesellschaft wird monatlich als Grundgehalt ausgezahlt. Mit dem Mitglied des Vorstands besteht ein befristeter Dienstvertrag.

Herr Markus Drews hat Anspruch auf übliche vertragliche (Sach-)Nebenleistungen. Hierzu zählen die Bereitstellung eines Dienstwagens, der Ersatz von Auslagen und Reisekosten, die Beteiligung an Beiträgen zu einer gesetzlichen oder angemessenen privaten Krankenversicherung und der Pflegeversicherung mit dem gesetzlichen Arbeitgeberanteil, die Zahlung von Beiträgen in eine Pensionskasse, die Fortführung der bestehenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung), der Abschluss einer Unfall- und Invaliditätsversicherung im Rahmen einer Gruppenunfallversicherung sowie eine Vergütungsfortzahlung bei Krankheit oder Unfall und ein Sterbegeld.

Herr Markus Drews erhält eine erfolgsbezogene variable Vergütung, die aus einem Jahresbonus besteht. Der Jahresbonus wird zu einem Anteil von zwei Dritteln anhand der Erreichung von Zielen, die der Aufsichtsrat nach Abstimmung mit dem Vorstandsmitglied festlegt, sowie zu einem Anteil von einem Drittel von der Festsetzung durch den Aufsichtsrat nach freiem Ermessen und auf Grundlage einer sachgerechten Würdigung aller maßgeblichen Umstände ermittelt.

Falls der Anstellungsvertrag mit Herrn Markus Drews vorzeitig aufgrund eines Kontrollwechsels beendet wird, steht dem Vorstandsmitglied eine Abfindung in Höhe der kapitalisierten Grundvergütung für die nächsten sechs Monate zu.

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.

Die Höhe der variablen Vergütung hängt zu einem Anteil von zwei Dritteln von der Erreichung bestimmter, zwischen dem Vorstand und der Gesellschaft, handelnd durch den Aufsichtsrat, festzulegender Leistungsziele ab sowie zu einem Anteil von einem Drittel von der Festsetzung durch den Aufsichtsrat nach freiem Ermessen und auf Grundlage einer sachgerechten Würdigung aller maßgeblichen Umstände.

Wert der gewährten Zuwendungen (in EUR) für das Berichtsjahr

GEWÄHRTE ZUWENDUNGEN EUR	Hon.-Prof Andreas Steyer Vorstandssprecher, seit 5. März 2013			
	GJ 2013/ 2014	RGJ 2014	RGJ 2014 (Min)	RGJ 2014 (Max)
Festvergütung	200.000,00	161.250,03	161.250,03	161.250,03
Nebenleistungen	21.408,42	14.095,17	14.095,17	14.095,17
Summe	221.408,42	175.345,20	175.345,20	175.345,20
Einjährige variable Vergütung	33.333,00	0,00	0,00	26.875,00
Mehrjährige variable Vergütung	0,00	0,00	0,00	53.750,00
Summe	254.741,42	175.345,20	175.345,20	255.970,20
Versorgungsaufwand	3.547,05	2.752,83	2.752,83	2.752,83
Gesamtvergütung	258.288,47	178.098,03	178.098,03	258.723,03

GEWÄHRTE ZUWENDUNGEN EUR	Markus Drews Mitglied, seit 1. Dezember 2014			
	GJ 2013/ 2014	RGJ 2014	RGJ 2014 (Min)	RGJ 2014 (Max)
Festvergütung	-	18.000,00	18.000,00	18.000,00
Nebenleistungen	-	0,00	0,00	0,00
Summe	-	18.000,00	18.000,00	18.000,00
Einjährige variable Vergütung	-	0,00	0,00	0,00
Mehrjährige variable Vergütung	-	0,00	0,00	0,00
Summe	-	18.000,00	18.000,00	18.000,00
Versorgungsaufwand	-	0,00	0,00	0,00
Gesamtvergütung	-	18.000,00	18.000,00	18.000,00

Zufluss (in EUR) für das Berichtsjahr

ZUFLUSS EUR	Hon.-Prof Andreas Steyer Vorstandssprecher, seit 5. März 2013		Markus Drews Mitglied, seit 1. Dezember 2014	
	RGJ 2014	GJ 2013/ 2014	RGJ 2014	GJ 2013/ 2014
Festvergütung	161.250,03	200.000,00	18.000,00	-
Nebenleistungen	14.095,17	21.408,42	0,00	-
Summe	175.345,20	221.408,42	18.000,00	-
Einjährige variable Vergütung	0,00	0,00	0,00	-
Mehrjährige variable Vergütung	0,00	0,00	0,00	-
Summe	175.345,20	221.408,42	0,00	-
Versorgungsaufwand	2.752,83	3.547,05	0,00	-
Gesamtvergütung	178.098,03	224.955,47	18.000,00	-

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.

V. NACHTRAGSBERICHT

Nachfolgende Ereignisse von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten:

Die Gesellschaft hat das Grundkapital von EUR 14.306.151 um EUR 5.633.710 auf EUR 19.939.861 unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals aufgrund des Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat vom 23. Dezember 2014 gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre erhöht. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Alpine Real Estate GmbH zugelassen, die als Sacheinlage jeweils 94,9 % der Anteile an der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH sowie eine Forderung gegen die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH eingebracht hat. Die Erhöhung des Grundkapitals wurde am 22. Januar 2015 im Handelsregister eingetragen. Die beiden eingebrachten Objektgesellschaften verfügen über ein Gewerbeimmobilienportfolio mit insgesamt knapp 42.000 m² unter anderem in Bremen, Berlin und Stralsund. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde jede neue Aktie der DEMIRE mit einem Betrag von EUR 1,75 bewertet.

Der Vorstand ist aufgrund des Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 5. März 2020 durch Ausgabe von bis zu 8.552.290 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 8.552.290,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2015).

Das Grundkapital der Gesellschaft ist zudem aufgrund Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 um bis zu EUR 2.434.105,00 eingeteilt in bis zu 2.434.105 auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I/2015). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen.

Die außerordentliche Hauptversammlung vom 6. März 2015 hat ein Aktienoptionsprogramm beschlossen, für das ein bedingtes Kapital von EUR 1.000.000 geschaffen wurde. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Dezember 2015 („Ausgabezeitraum“) nach näherer Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen im Rahmen des Aktienoptionsplans 2015 bis zu 1.000.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einer Wartezeit von vier Jahren und einer Ausübungszeit von weiteren fünf Jahren („Ausübungszeitraum“) auszugeben mit der Maßgabe, dass jede Aktienoption das Recht zum Bezug von einer Aktie der Gesellschaft gewährt. Es dürfen an Mitglieder des Vorstands der DEMIRE insgesamt bis zu 800.000 Aktienoptionen (80 %) und an ausgewählte Mitarbeiter der Gesellschaft oder Geschäftsführer oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften insgesamt bis zu 200.000 Aktienoptionen (20 %) ausgeben werden. Von der Möglichkeit wurde bei den Vorständen vollständig und bei den Mitarbeitern teilweise Gebrauch gemacht.

Der Vorstand der DEMIRE hat am 24. März 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, ihre im September 2014 begebene Anleihe 2014/2019 um EUR 50 Millionen auf EUR 100 Millionen im Rahmen einer Privatplatzierung aufzustocken. Der Ausgabekurs für die neue Tranche am 26. März 2015 im Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse hat bei 100 % gelegen. Die Anleihe wird mit 7,50 % pro Jahr verzinst und die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich. Die DEMIRE beabsichtigt, die Nettoerlöse aus der Aufstockung der Anleihe zur Finanzierung von weiteren Portfolioakquisitionen und zur Stärkung der Finanzkraft einzusetzen.

Der Vorstand der DEMIRE hat am 2. April 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus dem von der Hauptversammlung der DEMIRE am 6. März 2015 beschlossenen Genehmigten Kapital einmalig von EUR 20.017.811,00 um EUR 2.182.567,00 auf EUR 22.200.378,00 gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen. Das von der außerordentlichen Hauptversammlung der DEMIRE AG am 6. März 2015 beschlossene Genehmigte Kapital I/2015 wurde am 6. April 2015 in das Handelsregister eingetragen. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Ketom AG, Schweiz, zugelassen, die als Sacheinlagen 94 % der Stammanteile an der Objektgesellschaft Sihlegg Investments Holding GmbH, Schweiz, sowie sämtliche Ansprüche aus einem der Objektgesellschaft von der Ketom AG gewährten Gesellschafterdarlehen einbringt. Zur Berechnung des Kapitalerhöhungsbetrags und der Anzahl der auszugebenden neuen Aktien der DEMIRE wurde ein Wert von EUR 4,028 je Aktie der DEMIRE AG zugrunde gelegt. Der Objektgesellschaft gehört die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Gutenberg-Galerie in Leipzig mit einer Mietfläche von rund 20.750 m². Die Erhöhung des Grundkapitals von EUR 20.017.811,00 um EUR 2.182.567,00 auf EUR 22.200.378,00 wurde am 27. Mai 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Die Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH in Frankfurt am Main hat am 18. März 2015 das Grundstück Parchim, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, Flur 24, Flurstück 88/15, in der Größe von 2.464 m², Gebäude und Freifläche, zu einem Preis von TEUR 650 veräußert.

Am 13. Mai 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG beschlossen, eine Pflicht-Wandelanleihe im Volumen von EUR 15 Millionen unter Ausschluss des Bezugsrechts gegen Einbringung einer Sacheinlage zu begeben. Ein Investor der Unternehmensanleihe 2014/2019 wird im Rahmen der Transaktion die neu zu begebende Pflicht-Wandelanleihe mit einer Laufzeit von drei Jahren (Endfällig 2018) gegen Einbringung von Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019 zeichnen. Die Schuldverschreibungen werden ab dem Emissionstag mit jährlich 2,75 % verzinst und können ab dem 01. September 2015 zu einem anfänglichen Wandlungspreis von EUR 5,00 je Aktie - vorbehaltlich einer Anpassung - gewandelt werden. Die Pflicht-Wandelanleihe ist mit einer Wandlungspflicht des jeweiligen Gläubigers zur Endfälligkeit ausgestattet.

Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat am 13. Mai 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 19. Mai 2015 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig um EUR 2.541.149,00 gegen eine gemischte Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen. Zur Zeichnung der neuen Aktien ist die M1 Beteiligungs GmbH, Berlin, zugelassen worden, die als Sacheinlage 94 % der Geschäftsanteile der Logistikpark Leipzig GmbH einbringen wird. Die Logistikpark Leipzig GmbH ist Alleineigentümerin einer Logistikimmobilie in Leipzig (Logistikpark Leipzig). Zur Berechnung des Kapitalerhöhungsbetrags und der Anzahl der auszugebenden neuen Aktien der DEMIRE wurde ein Wert von EUR 5,84 je Aktie der DEMIRE zugrunde gelegt. Zusätzlich zu den Aktien soll die M1 Beteiligungs GmbH eine Barzahlung in Höhe von rund EUR 19 Mil-

tionen erhalten. Der über die Leistung der Sacheinlage abgeschlossene Einbringungs-, Kauf- und Abtretungsvertrag steht unter anderem unter dem Vorbehalt der Zustimmung der die Logistikpark Leipzig GmbH finanzierenden Bank. Nach Durchführung dieser Kapitalerhöhung und unter Einbeziehung der vom Vorstand am 2. April 2015 beschlossenen Sachkapitalerhöhung zum Erwerb der Gutenberg-Galerie wird die M1 Beteiligungs GmbH mit rd. 10,25 % am Grundkapital der DEMIRE beteiligt sein. Mittelbar zu 100 % beteiligt an der M1 Beteiligungs GmbH ist Herr Günther Walcher, der zugleich Mitglied des Aufsichtsrats der DEMIRE ist. Dem Abschluss des Einbringungs-, Kauf- und Abtretungsvertrages vorangegangen war ein strukturierter Bieterprozess, bei dem sich die DEMIRE im Ergebnis durchsetzen konnte. Der frühere Logistikkomplex von Quelle (Baujahr 1994) mit einer Gesamtmietfläche von rund 184.000 m², der sich auf einem rund 330.000 m² großen Grundstück befindet, liegt rund 10 km nördlich des Leipziger Stadtzentrums. Zum Objekt gehören rund 164.000 m² Lagerfläche, knapp 20.000 m² Bürofläche, gut 35.000 m² Außenfläche sowie zwei Erweiterungsflächen mit rund 38.000 m², die bereits über Baurecht verfügen. Bei einem aktuellen Vermietungsstand von rund 60 % und einer Jahresnettomiete von ca. EUR 3,60 Millionen bietet der Logistikkomplex vor dem Hintergrund seiner guten Lage in Nachbarschaft des Messegeländes und des BMW-Werkes sowie der hohen Nachfrage nach Logistikflächen in Leipzig erhebliche Potenziale.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat am 27. Mai 2015 bekannt gegeben, 51 % der Anteile an der Asset-Management-Gesellschaft Panacea Property GmbH und 51 % an der Facility-Management-Gesellschaft Praedia Haus- & Gartenservice GmbH erworben zu haben. Zudem hat der Immobilienkonzern seinen Anteil an der Property-Management-Plattform DEMIRE Immobilien Management GmbH von 51 auf nun 100 % aufgestockt. Zu den Kaufpreisen wurde Stillschweigen vereinbart. DEMIRE schließt mit den Beteiligungen ihre Expansion zur konzerninternen Abbildung aller Kernkompetenzen ab. Mit den drei neuen Gesellschaften bildet der Immobilienkonzern den gesamten Wertschöpfungsprozess der Objektbewirtschaftung konzernintern ab und kann somit die Verwaltung ihres Gewerbeimmobilienportfolio in Deutschland weiter optimieren.

Zwischen Anfang Januar 2015 und Ende Mai 2015 wurden insgesamt 163.125 Wandelschuldverschreibungen in Stückaktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital zum 31. Mai 2015 von etwa 0,7 % gewandelt.

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 Immobilienportfolios: 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 aufgrund unserer sorgfältigen und professionellen Auswahl der Immobilien nach wie vor attraktive Einstiegspreise, die es ermöglichen, substantielle Wertsteigerungen zu realisieren.

Dieses günstige Umfeld wollen wir nutzen, um den DEMIRE-Konzern in Deutschland weiter 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, die wesentlichen Grundlagen geschaffen zu haben, um die DEMIRE in wenigen Jahren in einen klar fokussierten und ertragsstarken Bestandhalter deutscher Gewerbeimmobilien mit einem attraktiven Chancen-Risiko-Profil und einem ausgewogenen Cashflow aufzubauen. So wollen wir die Eigenkapitalbasis von DEMIRE weiter 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 von weiteren Gewerbeimmobilien in Deutschland konnte der DEMIRE-Konzern sein Risikoprofil im Berichtszeitraum deutlich verbessern. Restrisiken resultieren hingegen weiterhin 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, in Leipzig eine Büro- und Einzelhandelsimmobilie mit einer Gesamtfläche von rund 21.000 m² und einen Logistikpark, mit einer Gesamtfläche von 184.000 m² jeweils in Form einer Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe von neuen Aktien erwerben zu wollen. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat den Transaktionen, die im zweiten Quartal 2015 vollzogen werden sollen, zugestimmt. 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 noch 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 gege-

benenfalls 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. Bei neuen Risiken mit und negativen Veränderungen hin zu hohem Risikofaktor erfolgt eine Ad-hoc-Berichterstattung.

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. Hinsichtlich einer Risikoquantifizierung insbesondere in Bezug auf die Auswirkungen von Zinsänderungen verweisen wir auf die Sensitivitätsanalysen im Konzernhang in den Kapiteln „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ und „Finanzinstrumente“.

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 Immobilienportfolios 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 6,0 Millionen im Vorjahr auf EUR 3,0 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.

Die breite Diversifizierung des im September 2014 erworbenen Gewerbeimmobilienportfolios mit 107 Liegenschaften an sieben Standorten sowie der Erwerb der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH mit Gewerbeimmobilien an drei weiteren Standorten haben jedoch dazu beigetragen, dass sich standortspezifische Faktoren weniger 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 ist das neue Portfolio in Deutschland überwiegend fremdfinanziert und erfordert mittelfristig eine Refinanzierung.

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 Unternehmensanleihe sowie der Erwerb von zwei Immobilienportfolios mit Standorten in ganz Deutschland beigetragen. Nach Abschluss dieser Transaktionen verfügt DEMIRE erstmals in der Geschichte des Konzerns über wiederkehrende Mieteinnahmen von rund EUR 29,0 Millionen pro Jahr.

Wir hatten im Berichtszeitraum Zugang zu ausreichend Fremdkapital, um die angestrebte Expansion in vollem Umfang zu finanzieren. Im September 2014 und März 2015 konnte im Rahmen einer reinen Privatplatzierung ein Unternehmensanleihe-Emissionsvolumen von jeweils EUR 50 Millionen bei qualifizierten institutionellen Investoren platziert werden. Die Unternehmensanleihe verfügt über eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit einem Kupon in Höhe von 7,50 % p.a. verzinst, der halbjährlich nachträglich an die Investoren ausgezahlt wird. 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. Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Gewerbeimmobilienportfolios wurden ein Schuldscheindarlehen in Höhe von EUR 148 Millionen mit einer Laufzeit von fünf Jahren zu einem Zinssatz von 5,00 % aufgenommen sowie ein Mezzanine-Darlehen in Höhe von EUR 12 Millionen seitens des Verkäufers gewährt. Letzteres wird im zweiten Quartal 2015 aus den Mitteln der zweiten Anleihetranche zurückgezahlt werden. Ein weiteres Mezzanine-Darlehen ursprünglich in Höhe von rund EUR 6,5 Millionen und zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 5,0 Millionen, das nach Verlängerung im Juli 2015 fällig wird, wurde nach Ende des Rumpfgeschäftsjahres neu verhandelt und konnte kurzfristig im Zuge eines Paketdeals auf EUR 2,5 Millionen reduziert werden. Die Tilgung in zwei Teilbeträgen erfolgt bis Ende des nächsten Geschäftsjahres. Ein Mezzanine-Darlehen in Höhe von EUR 27,8 Millionen, das zum Ende des Rumpfgeschäftsjahres für ein Jahr aufgenommen wurde, wird ebenfalls Ende

2015 fällig. Die notwendige Liquidität wird aus der Unternehmensanleihe 2014/2019 zur Verfügung gestellt. Ein Annuitätendarlehen in Höhe von rund EUR 3,2 Millionen, das im September 2014 fällig wurde, wurde bis Juni 2015 verlängert. Zudem wurden durch Schaffung von ausreichend genehmigtem Kapital Sachkapitalerhöhungen gegen die Ausgabe von neuen Aktien ermöglicht. Diese Option wurde bei dem Erwerb der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und der Glockenhof-center Objektgesellschaft mbH zum Ende des Rumpfgeschäftsjahres und erneut bei dem Erwerb der Gutenberg-Galerie im April 2015 und dem Logistikpark im Mai 2015 genutzt. 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 Geschäftsjahr 2013/2014 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 eines verbleibenden Wechselkursrisikos, das sich im Wesentlichen auf das eingesetzte Eigenkapital und das Gewinnpotenzial beschränkt, erfolgt nur in Einzelfällen.

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 Schwankungsbandbreiten, 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 280,6 Millionen fix verzinst, für das übrige Fremdkapital von rund EUR 15,6 Millionen bestanden variable 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 Gewerbeobjekten können grundsätzlich Vermietungsrisiken entstehen. Insbesondere ein hoher Leerstand und der Ausfall oder die Reduzierung von Mieteinnahmen können zu Einnahmeausfällen und zusätzlichen Kosten (z. B. Mieterincentives, Ausbaurkosten, Übernahme von Umzugskosten, mietfreie Zeiten) führen, die sich wiederum nicht auf Mieter umlegen lassen. Diesen Risiken versucht DEMIRE unter anderem mit einem Multi-Tenant-Ansatz für einen Teil des Portfolios zu begegnen, das heißt wir investieren bevorzugt in Immobilien, die von mehreren Mietern genutzt werden. So ist bei Beendigung eines Mietvertrages das Erzielen eines möglicherweise reduzierten Cashflows durch weitere Mieter möglich, sofern es sich um verschiedene Auslauftermine bei den bestehenden Mietverträgen handelt. Sofern ein Investment mit einem Single-Tenant eingegangen wird, ist eine bestimmte Mietvertragsrestlaufzeit das Entscheidungskriterium für das Investment. Außerdem werden sämtliche Mietvertragsausläufe des Portfolios überwacht, um ein aktives Portfoliomanagement über sämtliche Objekt 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 aufgrund der Mieterstruktur keine wesentlichen Vermietungsrisiken mit Auswirkung auf die Ertragslage des Konzerns im Rumpfgeschäftsjahr 2014.

2.2.3.2. Bewertungsrisiken

Die im Konzernabschluss als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden mit ihrem beizulegenden Wert nach IAS 40 bilanziert. Dieser beizulegende Wert basiert auf Wertgutachten, die mindestens einmal pro Jahr von unabhängigen und anerkannten Wertgutachtern erstellt 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 Mietdauern, Mietniveau und Leerständen sowie qualitative Faktoren wie Lage und der Zustand des

Objekts als Parameter in die Bewertung ein.

Zum Bilanzstichtag sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit dem aktuellen beizulegenden Wert bilanziert, so dass zum Bilanzstichtag keine wesentlichen Bewertungsrisiken vorhanden sind. Dies resultiert unter anderem aus der noch kurzen Dauer ihrer Zugehörigkeit zu unserem Portfolio. Im Rahmen der Vorbereitung unserer Akquisitionsentscheidungen 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.

Im Zuge der Folgebewertung der als Finanzimmobilien gehaltenen Immobilien im Rahmen der Quartalsberichtserstattung oder der nächsten Konzernjahresabschlüsse kann es aufgrund einer möglichen Änderung der in die Wertgutachten einfließenden endogenen und exogenen Parameter unter Umständen zu wesentlichen negativen Änderungen des beizulegenden Wertes der jeweiligen Immobilie kommen. Dies führt dann zu bilanziellen Wertberichtigungen, die sich auf das Konzernergebnis unter Umständen auch erheblich negativ auswirken können. Eine direkte Auswirkung auf die Liquidität des Konzerns ergibt sich jedoch zunächst nicht, solange diese Wertberichtigungen nicht durch entsprechend niedrigere Verkaufspreise am Markt realisiert werden.

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 – insbesondere die Mieterstruktur – höher als bei unseren deutschen Investments, jedoch angesichts des geringen Buchwertes überschaubar.

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 starken Verfall der Landeswährung weitere Wertkorrekturen bei den at equity bewerteten Unternehmen, die das Eigenkapital des Konzerns tangiert haben. Bei den Vorratsimmobilien erhöhte sich der Aufwand aus unrealisierten Marktwertänderungen geringfügig auf 1,1 Millionen nach EUR 1,0 Millionen im Vorjahr. Der Aufwand betraf unsere Liegenschaften in der Ukraine und in Deutschland. 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 gewerb-

lichen 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. Steuerrisiken

Die steuerlichen Strukturen der DEMIRE sind teilweise komplex, da unterschiedliche Steuersubjekte (Organschaften und Besteuerungen auf Ebene von Einzelgesellschaften) sowie verschiedene Rechtsformen innerhalb des Konzerns bestehen.

Regelmäßig sind insbesondere die Restriktionen zur sogenannten Zinsschranke und die Regelungen der sogenannten Mindestbesteuerung sowie der erweiterten gewerbesteuerlichen Grundstücks Kürzung von wesentlicher Relevanz. Zudem sind die steuerneutrale Einstellung von Veräußerungsgewinnen in Rücklagen (z.B. nach § 6b EStG) sowie grunderwerbsteuerfreie Anteils erwerbe von Immobilienobjektgesellschaften durch entsprechende Strukturen bedeutend für die Steuerbelastung der DEMIRE.

Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass derzeit keine wesentlichen steuerlichen Risiken bestehen, die durch entsprechende Rückstellungen berücksichtigt werden müssten. Im Rahmen von steuerlichen Außenprüfungen und der regelmäßigen Veränderungen im bestehenden Portfolio sowie im Rahmen der vorgenommenen Erweiterungen des Portfolios können sich Steuerrisiken ergeben.

2.2.4.3. 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 Herr Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews mit Wirkung zum 01. Dezember 2014 zum weiteren Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt werden. Zudem wurden im neuen Geschäftsjahr zusätzliche Mitarbeiter zum Aufbau eines eigenen Rechtsbereiches, für Corporate Governance und Compliance sowie zur Erweiterung der kaufmännischen Funktionen eingestellt.

2.2.4.4. 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. Zudem verfügen insbesondere unsere Dienstleister für Buchhaltung und Konsolidierung sowie die zu einem geringen Teil engagierten externen Asset Manager über angemessene gesicherte IT-Systeme.

2.3. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem 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 Bewer-

tion 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 Risikomanagement-Systems sowie der Maßnahmen zur Beseitigung etwaiger Kontrollschwächen

2.4. Zusammenfassende Betrachtung der Risikolage

Die Risikolage des DEMIRE-Konzerns und der Gesellschaft konnte durch wesentliche Erfolge in der Umsetzung der Unternehmensstrategie im Berichtszeitraum und nach dessen Ende bereits grundlegend verbessert werden. Die beiden im Vorjahr erworbenen Objekte in München haben die Ertragskraft des Konzerns gestärkt. Mit den weiteren umfassenden Portfolioakquisitionen im Berichtszeitraum wird diese Entwicklung noch deutlich an Tempo gewinnen. Die breite Diversifizierung dieser Portfolios trägt wesentlich zur Risikobegrenzung dieses Investments und zum weiteren Wachstum des DEMIRE-Konzerns bei. Dem Vorstand sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvermeidbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

Gleichzeitig wurden mit der Ausgabe der Unternehmensanleihe 2014/2019 im September 2014 sowie deren Aufstockung von EUR 50 Millionen auf EUR 100 Millionen im März 2015 die Liquiditätsrisiken erheblich reduziert.

Ungeachtet dessen, befindet sich DEMIRE nach wie vor noch in der Umsetzungsphase seiner Neuausrichtung. Auch die angestrebten Verwertungen in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion und der Rückzug aus diesen Ländern wurden weiterhin intensiv und erfolgreich vorangetrieben. Im Berichtszeitraum konnte das Türkeiengagement beendet und die Veräußerung von drei Gesellschaften in der Ukraine erreicht werden. Bis zur vollständigen Veräußerung der bisherigen Investments bleiben die

in diesem Zusammenhang stehenden Risiken jedoch noch bestehen.

3. Prognosebericht

3.1. Erwartete Ertrags- und Finanzlage

Nachdem bereits im Jahr 2014 entsprechend der Neuausrichtung ein dezidiertes Portfolio mit deutschen Gewerbeimmobilien aufgebaut werden konnte, verfolgt die DEMIRE nun das Ziel, zu einem der führenden Bestandhalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland zu wachsen. Weiterhin werden wir den sukzessiven Rückzug aus bisherigen Engagements in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion vorantreiben, was uns durch den Verkauf des Türkeiengagements und von drei Gesellschaften in der Ukraine bereits zum Teil gelungen ist. Da wir jedoch für die verbleibenden Investments unverändert keine Fire-Sales in Erwägung ziehen, ist der notwendige Zeitrahmen für die erwarteten Rückflüsse nicht abschätzbar. Jedoch gehen wir derzeit davon aus, im Prognosejahr die restlichen Immobilien veräußern zu können. 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. Zusätzliche Wertberichtigungen, die die Eigenkapitalausstattung des DEMIRE-Konzerns insgesamt belasten könnten, sind nicht auszuschließen, auch wenn hierfür nach heutigem Stand ausreichend Vorsorge getroffen wurde.

