



DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

EINZELABSCHLUSS 2013/2014

1. April 2013 – 31. März 2014

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. April 2013 bis 31. März 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Eschborn/Frankfurt am Main, 29. August 2014

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmitt	Paul
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main
Bilanz zum 31. März 2014

Aktiva	31.03.2013		Passiva	31.03.2013	
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	13.894.651,00	13.894.651,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	88,00	II. Kapitalrücklage	102.829.993,62	101.600.540,23
	1,00	88,00	III. Bilanzverlust	-106.046.643,58	-93.193.815,83
II. Sachanlagen				<u>10.678.001,04</u>	<u>22.301.375,40</u>
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.172,50	3.898,00	B. Rückstellungen		
	5.172,50	3.898,00	Sonstige Rückstellungen	774.599,67	481.848,14
III. Finanzanlagen				<u>774.599,67</u>	<u>481.848,14</u>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.321.571,32	11.415.066,02	C. Verbindlichkeiten		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.125.935,00	0,00	1. Anleihen	11.300.000,00	0,00
3. Beteiligungen	6.806.335,18	10.389.600,88	davon konvertibel EUR 11.300.000,00 (Vj. EUR 0,00)		
	<u>16.253.841,50</u>	<u>21.804.666,90</u>	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	139,51	0,00
	16.259.015,00	21.808.652,90	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 139,51 (Vj. EUR 0,00)		
B. Umlaufvermögen			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	98.553,89	19.942,66
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 98.553,89 (Vj. EUR 19.942,66)		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	392,21	119,00	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.744.065,77	3.359.561,15
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.140.908,93	3.887.511,33	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.744.065,77 (Vj. EUR 3.359.561,15)		
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.155.731,20	1.942.964,90	5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	380.030,00	313.586,22
4. Sonstige Vermögensgegenstände	272.856,53	138.146,04	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 380.030,00 (Vj. EUR 313.586,22)		
	5.569.888,87	5.968.741,27	6. Sonstige Verbindlichkeiten	124.753,33	1.951.114,07
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<u>3.067.868,45</u>	<u>631.435,11</u>	davon aus Steuern EUR 122.574,97 (Vj. EUR 28.278,12)		
	8.637.757,32	6.600.176,38	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 124.753,33 (Vj. EUR 1.951.114,07)	<u>14.647.542,50</u>	<u>5.644.204,10</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.203.370,89	18.598,36			
	<u>26.100.143,21</u>	<u>28.427.427,64</u>		<u>26.100.143,21</u>	<u>28.427.427,64</u>

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. April 2013 bis zum 31. März 2014

	EUR	2012/2013 EUR
1. Umsatzerlöse	848.519,09	808.625,80
2. Sonstige betriebliche Erträge	481.834,64	1.188.638,03
davon Erträge aus der Währungsumrechnung EUR 3.275,86 (Vj. EUR 8.012,47)		
	<u>1.330.353,73</u>	<u>1.997.263,83</u>
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	11.000,00	0,00
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.225.027,97	611.432,25
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	56.206,76	56.376,80
davon für Altersversorgung EUR 12.614,70 (Vj. EUR 0,00)		
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.709,06	4.179,03
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung EUR 3.010,96 (Vj. EUR 8.051,67)	5.078.761,57	4.729.440,10
	<u>6.373.705,36</u>	<u>5.401.428,18</u>
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	370.542,13	372.304,45
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	45.558,50	124.188,58
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 14.241,32 (Vj. EUR 121.924,88)		
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	7.974.590,44	24.926.925,02
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	339.299,21	246.970,91
davon an verbundene Unternehmen EUR 14.578,96 (Vj. EUR 5.325,08)		
	<u>-7.897.789,02</u>	<u>-24.677.402,90</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-12.941.140,65	-28.081.567,25
12. Außerordentliche Erträge	94.613,69	0,00
13. Außerordentliche Aufwendungen	<u>16.602,56</u>	<u>0,00</u>
14. Außerordentliches Ergebnis	78.011,13	0,00
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-11.018,17	0,00
16. Sonstige Steuern	716,40	847,01
	<u>-10.301,77</u>	<u>847,01</u>
17. Jahresfehlbetrag	-12.852.827,75	-28.082.414,26
18. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-93.193.815,83	-65.111.401,57
19. Bilanzverlust	<u><u>-106.046.643,58</u></u>	<u><u>-93.193.815,83</u></u>

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Frankfurt am Main

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

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Der Jahresabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (bis zum 30. Juli 2013: MAGNAT Real Estate AG) zum 31. März 2014 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften, den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt. Darüber hinaus hat die Gesellschaft einen Konzernabschluss unter Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellt, der am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main erhältlich ist.