Eine anhaltend positive Geschäftsentwicklung erwarten wir hingegen in unseren neuen deutschen Gewerbeimmobilienportfolien, die erstmals für einen vollen 12-Monatszeitraum erheblich zum Vermietungsergebnis beitragen und damit die Erlöse des Segments Bestandsportfolio sowie des Konzerns sichtbar stärken werden. Die bereits angekündigten Erwerbe der Gutenberg-Galerie und des Logistikparks in Leipzig werden im zweiten Quartal 2015 abgeschlossen und ab dann die Segmenterlöse ebenfalls positiv beeinflussen.

Weitere substanzielle Immobilienkäufe sind in Vorbereitung. Insgesamt sind wir zuversichtlich, im gerade begonnenen Geschäftsjahr unser Portfoliovolumen in Deutschland fast zu verdoppeln. Dies soll einen weiteren Abschnitt unseres geplanten schnellen Wachstums darstellen. Hinsichtlich der Finanzierung wird die DEMIRE alle ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten prüfen und risikobewusst einsetzen. Zur Verfügung stehen ihr in diesem Zusammenhang Bar- und Sachkapitalerhöhungen, die Ausgabe von Anleihen sowie die Aufnahme von sonstigem Fremdkapital.

Es ist geplant, dass unser aktives unternehmensseitiges Asset-, Property- und Facility-Management auch schon kurzfristig im Prognosejahr zu weiter steigenden Vermietungsquoten und sichtbar niedrigeren laufenden Betriebskosten führt. Darüber hinaus sollen hierdurch auch im nächsten Jahr 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 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 noch nicht aus. Die Mittelaufnahme soll zeitnah insbesondere im Fremdkapitalbereich erfolgen, aber auch die Begebung eigenkapitalnaher Finanzierungsinstrumente wird für einen gewissen Anteil in Betracht gezogen.

Das EBIT des abgelaufenen Geschäftsjahres war deutlich von dem Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 63,6 Millionen geprägt. Die zukünftige Fair-Value-Anpassung der im Bestand befindlichen Immobilien und die von möglichen Akquisitionen ist nur sehr eingeschränkt planbar. Für das Geschäftsjahr 2015 erwarten wir allerdings deutliche steigende Einnahmen aus der Vermietung der Immobilien, da die erworbenen Immobilien erstmals über einen Zeitraum von 12 Monaten zum Ergebnis beitragen. Wir rechnen insgesamt mit Einnahmen aus der Vermietung in Höhe ca. EUR 33 Millionen und einem EBIT ohne Berücksichtigung von Fair-Value-Anpassungen der Immobilien im unteren zweistelligen Millionenbereich.

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 aus der betrieblichen Tätigkeit des Konzerns beitragen. Weiter streben wir auch eine starke Verbesserung des Net Asset Values an. Vor allem wollen wir auch im nächsten Geschäftsjahr 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.

Diese Liquidität – auch zur Ablösung der in 2015 fällig werdenden Darlehens- und Zinsbeträge – erreichen wir in diesem Geschäftsjahr durch einen besseren operativen Cashflow, insbesondere resultierend aus den zusätzlichen Mieteinnahmen der in 2014 erworbenen Immobilien, und durch die Ausschöpfung der uns zur Verfügung stehenden Eigenkapital- und Fremdkapitalmaßnahmen, wie z.B. die Aufstockung der Unternehmensanleihe 2014/2019 im März 2015.

VII. ÜBERNAHMEBEZOGENE ANGABEN

1. Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

a.) per 31. Dezember 2014

Die Gesellschaft verfügte per 31. Dezember 2014 über ein voll eingezahltes gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 14.306.151,00, das eingeteilt war in 14.306.151 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von EUR 1,00; von diesen werden 5.000 Stück im Konzern gehalten. Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sind zum Handel im regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

Mit Begebung der Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 hat die Gesellschaft Wandlungsrechte gewährt, die zum Bezug von neuen Aktien der Gesellschaft berechtigen. Zum 31. Dezember 2014 bestanden nach Ausübung von Wandlungsrechten für 411.500 neue Aktien noch Wandlungsrechte für 10.888.500 neue Aktien.

Weitere 5.633.710 Inhaber-Stückaktien wurden im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung zum 23. Dezember 2014 ausgegeben, die zum 31. Dezember 2014 noch nicht zugelassen waren.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2014

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde mit Eintragung im Handelsregister am 22. Januar 2015 von EUR 14.306.151 um EUR 5.633.710 auf EUR 19.939.861 unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals durch Ausgabe von 5.633.710 neuen Aktien gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugs-

rechts der Aktionäre erhöht. Das Grundkapital der Gesellschaft wurde aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus den Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 durch Ausgabe weiterer 77.950 neuer Aktien um weitere EUR 77.950,00 auf EUR 20.017.811 erhöht. Zum 31. März 2015 beträgt das Grundkapital EUR 20.017.811,00 und ist eingeteilt in 20.017.811 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von EUR 1,00 je Aktie. Im April und Mai 2015 wurden bis zur Veröffentlichung des Berichts weitere 85.175 neue Aktien ausgegeben aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelanleihe 2013/2018. Aus den Wandelschuldverschreibungen bestehen danach noch Wandlungsrechte für 10.725.375 neue Aktien.

Von den neuen Aktien sind die am 22. Januar 2015 ausgegebenen Aktien noch nicht zum Handel im regulierten Markt (General Standard) zugelassen. Die Zulassung soll noch im ersten Halbjahr 2015 beantragt werden.

Die Gesellschaft hat am 2. April 2015 eine weitere Sachkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital um EUR 2.182.567 gegen Ausgabe von 2.182.567 neuen Inhaber-Stückaktien beschlossen. Die neuen Aktien wurden am 27. Mai 2015 ins Handelsregister eingetragen.

Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat am 13. Mai 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 19. Mai 2015 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig um EUR 2.541.149,00 gegen eine gemischte Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen. Diese Kapitalerhöhung ist noch nicht im Handelsregister eingetragen. Die Zulassung der weiteren Aktien zum Handel im regulierten Markt soll noch im ersten Halbjahr 2015 beantragt werden.

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 a.) per 31. Dezember 2014

Per 31. Dezember 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, 28,66 %

Weitere Meldungen im Hinblick auf direkte oder indirekte Beteiligungen, die 10 % der Stimmrechte übersteigen, lagen der Gesellschaft per 31. Dezember 2014 nicht vor.

b.) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2014

Per 27. Mai 2015 halten die folgenden Aktionäre der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Beteiligungen an der Gesellschaft mit einem Stimmrechtsanteil von mehr als 10 %:

- Alpine Real Estate Invest GmbH, Berlin, 19,83 %
- DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH, Berlin, 18,40 %

Weitere Meldungen im Hinblick auf direkte oder indirekte Beteiligungen, die 10 % der Stimmrechte

übersteigen, liegen der Gesellschaft zur Veröffentlichung des Berichts 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

a.) per 31. Dezember 2014

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 15. Oktober 2014 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 14. Oktober 2019 durch Ausgabe von bis zu 7.064.325 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 7.064.325,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2014). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen für Spitzenbeträge, bei Barkapitalerhöhungen über bis zu 10 % des Grundkapitals zu einem Ausgabebetrag, der nicht wesentlich unter dem Börsenpreis liegt, sowie zur Bedienung von Options- oder Wandlungsrechten,

zur Begebung von Aktien an Arbeitnehmer und bei Sachkapitalerhöhungen.

b.) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2014

Nach der Ausgabe von neuen 5.633.719 Inhaber-Stückaktien unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals besteht die ursprüngliche Ermächtigung zur Ausgabe von Aktien (Genehmigtes Kapital I/2014) nur noch in Höhe von bis zu 1.430.615 neuen Aktien und EUR 1.430.615,00.

Der Vorstand ist aufgrund des Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 5. März 2020 durch Ausgabe von bis zu 8.552.290 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 8.552.290,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2015). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen für Spitzenbeträge, bei Barkapitalerhöhungen über bis zu 10 % des Grundkapitals zu einem Ausgabebetrag, der nicht wesentlich unter dem Börsenpreis liegt, sowie zur Bedienung von Options- oder Wandlungsrechten, zur Begebung von Aktien an Arbeitnehmer und bei Sachkapitalerhöhungen.

7.2. Bedingtes Kapital

a.) per 31. Dezember 2014

Das Grundkapital der Gesellschaft ist nach der Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelanleihe 2013/2018 und Ausgabe von 411.500 neuen Aktien dazu aus dem bedingten Kapital um bis zu EUR 6.535.825,00, eingeteilt in bis zu 6.535.825 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.

b.) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2014

Nach der Ausgabe weiterer 77.950 neuer Aktien aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechte aus der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 beträgt das bedingte Kapital noch EUR 6.457.975,00. Die anderen 85.175 Ausübungen bis zum 31. Mai 2015 verringern das bedingte Kapital mangels Handelsregistereintragung nicht.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist aufgrund des Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 um bis zu EUR 2.434.105,00 eingeteilt in bis zu 2.434.105 auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2015/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, die nach Maßgabe der Ermächtigung gemäß Tagesordnungspunkt 8 der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 23. Oktober 2013 in der Fassung der Änderung gemäß dem Hauptversammlungsbeschluss vom 6. März 2015 begeben werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist aufgrund des Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 um bis zu EUR 1.000.000,00 eingeteilt in bis zu 1.000.000 neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital II/2015). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie Inhaber von Aktienoptionen, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 im Rahmen des Aktienoptionsplans 2015 in dem Erwerbszeitraum von der Gesellschaft ausgegeben werden, von ihrem Bezugsrecht auf Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen und die Gesellschaft nicht in

Erfüllung der Bezugsrechte eigene Aktien gewährt.

7.3. Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen

Der Vorstand ist aufgrund des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Oktober 2013 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 30. September 2018 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von nominal bis zu EUR 50.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 25.000.000,00 zu gewähren. Die Options- oder Wandlungsrechte können aus dem bestehenden oder zukünftigen bedingten oder genehmigten Kapital, aus bestehenden oder eigenen Aktien sowie Aktien eines Aktionärs bedient werden. Sie können durch Konzernunternehmen begeben werden oder gegen Sachleistungen ausgegeben werden. Den Aktionären steht ein Bezugsrecht zu, das ausgeschlossen werden kann für Spitzenbeträge, bei einer Begebung gegen bar, deren Options- oder Wandlungsrechte 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen, wenn der Ausgabepreis den Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet, sowie um den Inhabern von Options- oder Wandlungsrechten Bezugsrechte zu gewähren, bei Begebung gegen Sachleistungen. Nach Begebung der Wandelanleihe 2013/2018 besteht die Ermächtigung noch in Höhe von bis zu EUR 38.700.000,00 und über Options- oder Wandlungsrechte auf bis zu 13.700.000 Aktien.

7.4. Befugnis, Aktien zurückzukaufen

Aufgrund des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 15. Oktober 2014 ist die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 14. Oktober 2019 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 zehn 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 Wert-

papierbörse Frankfurt am Main (bzw. einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten zehn 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 zehn 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 erworbenen eigenen Aktien der Gesellschaft neben der Veräußerung über die Börse unter Herabsetzung des Grundkapitals einzuziehen, sie Dritten als Gegenleistung bei Unternehmenszusammenschlüssen oder dem Erwerb von Unternehmen oder Beteiligungen als Gegenleistung zu übertragen sowie Mitarbeitern zum Erwerb anzubieten, zur Bedienung von Options- oder Wandlungsrechten zu verwenden oder auf andere Weise als über die Börse zu veräußern, sofern der Verkaufspreis den Börsenkurs nicht wesentlich unterschreitet.

Von der Ermächtigung wurde bisher kein Gebrauch gemacht.

8. Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, und die hieraus folgenden Wirkungen
Derartige Vereinbarungen liegen nicht vor.

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

Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer erhält im Fall einer Kündigung im Zuge eines Kontrollwechsels 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.

Falls der Anstellungsvertrag mit Herrn Markus Drews vorzeitig aufgrund eines Kontrollwechsels beendet wird, steht dem Vorstandsmitglied eine Abfindung in Höhe der kapitalisierten Grundvergütung für die nächsten sechs Monate zu.

Zudem sehen die Verträge der beiden Vorstandsmitglieder die Möglichkeit der eigenen Kündigung zu den oben erwähnten Konditionen im Falle eines Kontrollwechsels vor.

VIII. CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT / ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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 entsprechend des Bestands an Immobilien in Deutschland oder in den Ländern, in denen sie überwiegend tätig sind.

Entsprechend des Fortschritts bei der Umsetzung der neuen strategischen Ausrichtung als Investor und Bestandshalter von deutschen Gewerbeimmobilien wurde die Organisation des Konzerns im Verlauf des Geschäftsjahrs 2014 weiter fortentwickelt. Dem Bereich Investments obliegt die Steuerung und der Verkauf des Portfoliobestands überwiegend in Osteuropa und der Schwarzmeerregion. Das Management des Portfolios obliegt dem gleichnamigen Bereich Asset-Property-Facility-Management, für die Erreichung einer optimalen Rendite der Bestandsimmobilien Sorge trägt. Schließlich übernehmen die Zentralbereiche wie zum Beispiel Risikomanagement, Finanzen und Controlling, Finanzierung, Recht, IT und Compliance die administrativen Aufgaben.

Der Vorstand hat bisher und wird auch zukünftig den Konzern und die einzelnen Immobilienengagements Cashflow-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 mit Umstellung in 2014 der 31. Dezember. Der Aufsichtsratsvorsitzende leitet die Hauptversammlung. Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, das Wort zu den jeweiligen Tagesordnungspunkten zu ergreifen und über Angelegenheiten der Gesellschaft Auskunft zu verlangen, 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 eine Mehrheit von drei Vierteln des vertretenen Kapitals oder eine 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 2014: Dr. Dirk Hoffmann hielt 174.000 Aktien der Gesellschaft, dies entspricht einem Anteil von 1,22 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. Hon.-Prof. Andreas Steyer hielt 40.000 Aktien der Gesellschaft, was einem Anteil von 0,28 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft entspricht. Zudem hält er 28.571 Wandelschuldverschreibungen.

Aktien im Besitz von Großaktionären zum Ende des Geschäftsjahres 2014: Die DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH hielt 4.100.000 Aktien, entsprechend 28,66 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. Alan James Lynch hielt 728.603 Aktien, was einem Anteil von 5,09 % entspricht. Die verbleibenden 66,25 % befinden sich in Händen von institutionellen und privaten Anlegern, was auch der Freefloat nach der Definition der Deutschen Börse AG darstellt. Keiner dieser Aktionäre hält einen Anteil größer/gleich 5 %. 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 vier 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

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. 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 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.

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 24. Juni 2014 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 4.2.3: Die Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder sehen variable Vergütungsteile mit einer einjährigen Bemessungsgrundlage und mehrjährigen Bemessungsgrundlagen vor. Feste und variable Vergütung weisen betragsmäßige Höchstgrenzen auf. Die Ausübungsgewinne aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 sind auf das Zehnfache des Zeitwertes der gewährten Bezugsrechte begrenzt.
- Ziffer 5.1.2: Für die Vorstandsmitglieder ist keine Altersgrenze festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter kein geeignetes Kriterium, das zur Bestellung eines Vorstandsmitglieds herangezogen werden könnte. Ferner ist derzeit keine Frau Mitglied des Vorstandes. Sofern der Vorstand erweitert werden sollte, wird man noch intensiver als bisher nach Frauen als geeignete Kandidatinnen Ausschau halten. Darüber hinaus ist die Schlüsselposition „Kaufmännische Leitung“ im Unternehmen mit einer Frau besetzt.

- Ziffer 5.3: Der Aufsichtsrat bildet keine Ausschüsse, da er nur 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 Aufsichtsratsmitglieds herangezogen werden könnte. Bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrates wird derzeit insbesondere die Vielfalt (Diversity) berücksichtigt. Bei Neuwahlen wird man noch intensiver als bisher nach Frauen als Aufsichtsratskandidatinnen Ausschau halten.
- Ziffer 7.1.2: 1. Die Gesellschaft orientiert sich bis auf weiteres an den gesetzlichen Publikationsfristen.

Diese Erklärung wird den Aktionären durch die unmittelbare Wiedergabe auf der Homepage www.demire.ag zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, im Juni 2015
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Für den Aufsichtsrat



Prof. Dr. Hermann Anton Wagner
Aufsichtsratsvorsitzender

Für den Vorstand



Hon.-Prof. Andreas Steyer MRICS
Vorstandssprecher (CEO)



Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews
Vorstand (COO)“

IX. 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 und auch der Nachtragsbericht gelten gleichermaßen auch für die Gesellschaft.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist die operative Führungseinheit des DEMIRE-Konzerns. Sie erzielte im Rumpfgeschäftsjahr 2014 Umsatzerlöse aus erbrachten Managementleistungen für bzw. von den Projektgesellschaften. Die Anzahl der Mitarbeiter ohne Vorstand erhöhte sich im Berichtsjahr auf durchschnittlich 5 (Vorjahr: 3).

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2014 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) sowie den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Ergänzende Vorschriften aus der Satzung ergeben sich nicht.

TEUR	2014	2013/2014
Umsatzerlöse	7.396	849
Sonstige betriebliche Erträge	2.179	482
Personalaufwand	-369	-1.281
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.456	-5.093
Erträge aus Ausleihungen	1.309	371
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-2.944	-7.975
Zinsergebnis	-1.648	-294
Verlust aus Ergebnisübernahme	-388	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-921	-12.941
Jahresfehlbetrag	-1.131	-12.853

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr infolge des Strategiewechsels deutlich um das fast Achtfache auf EUR 7,4 Millionen und betrafen größtenteils Weiterbelastungen in Zusammenhang mit der immobilienwirtschaftlichen Beratung von eigenen Konzerngesellschaften. Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 sind die sonstigen betrieblichen Erträge insgesamt deutlich auf EUR 2,2 Millionen gestiegen. Wesentlich trugen dazu Weiterverrechnungen mit verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 2,1 Millionen bei. Der Personalaufwand verringerte sich wie geplant auf EUR 0,4 Millionen (Geschäftsjahr 2013/2014: EUR 1,3 Millionen). Der Aufwand des vorangegangenen Geschäftsjahres war insbesondere durch Abfindungsregelungen ehemaliger Vorstandsmitglieder geprägt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um rund 27 % auf EUR -6,5 Millionen. Trotz dem zunehmenden Ankauf von Gewerbeimmobilienportfolien und der Begebung einer Unternehmensanleihe stiegen die Rechts- und Beratungskosten nur moderat von EUR 1,3 Millionen auf EUR 1,4 Millionen an. Demgegenüber stiegen die Abschluss- und Prüfungskosten aufgrund des angewachsenen Gewerbeimmobilienbestandes auf EUR 0,4 Millionen (Geschäftsjahr 2013/2014:

EUR 0,3 Millionen). Währungsrisiken bestehen bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ausschließlich im Zusammenhang mit Darlehen an Tochtergesellschaften im Nicht-EURO-Raum.

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens stiegen deutlich auf EUR 1,3 Millionen (Geschäftsjahr 2013/2014: EUR 0,4 Millionen). Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge erhöhten sich auf TEUR 129 (Geschäftsjahr 2013/2014: TEUR 46).

Durch die im Berichtsjahr weiter vorgenommene Bereinigung des Altportfolios verringerten sich die Abschreibungen auf Finanzanlagen deutlich und belasteten das Ergebnis der Gesellschaft erheblich weniger als in den Vorjahren. Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 beliefen sich die außerplanmäßigen Abschreibungen auf EUR 2,9 Millionen im Vergleich zu EUR 8,0 Millionen im vorhergehenden Berichtsjahr 2013/2014. Der Grund für die Abschreibungen waren wie in den Vorjahren Marktveränderungen des noch verbliebenen Altportfolios, die aus der anhaltend schwachen wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilienmärkte in den ehemaligen Zielregionen resultierten.

Erstmals wurde im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf Basis des geschlossenen Ergebnisübernahmevertrages zwischen der DEMIRE AG und der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH ein Verlust in Höhe von EUR 0,4 Millionen übernommen.

Das Zinsergebnis hat sich aufgrund der Zinsaufwendungen für die Wandelschuldanleihe 2013/2014 für neun Monate und jener für die Unternehmensanleihe für ein Quartal von EUR -0,3 Millionen auf EUR -1,6 Millionen verschlechtert.

Die höheren Erträge und geringeren Belastungen trugen beide zu einem verbesserten Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von EUR 0,9 Millionen bei – nach einem deutlichen Minus im Geschäftsjahr 2013/2014 von EUR -12,9 Millionen.

Unter Berücksichtigung der gezahlten Steuern in Höhe von rund EUR 0,2 Millionen ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von EUR 1,1 Millionen nach einem Ergebnis von EUR -12,9 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 und dabei die finanzielle Unabhängigkeit aufrecht zu erhalten. Hierbei liegt unser Fokus auf langfristigen und stabilen Finanzierungen, die unsere Geschäftsentwicklung positiv und dauerhaft unterstützen und bei strategischen Entscheidungen einen wichtigen Freiheitsgrad erlauben. Alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln (Financial Covenants), hielten wir im Rumpfgeschäftsjahr und zum Bilanzstichtag ein. Financial Covenants sind marktüblich und legen eine Einhaltung finanzieller Kennzahlen, wie beispielsweise die Eigenkapitalquote, den Zinsdeckungsgrad (Interest Service Coverage Ratio (ISCR)) oder den Deckungsgrad des Kapitaldienstes (Debt Service Coverage Ratio (DSCR)), fest.

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

Liquiditätslage

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich auf EUR 2,1 Millionen nach EUR -5,8 Millionen im Vorjahr. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wurde im Berichtsjahr insbesondere durch gestiegene Rechts- und Beratungskosten (EUR 1,4 Millionen) im Zuge des Aufbaus eines Gewerbeimmobilienportfolios und die Kosten im Zusammenhang mit der Begebung der Unternehmensanleihe beeinflusst.

Der Cashout aus Investitionstätigkeit erhöhte sich durch die Darlehensvergabe an Tochtergesellschaften für deren Ankauf von Gewerbeimmobilien deutlich auf EUR -54 Millionen (Vorjahr: EUR -3,0 Millionen).

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erzielte die Gesellschaft mit der Ausgabe einer Unternehmensanleihe einen Cashin aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 50 Millionen (Vorjahr: EUR 11,3 Millionen). Der Finanzmittelbestand lag zum Bilanzstichtag bei EUR 1,2 Millionen (Vorjahr: EUR 3,1 Millionen).

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft stieg zum Stichtag 31. Dezember 2014 von EUR 26,1 Millionen auf EUR 82,2 Millionen an.

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Berichtsjahr mit dem Ausbau des Gewerbeimmobilienportfolios im Konzern deutlich von EUR 16,3 Millionen im Vorjahr auf nunmehr EUR 67,3 Millionen. Maßgeblich hierfür waren die Finanzanlagen mit dem Anstieg der Ausleihungen an verbundene Unternehmen, den Objektgesellschaften des Immobilienbestands, auf EUR 58,0 Millionen (Vorjahr: EUR 2,1 Millionen). Demgegenüber reduzierten sich die Anteile an verbundenen Unternehmen durch Veräußerungen bzw. Bewertungsanpassungen um rund EUR 1,1 Millionen und der Beteiligungen um EUR 3,7 Millionen.

Die größte Position des Umlaufvermögens, die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, verdoppelte sich fast von EUR 5,6 Millionen zum 31. März 2014 auf EUR 12,8 Millionen zum 31. Dezember 2014. Hierzu trugen insbesondere Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Managementleistungen der DEMIRE gegenüber Objektgesellschaften bei.

Die Liquiditätsposition lag zum Stichtag bei EUR 1,2 Millionen nach EUR 3,1 Millionen zum 31. März 2014. Der Veränderung der liquiden Mittel um EUR 1,9 Millionen resultiert erhöhend aus dem operativen Geschäft in Höhe von EUR 2,1 Millionen und aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 50 Millionen und verringernd aus Investitionstätigkeit in Höhe von EUR 54 Millionen.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten verringerte sich durch periodengerechte Auflösung abgegrenzter Aufwendungen von EUR 1,2 Millionen auf EUR 0,9 Millionen.

Auf der Passivseite der Bilanz verringerte sich das Eigenkapital der Gesellschaft von EUR 10,7 Millionen zum 31. März 2014 auf EUR 10 Millionen zum 31. Dezember 2014. Dies entspricht aufgrund der deutlich gestiegenen Bilanzsumme einer Eigenkapitalquote von 12,1 % nach 40,9 % zum 31. März 2014. Durch das wesentlich bessere Ergebnis im Berichtsjahr im Vergleich zum Geschäftsjahr 2013/2014 blieb der Bilanzverlust mit EUR 107,2 Millionen und die Kapitalrücklage mit EUR 102,8 Millionen nahezu auf dem gleichen Niveau.

Bei den Rückstellungen ergab sich ein Anstieg von EUR 0,8 Millionen im Vorjahr auf EUR 1,7 Millionen im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Es handelt sich hierbei wesentlich um Rückstellungen 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 31. Dezember 2014 von EUR 14,6 Millionen auf EUR 70,6 Millionen. Wesentlicher Grund hierfür war die Platzierung der Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 50,0 Millionen sowie die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um rund EUR 2,4 Millionen und der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um rund EUR 3,2 Millionen.

Insgesamt hat sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE AG entsprechend dem Ausbau des Immobilienportfolios im DEMIRE-Konzern positiv entwickelt.

Prognosebericht

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft sollen im laufenden Geschäftsjahr weiter gesteigert werden. Sie wird über ihre bisherige Managementleistung hinaus weitere Dienstleistungen für die eigenen Projektgesellschaften übernehmen und hierfür von diesen marktgerechte Vergütungen erhalten. Mit dem weiteren Aufbau des Immobilienportfolios erwarten wir auch hier etwa eine Steigerung der Umsätze um etwa 50 %. Ziel ist es zudem, im Geschäftsjahr 2015 ein positives EBIT und damit einhergehend eine verbesserte Rentabilität des Eigenkapitals zu erreichen. Liquiditätsmäßig streben wir mit den uns zur Verfügung stehenden Finanzierungsmaßnahmen eine stabile Position an.

Frankfurt am Main, im 3. Juni 2015
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Hon.-Prof. Andreas Steyer MRICS
Vorstandssprecher (CEO)



Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews
Vorstand (COO)

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

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

Konzernabschluss

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

EUR	Tz.	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
Einnahmen aus der Vermietung	D.1	3.748.621	648.660
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	D.2	-1.458.837	-189.111
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien		2.289.784	459.549
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften		4.782.591	402.989
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften		-4.713.385	-16.606
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	D.3	69.206	386.383
Erlöse aus dem Asset Management		0	81.980
Aufwendungen für das Asset Management		0	-43.720
Ergebnis aus dem Asset Management		0	38.260
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen		198.870	23.487
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen		-125.997	-761.274
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen		-1.086.940	-950.165
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	D.4	-1.014.067	-1.687.952
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	D.5	63.608.203	2.904.810
Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien	D.6	307.289	-1.139.995
Wertminderungen von Forderungen	D.7	-693.440	-1.211.739
Sonstige betriebliche Erträge	D.8	429.327	1.518.352
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte		63.651.379	2.071.428
Allgemeine Verwaltungskosten	D.9	-3.648.633	-4.656.040
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.10	-2.913.860	-2.164.126
Ergebnis vor Zinsen und Steuern		58.433.809	-5.552.498
Finanzerträge		6.955.074	1.134.628
Finanzierungsaufwendungen		-9.892.767	-1.316.761
Finanzergebnis	D.11	-2.937.693	-182.133
Ergebnis vor Steuern		55.496.116	-5.734.631
Ertragsteuern	D.12	-9.789.363	-251.122
Periodenergebnis		45.706.753	-5.985.753
Davon entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteilseigner	D.13	2.404.819	-51.249
Anteilseigner des Mutterunternehmens		43.301.934	-5.934.504
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D.14	3,03	-0,43
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D.14	1,74	-0,43

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

EUR	Tz.	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
Periodenergebnis		45.706.753	-5.985.753
Anteil am sonstigen Ergebnis, der auf assoziierte Unternehmen entfällt, die nach der Equity-Methode bilanziert werden (aus Währungsumrechnung)	E.14	-1.067.214	-1.019.015
Währungsumrechnungsdifferenzen		626.104	455.977
Summe sonstiges Ergebnis	G.1/G.2	-441.110	-563.038
Gesamtergebnis		45.265.643	-6.548.791
davon entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteilseigener		2.605.311	-22.921
Anteilseigner des Mutterunternehmens		42.660.332	-6.525.870

KONZERN-BILANZ (AKTIVA)

EUR	Tz.	31.12.2014	31.03.2014
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	E.1.1	0	1.200
Sachanlagen	E.1.2	11.329.947	209.751
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	E.1.3	333.070.000	20.526.382
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	E.1.4	2.612.951	4.694.231
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.1.5	14.383	694.633
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	E.1.6	2.856.582	2.490.210
Sonstige Ausleihungen	E.1.7	322.218	351.482
Latente Steueransprüche	E.5.1	719.820	927.506
Summe langfristige Vermögenswerte		350.925.901	29.895.395
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien	E.2.1	7.354.885	7.783.845
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	E.2.2	9.286.985	1.743.632
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.2.3	921.160	1.148.792
Steuererstattungsansprüche		125.800	71.195
Zahlungsmittel	E.2.4	4.397.265	3.954.663
Summe kurzfristige Vermögenswerte		22.086.095	14.702.127
Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	E.3	0	3.802.647
Summe Vermögenswerte		373.011.996	48.400.169

KONZERN-BILANZ (PASSIVA)

EUR	Tz.	31.12.2014	31.03.2014
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		14.306.151	13.894.651
Rücklagen		37.377.704	-6.061.225
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		51.683.855	7.833.426
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		2.945.398	-131.664
Summe Eigenkapital	E.4	54.629.253	7.701.762
Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden	E.5.1	10.031.740	1.210.981
Langfristige Finanzschulden	E.5.2	248.091.940	24.646.158
Summe langfristige Schulden		258.123.680	25.857.139
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	E.6.1	852.026	786.883
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E.6.2	11.519.200	4.257.040
Steuerschulden	E.6.3	314.430	18.586
Kurzfristige Finanzschulden	E.6.4	47.573.407	9.778.759
Summe kurzfristige Schulden		60.259.063	14.841.268
Summe Schulden		318.382.743	40.698.407
Summe Schulden und Eigenkapital		373.011.996	48.400.169

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

TEUR	Tz.	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
Konzernergebnis vor Steuern		55.496	-5.735
Gezahlte Zinsaufwendungen für Finanzschulden		1.607	363
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		-7.543	1.612
Veränderung aus Latenten Steueransprüchen		208	-928
Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern		-55	1
Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte		470	-830
Veränderung Immaterielle Vermögenswerte		1	0
Veränderung der Rückstellungen		65	-518
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		7.558	3.192
Veränderung aus latenten Steuerverbindlichkeiten		8.821	1.165
Einwertungsgewinne nach IAS 40		-63.608	-2.905
Gewinne aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften		-69	-386
Ertragsteuern		-9.789	-251
Veränderung der Rücklagen		2.290	565
Ergebnis aus der at equity bewerteten Unternehmen		1.014	1.688
Marktwertänderungen der Vorratsimmobilien		-307	1.140
Sonstige zahlungsunwirksame Posten*		-145	-73
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	F	-3.986	-1.900
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen		-11.356	-221
Auszahlung für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-248.726	-17.621
Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen		0	30
Einzahlungen aus der Herabsetzung von Kapital bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen		0	363
Auszahlung für den Erwerb von Anteilen und für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei at equity bewertete Unternehmen und anderen Beteiligungen		0	-1.085
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen bei at equity bewertete Unternehmen und andere Beteiligungen		3.700	0
Auszahlungen für die Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen		0	-104
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen		101	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen sowie für Erwerbe von Nettoeinvmögen (abzüglich erworbener liquider Mittel)		0	-2
Einzahlungen (im Vj. Auszahlungen) aus der Veräußerung von Tochterunternehmen (abzüglich veräußerter liquider Mittel)		1.075	-75
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	F	-255.206	-18.715
Veränderung der Finanzschulden aus dem Erwerb von Vorratsgesellschaften		0	13.248
Einzahlung aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen		0	11.300
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden		261.738	67
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden		-1.607	-349
Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden		-497	-2.026
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	F	259.634	22.239
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		442	1.624
Veränderung aufgrund von Währungsumrechnung		0	-2
Zahlungsmittel am Anfang der Periode		3.955	2.333
Zahlungsmittel am Ende der Periode	F	4.397	3.955
Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung:			
Ertragssteuererstattungen (+)/-zahlungen (-)		0	-39
Erhaltene Zinsen		0	9
Gezahlte Zinsen		1.607	364

*Die Vorjahresangabe der sonstigen zahlungsunwirksamen Posten wurde auf neu eingefügte Posten aufgeteilt.

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

TEUR	Tz.	Gesellschafts- kapital	Rücklagen					Den Anteils- eignern des Mutterun- ternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherr- schenden Anteils- eigner	Summe Eigen- kapital
		Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen inkl. Konzern- ergebnis	Abzugs- posten für Eigene Anteile	Währungs- umrech- nung	Sonstige Rückla- gen			
01.04.2014	G	13.895	7.455	-10.500	-310	-2.706	0	7.835	-133	7.702
Anteilige Übernahme von erfolgs- neutralen Eigenkapitalverände- rungen von at Equity bewerteten Unternehmen	G	0	0	0	0	-1.067	0	-1.067	0	-1.067
Währungsumrechnungsdifferenzen	G	0	0	0	0	425	0	425	201	626
Summe des sonstigen Ergeb- nisses	G	0	0	0	0	-642	0	-642	201	-441
Periodenergebnis	G	0	0	43.302	0	0	0	43.302	2.405	45.707
Gesamtergebnis	G	0	0	43.302	0	-642	0	42.660	2.606	45.266
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldver- schreibungen)		411	108	0	0	0	0	519	0	519
Veränderung Konsolidierungskreis	G	0	0	0	0	0	0	0	472	472
Erfolgsneutrale Veränderung im Zusammenhang mit der Wandel- schuldverschreibung	G	0	493	0	0	0	0	493	0	493
Erfolgsneutrale Veränderung laten- ter Steuern im Zusammenhang mit der Wandelschuldverschreibung	G	0	177	0	0	0	0	177	0	177
31.12.2014	G	14.306	8.233	32.802	-310	-3.348	0	51.684	2.945	54.629
01.04.2013	G	13.895	7.455	-1.266	-310	-2.115	-3.299	14.361	-109	14.252
Anteilige Übernahme von erfolgs- neutralen Eigenkapitalverände- rungen 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 Ergebnis- ses	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
Umgliederung der sonstigen Rücklagen				-3.299			3.299			0
31.03.2014	G	13.895	7.455	-10.500	-310	-2.706	0	7.835	-133	7.702

Konzernanhang für das Rumpf-Geschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. Dezember 2014

(Vorjahr: 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 endete in Vorjahren jeweils am 31. März. Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 15. Oktober 2014 die Änderung des Geschäftsjahres beschlossen. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 18. November 2014. Das Geschäftsjahr ist mit Wirkung zum 1. Januar 2015 auf das Kalenderjahr umgestellt. Durch diese Umstellung beabsichtigt die Gesellschaft, die Geschäftsjahre der in den Konzernabschluss einbezogenen Einheiten weitestgehend zu vereinheitlichen. Das ab dem 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014 laufende Geschäftsjahr wurde damit zu einem Rumpfgeschäftsjahr. Aufgrund der Änderung des Geschäftsjahresendes zum 31. Dezember sind Vergleichsangaben zum Vorjahr nicht vollständig vergleichbar.

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 Projekt-gesellschaften 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 Unternehmens-erwerbs 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“ oder „DEMIRE“ bezeichnet.

Die MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich, hatte bis einschließlich 30. September 2013 das Immobilien Asset Management innerhalb der Gruppe und in geringem Ausmaß auch für Dritte übernommen.

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 sieben 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. Dezember 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 zum 31. Dezember 2014

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

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

IFRS 10

Konzernabschlüsse

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 vormaligen 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. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 11

Gemeinsame Vereinbarungen

IFRS 11 regelt die Bilanzierung von Sachverhalten, in denen mehrere Unternehmen ein Gemeinschaftsunternehmen oder eine gemeinschaftliche Tätigkeit führen. Die Vertragspartner sollen die jeweiligen vertraglichen Rechte und Pflichten aus der Gemeinschaftlichen Vereinbarung bilanzieren, wobei es dabei davon abhängt, ob die Vereinbarung dazu als Gemeinschaftsunternehmen bzw. als Gemeinschaftliche Tätigkeit zu werten ist. IFRS 11 eliminiert das bisher gültige Wahlrecht, Gemeinschaftsunternehmen nach der Quotenkonsolidierung anzusetzen; es ist verpflichtend die Equity-Methode anzuwenden. Die Abgrenzung zwischen der Gemeinschaftlichen Tätigkeit und der Klassifizierung als Gemeinschaftsunternehmen wird deutlich gemacht. Bei der Gemeinschaftlichen Tätigkeit haben die Partner unmittelbare Rechte und Pflichten aus den Vermögenswerten bzw. den Schulden bzw. an den Aufwendungen und Erträgen. Bei einem Gemeinschaftsunternehmen haben die Partner Rechte am Nettovermögen des Gemeinschaftsunternehmens. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 12

Angabe 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. Bis auf die Angaben im Anhang ergaben sich keine weiteren Änderungen.

Änderungen zu Übergangsvorschriften 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. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

**Änderungen zu Investmentgesellschaften
IFRS 10, IFRS 12
und IAS 27**

Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 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. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

**Änderungen
zu 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. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

**Änderungen
zu IAS 28
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen**

Die Zielsetzung der Änderungen zu IAS 28 besteht darin, Regelungen zur erweiterten Anwendung der equity-Methode festzulegen. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

**Änderungen
zu IAS 32
Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden**

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. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

**Änderungen
zu IAS 36
Angaben zum erzielbaren Betrag nicht-finanzieller Vermögenswerte**

Die Änderungen zu IAS 36 betreffen Änderungen von Anhangsangaben in Bezug auf Wertminderungstests. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen zu IAS 39 **Novation von Derivaten und Fortführung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften**

Die Änderungen zu IAS 39 betreffen neue Regelungen der Kriterien zum Fortbestehen von Sicherungsbeziehungen auch im Falle des Vorliegens einer Novation von Derivaten. Es ergeben sich keine Änderungen auf den Konzernabschluss.

4. Künftige anzuwendende Rechnungslegungsstandards und Standardänderungen

Folgende Standards, Änderungen von Standards und Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits vom IASB veröffentlicht, aber noch nicht anzuwenden. Von der unter Umständen bestehenden Möglichkeit einer freiwilligen Vorabanwendung hat die Gesellschaft keinen Gebrauch gemacht.

	EU Endorsement erfolgt	EU Endorsement noch ausstehend	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnen ab
Änderung zu IAS 1		x	01.01.2016
Änderungen zu IAS 16 und IAS 38		x	01.01.2016
Änderungen zu IAS 16 und IAS 41		x	01.01.2016
Änderungen zu IAS 19	x		01.02.2015
Änderungen zu IAS 27		x	01.01.2016
IFRS 9 „Finanzinstrumente“ (2014)		x	01.01.2018
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28		x	01.01.2016
Änderungen zu IFRS 10 und, IFRS 12 und IAS 28		x	01.01.2016
Änderungen zu IFRS 11		x	01.01.2016
IFRS 14 „Regulation Abgrenzungsposten“		x	01.01.2016
IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Kundenverträgen“		x	01.01.2018
IFRIC 21 „Abgaben“	x		17.06.2014
Jährliche Verbesserungen zu IFRS (2010 – 2012)	x		01.02.2015
Jährliche Verbesserungen zu IFRS (2011 – 2013)	x		01.01.2015
Jährliche Verbesserungen zu IFRS (2012 – 2014)		x	01.01.2016

IAS 1 „Darstellung Abschlusses“

Änderungen an IAS 1: Angabeninitiative (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen). Die Änderungen betreffen verschiedene Ausweisfragen. Es wird klargestellt, dass Anhangsangaben nur dann notwendig sind, wenn ihr Inhalt nicht unwesentlich ist. Dies gilt explizit auch dann, wenn ein Standard eine Liste von Minimumangaben fordert. Zudem werden Erläuterungen zur

Aggregation und Disaggregation von Posten in der Bilanz und der Gesamtergebnisrechnung aufgenommen. Des Weiteren wird klargestellt, wie Anteile am Sonstigen Ergebnis at Equity bewerteter Unternehmen in der Gesamtergebnisrechnung darzustellen sind. Die Änderungen sind anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Eine Übernahme durch die EU steht noch aus. Die Gesellschaft geht derzeit nicht davon aus, dass die Änderung einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung des Konzernabschlusses haben wird.

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: Fruchtragende Pflanzen“

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat Änderungen der IAS 16 und IAS 41 „Änderungen: Landwirtschaft: Fruchtragende Pflanzen“ am 30. Juni 2014 verabschiedet. Mit den Änderungen werden fruchtragende 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 Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderung an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“

Änderung an IAS 19 – „Leistungen an Arbeitnehmer“ (Änderung in Bezug auf Beiträge von Arbeitnehmern oder dritten Parteien, die mit der Dienstzeit verknüpft sind). Diese Änderungen sind anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen. In der EU ist die Erstanwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Februar 2015 beginnen, verpflichtend. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IAS 27 „Equity-Methode in Einzelabschlüssen“

Änderungen an IAS 27 – Equity-Methode in Einzelabschlüssen. Diese Änderungen sind anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 9 „Finanzinstrumente“

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.

Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28

Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 – Verkauf oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und seinem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen. Diese Änderungen sind anzuwenden für Geschäftsjahre; die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von DEMIRE derzeit überprüft.

Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28

Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 – Investmentgesellschaften – Anwendung der Konsolidierungsausnahme. Diese Änderungen sind anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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 Unternehmenzzusammenschlüssen 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 14 „Regulation Abgrenzungsposten“

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat am 30. Januar 2014 IFRS 14 Regulatorische 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. Durch Beschluss des IASB von April 2015 wurde die Erstanwendung von IFRS 15 auf den 1. Januar 2018 verlegt. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von DEMIRE derzeit überprüft.

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 17. Juni 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.

Jährliche Verbesserungen zu 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 **jährlichen Verbesserungen** zu IFRS (2010-2012) sind erstmals verpflichtend für die Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen. Die Änderungen zu IFRS (2011-2013) sind erstmals für die Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse von DEMIRE.

Jährliche Verbesserungen der IFRS (2012-2014)

Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2012-2014 (Änderungen in IFRS 5 – „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“, IFRS 7 – „Finanzinstrumente: Angaben“, IAS 19 – „Leistungen an Arbeitnehmer“, IAS 34 „Zwischenberichterstattung“) Diese Änderungen sind anzuwenden für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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 entsprechende Anpassungen vorgenommen, siehe hierzu Geschäftsbericht 2013/2014.

6. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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 durch DEMIRE zu jedem Stichtag 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 (Sachgesamtheit) zu klassifizieren sind. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb im Sinne einer integrierten Gruppe von Tätigkeiten übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor, der nach IFRS 3 bilanziell abzubilden ist. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden beispielsweise die Geschäftsprozesse aus den Bereichen Property Management, Debitorenmanagement und das Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist auch die Tatsache, dass Personal in der erworbenen Immobiliengesellschaft angestellt ist, ein Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wurde.

Schätzungen und Annahmen

Die Aufstellung von im Einklang mit den IFRS stehenden Konzernabschlüssen erfordert Schätzungen und Annahmen des Managements der Gesellschaft. Es 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 gehalten und zum beizulegenden Zeitwert nach IAS 40 bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf Bewertungsgutachten auf jährlicher Basis 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.

Die Verkehrswerte sind nach dem Ertragswertverfahren gemäß Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und Wertermittlungsrichtlinie (WertR) ermittelt. Dieses erfolgt grundsätzlich auf Basis einer nachhaltigen Bewirtschaftung. Grundlage sind die vermietbaren Flächen unter Berücksichtigung der am lokalen Markt zu erzielenden Mieten ohne Betriebskosten unter Berücksichtigung des nachhaltigen Vermietungsstandes/Leerstandes, der wesentlich beeinflusst wird durch Angebot und Nachfrage am lokalen Markt. Diese erzielbaren Mieterträge werden die Bewirtschaftungskosten gegenübergestellt, die notwendig sind, um die Immobilien in einem vermietbaren Zustand zu erhalten. Die dazu notwendigen Investitionen orientieren sich am aktuellen Bauzustand und der gutachterlichen Einschätzung zukünftiger Investitionen unter Berücksichtigung der tatsächlich notwendigen Maßnahmen der Vergangenheit, der üblichen empfohlenen Instandhaltungskosten der Fachliteratur und der Einschätzung der Gutachter. Dieser Nettoertragswert wird mit dem Vervielfältiger multipliziert, der sich aus dem Liegenschaftszins und der Restnutzungsdauer der Liegenschaft ergibt. Der Liegenschaftszins wird von den lokalen/regionalen Gutachterausschüssen der Gemeinden ermittelt. Zu dieser Ertragswert wird der Bodenwert (Fläche * Bodenwert/m²) addiert. Die Summe aus Ertragswert und Bodenwert entspricht dem Verkehrswert. Allen gutachterlichen Einschätzungen liegt eine Besichtigung der Immobilien zu Grunde.

Sie unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können. Der Bewertung nach IAS 40 liegen Annahmen zugrunde, die sich abweichend von der Erwartung des Managements der Gesellschaft entwickeln können. Sollte sich beispielsweise das derzeit niedrige Zinsniveau oder sich der Leerstand signifikant erhöhen, würde sich ceteris paribus auch der Zeitwert des Gesamtportfolios verringern. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Beurteilung der Werthaltigkeit von Forderungen aus der laufenden Vermietung wird auch von Schätzungen geprägt. Grundlage für Annahmen über die Einbringlichkeit von offenen Forderungen bilden Altersstrukturlisten der offenen Forderungen und die daraus auf Grundlage von Erfahrungswerten ableitbaren Ausfallwahrscheinlichkeiten der Forderungen.

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 gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Der Buchwert der betroffenen Vorratsimmobilien beträgt TEUR 7.355 (Vorjahr: TEUR 7.784). Von diesem Wert sind insgesamt Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 1.541 (Vorjahr: TEUR 5.648) internen Marktwerteinschätzungen unterworfen worden. In Bezug auf eine Vorratsimmobilie wurde aufgrund von Neuvermietung eine Werterhöhung auf die fortgeführten Anschaffungskosten (TEUR 2.957) vorgenommen. Die verbleibenden TEUR 2.857 (Vorjahr: TEUR 2.136) beruhen auf Vergleichswertgutachten. Zum Ergebnis der Bewertungen wird auf Note D.6 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 1.698 (Vorjahr: TEUR 928) 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.12 und E.5.1 verwiesen.

Sonstige Rückstellungen

Bei den Rückstellungen sind die Annahmen in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeit und die Höhe der Inanspruchnahme der ungewissen Verpflichtungen unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung bekannten Informationen zu treffen.

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. Wesentliche Schätzungsannahmen betreffen die Zuordnung der Leasingverhältnisse zu den Operating-Leasingverhältnissen nach durchgeführter Analyse der Vertragsbedingungen sowie 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 ab dem Erwerbszeitpunkt einbezogen. Die Zusammensetzung des Konsolidierungskreises ergibt sich als Anlage 1 beigefügten Aufstellung. Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 54 (Vorjahr: 24) Unternehmen, die voll konsolidiert werden

ANZAHL VOLLKONSOLIDierter TOCHTERGESELLSCHAFTEN	2014	2013/2014
Stand 01.04.	30	34
Zugänge	27	3
Abgänge	3	3
Abgänge durch Verschmelzung	0	4
Stand zum 31.12. (im Vorjahr 31.03.)	54	30

Die Magnat Development GmbH wurde im Vorjahreszeitraum 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 OXELTON ENTERPRISES Limited, Limassol, Zypern, wird trotz einer Beteiligung von 59,78 % nicht vollkonsolidiert, sondern at equity in den Konzernabschluss als Gemeinschaftsunternehmen im Sinne eines joint ventures einbezogen, da satzungsgemäß eine Einstimmigkeit der beiden Gesellschafter bei Entscheidungen notwendig ist.

Definition der Unternehmensarten:

Tochterunternehmen: Ein Unternehmen, das von einem anderen Unternehmen (als Mutterunternehmen bezeichnet) beherrscht wird.

Assoziiertes Unternehmen: Ein Unternehmen, bei welchem der Anteilseigner über einen maßgeblichen Einfluss verfügt, jedoch nicht die Kontrolle oder gemeinschaftliche Führung ausübt.

Gemeinschaftsunternehmen: Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinschaftliche Vereinbarung, bei der die Parteien, die die gemeinschaftliche Führung innehaben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung haben.

Änderungen des Konsolidierungskreises

Zum Erwerbszeitpunkt am 30. September 2014 von 94 % der Vermögenswerte und Schulden aus den Gesellschaften Condor Objektgesellschaft Rendsburg GmbH, Condor Objektgesellschaft Bad Oynhausen GmbH, Condor Objektgesellschaft Lichtenfels GmbH, Condor Objektgesellschaft Yellow GmbH, alle Frankfurt am Main, sowie Condor Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main, zum Erwerbszeitpunkt am 15. Dezember 2014 wurden die folgenden Werte angesetzt:

TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge
übernommenes Vermögen	
langfristige Vermögenswerte	48.957
kurzfristige Vermögenswerte	2.072
Summe Vermögenswerte	51.029
Anschaffungskosten	2.857

Die oben genannten Gesellschaften werden mit ihren Vermögenswerten und Schulden in den Konzernabschluss einbezogen, da es sich bei der Übernahme der Anteile in der Berichtsperiode nicht um Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 (Erwerb von Sachgesamtheiten) handelt.

Zum Erwerbszeitpunkt am 15. Dezember 2014 von 94 % der Vermögenswerte und Schulden aus den Gesellschaften GO Bremen ApS Denmark, GO Leonberg ApS Denmark, GO Ludwigsburg ApS Denmark, Denston Investments Ltd. Cyprus, Alemory 66. Grundstücks GmbH Germany, Reubescens S.à.r.l. Luxemburg, EOGF Grundstücksgesellschaft mbH Germany, Blue Ringed S.à.r.l. Luxemburg, Briarius S.à.r.l. Luxemburg, Armstripe S.à.r.l. Luxemburg wurden die folgenden Werte angesetzt:

TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge
übernommenes Vermögen	
langfristige Vermögenswerte	149.515
kurzfristige Vermögenswerte	5.579
Summe Vermögenswerte	155.094
Anschaffungskosten	1.710

Die oben genannten Gesellschaften werden mit ihren Vermögenswerten und Schulden in den Konzernabschluss einbezogen, da es sich bei der Übernahme der Anteile in der Berichtsperiode nicht um Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 (Erwerb von Sachgesamtheiten) handelt. Die

Kaufpreise für die zum 15. Dezember 2014 erworbenen Immobiliengesellschaften enthalten neben den Geschäftsanteilen auch Gesellschafterdarlehen der Altgesellschafter, die von der Gesellschaft übernommen wurden. Der Ansatz der Höhe unter den aktuellen Buchwerten der Gesellschafterdarlehen ergibt sich aus dem Umstand, dass die erworbenen Gesellschaften überwiegend negative bilanzielle Eigenkapitalien aufweisen und es sich bei den Gesellschafterdarlehen wirtschaftlich um sog. notleidende Kredite handelt.

Zum Erwerbszeitpunkt von 100 % der Vermögenswerte und Schulden am 31. Dezember 2014 aus den Gesellschaften CAM Commercial Asset Management EINS GmbH, CAM Commercial Asset Management ZWEI GmbH, CAM Commercial Asset Management DREI GmbH, CAM Commercial Asset Management VIER GmbH, alle Frankfurt am Main, sowie von 94,9 % Schwerin Margaretenhof 18 GmbH, Berlin, wurden die folgenden Werte angesetzt:

TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge
übernommenes Vermögen	
langfristige Vermögenswerte	50.254
kurzfristige Vermögenswerte	1
Summe Vermögenswerte	50.255
Anschaffungskosten	42.555

Die oben genannten Gesellschaften werden mit ihren Vermögenswerten und Schulden in den Konzernabschluss einbezogen, da es sich bei der Übernahme der Anteile im Berichtsjahr nicht um Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 (Erwerb von Sachgesamtheiten) handelt.

Die Schulden der erworbenen Gesellschaften wurden refinanziert und im Wesentlichen durch die Darlehen für die Akquisition zum Erwerbszeitpunkt ersetzt.

Änderungen des Konsolidierungskreises im Vorjahr

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

TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge
Vermögenswerte	
eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlage	25
Summe Vermögenswerte	25

Zum Erwerbszeitpunkt der Vermögenswerte und Schulden am 5. Februar 2014 aus der Gesellschaft MUNICH ASSET Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main, wurden die folgenden Werte angesetzt, die Anschaffungskosten auf Ebene des Jahresabschlusses betragen TEUR 26:

TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge
Vermögenswerte	
Grund & Gebäude	6.908
ausstehende Einlage auf das Kapital	13
Zahlungsmittel	12
Summe Vermögenswerte	6.933
Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1
Finanzschulden	6.908
Summe Schulden	6.909

Zum Erwerbszeitpunkt der Vermögenswerte und Schulden am 3. Februar 2014 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:

TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge
Vermögenswerte	
Summe Vermögenswerte	26
Anschaffungskosten	26

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 Vorjahr nicht um Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 (Erwerb von Sachgesamtheiten) handelt.