Die Gesellschaft weist zum Abschluss-Stichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf. Da die Gesellschaft durch von ihr ausgegebene Wertpapiere einen organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 WpHG in Anspruch nimmt, gilt sie als große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB und ist daher verpflichtet, die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften anzuwenden.

Die Gliederung der Bilanz ist nach dem handelsrechtlichen Gliederungsschema gemäß § 266 HGB vorgenommen, die Gewinn- und Verlustrechnung ist gemäß § 275 Abs. 2 HGB in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden.

ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZEN

Im Einzelnen erfolgte die Bilanzierung und Bewertung unverändert zum Vorjahr wie folgt:

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten aktiviert und über die Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben.

Sachanlagen

Sachanlagen sind mit den Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind grundsätzlich mit den Anschaffungskosten angesetzt. Soweit diese zum Bilanzstichtag dauerhaft über dem Marktwert oder über dem Wert liegen, der diesen Vermögensgegenständen beizulegen ist, wird diesem Sachverhalt durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Bei Wegfall der Gründe für in Vorjahren erfolgte Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen vorgenommen.

Ausleihungen sind grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind mit ihrem Nennwert angesetzt. Allen erkennbaren Risiken wird durch entsprechende Wertberichtigung Rechnung getragen.

Sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihren Nominalwerten angesetzt.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bewertet.

Rechnungsabgrenzungsposten

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden gemäß § 250 Abs. 1 HGB angesetzt.

Eigenkapital

Das Grundkapital ist zum Nennwert angesetzt und in voller Höhe eingezahlt.

Latente Steuern

Latente Steuern werden gebildet, wenn zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen Differenzen bestehen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen und sich daraus eine Steuerentlastung oder -belastung in der Zukunft ergibt. Ein aktiver Überhang wird in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB nicht angesetzt.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Grundlagen der Währungsumrechnung

Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr werden zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag umgerechnet. Die Umrechnung von auf fremde Währung lautenden Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten mit Restlaufzeiten über einem Jahr erfolgt grundsätzlich mit dem Fremdwährungsumrechnungskurs zum Entstehungszeitpunkt und bei Vermögensgegenständen zum niedrigeren bzw. bei Verbindlichkeiten zum höheren Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Finanzanlagevermögen

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2013/2014 Abschreibungen in Höhe von TEUR 7.975 auf Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen (i. Vj. TEUR 24.927 auf Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen sowie Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht) vorgenommen, um diese mit den Werten anzusetzen, die diesen am Bilanzstichtag dauerhaft beizulegen sind. Im Vorjahr wurden Zuschreibungen in Höhe von TEUR 975 vorgenommen.

Bezüglich der Angaben zum Anteilsbesitz sowie zur Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf Anlage 1 zum Anhang bzw. Anlage 2 zum Anhang.

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 2.437 (i. Vj. TEUR 1.305). Darüber hinaus sind in diesem Posten im Wesentlichen Forderungen aus Darlehen (TEUR 444 i. Vj. TEUR 585) sowie Forderungen aus dem Verrechnungsverkehr enthalten. Die Forderungen sind mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr fällig.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 0 (i. Vj. TEUR 918). Darüber hinaus sind in diesem Posten im Wesentlichen Forderungen aus Darlehen (TEUR 1.107, i. Vj. TEUR 891) sowie Forderungen aus dem Verrechnungsverkehr enthalten.

Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 3.068 (i. Vj. TEUR 631) betreffen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Abschluss-Stichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, aktiviert. Weiterhin enthält der Rechnungsabgrenzungsposten ein Disagio in Höhe von TEUR 1.167, welches sich auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem Ausgabebetrag und dem Erfüllungsbetrag der im Geschäftsjahr ausgegebenen Wandelschuldverschreibung bezieht.