Veräußerungen im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr wurden die folgenden Gesellschaften veräußert:

	Zeitpunkt der Veräußerung	Veräußerungserlös in TEUR	Veräußerungsgewinn/-verlust in TEUR	Buchwert in TEUR
MAGNAT Asset Management Ukraine Ltd., Kiew, Ukraine	15.12.2014	0	14	-14
R-QUADRAT Ukraine Gamma Ltd., inkl. RQ Gamma LLC*, beide Kiew, Ukraine.	30.12.2014	325	-112	437
Zetatrade Ltd., Kiew, Ukraine	30.12.2014	750	0	750
Hekuba S.à.r.l., Luxemburg	Ende Juni	3.700	167	3.533

* siehe Note E 3.

Zusammenfassende Finanzinformationen der veräußerten Unternehmen (Werte in TEUR):

98

	MAGNAT Asset Management Ukraine Ltd., Kiew, Ukraine	R-QUADRAT Ukraine Gamma Ltd., Kiew, Ukraine	Zetatrade Ltd., Kiew, Ukraine
Aggregierte Vermögenswerte	4	355	1.676
davon Zahlungsmittel	0	55	0
Aggregierte Schulden	32	160	1.576

Veräußerungen im Vorjahr

Im Vorjahr wurden die folgenden Gesellschaften veräußert:

	Zeitpunkt der Veräußerung	Veräußerungserlös in TEUR
MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumannngasse 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 Management 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

Angaben zu IFRS 12

a) Angaben zu vollkonsolidierten Tochtergesellschaften

Eine Übersicht der Tochterunternehmen, an denen die DEMIRE AG zum 31. Dezember 2014 beteiligt ist (IFRS 12.10 ff.) findet sich in Anlage 1.

Die direkten und indirekten Kapitalanteile der DEMIRE AG an den Tochterunternehmen entsprechen auch dem Anteil der Stimmrechte. Die nicht konsolidierten Gesellschaften sind von den wesentlichen Kennzahlen Jahresüberschuss, Bilanzsumme und Umsatz als nicht wesentlich einzustufen und werden nicht in den Konsolidierungskreis einbezogen.

b) Angaben zu assoziierten Gesellschaften

Die at equity bilanzierten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen haben folgende Auswirkungen auf die Bilanz bzw. die Ergebnisrechnung der DEMIRE-Gruppe.

GESELLSCHAFT	Bilanzwert zum 31.12.2014 in TEUR	Bilanzwert zum 31.03.2014 in TEUR
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	1.592	1.718
Russian Land AG	23	23
	1.615	1.741

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

GESELLSCHAFT	Ergebnis zum 31.12.2014 in TEUR	Ergebnis zum 31.03.2014 in TEUR
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	-126	-108
Russian Land AG	0	23
	-126	-85

Nachfolgend sind Angaben zu den wesentlichen eingestufteten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen aufgelistet.

GESELLSCHAFT	Art	Sitz	Geschäfts- jahr	Eigen- kapital in TEUR	Anteil am Kapital %	Perioden- ergebnis in TEUR
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	assoziier- tes Unter- nehmen	Deutsch- land, Frankfurt am Main	01.04.2014 – 31.03.2015	12.663	24,78	-508

Die zusammenfassenden Finanzinformationen der wesentlichen assoziierten Unternehmen des Konzerns sind nachfolgend angegeben. Die angegebenen Finanzinformationen entsprechen den Beträgen der aufgestellten Abschlüsse der assoziierten Unternehmen.

SQUADRA IMMOBILIEN GMBH & CO. KGaA	31.12.2014 TEUR	31.03.2014 TEUR
BILANZ		
Langfristige Vermögensgegenstände	12.606	12.722
Kurzfristige Vermögensgegenstände	397	800
davon flüssige Mittel	74	199
Langfristiges Fremdkapital	0	0
Kurzfristiges Fremdkapital	340	351
davon finanzielle Verbindlichkeiten	93	111
Nettovermögen	12.663	13.171
Ergebnisrechnung		
Umsatzerlöse	129	385
Abschreibungen	9	15
Zinserträge	0	151
Zinsaufwendungen	0	148
Ertragsteuern	0	20
sonstiges Ergebnis	0	0
Periodenergebnis	-508	-668
Überleitung		
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum Geschäftsjahresanfang	13.171	13.839
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	-508	-668
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 31.12.	12.663	13.171
Beteiligungsquote des Konzerns in %	24,78	24,78
Anteil am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	3.138	3.264
Abstockung aus Reversed Acquisition	1.546	1.546
Buchwert der Beteiligung	1.592	1.718

In der folgenden Tabelle sind die als nicht wesentlich einzustufenden assoziierten Unternehmen aufgeführt.

GESELLSCHAFT	Art	Sitz	Geschäfts- jahr	Eigen- kapital in TEUR	Anteil am Kapital %	Ergebnis des letzten Geschäfts- jahres
Russian Land AG	Assoziierte Gesell- schaft	Wien, Österreich	01.01.2013 – 31.12.2013	7	40,34	58

ZUSAMMENFASSENDE FINANZINFORMATIONEN	31.12.2014 TEUR	31.03.2014 TEUR
Anteil des Konzerns am Gewinn / Verlust auf fortgeführten Geschäftsbereichen	0	23
Anteil des Konzerns am Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Anteil des Konzerns am sonstigen Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis (Gewinn / Verlust)	0	23

BUCHWERTE	31.12.2014 TEUR	31.03.2014 TEUR
Summe der Buchwerte	23	23

c) Angaben zu Gemeinschaftsunternehmen

Die Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen haben folgende Auswirkungen auf die Bilanz bzw. die Ergebnisrechnung der DEMIRE-Gruppe:

GESELLSCHAFT	Bilanzwert zum 31.12.2014 TEUR	Bilanzwert zum 31.03.2014 TEUR
OXELTON ENTERPRISES Limited	869	2.823
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.	0	0
Irao MAGNAT 28/2 LLC	129	129
Irao MAGNAT Gudiashvili LLC	0	0
	998	2.952

Ein Tochterunternehmen der DEMIRE hält 60 % an der OXELTON ENTERPRISES Limited (mittelbarer 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 Apartments, einem Penthouse und Gewerbeeinheiten errichtet.

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

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

GESELLSCHAFT	Ergebnis zum 31.12.2014 TEUR	Ergebnis zum 31.03.2014 TEUR
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.	0	0
Irao MAGNAT 28/2 LLC	0	-9
Irao MAGNAT Gudiashvili LLC	0	0
OXELTON ENTERPRISES Limited	199	-645
	199	-654

In der folgenden Tabelle sind die als nicht wesentlich einzustufenden Gemeinschaftsunternehmen aufgeführt.

GESELLSCHAFT	Art	Sitz	Geschäfts- jahr	Eigen- kapital TEUR	Anteil am Kapital %	Perioden- ergebnis TEUR
Irao MAGNAT Gudiashvili LLC	Gemein- schafts- unterneh- men	Tbilisi, Georgien	01.01.2014 – 31.12.2014	60	50	-8
Irao MAGNAT 28/2 LLC	Gemein- schafts- unterneh- men	Tbilisi, Georgien	01.01.2013 – 31.12.2013	265	50	-9

ZUSAMMENFASSENDE FINANZINFORMATIONEN	31.12.2014 TEUR	31.03.2014 TEUR
Anteil des Konzerns am Gewinn / Verlust auf fortge- führten Geschäftsbereichen	0	-9
Anteil des Konzerns am Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Anteil des Konzerns am sonstigen Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis (Gewinn / Verlust)	0	-9

BUCHWERTE	31.12.2014 TEUR	31.03.2014 TEUR
Summe der Buchwerte	0	0

NICHT ERFASSTE VERLUSTE	31.12.2014 TEUR	31.03.2014 TEUR
Nicht erfasste Verluste der Periode	4	37
Kumulierte nicht erfasste Verluste	41	37

Nachfolgend sind Angaben zu der wesentlich eingestufteten Beteiligung an assoziierten Unternehmen genannt:

Gesellschaft	Art	Sitz	Geschäfts- jahr	Eigen- kapital TEUR	Anteil am Kapital %	Perioden- ergebnis TEUR
OXELTON ENTERPRISES LIMITED	Gemeinschaftsunternehmen	Zypern, Limassol	01.01.2014 – 31.12.2014	230	60	-881
R-QUADRAT Polska Alpha Sp.z.o.o.	Gemeinschaftsunternehmen	Warschau, Polen	01.01.2014 – 31.12.2014	-11.325	50	-1.154

Die zusammenfassenden Finanzinformationen der wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen Konzerns sind nachfolgend angegeben. Die angegebenen Finanzinformationen entsprechen den Beträgen der aufgestellten Abschlüsse der assoziierten Unternehmen:

R-QUADRAT POLSKA ALPHA SP. Z O.O.	31.12.2014 TEUR	31.03.2014 TEUR
BILANZ		
Langfristige Vermögenswerte	1	4
Kurzfristige Vermögenswerte	3.664	4.141
davon flüssige Mittel	74	314
Langfristiges Fremdkapital	0	0
Kurzfristiges Fremdkapital	14.990	14.636
davon finanzielle Verbindlichkeiten	11.972	11.584
Nettovermögen	-11.325	-10.491
Ergebnisrechnung		
Umsatzerlöse	828	1.019
Abschreibungen	3	5
Zinserträge	0	0
Zinsaufwendungen	726	668
Ertragsteuern	0	0
Periodenergebnis	-1.154	-723
Überleitung		
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum Geschäftsjahresanfang	-10.491	-9.739
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	-1.154	-1.310
Veränderung der Fremdwährungs- umrechnungsrücklagen	320	558
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 31.12.	-11.325	-10.491
Beteiligungsquote des Konzerns in %	50,00	50,00
Anteil am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	-5.663	-5.246
Buchwert der Beteiligung	0	0

OXELTON ENTERPRISES LIMITED	31.12.2014 TEUR	31.03.2014 TEUR
BILANZ		
Langfristige Vermögensgegenstände	12.200	14.673
Kurzfristige Vermögensgegenstände	3.419	4.465
davon flüssige Mittel	16	27
Langfristiges Fremdkapital	5.919	5.218
davon finanzielle Verbindlichkeiten	5.919	5.218
Kurzfristiges Fremdkapital	859	964
davon finanzielle Verbindlichkeiten	741	944
Nettovermögen	8.841	12.956
Ergebnisrechnung		
Umsatzerlöse	810	100
Abschreibungen	0	0
Zinserträge	0	0
Zinsaufwendungen	395	542
Ertragsteuern	0	0
Periodenergebnis	331	-1.074
Überleitung		
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum Geschäftsjahresanfang	8.841	12.956
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	331	-1.074
Veränderung der Fremdwährungsumrechnungsrücklagen	-1.779	-1.679
Wertberichtigungen	-1.810	-1.362
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 31.12.	5.583	8.841
Beteiligungsquote des Konzerns in %	60,00	60,00
Anteil am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	3.350	5.304
Abstockung aus Reversed Acquisition	-2.481	-2.481
Buchwert der Beteiligung	869	2.823

2. Konsolidierungsmethoden

Konsolidierungsmethoden

Der Konzern beherrscht ein Beteiligungsunternehmen insbesondere dann, und nur dann, wenn er alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

- Die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen (d.h. der Konzern hat aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Rendite haben),
- eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen und
- die Fähigkeit, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Besitzt der Konzern keine Mehrheit der Stimmrechte oder damit vergleichbarer Rechte an einem Beteiligungsunternehmen, berücksichtigt er bei der Beurteilung, ob er die Verfügungsgewalt an diesem Beteiligungsunternehmen hat, alle Sachverhalte und Umstände. Hierzu zählen

- Eine vertragliche Vereinbarung mit den anderen Stimmberechtigten,
- Rechte, die aus anderen vertraglichen Vereinbarungen resultieren,
- Stimmrechte und potentielle Stimmrechte des Konzerns.

Die Konsolidierung eines Tochterunternehmens beginnt an dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt. Sie endet, wenn der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen verliert. Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen eines Tochterunternehmens, das während des Berichtszeitraums erworben oder veräußert wurde, werden ab dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Tag, an dem die Beherrschung endet, in der Bilanz bzw. Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Eine Veränderung der Beteiligungsquote an einem Tochterunternehmen ohne Verlust der Beherrschung wird als Eigenkapitaltransaktion bilanziert. Verliert ein Mutterunternehmen die Beherrschung über das Tochterunternehmen, so werden folgende Schritte durchgeführt:

- Ausbuchung der Vermögenswerte (einschließlich Geschäfts- oder Firmenwert) und der Schulden des Tochterunternehmens,
- Ausbuchung des Buchwerts der Anteile ohne beherrschenden Einfluss an dem ehemaligen Tochterunternehmen,
- Ausbuchung der im Eigenkapital erfassten kumulierten Umrechnungsdifferenzen,
- Erfassung des beizulegenden Zeitwerts der erhaltenen Gegenleistung,

- Erfassung des beizulegenden Zeitwerts der verbleibenden Beteiligung,
- Erfassung der Ergebnisüberschüsse bzw. -fehlbeträge in der Gewinn- und Verlustrechnung,
- Umgliederung der auf das Mutterunternehmen entfallenden Bestandteile des sonstigen Ergebnisses in die Gewinn- und Verlustrechnung oder in die Gewinnrücklagen, wie es erforderlich wäre, wenn der Konzern die entsprechenden Vermögenswerte und Schulden direkt veräußert hätte.

Der Konzernabschluss umfasst seit 2014 den Abschluss der MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember (Vorjahr: 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.

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.

Bei Unternehmenserwerben beurteilt DEMIRE, ob ein Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder ein Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden als Sachgesamtheit vorliegt. Bei den im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Immobiliengesellschaften handelt es sich mangels Unternehmensqualität nicht um Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3. Nach IFRS 3.2b hat die DEMIRE die einzelnen erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und die übernommenen Schulden als erworbene Sachgesamtheit zu identifizieren und anzusetzen. Die Anschaffungskosten der Gruppe von Vermögenswerten sind den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte zuzuordnen. Eine solche Transaktion oder ein solches Ereignis führt nicht zu einem Geschäfts- oder Firmenwert oder einem Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung.

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.

Seit dem vorjährigen Geschäftsjahr hat das Management den EUR als funktionale Währung der Tochterunternehmen in der Ukraine bestimmt. Dies begründete 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 der Landeswährung Hrywnja (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 -3.348 (Vorjahr: TEUR -2.706).

C. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend den Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association) gegliedert.

Die Bewertung der Vermögenswerte erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Ausnahmen hierzu bestehen in der Fair Value-Bewertung der nach IAS 40 Als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

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 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

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel drei bis fünfzehn Jahren vorgenommen. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen sind mit dem Nennbetrag bilanziert.

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 Cashflows, 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.

„Darlehen und Forderungen“ (loans and receivables) enthalten nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren 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.

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

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

Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen, Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen (mit Ausnahme von Forderungen aus Ertragsteuern und Umsatzsteuer) sowie Finanzforderungen werden der Kategorie „Darlehen 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 mit ihren Anschaffungskosten abzüglich gegebenenfalls erforderlicher Wertminderungen, da die beizulegenden Zeitwerte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Es handelt sich um nicht börsen-notierte Anteile und es besteht kein aktiver Markt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nicht konsolidierte Tochterunternehmen mit nur geringen Geschäftsaktivitäten, die im Immobilienbereich tätig sind.

Die Gesellschaft bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn dieser aufgrund von Zahlung erloschen ist oder mit der Zahlung nicht mehr gerechnet 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 Darlehen und Forderungen eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Verlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows (mit Ausnahme erwarteter künftiger, noch nicht eingetretener Kreditausfälle), abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts (d. h. dem bei erstmaligem Ansatz ermittelten Effektivzinssatz).

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

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

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in einer der folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht. Die Wertaufholung ist der Höhe nach auf die fortgeführten Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der Wertaufholung beschränkt. Die Wertaufholung wird in der Bewertungskategorie Darlehen 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 Rechnungskonditionen 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 Darlehen 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 IFRS 11 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. In der Folgebilanzierung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert nach IAS 40 bewertet. Gewinne und Verluste aus der Anpassung werden als Ertrag oder Aufwand im Posten Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Konzernergebnis dargestellt.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde anhand einer Bewertung durch externe, unabhängige Sachverständigen mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren ermittelt. Die beauftragten Immobiliengutachter verfügen über entsprechende berufliche und fachliche Qualifikation und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertungen. Die Immobiliengutachten basieren auf Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt wurden, zum Beispiel aktuelle Mieten, Instandhaltungskosten, Restnutzungsdauern und aktuelle Leerstände sowie auf Annahmen der Immobiliengutachter, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt wurden, zum Beispiel künftige Marktmieten und Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Bei der Bewertung der Immobilien wurde von der bestmöglichen Verwendung der jeweiligen Objekte ausgegangen, siehe Note C. Bilanzierungs- und Bewertungsparameter, zu Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

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 Tag der Transaktion für den Verkauf eines Vermögenswertes erlös 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.

Das Unternehmen zieht zur Bestimmung des Zeitpunkts, wann eine Umgruppierung zwischen den verschiedenen Hierarchiestufen als eingetreten gelten soll, den Zeitpunkt des Ereignisses oder der Veränderung der Umstände, das die Umgruppierung verursacht hat, heran.

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.

Eine Aktivierung von latenten Steueransprüchen auf Verlustvorträge erfolgt nur dann, wenn ein Ausgleich mit zukünftig erzielten Gewinnen in absehbarer Zeit wahrscheinlich ist. In der DEMIRE-Gruppe wurden nach IAS 12.36 latente Steuern auf Verlustvorträge auf Ebene der gleichen Steuersubjekte nur in dem Ausmaß aktiviert wie auch passive latente Steuern gebildet wurden.

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 Steueransprüche und latente Steuerschulden wurden nach IAS 12.71 saldiert, falls die Gesellschaft ein einklagbares Recht zur Saldierung hat und sich diese auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden für das dasselbe Steuersubjekt oder unterschiedlicher Steuersubjekte, die beabsichtigen zur gleichen Zeit die Vermögenswerte zu realisieren und die Schulden zu erfüllen (IAS 12.74).

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.

Umsatzsteuer

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

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

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

Zahlungsmittel

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

Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

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

Infolge der im Berichtsjahr erfassten Abgänge wurden die Regelungen des IFRS 5 zu aufgegebenen Geschäftsbereichen angewendet. In der Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung wurden insofern alle Erträge und Aufwendungen, einschließlich der Verkaufsgewinne, die dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen sind, in der Position „Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften“ dargestellt.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden nach der erstmaligen Erfassung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzschulden

Bei Wandelschuldverschreibungen (im Folgenden „WSV“) handelt es sich um zusammengesetzte Finanzinstrumente, die für Zwecke der Bilanzierung in eine Finanzschuld und ein Wandlungsrecht zu zerlegen sind. Das Wandlungsrecht kann – je nach Ausgestaltung – Eigenkapital oder Fremdkapital-Charakter haben. Sofern es – wie im vorliegenden Fall – als Fremdkapital zu klassifizieren ist, kann das zusammengesetzte Instrument auch einheitlich zum Fair Value bilanziert werden. Entsprechend wurde die ausgegebene WSV von der Gesellschaft als „at-Fair value through profit or loss“ klassifiziert (IAS 39.11 (c)). Folglich erfolgten alle Anpassung an den Fair Value erfolgswirksam.

Mit Beschluss der Gläubigerversammlung vom 30. September 2014 wurden die Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibungen dergestalt geändert, dass das Wandlungsrecht ab diesem Zeitpunkt für eine Einordnung als Eigenkapital qualifiziert ist. Aufgrund der entsprechend materiellen Anpassungen der Finanzschuld wurden die Anpassungen als Tilgung und Neuaufnahme behandelt. Entsprechend ging der Marktwert (teilweise erfolgswirksam) ab und die WSV wurde basierend auf einem marktkonformen Zins per 30. September 2014 neu eingebucht, wobei der Eigenkapitalanteil direkt im Eigenkapital erfasst wurde.

Die Finanzschuld wird nunmehr als „other liability“ mittels der Effektivzinsmethode erfolgswirksam fortgeschrieben.

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-Leasing-Verhältnis klassifiziert. Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und dem Abschluss eines Operating-Leasingvertrags entstehen, werden dem Buchwert des Leasinggegenstands hinzuge-rechnet 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-Leasing-Verhältnisse 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 Umsatzerlöse berücksichtigt worden ist, wird der uneinbringliche oder zweifelhafte Betrag als Aufwand erfasst und nicht als Umsatzerlöse 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 im Vorjahr 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:

TEUR	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
Nettomieten	3.375	558
Erlöse aus Mietnebenkosten	374	91
	3.749	649

Die Erträge aus der Vermietung im Berichtsjahr resultieren überwiegend aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien.

2. Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen

Die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen betragen im Berichtsjahr TEUR 1.459 (Vorjahr: TEUR 189). Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 1.296 (Vorjahr: TEUR 177) grundsätzlich umlagefähig und kann an Mieter weiterbelastet werden. Darin enthalten ist ein Betrag von TEUR 220 (Vorjahr: TEUR 86) der aufgrund des Leerstandes nicht weiterbelastet werden kann. Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 163 (Vorjahr: TEUR 12) sind nicht umlagefähig.

3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

Der Konzern erzielte im Berichtsjahr ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften von TEUR 69 (Vorjahr: TEUR 386). Die Hekuba S.a.r.l. wurde zu einem Kaufpreis von TEUR 3.700 veräußert, dabei wurde ein Gewinn von TEUR 167 erzielt. Außerdem wurde im Berichtsjahr die R-Quadrat Ukraine Gamma Ltd. und deren 50%igen Beteiligung an der RQ Gamma LLC mit einem Verlust von TEUR 112, und die MAGNAT Asset Management Ukraine Ltd. mit einem Gewinn von TEUR 14 verkauft (Verweis auf Note B.1).

Im Vorjahr hat der Konzern 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 at equity bewerteten Unternehmen

Die Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 199, Vorjahr: TEUR 23) beinhalten im Wesentlichen die anteiligen Ergebnisse der OXELTON ENTERPRISES Limited von TEUR 198 (Vorjahr Verlust: TEUR 644).

Die Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 126, Vorjahr: TEUR 761) beinhalten im Wesentlichen den anteiligen Jahresverlust der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA (TEUR 126, Vorjahr: TEUR 108).

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 1.087 (Vorjahr: TEUR 817). Für diese Wertminderungen wurde der niedrigere Nettoveräußerungswert zugrunde gelegt. 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.

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

122

Bei dem at equity bilanzierten Unternehmen R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. wurden anteilige kumulierte Verluste in Höhe von TEUR 4.057 (Vorjahr: TEUR 3.469) nicht erfasst; davon entfallen anteilige Verluste in Höhe von TEUR 588 (Vorjahr: TEUR 362) auf das Berichtsjahr. Weiterhin wurden anteilige Verluste bei der Irao MAGNAT Gudiasvili LLC in Höhe von TEUR 4 nicht erfasst. Bei diesem Unternehmen übersteigt der Anteil der Verluste den Wert der Beteiligung und es werden daher keine weiteren Verlustanteile erfasst.

5. Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

TEUR	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
	63.608	2.905
	63.608	2.905

Das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von TEUR 63.608 (Vorjahr: TEUR 2.905) betrifft Objekte in erworbenen in- und ausländischen Immobiliengesellschaften mit in Deutschland gelegenen Immobilien sowie ein im Vorjahr erworbenes Objekt in München. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien wurde durch Bewertungsgutachten von einem externen unabhängigen Sachverständigen zum 31. Dezember 2014 ermittelt. Die positive Wertentwicklung seit Erwerb ist im Wesentlichen auf die Tatsache zurückzuführen, dass der Kaufpreis der Immobilien bereits Mitte 2013 vereinbart wurde und Teil eines Paketpreises darstellte. Insbesondere die günstige Zinsstruktur in Verbindung mit der steigenden Konkurrenzsituation ausländischer Investoren führte in dem Zeitraum Mitte 2013 bis Ende 2014 zu einem erheblichen Anstieg der Bewertungsfaktoren für die Fair Values der Immobilien.

Es wird hierzu auf die Note E.1.3 verwiesen.

6. Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien

TEUR	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
Gewinne aus unrealisierten Marktwertänderungen auf Vorratsimmobilien	407	0
Verluste aus unrealisierten Marktwertänderungen auf Vorratsimmobilien	-100	-1.140
	307	-1.140

Die Gewinne und Verluste aus unrealisierten Marktwertänderungen auf Vorratsimmobilien beinhalten Effekte, die sich im Wesentlichen aufgrund der Bewertung derselben auf Basis von Marktwerteinschätzungen ergeben. Der Gewinn in Höhe von TEUR 407 ergibt sich aus einer Zuschreibung auf die Immobilien der 1. MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH auf die fortgeführten Anschaffungskosten nach Reversed Acquisition. Es wird dazu auf die Note E.2.1 verwiesen.

7. Wertminderungen auf Forderungen

Die Wertminderungen auf Forderungen können wie folgt aufgeteilt werden:

TEUR	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	54	14
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	639	1.198
	693	1.212

8. Sonstige betriebliche Erträge

TEUR	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	88	32
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	46	201
Erträge aus Weiterbelastungen	1	11
Kursgewinne aus Fremdwährungsdifferenzen	5	664
Schadensersatz	0	326
Sachbezüge	20	34
Wertaufholung von Wertberichtigungen zu Forderungen	19	14
Übrige	250	236
	429	1.518

9. Allgemeine Verwaltungskosten

TEUR	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
Rechts- und Beratungskosten	2.659	1.617
Personalkosten	578	1.331
Werbe- und Reisekosten	158	181
Vergütung des Aufsichtsrates	63	40
Aufwendungen für Asset Management	52	1.393
Sonstige	139	94
	3.649	4.656

10. Sonstige betriebliche Aufwendungen

TEUR	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
Fremdleistungen	685	51
Nicht abziehbare Vorsteuer	662	231
Kursverluste aus Fremdwährungsdifferenzen	194	1.291
Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs	178	63
Hausverwaltung	176	0
Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung	95	118
Rechts- und Beratungskosten	78	0
Raumkosten	60	39
Versicherungen	51	35
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aktienbe- treuung	42	79
Wertberichtigungen	0	77
Übrige sonstige	693	180
	2.914	2.164

11. Finanzergebnis

TEUR	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
Finanzerträge	6.955	1.135
Finanzaufwendungen	-9.893	-1.317
	-2.938	-182

Aufgrund der Änderung der Anleihebedingung der WSV am 30. September 2014 und der damit einhergehenden Behandlung dieser Änderung als Tilgung und Neuaufnahme konnte der Unterschiedsbetrag zwischen Marktwert der Anleihe sowie dem Nominalwert erfolgswirksam aufgelöst werden und führte zu einem Ertrag von TEUR 6.000. Zu diesem Zeitpunkt wurde bei der erstmaligen Erfassung des neuen Schuldinstruments ein Betrag von TEUR 490 als Eigenkapitalkomponente erfolgsneutral erfasst. Gegenläufig weisen die Finanzaufwendungen die Marktwertentwicklung der Anleihe seit 1. April 2014 bis 30. September 2014 in Höhe von TEUR 6.519 auf. Darüber hinaus sind mit einem Betrag von TEUR 3.474 (Vorjahr: TEUR 1.317) im Wesentlichen die aus der Investitionstätigkeit des Konzerns resultierenden Zinsaufwendungen gegenüber Kreditinstituten und gegenüber sonstigen Darlehensgebern enthalten. Es wird auf Note I.1 verwiesen.

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

Detaillierte Erläuterungen zu den Nettogewinnen und -verlusten aus Darlehen und Forderungen bzw. finanziellen Verbindlichkeiten erfolgen in Note I.1.

12. Ertragsteuern

TEUR	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
Laufende Ertragsteuern	348	15
Latente Ertragsteuern	9.441	236
Summe Ertragsteuern (- = Ertrag / + = Aufwand)	9.789	251

Die laufenden Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 348 (Vorjahr: TEUR 15) beinhalten die Körperschaft- und die Gewerbeertragsteuern.

Die latenten Ertragsteuern setzen sich zusammen aus latenten Steuererträgen in Höhe von TEUR 682 (Vorjahr: TEUR 0) und den latenten Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 10.123 (Vorjahr: TEUR 236). Die latenten Steueraufwendungen resultieren nahezu ausschließlich aus temporären Differenzen im Zusammenhang mit der IAS 40 Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

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

TEUR	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
Inland	314	9
Ausland	34	242
	348	251

Zum Bilanzstichtag bestehen bei den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen insgesamt noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 22.752 (Vorjahr: TEUR 27.611). Von diesem Betrag entfallen TEUR 22.577 auf unverfallbare Verlustvorträge. Von den restlichen Verlustvorträgen verfallen TEUR 12 im nächsten Jahr. Im Jahr 2016 verfallen TEUR 73, in 2017 TEUR 29, in 2018 TEUR 35 und in 2019 TEUR 26. 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 auf Ebene der gleichen Steuersubjekte nur in dem Ausmaß aktiviert wie auch passive latente Steuern gebildet wurden.

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 Immobiliengesellschaften wird der Steuersatz von 15,83 % zugrunde gelegt, da diese Gesellschaften ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens erzielen und die Möglichkeit haben, ihren Gewerbeertrag um dieses Ergebnis zu kürzen, so dass in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt. Bei den in der Berichtsperiode erworbenen ausländischen Gesellschaften wurde für die Berechnung der latenten Steuern ebenfalls ein Steuersatz von 15,83 % angewendet, da diese Gesellschaften nicht der Gewerbesteuer unterliegen.

TEUR	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
Ergebnis vor Steuern	55.496	-5.735
Konzernsteuersatz	31,93 %	31,93 %
Erwarteter Steuerertrag	17.720	-1.831
Steuersatzunterschiede	-11.197	6
Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben	502	632
Steuereffekte aus steuerfreien Einnahmen	-123	-137
Steuereffekte aus nicht genutzten Verlusten und nicht angesetzten temporären Differenzen, für die keine aktiven latenten Steuern aktiviert wurden	4.066	1.556
Steuereffekte aus dem Ansatz von in Vorjahren nicht aktivierter latenter Steuern auf Verlustvorträge	-1.051	0
Sonstige	-128	25
Effektive Ertragsteuern	9.789	251

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.

Gemäß IAS 12 (Ertragsteuern) sind passive latente Steuern auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem in der Konzernbilanz anteiligen Eigenkapital einer Tochtergesellschaft und dem Beteiligungsbuchwert für die Tochtergesellschaft in der Steuerbilanz der Muttergesellschaft zu bilden (Outside basis differences), wenn mit der Realisierung zu rechnen ist. Ursprünglich für diese Unterschiedsbeträge sind im Wesentlichen thesaurierte Gewinne in- und ausländischer Tochtergesellschaften.

Eine Berücksichtigung latenter Steuern auf outside basis differences als temporäre Differenz bedeutet, dass künftige Steuerwirkungen zum Zeitpunkt der Gewinnentstehung auszuweisen sind, selbst wenn eine Ausschüttung der Gewinne an das Mutterunternehmen und eine damit verbundene Besteuerung beim Mutterunternehmen erst in zukünftigen Perioden erfolgt. Da die Gesellschaft den Zeitpunkt der Ausschüttungen von Tochtergesellschaften bzw. von Thesaurierungen selbst bestimmen kann, wird von einem Ansatz von outside basis differences abgesehen. Outside basis differences bestehen zum Bilanzstichtag nur in nicht wesentlichem Umfang. Da eine Ausschüttung weder geplant noch abzusehen ist, wird auf den Ansatz verzichtet.

Zu den sonstigen Angaben zu latenten Steuern verweisen wir auf Note E.5.1.

13. Ergebnis nach Steuern – davon nicht beherrschende Anteilseigner

Das Ergebnis der nicht beherrschenden Anteilseigner am Ergebnis nach Steuern in Höhe von TEUR 2.405 (Vorjahr: TEUR - 51) entfällt im Wesentlichen auf die Anteile anderer Gesellschafter an der MAGNAT Investment I B.V., Niederlande sowie an der Dovemco Ltd., Zypern.

14. Ergebnis je Aktie

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

TEUR	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
Konzernergebnis	45.707	-5.986
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	43.302	-5.935
Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen	495	n/a
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	43.797	n/a
Anzahl der Aktien		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	14.306.151	13.894.651
Auswirkung der Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen	10.888.500	N/A
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	25.194.651	N/A
Ergebnis je Aktie		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	3,03	-0,43
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	1,74	-0,43

Bei der Berechnung des verwässerten gewichteten Durchschnitts der Stammaktien zum 31. Dezember 2014 wurden 10.888.500 Wandelschuldverschreibungen berücksichtigt. Im Vorjahr wurden 11.300.000 Wandelschuldverschreibungen unberücksichtigt gelassen, da sie einer Verwässerung entgegengewirkt hätte.

15. Personalaufwand

TEUR	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
Gehälter	545	1.742
Gesetzliche Sozialaufwendungen	33	193
	578	1.935

Der Personalaufwand ist ausschließlich in den Allgemeinen Verwaltungskosten einbezogen.

16. Planmäßige Abschreibungen

TEUR	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
auf sonstige immaterielle Vermögenswerte	1	8
auf Sachanlagen	41	22
	42	30

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. Zum Bilanzstichtag ist in den Büchern noch ein voll abgeschriebenener Geschäfts- oder Firmenwert von TEUR 463 enthalten.

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 „sonstige betriebliche Aufwendungen“ (TEUR 0, Vorjahr: TEUR 8) ausgewiesen.

TEUR	2014	2013 / 2014
Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres	50	51
Kumulierte Abschreibungen per 01.04. des Geschäftsjahres	49	41
Buchwerte per 01.04. des Geschäftsjahres	1	10
Zugänge	0	0
Abgänge	1	1
Abschreibungen	0	8
Anschaffungswerte per Geschäftsjahresende	49	50
Kumulierte Abschreibungen per Geschäftsjahresende	49	49
Buchwerte per Geschäftsjahresende	0	1

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 „sonstige betriebliche Aufwendungen“ (TEUR 3, Vorjahr: TEUR 22) ausgewiesen.

TEUR	2014	2013 / 2014
Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres	336	145
Kumulierte Abschreibungen per 01.04. des Geschäftsjahres	126	104
Buchwerte per 01.04. des Geschäftsjahres	210	41
Zugänge	30	221
Abgänge / Umgliederung	210	30
Abschreibungen	3	22
Anschaffungswerte per Geschäftsjahresende	156	336
Kumulierte Abschreibungen per Geschäftsjahresende	129	126
Buchwerte per Geschäftsjahresende	27	210

Geleistete Anzahlungen

TEUR	2014	2013 / 2014
Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres	0	0
Kumulierte Wertminderungen per 01.04. des Geschäftsjahres	0	0
Buchwerte per 01.04. des Geschäftsjahres	0	0
Zugänge	11.303	0
Abgänge	0	0
Abschreibungen	0	0
Anschaffungswerte per Geschäftsjahresende	11.303	0
Kumulierte Abschreibungen per Geschäftsjahresende	0	0
Buchwerte per Geschäftsjahresende	11.303	0

Die geleisteten Anzahlungen betreffen ein Grundstück des Bestandsportfolios für das der Übergang von Nutzen und Lasten erst zum 1. Januar 2015 erfolgte.

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.

TEUR	2014	2013 / 2014
Zeitwert per 01.04. des Geschäftsjahres	20.526	0
Umgliederung aus dem Sachanlagevermögen	210	
Zukäufe	248.726	17.621
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, die in der GuV-Position D.7 enthalten sind	63.608	2.905
Zeitwert per Geschäftsjahresende	333.070	20.526

Der Zugang der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfasst 120 Objekte in Deutschland, die im Geschäftsjahr erworben wurden. Bei den Objekten handelt es sich um Gewerbeimmobilien, die langfristig vermietet werden. Der beizulegende Zeitwert der im Geschäftsjahr neu erworbenen Immobilien wurde durch Bewertungsgutachten von externen unabhängigen Sachverständigen zum 31. Dezember 2014 ermittelt.

Das Unternehmen zieht zur Bestimmung des Zeitpunkts, wann eine Umgruppierung zwischen den verschiedenen Hierarchiestufen als eingetreten gelten soll, den Zeitpunkt des Ereignisses oder der Veränderung der Umstände, das die Umgruppierung verursacht hat, heran. 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. Dezember 2014 dargestellt.

TEUR	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014	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	333.070	0	0	333.070

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 7,32 pro m²/Monat (Vorjahr: EUR 8,40 pro m²/Monat) und hatte eine Spannbreite von EUR 0,96 bis EUR 11,20 (Vorjahr: EUR 8,25 bis EUR 8,50). Die durchschnittliche Marktmiete wurde auf Basis der vermietbaren Flächen zum 31. Dezember 2014 ermittelt. Die Instandhaltungskosten liegen im aktuellen Geschäftsjahr bei 8,02 % (Vorjahr: 3,0 %) des Jahresrohertrags. Die wertmäßige Leerstandsquote bezogen auf die Sollmieten betrug in der aktuellen Periode durchschnittlich 14,67 % (Vorjahr: 38,99 %).

Die vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag betrug 352.387 m² bei einer davon leerstehenden Fläche von 60.325 m². Die durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche beträgt somit 17,12 % (Vorjahr 39,0 %), bei einer Spanne von 0,00 % bis 82,32 % (Vorjahr: 31,8 % bis 49,3 %) in Abhängigkeit der Art der vermieteten Fläche (Büro, Lager, etc.).

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 5,98 % (Vorjahr: 6,8 %). In Abhängigkeit von Qualität, Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Liegenschaftszinssätze zwischen 5,00 % und 9,25 % (Vorjahr: 6,5 % und 7,3 %).

Die bestehenden Mietverträge mit den damit verbundenen Erträgen in Höhe von insgesamt EUR 250,2 Millionen haben eine Restlaufzeit von bis zu zehn Jahren.

Der weighted average lease term (WALT) beträgt 6,4 Jahre.

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

Bei einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um 0,5 % reduziert sich der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien um TEUR 21.430, bei einer Minderung um 0,5 % erhöht er sich um TEUR 23.725. Bei einer Erhöhung des künftigen Mietergebnisses unter Berücksichtigung von Mieterträgen, Leerstandsquoten sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten um 10 % ergibt sich eine Erhöhung des beizulegenden Zeitwertes von TEUR 26.410, bei einer Reduzierung um 10 % eine Minderung von TEUR 26.475.

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.

Sämtliche vom Konzern als Finanzanlage gehaltenen Immobilien sind im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen beliefen sich auf TEUR 3.528 (Vorjahr: TEUR 310). Die mit den als Finanzanlage gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen TEUR 1.422 (Vorjahr: TEUR 102).

1.4. Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 2.613; Vorjahr: TEUR 4.694) beinhalten die Anteile an assoziierten Unternehmen (TEUR 1.615; Vorjahr: TEUR 1.741) und an Gemeinschaftsunternehmen (TEUR 998, Vorjahr: TEUR 2.953).

1.4.1 Anteile an assoziierten Unternehmen

GESELLSCHAFT	Bilanzwert zum 31.12.2014 TEUR	Bilanzwert zum 31.03.2014 TEUR
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	1.592	1.718
Russian Land AG	23	23
Gesamt	1.615	1.741

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

GESELLSCHAFT	Bilanzwert zum 31.12.2014 TEUR	Bilanzwert zum 31.03.2014 TEUR
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	-126	-108
Russian Land AG	0	23
Gesamt	-126	-85

Die Beziehungen zu den assoziierten Unternehmen sind operativer Natur. Die Tätigkeit der Gesellschaften ist im Wesentlichen die Immobilienverwaltung.

Im Vorjahr 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.5).

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

1.4.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

GESELLSCHAFT	Bilanzwert zum 31.12.2014 TEUR	Bilanzwert zum 31.03.2014 TEUR
OXELTON ENTERPRISES Limited	869	2.823
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.	0	0
Irao MAGNAT 28/2 LLC	129	129
Irao MAGNAT Gudiashvili LLC	0	0
Gesamt	998	2.952

Die Beziehungen zu den Gemeinschaftsunternehmen sind operativer Natur. Die Tätigkeit der Gesellschaften ist im Wesentlichen die Immobilienverwaltung.

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

GESELLSCHAFT	Ergebnis zum 31.12.2014 TEUR	Ergebnis zum 31.03.2014 TEUR
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.	0	0
Irao MAGNAT 28/2 LLC	0	-9
Irao MAGNAT Gudiashvili LLC	0	0
OXELTON ENTERPRISES Limited	199	-645
Gesamt	199	-654

Im Berichtsjahr wurde im Wesentlichen eine Wertminderung an dem Anteil der OXELTON ENTERPRISES Limited in Höhe von TEUR 1.087 (Vorjahr: TEUR 817) sowie im sonstigen Ergebnis Fremdwährungsverluste von TEUR 1.067 (Vorjahr: TEUR 1.007) erfolgsneutral erfasst.

Der wesentliche Schuldenüberhang ergibt sich wie im Vorjahr im Wesentlichen aus der R-QUADRAT Polska.

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 Cashflows, 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 Cashflows, 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 14 (Vorjahr: TEUR 695). Im Vorjahr waren langfristige Vorsteuerforderungen in Höhe von TEUR 669 enthalten.

1.6. Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen

Die Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen in Höhe von TEUR 2.857 (Vorjahr: TEUR 2.490) betreffen das Darlehen an die OXELTON ENTERPRISES Limited. Der Rückzahlungszeitpunkt des Darlehens von der OXELTON ENTERPRISES Limited orientiert sich am Eintritt bestimmter zukünftiger Bedingungen. Das Darlehen wird mit 10 Prozent p.a. verzinst. Dieses Darlehen war spätestens am 31. Dezember 2014 zurückzuzahlen und wurde nach dem Bilanzstichtag bis zum Ende der Vertragsverhandlungen gestundet, die bis zum Tag der Aufstellung des Konzernabschlusses noch nicht beendet waren.

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 7.355 (Vorjahr: TEUR 7.784) unbebaute und bebaute Grundstücke, welche zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Im Berichtszeitraum wurden Werterhöhungen in Höhe von TEUR 407 (Vorjahr: TEUR 0) in Folge der Rücknahme einer in Vorjahren durchgeführten außerplanmäßigen Abschreibung bei den Vorratsimmobilien der 1. MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH vorgenommen. Bei diesem Objekt kam es im Berichtszeitraum zu einer signifikanten Neuvermietung. Darüber hinaus wurden Wertminderungen in Höhe von TEUR 100 (Vorjahr: TEUR 1.140) 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 1.173 (Vorjahr: TEUR 0) als Aufwand erfasst; der Aufwand ist in den Positionen „Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften“ und „Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften“ enthalten.

Folgende Vorratsimmobilien wurden als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet:

GESELLSCHAFT	Buchwert 31.12.2014 TEUR	Buchwert 31.03.2014 TEUR	Liegenschaft
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	2.957	2.536	Worms, Parchim, Halle Peissen
	2.957	2.536	

2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

TEUR	31.12.2014 Brutto	Wertber- ichtigung	31.12.2014 Netto	31.03.2014 Brutto	31.03.2014 Netto
Forderungen aus der Abwicklung der Umsatzsteuer	357	0	357	322	322
Kaufpreisforderungen	1.132	0	1.132	73	73
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	3.535	2.392	1.143	2.254	603
Verwalterkonten	72	0	72	95	95
überzahlte Kaufpreise	3.672	0	3.672	0	0
Sonstige	2.964	52	2.911	1.513	651
	11.732	2.444	9.287	4.257	1.744

Sämtliche Forderungen sind kurzfristig, unter 3 Monaten, fällig. Es wurden Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 2.444 (Vorjahr: TEUR 2.513) 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.

TEUR	2014	2013 / 2014
Kumulierte Wertberichtigungen zum Beginn des Geschäftsjahres	2.513	2.527
Wertberichtigungen laufendes Jahr	54	0
Realisierung von Wertberichtigungen	-104	0
Auflösung von Wertberichtigungen	-19	14
Kumulierte Wertberichtigungen zum Ende des Geschäftsjahres	2.444	2.513

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 841 (Vorjahr: TEUR 995). 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 Forderungen“ erfasst. Der Bruttowert der Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte ergibt sich aus dem aktuellen Buchwert unter Berücksichtigung der kumulierten Wertminderungen bis zum Ende des Geschäftsjahres.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der kumulierten Wertberichtigungen.

TEUR	2014	2013 / 2014
Kumulierte Wertberichtigungen zum Beginn des Geschäftsjahres	3.325	2.127
aus Umbuchungen	0	0
Wertberichtigungen laufendes Jahr	639	1.198
Realisierung von Wertberichtigungen	-785	0
Auflösung von Wertberichtigungen	0	0
Kumulierte Wertberichtigungen zum Ende des Geschäftsjahres	3.179	3.325

2.4 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 4.397 (Vorjahr: TEUR 3.955) 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.

GESELLSCHAFT	Bilanzwert zum 31.12.2014 TEUR	Bilanzwert zum 31.03.2014 TEUR
Hekuba S.à.r.l.	0	3.533
RQ Gamma LLC	0	270
Gesamt	0	3.803

Beide im Vorjahr in dieser Position enthaltenen Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr wie vorge-sehen veräußert.

Die DEMIRE war an der Hekuba S.à.r.l. zu 32,44 % beteiligt. Die DEMIRE hatte ursprünglich in ei-nem 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 Note I.4.

Zum 29. Februar 2012 wurde die 50 %ige Beteiligung an dem Gemeinschaftsunternehmen RQ Gamma LLC aufgrund der geplanten Beendigung des Gemeinschaftsunternehmens als zur Veräu-ßerung klassifiziert. Bei dem ukrainischen Projekt Vitaly handelt es sich um eine Liegenschaft mit Einfamilienhäusern in Kryachy, Distrikt Vasylkivskiy, Region Kiew. 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 wurde zusammen mit der Tochtergesellschaft R-QUADRAT Ukraine Gamma Ltd, Kiew (Buchwert TEUR 437), im Geschäftsjahr zum Buchwert in Höhe von TEUR 270 verkauft.

4. Eigenkapital

Bezugnehmend auf die Ausführungen im Note A.5 ergibt sich ein gezeichnetes Kapital in Höhe von TEUR 14.306 (Vorjahr: TEUR 13.895). Die Kapitalrücklagen beinhalten den Differenzbetrag in Höhe von TEUR 7.425 zwischen dem gezeichneten Kapital von TEUR 14.306 und der sich nach dem um-gekehrten 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. Aufgrund der Änderung der Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibungen mit Wirkung zum 30. September 2014 wurde bei der erstmaligen Erfassung des neuen Schuldin-strument ein Betrag von TEUR 490 als Eigenkapitalkomponente sowie darauf entfallende latente Steuerschulden von TEUR 177 erfolgsneutral in der Kapitalrücklage erfasst. Für eine Beschreibung der übrigen Rück-lagen wird auf Note G.1 verwiesen.

Das Grundkapital der rechtlichen Muttergesellschaft DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG beträgt EUR 14.306.151,00 (Vorjahr: EUR 13.894.651,00). Die Erhöhung um 411.500 Aktien ergibt sich aus der Ausübung von Wandlungsrechten der Wandelschuldverschreibung 2013/2018. Nach dieser Ausübung bestanden noch Wandlungsrechte für 10.888.500 neue Aktien. Es ist eingeteilt in 14.306.151 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00. Alle Aktien sind voll eingezahlt. Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart. Aktien der Gesellschaft mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

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

ZAHL DER IM UMLAUF BEFINDLICHEN ANTEILE:	31.12.2014	31.03.2014
Anzahl der ausgegebenen auf Inhaber lautenden Stückaktien	14.306.151	13.894.651
davon voll einbezahlt	14.306.151	13.894.651

Aufgrund der Ausgabe von Bezugsaktien in Folge der Ausübung von Wandlungsrechten aus den Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 beträgt das Grundkapital der Gesellschaft EUR 14.306.151,00 (im Vorjahr: EUR 13.894.651,00) und ist eingeteilt in EUR 14.306.151,00 (im Vorjahr: EUR 13.894.651) auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00. Der Konzern hält 5.000 eigene Aktien.

Mit dem Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Oktober 2014 wird das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlage von EUR 14.128.651,00 am 15. Oktober 2014 um bis zu EUR 10.000.000,00 auf bis zu EUR 24.128.651,00 durch Ausgabe von bis zu 10.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien (Stammaktien), jeweils mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden an eiligen Betrag des Grundkapitals von je EUR 1,00, erhöht.

Die neuen Aktien werden zum Betrag von EUR 1,00 je Stückaktie (geringster Ausgabebetrag) ausgegeben. Die neuen Aktien sind grundsätzlich erstmals für das ab dem 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014 laufende Rumpfgeschäftsjahr gewinnberechtigt. Erfolgt die Ausgabe der neuen Aktien nach der Hauptversammlung, die über die Gewinnverwendung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr beschließt, so sind die neuen Aktien abweichend von vorstehendem Satz 2 erstmals für das am 1. Januar 2015 beginnende Geschäftsjahr gewinnberechtigt.

Die neuen Aktien werden den Aktionären und den Inhabern der Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 im Wege des mittelbaren Bezugsrechts angeboten. Sie werden von einem oder mehreren Kreditinstituten gezeichnet und mit der Verpflichtung übernommen, sie den Aktionären und Inhabern der Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 zum Bezug anzubieten und den Mehrerlös – unter Abzug einer angemessenen Provision sowie der Kosten und Auslagen – an die Gesellschaft abzuführen.

Die in § 6 der Satzung enthaltene Ermächtigung des Vorstands, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital 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 6.947.325,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2013), lief ursprünglich am 22. Oktober 2018 aus.

Das Genehmigte Kapital I/2013 in Höhe von EUR 6.947.325,00 und seine Regelungen in § 6 der Satzung (Genehmigtes Kapital) wird aufgehoben.

Der Vorstand wird ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 14. Oktober 2019 durch Ausgabe von bis zu Stück 7.064.325 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien im rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 gegen Bar- und/

oder Sacheinlage ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu EUR 7.064.325,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2014). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates 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- oder Wandlungsrechten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts zustünde, sowie
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen.

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

Die Gesellschaft wurde 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. Die Gesellschaft hat diese Ermächtigung bisher nicht genutzt. Die Ermächtigung ist am 28. Oktober 2014 ausgelaufen. Sie wurde aufgehoben und durch eine neue, höchstens fünf Jahre geltende Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien ersetzt.

Hierbei wurde die Gesellschaft ermächtigt, vom Tag der Beschlussfassung an für fünf Jahre, also bis zum 14. Oktober 2019 bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei darf die Anzahl der 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 betragen.

Der Posten Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigener betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis vollkonsolidierter Tochterunternehmen. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter.

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:

IEUR	31.12.2014	31.03.2014
Verlustvorträge	1.345	928
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	531	0
Sonstige	340	0
Aktive latente Steuern vor Saldierung	2.216	928
Saldierung	-1.496	0
Aktive latente Steuern	720	928
Vorratsimmobilien	84	238
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	10.916	928
Sonstige	528	44
Passive latente Steuern vor Saldierung	11.528	1.210
Saldierung	1.496	0
Passive latente Steuern	10.032	1.210

Hinsichtlich der auf Verlustvorträge gebildeten Steueransprüche in Höhe von TEUR 1.345 (im Vorjahr: TEUR 928) sind die Voraussetzungen des IAS 12.74 erfüllt. Die Bilanzierung der aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 1.345 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:

TEUR	31.03.2014	Gewinn- und Verlust- rechnung	erfolgs- neutral im Eigenkapital erfasst	sonstiges Ergebnis	31.12.2014
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-928	-9.457	0	0	-10.385
Vorratsimmobilien	-238	154	0	0	-84
Verlustvorträge	928	417	0	0	1.345
Sonstiges	-44	-555	411	0	-188
	-282	-9.441	411	0	-9.312

Der Posten „Sonstiges“ betrifft im Wesentlichen latente Steuern in Zusammenhang mit Wandelschuldverschreibungen.

Steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähige temporäre Differenzen, die bei der Ermittlung der latenten Steuern nicht berücksichtigt sind, bestehen in Höhe von TEUR 14.891 (Vorjahr: TEUR 22.774), davon in Deutschland TEUR 14.714 (Vorjahr: TEUR 14.885), Rumänien TEUR 145 (Vorjahr: TEUR 5.067), Ukraine TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 1.931) und Georgien TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 0). Im Berichtsjahr sind nicht gebuchte Aktivposten für latente Steuern in Höhe von TEUR 4.484 (Vorjahr: TEUR 2.661) vorhanden.

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

TEUR	31.03.2014	Gewinn- und Verlust- rechnung	Sonstiges Ergebnis	Veräußerung	31.12.2014
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

5.2 Langfristige Finanzschulden

In der nachfolgenden Tabelle sind die Finanzschulden dargestellt. 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.

LANGFRISTIGER ANTEIL AUS FINANZSCHULDEN	Nominalzinssatz %	Fälligkeit	31.12.2014 TEUR	31.03.2014 TEUR
Anleihe 2014/2019 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG	7,50	16.09.2019	49.138	0
Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG	6,00	30.12.2018	10.424	10.893
Schuldscheindarlehen Deutsche Bank für DEMIRE Holding EINS GmbH	5,00	09.12.2019	142.320	0
LBBW Darlehen A für DEMIRE Commercial Real Estate GmbH	2,25	31.01.2019	26.666	0
LBBW Darlehen B für DEMIRE Commercial Real Estate GmbH	variabel	31.01.2019	6.792	0
IBB Tilgungsdarlehen für DEMIRE Real Estate München I GmbH	3,00	31.12.2016	8.018	8.248
Hypo Landesbank Vorarlberg Tilgungsdarlehen für Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH	1,75	31.08.2018	4.734	5.000
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	unverzinst	diverse	0	505
			248.092	24.646

Bei der Anleihe 2014/2019 beträgt der Effektivzins 8,03 %, beim Schuldscheindarlehen Deutsche Bank 5,08 %. Bei den sonstigen langfristigen Schulden entspricht der Nominalzins nahezu dem Effektivzins, da nur geringfügige Transaktionskosten angefallen sind.