Eigenkapital

Das Grundkapital beläuft sich auf EUR 13.894.651,00, das sich aus 13.894.651 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 ergibt.

Mit Umfirmierung in die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (bis zum 30. Juli 2013: MAGNAT Real Estate AG) wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 28. Oktober 2014 durch Ausgabe von bis zu 6.947.325 Stück 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 2009, § 6 der Satzung).

Mit Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 23. Oktober 2013 wurden das Genehmigte Kapital 2009 und seine Regelungen in § 6 der Satzung (Genehmigtes Kapital) aufgehoben und der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 22. Oktober 2018 durch Ausgabe von bis zu 6.947.325 Stück 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). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand wurde jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- für Spitzenbeträge
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage 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 Feststellung des Ausgabebetrags durch den Vorstand nicht wesentlich im Sinne des §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet,
- soweit es erforderlich ist, um den Inhaber 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,
- bei Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen.

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

Die von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 30. August 2007 beschlossene Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen war am 30. Juni 2012 ausgelaufen. Das Grundkapital der Gesellschaft wurde erneut um bis zu EUR 6.947.325, eingeteilt in bis zu 6.947.325 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von je EUR 1,00, bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, die nach Maßgabe der diesbezüglichen Beschlussfassungen der Hauptversammlung vom 23. Oktober 2013 begeben werden.

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

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. März 2013 TEUR 102.830. Sie hat sich im Geschäftsjahr 2013 durch die Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung um TEUR 1.229 erhöht.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen für Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfung und -prüfung in Höhe von TEUR 394 (i. Vj. TEUR 226), Rückstellungen für sonstige Personalkosten in Höhe von TEUR 105 (i. Vj. TEUR 97) sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 146 (i. Vj. 122).

Wandelschuldverschreibung

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.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten in Höhe von TEUR 2.710 (i. Vj. TEUR 2.214) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Darüber hinaus sind in diesem Posten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus dem Verrechnungsverkehr enthalten.

Im Geschäftsjahr 2011/2012 erwarb die Gesellschaft von der R-QUADRAT Capital Beta GmbH, Wien, Österreich, im Wesentlichen die von dieser gehaltenen Anteile an der MAGNAT Investment I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande, und der MAGNAT Investment II B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande, sowie gegenüber mittelbaren Tochtergesellschaften der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG bestehende Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Im Zuge der Vereinbarung wurden diese übernommenen Vermögensgegenstände zugunsten der R-QUADRAT Capital Beta GmbH zur Sicherung der bestehenden Finanzschuld (in Höhe des Nennbetrags von TEUR 2.000) verpfändet.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Anlage 3 zum Anhang.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf TEUR 0 (i. Vj.: TEUR 35).

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 849 (i. Vj. TEUR 809) wurden in Höhe von TEUR 457 (i. Vj. TEUR 231) im Inland und in Höhe von TEUR 392 (i. Vj. TEUR 578) im Ausland realisiert. Sie enthalten im Wesentlichen Weiterbelastungen im Zusammenhang mit der immobilienwirtschaftlichen Beratung von Projektgesellschaften.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten TEUR 84 (i. Vj. TEUR 78) aus Weiterverrechnungen an verbundene Unternehmen aus Kostenumlageverträgen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 12 (i. Vj. TEUR 67) aus der Auflösung von Rückstellungen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 3 (i. Vj. TEUR 8) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 12 (i. Vj. TEUR 3) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 3 (i. Vj. TEUR 8) enthalten.

SONSTIGE ANGABEN

Gesellschaftsorgane

Vorstand

Vorstandsmitglieder waren im Berichtsjahr:

Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer, hauptberuflich

Herr Jürgen Georg Faè, hauptberuflich, bis 30. November 2013

Herr Dr. Marc-Milo Lube, hauptberuflich, bis 12. April 2013

Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer wurde in der Sitzung des Aufsichtsrates vom 16. Mai 2013 zum Vorstandsvorsitzenden ernannt.