Der Nominalwert der Anleihe 2014/2019 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG beträgt TEUR 50.000, der Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG TEUR 10.889, des Schuldscheindarlehen Deutsche Bank für DEMIRE Holding EINS GmbH TEUR 147.961, des LBBW Darlehen A für DEMIRE Commercial Real Estate GmbH TEUR 27.500, des LBBW Darlehen B für DEMIRE Commercial Real Estate GmbH TEUR 7.000, des IBB Tilgungsdarlehen für DEMIRE Real Estate München I GmbH TEUR 8.425, des Hypo Landesbank Vorarlberg Tilgungsdarlehen für Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH TEUR 4.891.

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 213.225 (Vorjahr: TEUR 13.248) durch Vermögenswerte besichert. Hiervon sind TEUR 201.225 zur Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten mit einer Grundschuld belastet.

Gemäß dem Geschäftsanteilsverpfändungsvertrag, Frankfurt am Main, 13. November 2014 verpfändet die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ihre sämtlichen Gesellschaftsanteile an der Tochtergesellschaft DEMIRE Condor Properties Management GmbH i. H. v. TEUR 28 sowie sämtliche damit verbundenen Rechte, zur Sicherung des von der Tochtergesellschaft DEMIRE Condor Properties Management GmbH aufgenommenen Darlehens in Höhe von TEUR 12.000.

Gemäß der notariell beurkundeten Erklärung vom 17. Dezember 2014 tritt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zu allen gegenwärtigen und künftigen und bedingten Ansprüchen der Anleihegläubiger aus der von der Tochtergesellschaft DEMIRE Commercial Real Estate GmbH, Frankfurt am Main, ausgegebenen Inhaberschuldverschreibung bis zum Höchstbetrag von TEUR 33.360 bei. Zur Sicherung dieser Ansprüche aus der o. g. Inhaberschuldverschreibung verpfändet die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ihre sämtlichen Gesellschaftsanteile an der Tochtergesellschaft DEMIRE Commercial Real Estate GmbH i. H. v. TEUR 25.

Grundsätzlich ergeben sich aus allen Darlehensverträgen der finanzierten Immobilien Informationspflichten, welche die Tochtergesellschaften der DEMIRE als Schuldner gegenüber den Kreditinstituten oder Anleger als Gläubigern zu erfüllen haben. Diese Informationspflichten reichen je nach Darlehensart und -umfang von der Übermittlung von betriebswirtschaftlichen Kennzahlen (z.B. Jahresabschlüsse) bis hin zur Berichterstattung der Erfüllung von sog. Covenants.

Bei den Covenants handelt es sich um Finanzkennzahlen, insbesondere den Schuldendienstdeckungsgrad („Debt-Service Coverage Ratio“ (DSCR)), den Zinsdienstdeckungsgrad („Interest Cover Ratio“ (ICR)) sowie die Verschuldungsquote („Loan to Value“ (LTV)) der jeweiligen Immobilienportfolien. Die Berechnung erfolgt nach Vorgabe der Gläubiger gemäß Darlehensvertrag. Die wesentlichen Finanzschulden im DEMIRE-Konzern mit Covenants sind das Deutsche Bank Schuldscheindarlehen für das Condor-Immobilienportfolio mit einem Nominalbetrag von EUR 148 Millionen, die Unternehmensanleihe 2014/2019 mit einem Nominalbetrag von EUR 50 Millionen, die Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 mit einem Ausgabebetrag von EUR 11,3 Millionen sowie das LBBW Darlehen in Höhe von EUR 27,5 Millionen für das Alpha-Immobilienportfolio.

Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Covenants, welche in den Darlehensverträgen der finanzierten Immobilien aufgeführt sind, erfolgt durch das DEMIRE Management, Treasury und das Asset Management. Je nach Finanzierung werden die Covenants quartalsweise, halbjährlich oder jährlich in einer entsprechenden Berichterstattung an die Gläubiger übermittelt bzw. werden die zugrundeliegenden betriebswirtschaftlichen Kennzahlen dem Gläubiger zur Verfügung gestellt. Werden die vorgegebenen Werte der Covenants nicht eingehalten, so hat der Gläubiger das Recht zusätzliche Sicherheiten von dem Schuldner zu verlangen. Die Darlehen befinden sich dann im Default. Hält der Default länger an und kann dauerhaft nicht behoben werden, hat der Gläubiger ein Sonderkündigungsrecht.

Zum Bilanzstichtag und im Laufe des neuen Geschäftsjahres wurden alle Covenants der Immobilienfinanzierungen eingehalten und dementsprechend lag kein Default vor.

Wandelschuldverschreibung (WSV 2013/2018)

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Oktober 2013 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. September 2018 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtbetrag von nominal EUR 50.000.000,00 mit und ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Options- und Wandlungsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 25.000.000,00 nach näherer Maßgabe der Schuldverschreibungsbedingungen zu gewähren.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat im Dezember 2013 Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis 30. Dezember 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 während der Laufzeit 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 aufgrund 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. Ein Barausgleich ist nicht vorgesehen.
- 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.

Aufgrund der Ausgabe von 411.500 Bezugsaktien in Folge der Ausübung von Wandlungsrechten aus den Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 beträgt das Grundkapital der Gesellschaft zum Bilanzstichtag EUR 14.306.151,00 (im Vorjahr: EUR 13.894.651,00) und ist eingeteilt in 14.306.151,00 (im Vorjahr: 13.894.651,00) auf den Inhaber lautende Aktien.

In Bezug auf die bestehenden Wandelschuldverschreibungen 2013/18 kam es durch die Änderung der Anleihebedingungen am 30. September 2014 zu einer Ausbuchung des alten Schuldinstruments und zu einer Einbuchung eines neuen Schuldinstruments. Es liegt hier eine wesentliche Änderung der Vertragsbedingungen i.S.v. IAS 39.40 vor, was zu einem Austausch von Schuldinstrumenten führt. Das alte Schuldinstrument wurde bis zum 30. September 2014 zum Fair Value bewertet, das neue Schuldinstrument ab 30. September 2014 zu fortgeführten Anschaffungskosten. Das neue Schuldinstrument ist gemäß IAS 32.28 in eine Fremd- und eine Eigenkapitalkomponente aufzuteilen.

Gemäß IAS 32.31 ff. hat die Aufteilung zwischen Fremd- und Eigenkapital nach der Restwertmethode zu erfolgen. Für die Bewertung des Fremdkapitals zum Zeitpunkt der Einbuchung zum 30. September 2014 ist ein laufzeitäquivalenter Credit-Spread auf den risikolosen Zinssatz verwendet worden. Der hieraus ermittelte Wert des Fremdkapitals beträgt TEUR 10.418. Der Differenzbetrag zwischen dem Wert der „neuen“ Wandelschuldverschreibungen zum 30. September 2014 (TEUR 10.909) und dem Wert der Fremdkapitalkomponente ist als Eigenkapitalkomponente in Höhe von TEUR 490 zu erfassen. Dieser Unterschiedsbetrag wurde entsprechend erfolgsneutral verbucht.

In Bezug auf die korrespondierenden GuV-Effekte verweisen wir auf Note D.11.

Unternehmensanleihe (2014/2019)

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG platzierte im Geschäftsjahr 2014 eine Unternehmensanleihe mit einem Emissionsvolumen von TEUR 50.000. Die Unternehmensanleihe verfügt über eine Laufzeit von fünf Jahren und ist am 16. September 2019 fällig. Die Anleihe wird mit einem Kupon in Höhe von 7,50 % p.a. verzinst, der halbjährlich nachträglich an die Investoren ausbezahlt wird. Die Einbeziehung der Anleihe in den Handel im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse unter der ISIN DE000A12T135 erfolgte am 16. September 2014.

6. Kurzfristige Schulden

6.1 Rückstellungen

TEUR	31.12.2014	31.03.2014
Personalkosten	394	283
Sonstige	458	504
	852	787

TEUR	31.03.2014	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführungen	31.12.2014
Personalkosten	283	181	2	294	394
Sonstige	504	454	96	504	458
	787	635	98	798	852

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Rückstellungen im folgenden Geschäftsjahr 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.

6.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

TEUR	31.12.2014	31.03.2014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.009	2.899
Zinsverbindlichkeiten aus Anleihe 2014/19	1.032	0
Abschluss- und Prüfungskosten	806	463
Kaufpreisverbindlichkeit Objekt Margaretenhof Schwerin	730	0
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	363	162
Ausstehende Rechnungen	0	118
Abgaben für Personal	11	92
Vergütung AR	69	48
Übrige	1.499	475
	11.519	4.257

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sind in Höhe von TEUR 11.519 kurzfristiger Art.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 7.009 (Vorjahr: TEUR 2.899) bestehen vollständig gegenüber Dritten und sind kurzfristiger Art.

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.

6.3 Steuerschulden

Die laufenden Ertragssteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 314 (Vorjahr: TEUR 19) betreffen die Gewerbesteuer (TEUR 118; Vorjahr: TEUR 12) und die Körperschaftsteuer (TEUR 196; Vorjahr: TEUR 7).

6.4 Kurzfristige Finanzschulden

Die kurzfristigen Finanzschulden setzen sich zusammen aus der Anleihe der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH in Höhe von TEUR 25.088 (Vorjahr TEUR 0), den Mezzaninen Darlehen TEUR 17.020 (Vorjahr 6.088), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 5.418 (Vorjahr: TEUR 3.274) sowie sonstige Finanzschulden in Höhe von TEUR 81 (Vorjahr: TEUR 0).

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

Die Finanzschulden in Zusammenhang mit dem DKB Annuitätendarlehen für 1. MAGNAT Immobilienges. mbH und dem Mezzanin Darlehen wurden zum 31.03.2014 erstmalig unter den kurzfristigen Finanzschulden ausgewiesen.

KURZFRISTIGER ANTEIL AUS DARLEHEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	Nominalzins-satz %	Fälligkeit	31.12.2014 TEUR	31.03.2014 TEUR
Schuldscheindarlehen Deutsche Bank für DEMIRE Holding EINS GmbH	5,00	31.12.2015	740	0
LBBW Darlehen A für DEMIRE Commercial Real Estate GmbH	2,25	31.12.2015	834	0
LBBW Darlehen B für DEMIRE Commercial Real Estate GmbH	variabel	31.12.2015	208	0
IBB Tilgungsdarlehen für DEMIRE Real Estate München I GmbH	3,00	31.12.2015	200	0
Hypo Landesbank Vorarlberg Tilgungsdarlehen für Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH	1,75	31.12.2015	172	0
DKB Darlehen für 1. MAGNAT Immobilienges. mbH	3,00	30.06.2014	3.183	3.274
Sonstige Finanzverbindlichkeiten			81	
			5.418	3.274

KURZFRISTIGER ANTEIL AUS DARLEHEN GEGENÜBER DIVERSE	Nominalzinzinssatz %	Fälligkeit	31.12.2014 TEUR	31.03.2014 TEUR
Mezzanine Darlehen für DEMIRE Holding EINS GmbH	7,50	variabel	12.047	0
Mezzanine Darlehen für Magnat Investment I B. V.	7,00	variabel	5.020	6.088
Anleihe der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH	15,00	15.12.2015	25.088	0
			42.155	6.088

Der Nominalwert zum Bilanzstichtag für das Mezzanine Darlehen für die DEMIRE Holding EINS GmbH beträgt TEUR 12.000, für die MAGNAT Investment I B. V. TEUR 6.500, für die DEMIRE Commercial Real Estate GmbH TEUR 27.800 und für das DKB Darlehen der 1. MAGNAT Immobilienges.mbH TEUR 3.183.

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

7. Operating-Leasingverhältnisse – Konzern als Leasinggeber

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragende bzw. zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters), unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich erwartet ist. 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 Falle der unbefristeten Mietverhältnisse wurde eine Restmietzeit von fünf Jahren nach dem fünften Jahr unterstellt.

Bei den vermieteten Gewerbeimmobilien bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen von TEUR 227.408 (Vorjahr; TEUR 6.933). Hiervon sind TEUR 23.960 (Vorjahr: TEUR 1.886) innerhalb eines Jahres, TEUR 117.694 (Vorjahr: TEUR 4.547) zwischen einem und fünf Jahren und TEUR 85.754 (Vorjahr: TEUR 500) nach mehr als fünf Jahren fällig; davon künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen direkt aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien TEUR 223.453 (Vorjahr; TEUR 15.870), hiervon sind TEUR 23.713 (Vorjahr: TEUR 1.587) innerhalb eines Jahres, TEUR 116.458 (Vorjahr: TEUR 6.348) zwischen einem und fünf Jahren und TEUR 83.282 (Vorjahr: TEUR 7.935) nach mehr als fünf Jahren fällig.

Im Berichtszeitraum wurden die folgenden Beträge als Ertrag aus Leasingverhältnissen (ohne Mietnebenkostenerlöse) erfasst:

TEUR	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
Einnahmen aus der Vermietung (aus Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	3.154	311
Einnahmen aus der Vermietung (aus Vorratsimmobilien)	221	247
Gesamt	3.375	558

8. Haftungsverhältnisse

Die Haftungsverhältnisse zum 31. Dezember 2014 bestehen aus Grundschulden nach § 1191 BGB in Höhe von TEUR 754.455, die im Wesentlichen aus den im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Immobilien resultieren. Der Haftungshöchstbetrag bei diesen Immobilien ist hierbei beschränkt auf den als Buchwert am Bilanzstichtag erfassten Betrag von auf TEUR 324.839. Seit Beginn des Geschäftsjahres 2015 wurden Grundschulden in Höhe von TEUR 516.000 aus dem Grundbuch ausgetragen.

Gemäß der notariell beurkundeten Erklärung vom 17. Dezember 2014 tritt die Gesellschaft zu allen gegenwärtigen und künftigen und bedingten Ansprüchen der Anleihegläubiger aus der von der Tochtergesellschaft DEMIRE Commercial Real Estate GmbH, Frankfurt am Main, mit einer Laufzeit bis 15. Dezember 2015 ausgegebenen Unternehmensanleihe bis zum Höchstbetrag von TEUR 33.360 bei. Zur Sicherung dieser Ansprüche aus der o. g. Inhaberschuldverschreibung verpfändet die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ihre sämtlichen Gesellschaftsanteile an der Tochtergesellschaft DEMIRE Commercial Real Estate GmbH i. H. v. TEUR 25.

Gemäß dem Geschäftsverpfändungsvertrag zu dem Mezzanine Darlehen, siehe Note E. 6.4., mit Datum vom 13. November 2014 verpfändet die Gesellschaft ihre sämtlichen Gesellschaftsanteile an der Tochtergesellschaft DEMIRE Condor Properties Management GmbH von TEUR 28 sowie sämtliche damit verbundenen Rechte, zur Sicherung des von der Tochtergesellschaft DEMIRE Condor Properties Management GmbH aufgenommenen Darlehens.

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Gesellschaft eine Zahlungsverpflichtung von insgesamt EUR 1,5 Millionen schuldbefreiend für die MAGNAT Investment I B.V. übernommen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft eine Garantie übernommen, im Falle des Vorliegens von vertraglich vereinbarten Bedingungen schuldbefreiend für die MAGNAT Investment I B.V. für einen weiteren Betrag von insgesamt EUR 3,0 Millionen einzustehen. Die Inanspruchnahme hieraus wird zum Bilanzstichtag als gering eingeschätzt.

9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen die folgenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen:

MIET- UND LEASINGVERPFLICHTUNGEN FÜR FAHRZEUGE (TEUR)	31.12.2014	31.03.2014
Innerhalb eines Jahres fällig	37	29
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	42	42
Gesamt	79	71

MIET- UND LEASINGVERPFLICHTUNGEN FÜR BÜRRÄUMLICHKEITEN (TEUR)	31.12.2014	31.03.2014
Innerhalb eines Jahres fällig	67	60
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	268	241
Gesamt	335	301

Die Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen resultieren im Wesentlichen aus der Anmietung von Büroräumen im Rahmen von unbefristeten Operating-Leasing-Verhältnissen ohne Kaufoption.

In der Berichtsperiode wurden die folgenden Beträge als Aufwand aus Leasingverhältnissen erfasst:

TEUR	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
Fahrzeuge	27	44
Bürräumlichkeiten	65	55
Gesamt	92	99

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit der DEMIRE belief sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf

TEUR -3.986, im Geschäftsjahr 2013/2014 auf TEUR -1.900. Er liegt somit auf Vorjahresniveau, was aus dem weiteren Ausbau des Geschäftsbetriebes resultiert.

Die bezahlten Zinsaufwendungen betragen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 1.607 und im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 363. Der stetige Anstieg in den Zinszahlungen entspricht dem Fremdfinanzierungsumfang im Konzern.

Die Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen belief sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf TEUR -7.543, was sich im Ausbau des Vermietungsgeschäftes und den Aufbau von Forderungen aus Vendor Loans im Zusammenhang mit Verkäufen von Immobiliengesellschaften begründet. Im Geschäftsjahr 2013/2014 betrug sie TEUR 1.612.

Die Veränderung aus latenten Steueransprüchen betrug im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 208 und im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR -928. Der Rückgang resultiert aus der Saldierung von Steueransprüchen mit entsprechenden latenten Steuerverbindlichkeiten.

Die Veränderung der Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte betrug im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 470 und im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR -830. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf Tilgungen zurückzuführen.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten belief sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf TEUR 7.558 und im Geschäftsjahr 2013/2014 auf TEUR 3.192. Die Veränderung beruht im Wesentlichen aus dem Ausbau des Geschäftsbetriebes und den damit verbundenen Dienstleistungen für den Konzern. Die Veränderung aus latenten Steuerverbindlichkeiten betrug im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 8.821 und im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 1.165. Die latenten Steuern wurden auf die Einbringungsgewinne nach IAS 40 als quasi-permanente Differenzen gebildet.

Die Einbringungsgewinne nach IAS 40 betragen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 63.608 und im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 2.905. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus der Fair-Value-Anpassung der im Rumpfgeschäftsjahr erworbenen Immobilienportfolios.

Die Gewinne aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften betragen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 69 und im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 386. Im Rumpfgeschäftsjahr handelt es sich um die Verkäufe des Türkei-Engagements, der R-QUADRAT Ukraine Gamma, der MAGNAT Asset Management Ukraine Ltd. und der Zetrade sowie im Geschäftsjahr 2013/2014 um die Veräußerung der Bauherrenmodelle in Österreich, der MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG, der MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG und der MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Brünner Straße 261-263 KG. Die Wertminderungen auf Vorratsimmobilien betragen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 307, im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 1.140.

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Posten im Rumpfgeschäftsjahr resultierten im Wesentlichen aus dem Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen über TEUR 1.014 (Geschäftsjahr 2013/2014: TEUR 1.688), sowie Veränderungen von Währungsrücklagen und sonstigen Rücklagen TEUR 2.290 (Geschäftsjahr 2013/2014: TEUR -565).

Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 betrug der Cashflow aus der Investitionstätigkeit der DEMIRE TEUR -255.206, im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR -18.715.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthielt im Rumpfgeschäftsjahr 2014 Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 11.356 gegenüber TEUR 221 im Geschäftsjahr 2013/2014. Im Rumpfgeschäftsjahr handelt es sich im Wesentlichen um geleistete Anzahlungen für ein Objekt in Leverkusen.

Im zum 31. Dezember endenden Rumpfgeschäftsjahr 2014 betrug der Cashflow für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien TEUR -248.726 und stieg damit von TEUR -17.621 im Geschäftsjahr 2013/2014 entsprechend dem Wachstum der DEMIRE durch den Erwerb von Immobilien für das Bestandsportfolio.

Die Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen und für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen betragen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 0 und im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 1.085 aus einer Kapitalerhöhung bei der SQUADRA. Diesen standen Einzahlungen aus der Herabsetzung von Kapital bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 in Höhe von TEUR 0, im Geschäftsjahr 2013/2014 über TEUR 363 gegenüber.

Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 in Höhe von TEUR 3.700 betreffen den Verkauf des Türkeiengagements.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 ergaben sich Auszahlungen für die Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen in Höhe von TEUR 0, im Geschäftsjahr 2013/2014 in Höhe von TEUR 104. Diesen standen im Rumpfgeschäftsjahr TEUR 101 und im Geschäftsjahr 2013/2014 Einzahlungen aus Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen über TEUR 0 gegenüber.

Die Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen sowie für Erwerbe von Vorratsimmobilien abzüglich erworbener liquider Mittel beliefen sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf TEUR 0 und im Geschäftsjahr 2013/2014 auf TEUR 2. Diesen standen Einzahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen (Zetatrade und RQ Ukraine Gamma) abzüglich veräußerter liquider Mittel im Rumpfgeschäftsjahr 2014 in Höhe von TEUR 1.075 und im Geschäftsjahr 2013/2014 Auszahlungen über TEUR 75 gegenüber.

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 betrug der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit der DEMIRE TEUR 259.634, während er im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 22.239 betrug. Dieser Anstieg resultiert aus dem Finanzierungsbedarf der Gesellschaft für die erworbenen Immobilienportfolios.

Die Veränderung der Finanzschulden aus dem Erwerb von Bestandsimmobilien betrug im Rumpfgeschäftsjahr 2014 TEUR 0. Im Geschäftsjahr 2013/2014 betrug die aus durch Erwerbe von Immobilien übernommenen Schulden TEUR 13.248.

Die Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen betrug im Rumpfgeschäftsjahr 2014 wieder TEUR 0 nach TEUR 11.300 im Geschäftsjahr 2013/2014 aus den im Dezember 2013 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen 2013/2018.

Die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden beliefen sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf TEUR 261.738, die sich im Wesentlichen aus TEUR 49.200 aus der Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen (Unternehmensanleihe 2014/2019) und TEUR 148.000 unter Berücksichtigung der Transaktionskosten aus dem Deutsche Bank Schuldscheindarlehen zusammensetzen, im Vergleich zu den geringfügigen Beträgen von TEUR 67 im Geschäftsjahr 2013/2014.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 waren Zinsen auf Finanzschulden in Höhe von TEUR 1.607 und im Geschäftsjahr 2013/2014 in Höhe von TEUR 363. Der Anstieg ergibt sich aus den erstmalig zum 31. März 2014 gezahlten Zinsen auf die Wandelschuldverschreibungen in Höhe von TEUR 664, und den zu zahlenden Zinsen das Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 385, auf das LBBW-Darlehen in Höhe von TEUR 137 sowie auf das IBB-Darlehen in Höhe von TEUR 254. Der erstmalige Zinszahlungstermin für die Unternehmensanleihe 2014/2019 ist der 16. März 2015.

Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel (Finanzmittelfonds)

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 betrug die Zahlungsmittel am Anfang der Periode TEUR 3.955. Im Verlauf ergaben sich liquiditätswirksame Veränderungen der Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 442. Zusammen mit der Veränderung aufgrund Währungsumrechnungen in Höhe von TEUR 0 betrug die Zahlungsmittel am Ende der Periode für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr TEUR 4.397.

In das zum 31. März 2014 endende Geschäftsjahr 2013/2014 fallen nach Zahlungsmitteln am Anfang der Periode in Höhe von TEUR 2.333 liquiditätswirksame Veränderungen der Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 1.624. Die Veränderung aufgrund von Währungsumrechnungen beliefen sich auf TEUR -2. Die Zahlungsmittel am Ende der Periode betrug im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 3.955.

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

1. Erläuterungen zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum

1. April 2014 bis 31. Dezember 2014

Das **gezeichnete Kapital** hat sich aufgrund von Wandlungen aus den Wandelschuldverschreibungen 2013/18 im Berichtsjahr um TEUR 411 erhöht. Es wird auf Note E. 4 verwiesen.

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. Note A.5). Aufgrund der Änderung der Anleihebedingungen der WSV am 30. September 2014 wurde bei der erstmaligen Erfassung des neuen Schuldinstrument ein Betrag von TEUR 493 als Eigenkapitalkomponente sowie darauf entfallende latente Steuerforderungen von TEUR 177 erfolgsneutral in der Kapitalrücklage erfasst. Darüber hinaus ist in der Kapitalrücklage ein Betrag von TEUR 111 als Differenz zwischen Nominalwert der Wandlungen und deren Buchwerte erfasst.

Die **Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis** umfassen die kumulierten Ergebnisse. Daneben ist die erfolgsneutrale Auswirkung der Erhöhung der Beteiligungsquote an dem Tochterunternehmen MAGNAT Investment I B.V. in Vorperioden enthalten.

Der **Abzugsposten eigene Anteile** resultiert aus dem umkehrten Unternehmenserwerb (siehe Note A.5).

Die **Währungsumrechnungsrücklage** umfasst die Währungsdifferenzen von vollkonsolidierten und at equity bewerteten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist.

Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern

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

Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderungen des Eigenkapitals

Die weiteren Veränderungen im sonstigen Ergebnis ergeben sich aus einer negativen Währungsumrechnungsdifferenz und aus der Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von insgesamt TEUR 642.

Periodenergebnis

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis beträgt TEUR 43.302, auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfällt ein Wert von TEUR 2.405.

2. 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** umfassen 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.

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.

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 Projekt-holdings. Das Segment Asset Management stellt die Aktivitäten des Asset Managers und der darin inkludierten Bauherren- bzw. Beteiligungsmodelle dar. Das Segment Asset Management, in dem bis September 2013 Dienstleistungen für konzernfremde Unternehmen erbracht wurden, wird im Rumpfgeschäftsjahr 2014 nur noch zu Vergleichszwecke und ab 2015 nicht mehr separat dargestellt. Das Segment Bestandsportfolio umfasst inländische 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 und stellt kein eigenständiges Geschäftssegment dar.