Die Vorstandsmitglieder waren in folgenden Aufsichtsgremien vertreten:

Name	Unternehmen	Funktion
Jürgen Georg Faè	Russian Land AG, Wien, Österreich bis 4. Dezember 2013 (30. November 2013)	Vorsitzender
Dr. Marc-Milo Lube	Russian Land AG, Wien, Österreich (bis 19. April 2013)	Stellvertretender Vorsitzender
	IRAO Magnat Gudiashvili LLC, Tiflis, Georgien (bis 19. April 2013)	Mitglied
Hon.-Prof. Andreas Steyer	Deutsche Zinshaus GmbH, Frankfurt am Main	Mitglied des Beirats
	Königstein Capital GmbH, München	Mitglied des Beirats

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

Name	Betrag
Dr. Marc-Milo Lube	548
Jürgen Georg Faè	295
Hon.-Prof. Andreas Steyer	221
Gesamt	1.064

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

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

Aufsichtsrat

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 27. Juni 2013 wurde eine Reduzierung der Mitglieder des Aufsichtsrates von sechs auf drei beschlossen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft, ihre Namen und ausgeübte Tätigkeiten sind nachstehender Aufstellung zu entnehmen.

Name	Funktion	Beruf	
Prof. Dr. Werner Schaffer	Vorsitzender, bis 23. Oktober 2013	Steuerberater in eigener Praxis	bis 23. Oktober 2013
Dr. Carsten Strohdeicher	Stellvertretender Vorsitzender, bis 23. Oktober 2013	Selbständiger Unternehmensberater	bis 23. Oktober 2013
Prof. Dr. Hermann Wagner	Vorsitzender, seit 23. Oktober 2013	Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in eigener Praxis	seit 17. April 2013
Dr. Dirk Hofmann	Stellvertretender Vorsitzender, seit 23. Oktober 2013	Selbständiger Rechtsanwalt	seit 23. Oktober 2013
Günther Walcher	--	Unternehmer	seit 23. Oktober 2013

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats in Höhe von TEUR 40 (i. Vj. TEUR 56) wurden von der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2013/2014 beschlossen.

Angaben zur Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

Name	Unternehmen	Funktion
Prof. Dr. Werner Schaffer	SQUADRA Immobilien & Co. KGaA, Frankfurt am Main	Vorsitzender
	TeutoCell AG, Bielefeld	Vorsitzender
Dr. Carsten Strohdeicher	SQUADRA Immobilien & Co. KGaA, Frankfurt am Main	Mitglied
	YOUNIQ AG, Frankfurt am Main	Mitglied
Prof. Dr. Hermann Wagner	PEH Wertpapier AG, Wien	Vorsitzender
	CBC Business Consultants AG, Frankfurt am Main	Vorsitzender
	btu beraterpartner Holding AG, Oberursel	Stv. Vorsitzender
	PEH Wertpapier AG, Oberursel	Mitglied
Dr. Dirk Hoffmann	MOODY'S Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	Mitglied
	SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	Mitglied
	ADLER Real Estate AG	Vorsitzender
Günther Walcher	Dexia Kommunalbank Deutschland AG	Mitglied
	SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	Vorsitzender
	SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	Stv. Vorsitzender

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2013/2014 im Durchschnitt 3 (i. Vj. 2) Arbeitnehmer.

Erklärung zum Corporate Governance Kodex

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

Honorar des Abschlussprüfers

Die Angaben zum Honorar des Abschlussprüfers erfolgen im Anhang zum Konzernabschluss der Gesellschaft.

Geschäfte mit nahe stehenden Personen/ Unternehmen

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

Mitteilungen nach § 21 WpHG

Die Brillant 1572 GmbH (seit dem 08. April 2013 DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH), Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 12.03.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 11. März 2013 die Schwelle von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 % und 25 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 29,51 % (das entspricht 4.100.000 Stimmrechten) betragen hat.

Mitteilungen nach § 25a Abs. 1 WpHG

Veröffentlichung von Mitteilungen nach § 25a Abs. 1 WpHG am 14. März 2013:

- Emittent:
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Lyoner Straße 32, 60528 Frankfurt am Main, Deutschland
- Mitteilungspflichtiger:
Brillant 1572. GmbH, Berlin, Deutschland
- Art der Schwellenberührung:
Unterschreitung
- Betroffene Meldeschwellen:
25 %, 20 %, 15 %, 10 % und 5 %
- Datum der Schwellenberührung:
11.03.2013
- Mitteilungspflichtiger Stimmrechtsanteil:
0,00 % (entspricht 0 Stimmrechten)
- Einzelheiten zum Stimmrechtsanteil:
 - Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25a WpHG:
0,00 % (entspricht 0 Stimmrechten)
Davon mittelbar gehalten: 0,00 % (entspricht 0 Stimmrechten)
 - Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25 WpHG:
0,00 % (entspricht 0 Stimmrechten)
Davon mittelbar gehalten: 0,00 % (entspricht 0 Stimmrechten)
 - Stimmrechtsanteile nach §§ 21, 22 WpHG: 29,51 % (entspricht 4.100.000 Stimmrechten)
- Einzelheiten zu den (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25a WpHG:
ISIN oder Bezeichnung des (Finanz-/sonstigen) Instruments: OTC-Aktienkaufvertrag
Fälligkeit: -
Verfall: -

Aktionäre mit mindestens 3 % der Stimmrechte (Mitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG)

- S.E.R. Privatstiftung

Die S.E.R. Privatstiftung, Wien, Österreich, hat unserer Rechtsvorgängerin, der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, DE000A0XFSF0/DE000A1CRPG1, WKN A0XFSF/A1CRPG, am 26. November 2009 gemäß §§ 21 f. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 23. November 2009 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,15 % (das entspricht 437.506 Stimmrechten) betragen hat.

- Die Brillant 1572 GmbH (seit dem 08. April 2013 DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH)

Die Brillant 1572 GmbH (seit dem 08. April 2013 DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH), Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 12. März 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 11. März 2013 die Schwelle von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 % und 25 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 29,51 % (das entspricht 4.100.000 Stimmrechten) betragen hat.

- Alan James Lynch

Herr Alan James Lynch, Monaco, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 18. Februar 2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 18. Februar 2014 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 4,53% (das entspricht 629.000 Stimmrechten) betragen hat.

- MP Verwaltungs GmbH

Die MP Verwaltungs GmbH, Stuttgart, Bundesrepublik Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 14. März 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 12. März 2014 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,04% (das entspricht 700.000 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilungen gemeldet im Zeitraum 1. April 2013 bis 31. März 2014

Veröffentlichung von Mitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG (Aktie) am 09. Januar 2014:

- Axxion S.A.

Die Axxion S.A., Grevenmacher, Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 09.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 09. Januar 2014 die Schwelle von 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0,00% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Veröffentlichung von Mitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG (Aktie) am 14. Februar 2014:

- Dr. Marc-Milo Lube

Herr Dr. Marc-Milo Lube, Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 14. Februar 2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 12. Februar 2014 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0,51% (das entspricht 70.586 Stimmrechten) betragen hat.

Veröffentlichung von Mitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG (Aktie) am 20. Februar 2014:

- Alan James Lynch

Herr Alan James Lynch, Monaco, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 18. Februar 2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 18. Februar 2014 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 4,53% (das entspricht 629.000 Stimmrechten) betragen hat.

Veröffentlichung von Mitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG (Aktie) am 14. März 2014:

- Hardy Hamann

Herr Hardy Hamann, Bundesrepublik Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 14. März 2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 12. März 2014 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,04% (das entspricht 700.000 Stimmrechten) betragen hat.

5,04% der Stimmrechte (das entspricht 700.000 Stimmrechten) sind Herrn Hamann gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende Aktionäre, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3% oder mehr beträgt: MP Verwaltungs GmbH.

- MP Verwaltungs GmbH

Die MP Verwaltungs GmbH, Stuttgart, Bundesrepublik Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 14. März 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 12. März 2014 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,04% (das entspricht 700.000 Stimmrechten) betragen hat.

Mitteilungen nach § 27a WpHG

Die DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH (ehemals: Brilliant 1572 GmbH), Berlin, Deutschland, hat uns am 10. April 2013 gemäß § 27a WpHG Folgendes mitgeteilt:

- Die Investition dient der Erzielung von Gewinnen.
- Die DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH hat derzeit keine konkreten Pläne, innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen. Die Erlangung weiterer Stimmrechte innerhalb der nächsten 12 Monate ist jedoch möglich, falls sich hierzu eine günstige Gelegenheit bietet.