01. APRIL 2014 – 31. DEZEMBER 2014	SEGMENTE NACH GESCHÄFTSFELDERN				
	Investments	Asset Management	Bestands- portfolio	Zentralbe- reiche	Konzern
TEUR					
Umsatz	1.290	0	3.527	3.714	8.531
Ergebnis aus Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	0	63.608	0	63.608
Sonstige Erträge	359	0	187	191	737
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	199	0	0	0	199
Segmenterlöse	1.848	0	67.322	3.905	73.075
Nettovermögen von veräußerten Immobilien Gesellschaften	-1.180	0	0	-3.533	-4.713
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0
Sonstige Aufwendungen	-5.513	-393	-3.419	610	-8.715
Verlust aus at Equity bewerteten Unternehmen	-1.087	0	0	-126	-1.213
Segmentaufwendungen	-7.780	-393	-3.419	-3.049	-14.641
EBIT	-5.932	-393	63.903	856	58.434
Finanzerträge	282	6	0	6.667	6.955
Finanzierungsaufwendungen	-562	-2	-1.190	-8.139	-9.893
Ertragsteuern	-70	0	-9.482	-238	-9.789
Periodenergebnis	-6.282	-389	53.321	-854	45.707
Wesentliche zahlungs- unwirksame Posten	1.390	0	73.397	-2.144	72.643
Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis	257	0	436	0	693
WEITERE INFORMATIONEN					
Segmentvermögen	15.454	1.185	353.897	2.476	373.012
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	2.469	0	0	144	2.613
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	2.857	0	0	0	2.857
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	64	4	0	853	921
davon Steueransprüche	3	18	82	22	125
davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	0
Segmentsschulden	8.719	1.056	244.137	64.471	318.383
davon Langfristige Finanzschulden	20	0	190.773	57.299	248.092
davon Kurzfristige Finanzschulden	8.278	0	36.271	3.024	47.573
davon Steuerschulden	0	0	105	209	314

01. APRIL 2014 – 31. DEZEMBER 2014	GEOGRAPHISCHE SEGMENTE			
	D / A / NL ¹	CEE / SEE ¹	CIS ¹	Konzern
TEUR				
Umsatz	8.206	0	325	8.531 ²
Sonstige Erträge	825	13	-101	737
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	199	0	0	199
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	63.608	0	0	63.608
Segmenterlöse	72.838	13	224	73.075
WEITERE INFORMATIONEN				
Segmentvermögen	367.941	1.626	3.445	373.012
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	2.613	0	0	2.613
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	2.857	0	0	2.857
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	892	0	29	921
davon Steueransprüche	123	0	3	126
davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0
Summe Schulden	306.231	8.470	3.682	318.383
davon langfristige Finanzschulden	248.072	0	20	248.092

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

² Umsatz setzt sich aus den Einnahmen aus der Vermietung und den Erlösen aus der Veräußerung
von Immobiliengesellschaften zusammen

01. APRIL 2013 – 31. MÄRZ 2014	SEGMENTE NACH GESCHÄFTSFELDERN				
	Investments	Asset Management	Bestands- portfolio	Zentralbe- reiche	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 Immobilien Gesellschaften	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 zahlungs- unwirksame 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
Segmentsschulden	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

01. APRIL 2013 – 31. MÄRZ 2014	GEOGRAPHISCHE SEGMENTE			
	D / A / NL ¹	CEE / SEE ¹	CIS ¹	Konzern
TEUR				
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

01. APRIL 2014 - 31. DEZEMBER 2014	GEOGRAPHISCHE SEGMENTE – ZUSÄTZLICHE INFORMATION ZU DEUTSCHLAND ¹
TEUR	D
Umsatz	7.463
Sonstige Erträge	759
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	63.608
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	0
Segmenterlöse	71.830
Weitere Informationen	
Segmentvermögen	363.149
davon Anteile an at Equity bewerteten Unter- nehmen	144
davon Finanzforderungen und sonstige finanzia- elle Vermögenswerte	853
davon Steueransprüche	105
Summe Schulden	311.920
davon langfristige Finanzschulden	248.072

¹ Zuordnung erfolgte nach dem Standort der Liegenschaft

01. APRIL 2013 - 31. MÄRZ 2014	GEOGRAPHISCHE SEGMENTE – ZUSÄTZLICHE INFORMATION 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 Unter- nehmen	1.718
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	0
davon Finanzforderungen und sonstige finanzia- elle Vermögenswerte	570
davon Steueransprüche	49
Summe Schulden	32.634
davon langfristige Finanzschulden	24.141

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 (Vorjahr)** angefallen sind sowie **Erlöse aus dem Asset Management (Vorjahr)**.

Mit einem Kunden im Segment Bestandsportfolio wurden Umsatzerlöse von über zehn Prozent der Gesamtumsätze erzielt. Diese betragen im Rumpfgeschäftsjahr TEUR 424.

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 **Zentralbereiche** begrenzt sich im Wesentlichen auf die Aktivität der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG.

Die fortgeführten Beteiligungsbuchwerte der at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 2.613; Vorjahr: TEUR 4.694) entfallen in Höhe von TEUR 2.469 auf das Segment Investment und in Höhe von TEUR 144 auf Zentralbereiche.

Die fortgeführten Beteiligungsbuchwerte der at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 2.613 (Vorjahr: TEUR 4.694) verteilen sich wie folgt auf die regionalen Segmente: Deutschland/Österreich/Niederlande TEUR 2.613 (Vorjahr: TEUR 1.718) und Region CIS TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2.976).

Die zur Veräußerung gehaltenen Anteile an at equity bewerteten Unternehmen wurden im Rumpfgeschäftsjahr verkauft. Im Vorjahr wurden diese zur Gänze im Segment Investments gehalten und verteilen sich wie folgt auf die regionalen Segmente: Region CEE/SEE TEUR 3.533 und die Region CIS TEUR 270.

Die zahlungsunwirksamen Posten enthalten im Segment Bestandsportfolio im Wesentlichen Fair Value Anpassungen bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 63.608 (Vorjahr: TEUR 2.908) sowie Ertragsteuern TEUR 9.789 (Vorjahr: TEUR 251), im Segment Investments Gewinne aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften TEUR 69 (Vorjahr: TEUR 386), das Ergebnis aus den at equity bewerteten Unternehmen TEUR 1.014 (Vorjahr: TEUR 1.688) und Marktwertänderungen der Vorratsimmobilien TEUR 307 (Vorjahr: TEUR 1.140) sowie im Bestandsportfolio die Veränderung der Rücklagen TEUR 2.290 (Vorjahr: TEUR 565) und sonstige zahlungsunwirksame Posten TEUR 146 (Vorjahr: TEUR 73).

Auf Deutschland entfällt von den gesamten Umsatzerlösen im Konzern TEUR 8.531 (Vorjahr: TEUR 1.134) ein Betrag in Höhe von TEUR 7.463 (Vorjahr: TEUR 649). Diese Umsätze resultieren aus den Einnahmen aus der Vermietung (TEUR 3.749) und den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien (TEUR 3.714).

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 4.397 (Vorjahr: TEUR 3.955) ergibt sich aus einer Verringerung des Zinssatzes um 0,5 % p.a. eine Verminderung der jährlichen Zinserträge um TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 20). In Bezug auf weitere Sensitivitätsmessungen wird auf Kapitel „Zinsrisiko“ und „Fremdwährungsrisiko“ verwiesen.

Grundsätzlich wird auf die Risikoberichterstattung im Konzern-Lagebericht der DEMIRE 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.

DEMIRE plant im Geschäftsjahr 2015 ein EBIT auf dem von positiven Bewertungsanpassungen geprägten Vorjahresniveau. 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. Weiter streben wir auch eine starke Verbesserung des Net Asset Values an. Vor allem wollen wir auch im nächsten Geschäftsjahr 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. Die Wachstumsstrategie wird durch eine Fremdkapitalaufnahme sowie durch Eigenkapital 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 wie zum Beispiel in 2008 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 6,0 Millionen im Vorjahr auf rd. EUR 3,0 Millionen im Berichtsjahr führten.

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen im Wesentlichen Anteile und 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 Anleihen, Bankdarlehen, aufgenommene Darlehen und Kontokorrentkredite, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. 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.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge bei denen von Seiten der Bank Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Auflagen (Financial Covenants) bestehen, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Banken führen könnten. Bei den Financial Covenants handelt es sich um Finanzkennzahlen, insbesondere den Schuldendienstdeckungsgrad („Debt-Service Coverage Ratio“ (DSCR)), den Zinsdienstdeckungsgrad („Interest Cover Ratio“ (ICR)) sowie die Verschuldungsquote („Loan to Value“ (LTV)) der jeweiligen Immobilienportfolien. Die Berechnung erfolgt nach Vorgabe der Gläubiger gemäß Darlehensvertrag. Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Financial Covenants, welche in den Darlehensverträgen der finanzierten Immobilien aufgeführt sind, erfolgt durch das DEMIRE Management, Treasury und das Asset Management. Je nach Finanzierung werden die Financial Covenants quartalsweise, halbjährlich oder jährlich in einer entsprechenden Berichterstattung an die Gläubiger übermittelt bzw. werden die zugrundeliegenden betriebswirtschaftlichen Kennzahlen dem Gläubiger zur Verfügung gestellt. Werden die vorgegebenen Werte der Financial Covenants nicht eingehalten, so hat der Gläubiger das Recht zusätzliche Sicherheiten von dem Schuldner zu verlangen. Die Darlehen befinden sich dann im Default. Hält der Default länger an und kann dauerhaft nicht behoben werden, hat der Gläubiger ein Sonderkündigungsrecht. Zum Bilanzstichtag wurden alle Financial Covenants der Immobilienfinanzierungen eingehalten und dementsprechend lag kein Default vor.

Fremdwährungsrisiko

DEMIRE ist auch 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. Es besteht das Risiko, dass im Falle des Abgangs von Vermögenswerten mit Auslandsbezug die kumulierten Umrechnungsdifferenzen in der Währungsumrechnungsrücklage, die bis zu diesem Zeitpunkt im sonstigen Ergebnis erfasst wurden, in der Periode des Abgangs des Vermögenswertes erfolgswirksam erfasst werden müssen. Werden im Konzern Verbindlichkeiten oder Forderungen in fremder Währung gehalten, so führt dies zu einem Effekt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

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 Bandbreiten in Kauf zu nehmen. Eine Absicherung wird lediglich hinsichtlich eines Spitzenrisikos auf aggregierter Ebene und für bestimmte Währungen angestrebt, um Entwicklungen entgegenzuwirken, die den Bestand des Konzerns gefährden können. Die Fremdwährungs-Absicherungsstrategie wird in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt.

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

01. APRIL 2014 – 31. DEZEMBER 2014	TEUR	Andere	Summe
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	2.613	0	2.613
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	333.070	0	333.070
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	2.857	0	2.857
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	9.161	126	9.287
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände	892	29	921
Zahlungsmittel	4.379	18	4.397
Sonstige Vermögenswerte	14.969	4.898	19.867
	367.941	5.071	373.012
Langfristige Finanzschulden	248.072	20	248.092
Kurzfristige Finanzschulden	47.499	74	47.573
Sonstige Schulden	19.117	3.600	22.717
	314.688	3.694	318.382

01. APRIL 2013 - 31. MÄRZ 2014	TEUR	Andere	Summe
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	1.963	3.701	5.664
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.526	0	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 % verändert sich der Wert der Vermögenswerte und Schulden wie folgt:

	31.12.2014 + 10 %	31.12.2014 - 10 %	31.03.2014 + 10 %	31.03.2014 - 10 %
RON (Rumänien) in TEUR				
Vermögenswerte	-115	141	-115	141
Schulden	0	0	0	0
GEL (Georgien) in TEUR				
Vermögenswerte	-123	150	-82	101
Schulden	-28	34	-24	29
UAH (Ukraine) in TEUR				
Vermögenswerte	-190	232	-319	389
Schulden	-300	367	-26	31
BGN (Bulgarien) in TEUR				
Vermögenswerte	-32	40	0	0
Schulden	-7	9	0	0

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. -100 Basispunkte unter Beibehaltung aller übrigen Parameter würde eine Erhöhung bzw. Verringerung der Zinsaufwendungen der Gesellschaft zu folgenden Zinsaufwendungen führen:

ZINSENSITIVITÄTSMESSUNG TEUR	31.12.2014	31.03.2014
Zinsaufwand aus Darlehen mit variabler Verzinsung	316	88
Erhöhung des Zinsaufwandes bei einem fiktiven Anstieg der variablen Zinsen um 100 Basispunkte	464	50
Reduzierung des Zinsaufwandes bei einem fiktiven Rückgang der variablen Zinsen um 100 Basispunktet	135	13

Die Veränderung des Zinsaufwandes in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragssteueraspekten unmittelbar auf das Konzernergebnis und das Konzernneigenkapital 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 signifikanten Konzentrationen von Kreditrisiken. Eine Analyse der wertberichtigten Forderungen ist in der nachfolgenden Tabelle gegeben:

TEUR 31.12.2014	Bruttoforderungen	Wertberichtigung	Summe
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	11.731	-2.444	9.287
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände	4.100	-3.179	921
	15.831	-5.623	10.208

TEUR 31.03.2014	Bruttofor- derungen	Wertbe- richtigung	Summe
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

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 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. Dezember 2014 14,6 % (31. März 2014: Vorjahr: 15,9 %). DEMIRE strebt weiterhin die Erreichung einer Eigenkapitalquote von über 40 % 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. DEZEMBER 2014 TEUR	Bewertungs- kategorie	Buchwert	Wertansatz nach IAS 39			Wert Fair-Value
			Fair-Value erfolgs- wirksam	Fair-Value erfolgs- neutral	fortge- führte Anschaff.	
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	n/a	2.613	0	0	2.613	4.001
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	14	0	0	14	14
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	LaR	2.857	0	0	2.857	4.050
Sonstige Ausleihungen	LaR	322	0	0	322	322
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	LaR	9.287	0	0	9.287	9.287
Finanzforderungen und sonsti- ge finanzielle Vermögenswerte	LaR	921	0	0	921	1.246
Zahlungsmittel	LaR	4.397	0	0	4.397	4.397
Wandelschuldverschreibungen	AmC	8.173	0	0	8.173	15.244
Anleihen	AmC	49.138	0	0	49.138	50.100
Sonstige langfristige Finanzschulden	AmC	188.530	0	0	188.530	193.330
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	11.519	0	0	11.519	11.519
Kurzfristige Finanzschulden	AmC	47.573	0	0	47.573	47.573
Wert je Bewertungskategorie						
	LaR	17.798	0	0	17.798	19.316
	AmC	304.933	0	0	304.933	317.766

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);

31. MÄRZ 2014 TEUR	Wertansatz nach IAS 39					Wert
	Bewertungskategorie	Buchwert	Fair-Value erfolgswirksam	Fair-Value erfolgsneutral	fortgeführte Anschaff.	Fair-Value
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	n/a	4.694	0	0	4.694	8.721
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	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	10.384	0	0	10.384	11.207
	AmC	26.499	0	0	26.499	23.889
	AtFVtPL	10.893	10.893	0	11.300	10.893

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
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Stufe 3	Künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungssatzes
Anteile an equity bewerteten Unternehmen	Stufe 3	Abgezinste Cashflows aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven
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 Wandelschuldverschreibungen 2013/2018	Stufe 1	Notierte Geldkurse an einem aktiven Markt
Börsennotierte Anleihen 2014/2019	Stufe 1	Notierte Geldkurse an einem aktiven Markt

Für alle kurzfristigen Finanzinstrumente wird nach IFRS 7.29 unterstellt, dass der Buchwert dem Fair Value entspricht. Da der wesentliche Anteil der langfristigen Darlehen in unmittelbarer Nähe zum Bilanzstichtag aufgenommen wurde, wird angenommen, dass Fair Value und Buchwert nicht wesentlich abweichen.

Der Buchwert der Finanzinstrumente stellt das maximale Ausfallrisiko dar:

TEUR	31.12.2014	31.03.2014
Loans and Receivables	13.387	7.840
Zahlungsmittel	4.397	3.955
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14	695
Summe	17.798	12.490

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

TEUR	31.12.2014	31.03.2014
Deutschland, Österreich und Niederlande	7.658	2.188
Polen	1.737	2.198
Ukraine	1.125	726
Georgien	12	66
Sonstige Länder	2.855	2.662
Summe	13.387	7.840

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

TEUR	31.12.2014	31.03.2014
Zahlungsmittel in Euro-Ländern	4.378	3.915
Zahlungsmittel in anderen Ländern	19	40
Summe	4.397	3.955

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

NETTO-GEWINNE UND -VERLUSTE TEUR	aus Zinsen	Aus der Folgebewertung				Netto- ergebnis
		zum Fair Value Profit or Loss	Währungs- differenz	Wert- berichti- gung	Wert- aufholung	
01.04.2014 - 31.12.2014						
Loans and Receivables	555			-693		-138
AmC	-520					-520
Summe	35	0	0	-693	0	-658

NETTO-GEWINNE UND -VERLUSTE TEUR 01.04.2013 - 31.03.2014	aus Zinsen	Aus der Folgebewertung			Wert- aufholung	Netto- ergebnis
		zum Fair Value Profit or Loss	Währungs- differenz	Wert- berichti- gung		
Loans and Receivables	702		3	-1.253		-548
AmC	-927					-927
Summe	-225	0	3	-1.253	0	-1.475

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:

TEUR	31.12.2014	31.03.2014
Loans and Receivables	693	1.253
Summe	693	1.253

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

TEUR	2015	2016	2017	2018	2019	nach dem 31.12.2019
Anleihe 2014/2019 DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG						
Zins	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	
Tilgung					50.000	
Wandelanleihe 2013/2018 DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG						
Zins	651	651	651	488		
Tilgung				10.852		
Mezzanine Darlehen für DEMIRE CON-DOR Properties Management GmbH						
Zins	900					
Tilgung	12.000					

TEUR	2015	2016	2017	2018	2019	nach dem 31.12.2019
Schuldscheindarlehen Deutsche Bank DEMIRE Holding EINS GmbH						
Zins	7.384	7.367	7.311	7.274	7.238	
Tilgung	738	737	731	727	144.304	
LBBW Darlehen für A DEMIRE Commercial Real Estate GmbH						
Zins	610	591	572	552	45	
Tilgung	834	853	872	892	23.975	
LBBW Darlehen für B DEMIRE Commercial Real Estate GmbH						
Zins	137	133	129	125	31	
Tilgung	208	201	196	190	6.159	
Mezzanine Darlehen für DEMIRE Commercial Real Estate GmbH						
Zins	2.800					
Tilgung	25.000					
IBB Tilgungsdarlehen für DEMIRE Real Estate München I GmbH						
Zins	251	243				
Tilgung	200	300	7.925			
Hypo Landesbank Vorarlberg Tilgungs- darlehen für Munich ASSET Vermögens- verwaltung GmbH						
Zins	84	81	78	50		
Tilgung	172	176	179	4.244		
DKB Darlehen für 1.MAGNAT Immobili- enges. mbH						
Zins	95	92	23			
Tilgung	81	81	3.002			
Mezzanine Darlehen für Magnat In- vestment I B.V.						
Zins						
Tilgung	5.020					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlich- keiten	10.943					505
Summe	71.858	15.256	25.419	29.144	235.502	505

In Bezug auf die Wandelschuldverschreibungen 2013/18 wird unterstellt, dass bis zur Fälligkeit keine Wandlung erfolgt.

2. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

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

Die zwischen dem Mutterunternehmen und Tochterunternehmen durchgeführten Rechtsgeschäfte, Erträge und Bezüge von Dienstleistungen wurden wie unter fremden Dritten abgerechnet.

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

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestehen die folgenden Salden:

TEUR	31.12.2014	31.03.2014
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	48	48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	146	139
Kurzfristige Finanzschulden	12	243

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 Note 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:

TEUR	31.12.2014	31.03.2014
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	2.857	2.490
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	921	2.293
Kurzfristige Finanzschulden	385	172

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.

Bei den Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen bestehen keine Sicherheiten

Volumen der Geschäftsvorfälle gegenüber assoziierten Unternehmen:

TEUR	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	41
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	51	245
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	10	101
Kurzfristige Finanzschulden	21	12

Volumen der Geschäftsvorfälle gegenüber Gemeinschaftsunternehmen:

TEUR	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	308	420
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	98	426
Kurzfristige Finanzschulden	0	1

Die Geschäftsvorfälle aus Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten resultierten aus der Tilgung von Gewährten Darlehen. Die Ausleihungen an at equity bewerteten Unternehmen resultierten aus Zinsaufwendungen für gewährte Darlehen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten beruhen auf der Anmietung von Büroräumlichkeiten. Der Posten kurzfristige Finanzschulden beinhaltet sonstige Finanzschulden.

3. Honorar des Abschlussprüfers

Das im Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar für den Abschlussprüfer Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn/Frankfurt, setzt sich wie folgt zusammen (Beträge inkl. Umsatzsteuer):

TEUR	01.04.2014 – 31.12.2014	01.04.2013 – 31.03.2014
Abschlussprüfungsleistungen	444	303
	444	303

Von den im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erfassten Honoraren für Abschlussprüfungsleistungen betreffen TEUR 74 nachbelastete Honorare für Abschlussprüfungsleistungen des Geschäftsjahres 2013/14.

4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Über folgende Ereignisse von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres ist zu berichten:

Die Gesellschaft hat das Grundkapital von EUR 14.306.151 um EUR 5.633.710 auf EUR 19.939.861 unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals aufgrund Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat vom 23. Dezember 2014 gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre erhöht. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Alpine Real Estate GmbH zugelassen, die als Sacheinlage jeweils 94,9 % der Anteile an der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH sowie eine Forderung gegen die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH eingebracht hat. Die Erhöhung des Grundkapitals wurde am 22. Januar 2015 im Handelsregister eingetragen. Die beiden eingebrachten Objektgesellschaften verfügen über ein Gewerbeimmobilienportfolio mit insgesamt knapp 42.000 m² unter anderem in Bremen, Berlin und Stralsund. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde jede neue Aktie der DEMIRE mit einem Betrag von EUR 1,75 bewertet.

Die außerordentliche Hauptversammlung vom 6. März 2015 hat ein Aktienoptionsprogramm beschlossen, für das ein bedingtes Kapital von EUR 1.000.000 geschaffen wurde. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Dezember 2015 („Ausgabezeitraum“) nach näherer Maßgabe der nachfolgende Bestimmungen im Rahmen des Aktienoptionsplans 2015 bis zu 1.000.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einer Wartezeit von vier Jahren und einer Ausübungszeit von weiteren fünf Jahren („Ausübungszeitraum“) auszugeben mit der Maßgabe, dass jede Aktienoption das Recht zum Bezug von einer Aktie der Gesellschaft gewährt. Es darf an Mitglieder des Vorstands der DEMIRE insgesamt bis 800.000 Aktienoptionen (80 %) und an ausgewählte Mitarbeiter der Gesellschaft oder Geschäftsführer oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften, insgesamt bis 200.000 Aktienoptionen (20 %), ausgeben werden. Von der Möglichkeit wurde bei den Vorständen vollständig und bei den Mitarbeitern teilweise Gebrauch gemacht.

Der Vorstand ist aufgrund Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 5. März 2020 durch Ausgabe von bis zu 8.552.290 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 8.552.290,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2015).

Das Grundkapital der Gesellschaft ist zudem aufgrund Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 um bis zu EUR 2.434.105,00 eingeteilt in bis zu 2.434.105 auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2015/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen.

Der Vorstand der DEMIRE hat am 24. März 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, ihre im September 2014 begebene Anleihe 2014/2019 um EUR 50 Millionen auf EUR 100 Millionen im Rahmen einer Privatplatzierung aufzustocken. Der Ausgabekurs für die neue Tranche am 26. März 2015 im Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse hat bei 100 % gelegen. Die Anleihe wird mit 7,50 % pro Jahr verzinst und die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich. Die DEMIRE beabsichtigt, die Nettoerlöse aus der Aufstockung der Anleihe zur Finanzierung von weiteren Portfolioakquisitionen und zur Stärkung der Finanzkraft einzusetzen.

Der Vorstand der DEMIRE hat am 2. April 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus dem von der Hauptversammlung der DEMIRE am 6. März 2015 beschlossenen Genehmigten Kapital einmalig von EUR 20.017.811,00 um EUR 2.182.567,00 auf EUR 22.200.378,00 gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen. Das von der außerordentlichen Hauptversammlung der DEMIRE AG am 6. März 2015 beschlossene Genehmigte Kapital I/2015 wurde am 06. April 2015 in das Handelsregister eingetragen. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Ketom AG, Schweiz, zugelassen, die als Sacheinlagen 94 % der Stammanteile an der Objektgesellschaft Sihlegg Investments Holding GmbH, Schweiz, sowie sämtliche Ansprüche aus einem der Objektgesellschaft von der Ketom AG gewährten Gesellschafterdarlehen einbringt. Zur Berechnung des Kapitalerhöhungsbetrags und der Anzahl der auszugebenden neuen Aktien der DEMIRE wurde ein Wert von EUR 4,028 je Aktie der DEMIRE AG zugrunde gelegt. Der Objektgesellschaft gehört die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Gutenberg-Galerie in Leipzig mit einer Mietfläche von rund 20.750 m². Die Erhöhung des Gezeichneten Kapitals um insgesamt EUR 2.182.567,00 auf EUR 22.200.378,00 wurde am 27. Mai 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Die Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH in Frankfurt am Main hat am 18. März 2015 das Grundstück Parchim, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, Flur 24, Flurstück 88/15, in der Größe von 2.464 m², Gebäude und Freifläche, zu einem Preis von TEUR 650 veräußert.

Am 13. Mai 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG beschlossen, eine Pflicht-Wandelanleihe im Volumen von EUR 15 Millionen unter Ausschluss des Bezugsrechts gegen Einbringung einer Sacheinlage zu begeben. Ein Investor der Unternehmensanleihe 2014/2019 wird im Rahmen der Transaktion die neu zu begebende Pflicht-Wandelanleihe mit einer Laufzeit von drei Jahren (Endfällig 2018) gegen Einbringung von Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019 zeichnen. Die Schuldverschreibungen werden ab dem Emissionstag mit jährlich 2,75% verzinst und können ab dem 1. September 2015 zu einem anfänglichen Wandlungspreis von EUR 5,00 je Aktie – vorbehaltlich einer Anpassung – gewandelt werden. Die Pflicht-Wandelanleihe ist mit einer Wandlungspflicht des jeweiligen Gläubigers zur Endfälligkeit ausgestattet.

Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat am 13. Mai 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 19. Mai beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig um EUR 2.541.149,00 gegen eine gemischte Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen.

Zur Zeichnung der neuen Aktien ist die M1 Beteiligungs GmbH, Berlin, zugelassen worden, die als Sacheinlage 94 % der Geschäftsanteile der Logistikpark Leipzig GmbH einbringen wird. Die Logistikpark Leipzig GmbH ist Alleineigentümerin einer Logistikimmobilie in Leipzig (Logistikpark Leipzig). Zur Berechnung des Kapitalerhöhungsbetrags und der Anzahl der auszugebenden neuen Aktien der DEMIRE wurde ein Wert von EUR 5,84 je Aktie der DEMIRE zugrunde gelegt. Zusätzlich zu den Aktien soll die M1 Beteiligungs GmbH eine Barzahlung in Höhe von rund EUR 19 Millionen erhalten. Der über die Leistung der Sacheinlage abgeschlossene Einbringungs-, Kauf- und Abtretungsvertrag steht unter anderem unter dem Vorbehalt der Zustimmung der die Logistikpark Leipzig GmbH finanzierenden Bank. Nach Durchführung dieser Kapitalerhöhung und unter Einbeziehung der vom Vorstand am 2. April 2015 beschlossenen Sachkapitalerhöhung zum Erwerb der Gutenberg-Galerie wird die M1 Beteiligungs GmbH mit rd. 10,25 % am Grundkapital der DEMIRE beteiligt sein.