- Ob Einfluss auf die Besetzung der Verwaltungs-, Leitungs-, oder Aufsichtsorgane der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG vorgenommen werden soll, wird von Fall zu Fall entschieden.
- Die DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH strebt keine wesentlichen Änderungen der Kapitalstruktur der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG an, insbesondere nicht im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung oder die Dividendenpolitik.
- Hinsichtlich der Herkunft der Mittel handelt es sich um 100% Eigenmittel, die sie zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte eingesetzt hat.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Im Juni 2014 wurde die Beteiligung in Höhe von 32,443% (1.477.084 Aktien) an der Hekuba S.á.r.l. veräußert.

Unterschrift (§ 245 HGB)

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG,

Frankfurt am Main, den 29. August 2014

vertreten durch den Vorstand

Hon.-Prof. Andreas Steyer

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main
(bis zum 30. Juli 2013: MAGNAT Real Estate AG)

Entwicklung des Anlagevermögens im
Geschäftsjahr 2013/2014

	Anschaffungskosten				Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	1.4.2013	Zugänge	Abgänge	Abgänge	31.3.2014	1.4.2013	Abschreibungen	Abgänge	Abgänge	31.3.2014	31.3.2014	31.3.2013
	EUR	EUR	EUR	aufgrund Verschmelzung	EUR	EUR	des Geschäftsjahres	EUR	aufgrund Verschmelzung	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.596,93	0,00	0,00	0,00	1.596,93	1.508,93	87,00	0,00	0,00	1.595,93	1,00	88,00
II. Sachanlagen												
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.763,27	43.692,56	40.357,14	0,00	16.098,69	8.865,27	2.622,06	561,14	0,00	10.926,19	5.172,50	3.898,00
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	79.920.103,77	38.500,00	0,00	705.690,53	79.252.913,24	68.505.037,75	3.587.798,81	0,00	161.494,64	71.931.341,92	7.321.571,32	11.415.066,02
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	2.125.935,00	0,00	0,00	2.125.935,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.125.935,00	0,00
3. Beteiligungen	17.444.763,95	1.166.541,63	2.562.498,99	0,00	16.048.806,59	7.055.163,07	4.386.791,63	2.199.483,29	0,00	9.242.471,41	6.806.335,18	10.389.600,88
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteili- gungsverhältnis besteht	2.766.838,02	0,00	0,00	0,00	2.766.838,02	2.766.838,02	0,00	0,00	0,00	2.766.838,02	0,00	0,00
	100.131.705,74	3.330.976,63	2.562.498,99	705.690,53	100.194.492,85	78.327.038,84	7.974.590,44	2.199.483,29	161.494,64	83.940.651,35	16.253.841,50	21.804.666,90
	100.146.065,94	3.374.669,19	2.602.856,13	705.690,53	100.212.188,47	78.337.413,04	7.977.299,50	2.200.044,43	161.494,64	83.953.173,47	16.259.015,00	21.808.652,90

Anteilsbesitzliste nach § 285 Nr. 11 HGB (AL/Stand: 31.03.2014)