Mittelbar zu 100 % beteiligt an der M1 Beteiligungs GmbH ist Herr Günther Walcher, der zugleich Mitglied des Aufsichtsrats der DEMIRE ist. Dem Abschluss des Einbringungs-, Kauf- und Abtretungsvertrages vorangegangen war ein strukturierter Bieterprozess, bei dem sich die DEMIRE im Ergebnis durchsetzen konnte. Der frühere Logistikkomplex von Quelle (Baujahr 1994) mit einer Gesamtmietfläche von rund 184.000 m², der sich auf einem rund 330.000 m² großen Grundstück befindet, liegt rund 10 km nördlich des Leipziger Stadtzentrums. Zum Objekt gehören rund 164.000 m² Lagerfläche, knapp 20.000 m² Bürofläche, gut 35.000 m² Außenfläche sowie zwei Erweiterungsflächen mit rund 38.000 m², die bereits über Baurecht verfügen. Bei einem aktuellen Vermietungsstand von rund 60 % und einer Jahresnettomiete von ca. EUR 3,60 Millionen bietet der Logistikkomplex vor dem Hintergrund seiner guten Lage in Nachbarschaft des Messegeländes und des BMW-Werkes sowie der hohen Nachfrage nach Logistikflächen in Leipzig erhebliche Potenziale.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat am 27. Mai 2015 bekannt gegeben, 51 % der Anteile an der Asset-Management-Gesellschaft Panacea Property GmbH und 51 % an der Facility-Management-Gesellschaft Praedia Haus- & Gartenservice GmbH erworben zu haben. Zudem hat der Immobilienkonzern seinen Anteil an der Property-Management-Plattform DEMIRE Immobilien Management GmbH von 51 % auf nun 100 % aufgestockt. Zu den Kaufpreisen wurde Stillschweigen vereinbart. DEMIRE schließt mit den Beteiligungen ihre Expansion zur konzerninternen Abbildung aller Kernkompetenzen ab. Mit den drei neuen Gesellschaften bildet der Immobilienkonzern den gesamten Wertschöpfungsprozess der Objektbewirtschaftung konzernintern ab und kann somit die Verwaltung ihres Gewerbeimmobilienportfolios in Deutschland weiter optimieren.

Zwischen Anfang Januar 2015 und 21. Mai 2015 wurden insgesamt 163.125 Wandelschuldverschreibungen in Stückaktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital zum 27. Mai 2015 von rd. 0,7 % gewandelt.

5. Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter

a. Vorstand

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

Mitglieder des Vorstands waren im Geschäftsjahr:

- Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer, CEO,
- Herr Markus Drews, COO, ab dem 1. Dezember 2014.

Für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 wurden für den Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 0) sowie erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 196 (Vorjahr: TEUR 1.064) erfasst, die sich wie folgt verteilen (Angaben in TEUR):

TEUR	2014	2013/2014
Hon.-Prof. Andreas Steyer	205	221
Markus Drews	18	0
Dr. Marc-Milo Lube	0	548
Jürgen Georg Faè	0	295
	223	1.064

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) 2014*	Vergütung (in TEUR) 2013/2014*
Prof. Dr. Werner Schaffer	Vorsitzender	Steuerberater in eigener Praxis	bis 23. Okto- ber 2013	0	12
Dr. Carsten Strohdächer	Stellvertre- tender Vor- sitzender	Selbständiger Unternehmens- berater	bis 23. Okto- ber 2013	0	8
Prof. Dr. Hermann Anton Wagner	Vorsitzender	Wirtschafts- prüfer und Steuerberater in eigener Praxis	seit 17. April 2013	30	14
Dr. Dirk Hoffmann	Stellvertre- tender Vor- sitzender	Selbständiger Rechtsanwalt	seit 23. Ok- tober 2013	23	3
Günther Walcher		Unternehmer	seit 23. Ok- tober 2013	10	3
Dr. Peter Maser	Stellvertre- tender Vor- sitzender	Rechtsanwalt	Seit 12. Ja- nuar 2015	0	0
				63	56

* Bezüge exklusive Kostenersatz und exkl. Umsatzsteuer

Daneben wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 10) vergütet.

c. Mitarbeiter

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter betrug zum Bilanzstichtag neben den zwei Vorstandsmitgliedern:

	31.12.2014	31.03.2014
Festangestellte Mitarbeiter	7	4
	7	4

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter betrug im Geschäftsjahr 2014 6 (im Vorjahr: 4).

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 2. Juni 2015 vom Vorstand aufgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Frankfurt am Main, den 2. Juni 2015

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Hon.-Prof. Andreas Steyer MRICS
Vorstandssprecher (CEO)



Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews
Vorstand (COO)

Anlage 1: Konsolidierungskreis

KONZERNUNTERNEHMEN			Kapital- anteil im Konzern	Grün- dungs- / Erwerbs- zeitpunkt	Anschaf- fungs- kosten TEUR	Geschäfts- jahr
Unmittelbar gehaltene Anteile:						
DEUTSCHLAND						
DEMIRE Deutsche Mittel- stand Real Estate AG, Frank- furt am Main	Tochterun- ternehmen	erworben	100,00 %	29.10.2009	21.160	01.01.2014 – 31.12.2014
DEMIRE Commercial Real Estate GmbH, Frankfurt am Main	Tochterun- ternehmen	erworben	100,00 %	21.10.2008	25	01.01.2014 – 31.12.2014
DEMIRE Commercial Real Estate ZWEI GmbH, Frankfurt am Main	Tochterun- ternehmen	erworben	100,00 %	20.08.2014	25	01.01.2014 – 31.12.2014
DEMIRE CONDOR Properties Management GmbH, Frank- furt am Main	Tochterun- ternehmen	erworben	100,00 %	17.10.2014	28	01.01.2014 – 31.12.2014
AUSLAND						
MAGNAT Capital Markets GmbH, Wien, Österreich	Tochterun- ternehmen	erworben	100,00 %	05.05.2009	35	01.01.2014 – 31.12.2014

KONZERNUNTERNEHMEN						
Mittelbar gehaltene Anteile:			Kapitalanteil im Konzern	Gründungs- / Erwerbszeitpunkt	Anschaffungskosten TEUR	Geschäftsjahr
DEUTSCHLAND						
Erste MAGNAT Immobilien-gesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterun-ternehmen	erworben	99,64 % ²	29.10.2009	N/A ⁴	01.01.2014 – 31.12.2014
Zweite MAGNAT Immo-biliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterun-ternehmen	erworben	99,64 % ²	29.10.2009	N/A ⁴	01.01.2014 – 31.12.2014
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	assoziertes Unter-nehmen	erworben	24,78 % ¹	29.10.2009	N/A ⁴	01.04.2014 – 31.03.2015 ⁵
DEMIRE Real Estate München I GmbH, Frankfurt am Main	Tochterun-ternehmen	erworben	100,00 % ¹	27.11.2013	27	01.01.2014 – 31.12.2014
MUNICH ASSET Vermögens-verwaltung GmbH, Frankfurt am Main	Tochterun-ternehmen	erworben	100,00 % ¹	05.02.2014	26	01.01.2014 – 31.12.2014
CAM Commercial Asset Management EINS GmbH, Frankfurt am Main	Tochterun-ternehmen	erworben	100,00 % ¹	31.12.2014	26.625	01.01.2014 – 31.12.2014
CAM Commercial Asset Management ZWEI GmbH, Frankfurt am Main	Tochterun-ternehmen	erworben	100,00 % ¹	31.12.2014	7.663	01.01.2014 – 31.12.2014
CAM Commercial Asset Management DREI GmbH, Frankfurt am Main	Tochterun-ternehmen	erworben	100,00 % ¹	31.12.2014	9.830	01.01.2014 – 31.12.2014
CAM Commercial Asset Management VIER GmbH, Frankfurt am Main	Tochterun-ternehmen	erworben	100,00 % ¹	31.12.2014	8.139	01.01.2014 – 31.12.2014
Schwerin Margaretenhof 18 GmbH, Berlin	Tochterun-ternehmen	erworben	100,00 % ¹	31.12.2014	1.599	01.01.2014 – 31.12.2014
DEMIRE Holding EINS GmbH, Frankfurt am Main	Tochterun-ternehmen	erworben	100,00 % ¹	20.08.2014	25	01.01.2014 – 31.12.2014
Condor Real Estate Management EINS GmbH, Frankfurt am Main	Tochterun-ternehmen	erworben	100,00 % ¹	20.08.2014	25	01.01.2014 – 31.12.2014
Condor Real Estate Management ZWEI GmbH, Frankfurt am Main	Tochterun-ternehmen	erworben	100,00 % ¹	20.08.2014	25	01.01.2014 – 31.12.2014
Condor Real Estate Management DREI GmbH, Frankfurt am Main	Tochterun-ternehmen	erworben	100,00 % ¹	20.08.2014	25	01.01.2014 – 31.12.2014
Condor Objektgesellschaft Eschborn GmbH, Frankfurt am Main	Tochterun-ternehmen	erworben	94,00 %	15.12.2014	1.550	01.01.2014 – 31.12.2014

KONZERNUNTERNEHMEN			Kapital- anteil im Konzern	Grün- dungs- / Erwerbs- zeitpunkt	Anschaf- fungs- kosten TEUR	Geschäfts- jahr
Mittelbar gehaltene Anteile:						
DEUTSCHLAND						
Condor Objektgesellschaft Bad Kreuznach GmbH, Frankfurt am Main	Tochterun- ternehmen	erworben	94,00 %	15.12.2014	113	01.01.2014 – 31.12.2014
Condor Real Estate Ma- nagement FÜNF GmbH, Frankfurt am Main	Tochterun- ternehmen	erworben	100,00 %	05.06.2014	25	01.01.2014 – 31.12.2014
Condor Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	Tochterun- ternehmen	erworben	94,00 %	15.12.2014	793	01.01.2014 – 31.12.2014
Condor Objektgesellschaft Bad Oeynhausen GmbH, Frankfurt am Main	Tochterun- ternehmen	erworben	94,00 %	30.09.2014	160	01.01.2014 – 31.12.2014
Condor Objektgesellschaft Rendsburg GmbH, Frankfurt am Main	Tochterun- ternehmen	erworben	94,00 %	30.09.2014	152	01.01.2014 – 31.12.2014
Condor Objektgesellschaft YELLOW GmbH, Frankfurt am Main	Tochterun- ternehmen	erworben	94,00 %	30.09.2014	1.387	01.01.2014 – 31.12.2014
Condor Objektgesellschaft Lichtenfels GmbH, Frankfurt am Main	Tochterun- ternehmen	erworben	94,00 %	30.09.2014	194	01.01.2014 – 31.12.2014
AUSLAND						
MAGNAT Investment I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterun- ternehmen	erworben	99,64 % ¹	29.10.2009	N/A ⁴	01.04.2014 – 31.12.2014
MAGNAT Investment II B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterun- ternehmen	erworben	100,00 % ¹	29.10.2009	N/A ⁴	01.04.2014 – 31.12.2014
MAGNAT Investment IV B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterun- ternehmen	erworben	100,00 % ¹	29.10.2009	N/A ⁴	01.04.2014 – 31.12.2014
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o., Warschau, Polen	Gemein- schafts-un- ternehmen	erworben	50,00 % ¹	29.10.2009	N/A ⁴	01.01.2014 – 31.12.2014
Russian Land AG, Wien, Österreich	assoziiertes Unterneh- men	erworben	40,34 % ¹	29.10.2009	N/A ⁴	01.01.2014 – 31.12.2014
Lumpsum Eastern Euro- pean Participations C.V., Osterhout, Niederlande	Tochterun- ternehmen	gegründet	94,00 % ¹	29.01.2012	N/A ⁴	01.04.2014 – 31.12.2014
MAGNAT Real Estate UA X B.V., Hardinxveld Giessen- dam, Niederlande	Tochterun- ternehmen	erworben	99,64 % ²	29.10.2009	N/A ⁴	01.04.2014 – 31.12.2014

KONZERNUNTERNEHMEN						
Mittelbar gehaltene Anteile:			Kapitalanteil im Konzern	Gründungs- / Erwerbszeitpunkt	Anschaffungskosten TEUR	Geschäftsjahr
AUSLAND						
MAGNAT Real Estate UA XI B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	99,64 % ²	29.10.2009	N/A ⁴	01.04.2014 – 31.12.2014
MAGNAT Real Estate UA I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ¹	29.10.2009	N/A ⁴	01.04.2014 – 31.12.2014
MAGNAT Real Estate Project Sadko, Hardinxveld Giessendam, Niederlande B.V.	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ¹	29.10.2009	N/A ⁴	01.04.2014 – 31.12.2014
MAGNAT Real Estate UA V B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ¹	29.10.2009	N/A ⁴	01.04.2014 – 31.12.2014
MAGNAT Real Estate New Project Sadko B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande B.V.	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ¹	29.10.2009	N/A ⁴	01.04.2014 – 31.12.2014
MAGNAT Real Estate UA XII B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande B.V.	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ¹	29.10.2009	N/A ⁴	01.04.2014 – 31.12.2014
SC VICTORY Consulting International s.r.l., Bukarest, Rumänien	Tochterunternehmen	erworben	99,64 % ²	29.10.2009	N/A ⁴	01.01.2014 – 31.12.2014
OOO Sadko Holding, Moskau, Russland	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ¹	29.10.2009	N/A ⁴	01.01.2014 – 31.12.2014
OOO New Sadko Holding, Moskau, Russland	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ¹	29.10.2009	N/A ⁴	01.01.2014 – 31.12.2014
R-Quadrat Bulgaria EOOD, Sofia, Bulgarien	Tochterunternehmen	erworben	99,64 % ²	29.10.2009	N/A ⁴	01.01.2014 – 31.12.2014
OXELTON ENTERPRISES Limited, Limassol, Zypern	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	59,78 % ²	29.10.2009	N/A ⁴	01.01.2014 – 31.12.2014
IRAO MAGNAT Digomi LLC, Tbilisi, Georgien	Tochterunternehmen	erworben	74,73 % ²	29.10.2009	N/A ⁴	01.01.2014 – 31.12.2014
IRAO MAGNAT 28/2 LLC, Tbilisi, Georgien	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	50,00 % ²	29.10.2009	N/A ⁴	01.01.2014 – 31.12.2014
IRAO MAGNAT Tbilisi Office 1 LLC, Tbilisi, Georgien	Tochterunternehmen	erworben	99,64 % ²	29.10.2009	N/A ⁴	01.01.2014 – 31.12.2014

KONZERNUNTERNEHMEN			Kapital- anteil im Konzern	Grün- dungs- / Erwerbs- zeitpunkt	Anschaf- fungs- kosten TEUR	Geschäfts- jahr
Mittelbar gehaltene Anteile:						
AUSLAND						
MAGNAT Tbilisi Residential 1 LLC, Tbilisi, Georgien	Tochterun- ternehmen	erworben	100,00 % ¹	29.10.2009	N/A ⁴	01.01.2014 – 31.12.2014
IRAO MAGNAT Gudiashvili LLC, Tbilisi, Georgien	Gemein- schafts-un- ternehmen	gegründet	50,00 % ³	04.04.2011	N/A ⁴	01.01.2013 – 31.12.2013
Kappatrade Ltd., Kiew, Ukraine	Tochterun- ternehmen	erworben	99,64 % ²	19.10.2010	N/A ⁴	01.01.2014 – 31.12.2014
Polartrade Ltd., Kiew, Ukraine	Tochterun- ternehmen	erworben	99,64 % ²	19.10.2010	N/A ⁴	01.01.2014 – 31.12.2014
Denston Investments Ltd. Cyprus Cyan Bayreuth, Nikosia, Zypern	Tochterun- ternehmen	erworben	94,00 %	11.12.2014	83	01.01.2014 – 31.12.2014
Blue Ringed S.à.r.l. Lu- xemburg Pink Darmstadt, Luxemburg	Tochterun- ternehmen	erworben	94,00 %	11.12.2014	118	01.12.2013 – 30.11.2014
Briarius S.à.r.l. Luxembourg Pink Kempten, Luxemburg	Tochterun- ternehmen	erworben	94,00 %	11.12.2014	90	01.12.2013 – 30.11.2014
Armstripe S.à.r.l. Luxem- burg Pink Ulm, Luxemburg	Tochterun- ternehmen	erworben	94,00 %	11.12.2014	408	01.12.2013 – 30.11.2014
Reubescens S.à.r.l. Luxem- bourg Magenta Various, Luxemburg	Tochterun- ternehmen	erworben	94,00 %	11.12.2014	89	01.12.2013 – 30.11.2014
GO Leonberg ApS Denmark Cyan Leonberg, Kopenhagen, Dänemark	Tochterun- ternehmen	erworben	94,00 %	11.12.2014	59	01.01.2014 – 31.12.2014
GO Ludwigsburg ApS Den- mark Cyan Ludwigsberg, Kopenhagen, Dänemark	Tochterun- ternehmen	erworben	94,00 %	11.12.2014	45	01.01.2014 – 31.12.2014
GO Bremen ApS Denmark Cyan Bremen, Kopenhagen, Dänemark	Tochterun- ternehmen	erworben	94,00 %	11.12.2014	221	01.01.2014 – 31.12.2014

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. Im Falle von Irao MAGNAT 28/2 LLC werden über mehrere Konzerngesellschaften insgesamt 50 % 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.

⁵ Einbezogen wurde der Zwischenabschluss zum 31.12.2014.

Anlage 2: Anteilsbesitzliste nach § 313 Abs. 2 HGB

GESELLSCHAFT	Art	Sitz	Geschäfts-jahr	Eigenkapital in TEUR	Anteil am Kapital % ¹⁾	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG	Konzernmuttergesellschaft	Deutschland, Frankfurt am Main	01.04.2014 – 31.12.2014	9.959		-1.131
DEMIRE Commercial Real Estate GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	56	100	-18
DEMIRE Real Estate München I GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	21	100	-4
Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	317	100	251
CAM Commercial Asset Management EINS GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	-860	100	-885
CAM Commercial Asset Management ZWEI GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	-273	100	-298
CAM Commercial Asset Management DREI GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	-351	100	-376
CAM Commercial Asset Management VIER GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	-294	100	-319
Schwerin Margaretenhof 18 GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Berlin	01.01.2014 – 31.12.2014	-285	100	-310
DEMIRE Commercial Real Estate ZWEI GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	25	100	0
DEMIRE CONDOR Properties Management GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	20	100	-5
DEMIRE Holding EINS GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	-5	100	-5.042
Condor Real Estate Management EINS GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	25	100	0

» Anlage 2: Anteilsbesitzliste nach § 313 Abs. 2 HGB

GESELLSCHAFT	Art	Sitz	Geschäfts- jahr	Eigenkapital in TEUR	Anteil am Kapital % ¹⁾	Ergebnis des letzten Geschäfts- jahres
GO Leonberg ApS Denmark Cyan Leonberg	Tochterun- ternehmen	Dänemark, Kopenha- gen	01.01.2014 – 31.12.2014	-3.595	94	-79
GO Ludwigsburg ApS Denmark Cyan Ludwigsberg	Tochterun- ternehmen	Dänemark, Kopenha- gen	01.01.2014 – 31.12.2014	-2.748	94	-71
GO Bremen ApS Denmark Cyan Bremen	Tochterun- ternehmen	Dänemark, Kopenha- gen	01.01.2014 – 31.12.2014	-16.955	94	129
Condor Real Estate Management ZWEI GmbH	Tochterun- ternehmen	Deutsch- land, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	25	100	0
Blue Ringed S.à.r.l. Luxemburg Pink Darmstadt	Tochterun- ternehmen	Luxemburg, Luxemburg	01.12.2013 – 30.11.2014	-2.191	94	-232
Briarius S.à.r.l. Luxembourg Pink Kempten	Tochterun- ternehmen	Luxemburg, Luxemburg	01.12.2013 – 30.11.2014	-2.070	94	-229
Armstripe S.à.r.l. Luxemburg Pink Ulm	Tochterun- ternehmen	Luxemburg, Luxemburg	01.12.2013 – 30.11.2014	-8.418	94	-301
Reubescens S.à.r.l. Luxem- bourg Magenta Various	Tochterun- ternehmen	Luxemburg, Luxemburg	01.12.2013 – 30.11.2014	-3.350	94	-251
Condor Real Estate Management DREI GmbH	Tochterun- ternehmen	Deutsch- land, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	25	100	0
Denston Investments Ltd. Cyprus Cyan Bayreuth	Tochterun- ternehmen	Zypern, Nikosia	01.01.2014 – 31.12.2014	-1.721	94	-70
CONDOR Objektgesellschaft Eschborn GmbH	Tochterun- ternehmen	Deutsch- land, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	248	94	295
CONDOR Objektgesellschaft Bad Kreuznach GmbH	Tochterun- ternehmen	Deutsch- land, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	25	94	13
Condor Real Estate Manage- ment FÜNF GmbH	Tochterun- ternehmen	Deutsch- land, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	25	100	0

GESELLSCHAFT	Art	Sitz	Geschäfts-jahr	Eigenkapital in TEUR	Anteil am Kapital % ¹⁾	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
CONDOR Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	18	94	-421
CONDOR Objektgesellschaft Bad Oeynhausen GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	25	94	-36
CONDOR Objektgesellschaft Rendsburg GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	25	94	-26
CONDOR Objektgesellschaft YELLOW GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	25	94	-316
CONDOR Objektgesellschaft Lichtenfels GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	25	94	-62
MAGNAT AM GmbH	Tochterunternehmen	Österreich, Wien	01.01.2014 – 31.12.2014	1.272	100	-9
MAGNAT Asset Management GmbH	Tochterunternehmen ⁵	Österreich, Wien	01.01.2014 – 31.12.2014	3.631	100	-339
MAGNAT Capital Markets GmbH	Tochterunternehmen	Österreich, Wien	01.01.2014 – 31.12.2014	379	100	13
Prunus Sp. z o.o. i.L.	Gemeinschaftsunternehmen ²	Polen, Warschau	N/A	N/A	50	
Lygos Sp. z o.o. i.L.	Gemeinschaftsunternehmen ²	Polen, Warschau	N/A	N/A	50	
Lumpsum Eastern European Participations C.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Osterhout	01.04.2014 – 31.12.2014	-6	94	-2
MAGNAT Investment I B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2014 – 31.12.2014	50.945	94	801

» Anlage 2: Anteilsbesitzliste nach § 313 Abs. 2 HGB

GESELLSCHAFT	Art	Sitz	Geschäfts- jahr	Eigenkapital in TEUR	Anteil am Kapital % ¹⁾	Ergebnis des letzten Geschäfts- jahres
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	4	100	-71
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2014 – 31.12.2014	3.446	100	6
MAGNAT Real Estate UA X B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2014 – 31.12.2014	-140	100	-37
MAGNAT Real Estate UA XI B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2014 – 31.12.2014	-22	100	-21
R Quadrat Bulgaria EOOD	Tochterunternehmen	Bulgarien, Sofia	01.01.2014 – 31.12.2014	268	100	-3
SC Victory International Consulting S.r.l.	Tochterunternehmen	Rumänien, Bukarest	01.01.2014 – 31.12.2014	1.068	100	-13
OXELTON ENTERPRISES Limited	Gemeinschaftsunternehmen ³	Zypern, Limassol	01.01.2014 – 31.12.2014	230	60	-881
Karmen Trading LLC	Gemeinschaftsunternehmen ⁶	Ukraine, Kiew	01.04.2013 – 31.03.2014	0	60	0
Vlemegona Holdings Ltd.	Gemeinschaftsunternehmen ^{2,4}	Zypern, Limassol	01.01.2012 – 31.12.2012	23	60	0
OOO Sadko Holding	Tochterunternehmen	Russland, Moskau	01.01.2014 – 31.12.2014	35	100	0
OOO New Sadko Holding	Tochterunternehmen	Russland, Moskau	01.01.2014 – 31.12.2014	15	100	0
IRAO MAGNAT Digomi LLC	Tochterunternehmen	Georgien, Tbilisi	01.01.2014 – 31.12.2014	-1.186	75	-145
IRAO MAGNAT 28/2 LLC	Gemeinschaftsunternehmen	Georgien, Tbilisi	01.01.2013 – 31.12.2013	265	50	-9
IRAO MAGNAT Gudiashvili LLC	Gemeinschaftsunternehmen	Georgien, Tbilisi	01.01.2014 – 31.12.2014	60	50	-8
MAGNAT Tbilisi Office 1 LLC	Tochterunternehmen	Georgien, Tbilisi	01.01.2014 – 31.12.2014	51	100	-1
MAGNAT Tbilisi Residential 1 LLC	Tochterunternehmen	Georgien, Tbilisi	01.01.2014 – 31.12.2014	-1	100	-1

GESELLSCHAFT	Art	Sitz	Geschäfts-jahr	Eigenkapital in TEUR	Anteil am Kapital % ¹⁾	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
MAGNAT Investment II B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2014 – 31.12.2014	5.782	100	-264
MAGNAT Real Estate UA I B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2014 – 31.12.2014	507	100	-852
MAGNAT Real Estate Project Sadko B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2014 – 31.12.2014	46	100	0
MAGNAT Real Estate UA V B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2014 – 31.12.2014	259	100	-1.168
Kappatrade Ltd.	Tochterunternehmen	Ukraine, Kiew	01.01.2014 – 31.12.2014	-2.138	100	-1.529
Polartrade Ltd.	Tochterunternehmen	Ukraine, Kiew	01.01.2014 – 31.12.2014	-1.548	100	-1.096
MAGNAT Real Estate New Project Sadko B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2014 – 31.12.2014	467	100	0
MAGNAT Real Estate UA XII B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2014 – 31.12.2014	-196	100	-9
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	assoziiertes Unternehmen ³	Deutschland, Frankfurt am Main	01.04.2014 – 31.03.2015	0	24,78	0
MAGNAT Investment III B.V.	²	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2014 – 31.12.2014	-7	50	-3

GESELLSCHAFT	Art	Sitz	Geschäfts- jahr	Eigenkapital in TEUR	Anteil am Kapital % ¹⁾	Ergebnis des letzten Geschäfts- jahres
MAGNAT Investment IV B.V.	Tochterun- ternehmen	Nieder- lande, Hardinxveld Giessen- damm	01.04.2014 - 31.12.2014	334	100	-6
R-Quadrat Polska Alpha Sp. z o.o.	Gemein- schaftsunter- nehmen	Polen, Warschau	01.01.2014 - 31.12.2014	11.300	50	1.151
Russian Land AG	assoziiertes Unterneh- men	Österreich, Wien	01.01.2014 - 31.12.2014		40,34	

1 Der Anteil am Eigenkapital entspricht dem Beherrschungsverhältnis vor Berücksichtigung etwaiger Fremdanteile im Konzern.

2 Gemeinschaftsunternehmen, nicht at equity bewertete Gesellschaft.

3 Basis sind die diesem Konzernabschluss zu Grunde liegenden internen Teilkonzernabschlüsse.

4 Basis für die angegebenen Werte ist der jeweilige Abschluss per 31.12.2011 bzw. per 31.03.2011.

5 Mittelbare Beteiligung über die MAGNAT AM GmbH (AT).

6 Treuhändisch gehalten (wirtschaftliches Eigentum). Es erfolgt keine Angabe in der Anteilsbesitzliste, da diese bereits im Teilkonzernabschluss des Mutterunternehmens der OXELTON ENTERPRISES Limited enthalten sind.

Bilanzeid

Als Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG versichern wir nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich 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 3. Juni 2015



Hon.-Prof. Andreas Steyer MRICS
Vorstandssprecher (CEO)



Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews
Vorstand (COO)

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 2014 bis 31. Dezember 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 3. Juni 2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmitt
Wirtschaftsprüfer

Kresin
Wirtschaftsprüfer

VERANTWORTLICHER HERAUSGEBER

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Lyoner Straße 32
D-60528 Frankfurt am Main
T +49 (0)69 719 189 79-0
F +49 (0)69 719 189 79-11
ir@demire.ag
www.demire.ag

INVESTOR RELATIONS

GFEI Aktiengesellschaft

Office Center Plaza
Mailänder Straße 2
30539 Hannover
T +49 (0)511 474 023-10
F +49 (0)511 474 023-19
ir@demire.ag
www.gfei.de

STAND: Juni 2015



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