Gesellschaft	Art	Sitz	Geschäftsjahr	Eigenkapital in TEUR	Anteil am Kapital (% 1)	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG	Konzernmuttergesellschaft	Deutschland, Frankfurt am Main	01.04.2013 - 31.03.2014	10.678		-2.759
Lumpsum Eastern European Participations C.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Osterhout	01.04.2013 - 31.03.2014	-4	94	-2
DEMIRE Commercial Real Estate GmbH (vormals: MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH)	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2013 - 31.12.2013	41	100	-40
DEMIRE Real Estate München I	Tochterunternehmen	Deutschland, München	01.01.2013 - 31.12.2013	21	100	-4
Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH	Tochterunternehmen/Treuhänderisch gehalten	Deutschland, München	01.01.2014 - 31.03.2014	67	100	42
Munich ASSET 1 Vermögensverwaltung GmbH	Tochterunternehmen/Treuhänderisch gehalten	Deutschland, Leipzig	01.01.2014 - 31.03.2014	25	100	0
MAGNAT Investment I B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2013 - 31.03.2014	49.611	94	-1.387
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2013 - 31.12.2013	-460	100	-49
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2013 - 31.12.2013	3.422	100	-67
MAGNAT Real Estate UA X B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2013 - 31.03.2014	-103	100	-29
MAGNAT Real Estate UA XI B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2013 - 31.03.2014	-1	100	-8
R Quadrat Bulgaria EOOD	Tochterunternehmen	Bulgarien, Sofia	01.01.2013 - 31.12.2013	287	100	-13
SC Victory International Consulting S.r.l.	Tochterunternehmen	Rumänien, Bukarest	01.01.2013 - 31.12.2013	1.083	100	-4.734
OXELTON ENTERPRISES LIMITED	Gemeinschaftsunternehmen 4)	Zypern, Limassol	01.01.2013 - 31.12.2013	230	60	-881
Carmen Trading Ltd.	Gemeinschaftsunternehmen 8)	Ukraine, Kiew	7)		60	
Irao Magnat Digomi LLC	Tochterunternehmen	Georgien, Tbilisi	01.01.2013 - 31.12.2013	-962	75	-98
Irao Magnat 28/2 LLC	Gemeinschaftsunternehmen	Georgien, Tbilisi	01.01.2013 - 31.12.2013	265	50	-9
Magnat Tbilisi Office 1 LLC	Tochterunternehmen	Georgien, Tbilisi	01.01.2013 - 31.12.2013	50	100	0
Magnat Tbilisi Residential 1 LLC	2)	Georgien, Tbilisi	01.01.2013 - 31.12.2013		100	
Viemegona Holdings Ltd.	Gemeinschaftsunternehmen 3) 5)	Zypern, Limassol	01.01.2012 - 31.12.2012	23	60	0
Kappatrade Ltd.	Tochterunternehmen	Ukraine, Kiew	01.01.2013 - 31.12.2013	63	100	-2
Polartrade Ltd.	Tochterunternehmen	Ukraine, Kiew	01.01.2013 - 31.12.2013	22	100	-3
MAGNAT Investment II B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2013 - 31.03.2014	6.046	100	-548
MAGNAT Real Estate Project Sadko B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2013 - 31.03.2014	46	100	0
MAGNAT Real Estate UA V B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2013 - 31.03.2014	1.427	100	-6
MAGNAT Real Estate New Project Sadko B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2013 - 31.03.2014	467	100	-1
MAGNAT Real Estate UA I B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2013 - 31.03.2014	1.360	100	-1.260
MAGNAT Real Estate UA XII B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2013 - 31.03.2014	-187	100	-31
OOO Sadko Holding	Tochterunternehmen	Russland, Moskau	01.01.2012 - 31.12.2012	66	100	1
R-QUADRAT Ukraine Gamma Ltd.	Tochterunternehmen	Ukraine, Kiew	01.01.2013 - 31.12.2013	803	99	-21
OOO New Sadko Holding	Tochterunternehmen	Russland, Moskau	01.01.2012 - 31.12.2012	29	100	1
Zetatrade Ltd.	Tochterunternehmen	Ukraine, Kiew	01.01.2013 - 31.12.2013	-233	100	-5
MAGNAT Investment III B.V.	3)	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2013 - 31.03.2014	3	50	4
MAGNAT Investment IV B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	01.04.2013 - 31.03.2014	339	100	-43
IRAO Magnat Gudiashvili LLC	Gemeinschaftsunternehmen	Georgien, Tbilisi	01.01.2013 - 31.12.2013	70	50	-7
R-Quadrat Polska Alpha Sp. z o.o.	Gemeinschaftsunternehmen	Polen, Warschau	01.01.2013 - 31.12.2013	-43.324	50	-10.440
Hekuba S.à.r.l.	Gemeinschaftsunternehmen 4)	Luxemburg, Luxemburg	01.01.2013 - 31.12.2013	13.643	32,44	3.026
Russian Land AG	assoziiertes Unternehmen	Österreich, Wien	01.01.2013 - 31.12.2013	7	40,34	-16
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA,	assoziiertes Unternehmen 4)	Deutschland, Frankfurt am Main	01.04.2013 - 31.03.2014	14.148	24,78	-7.534
MAGNAT AM GmbH	Tochterunternehmen	Österreich, Wien	01.01.2013 - 31.12.2013	2.267	100	137
MAGNAT Capital Markets GmbH	Tochterunternehmen	Österreich, Wien	01.01.2013 - 31.12.2013	367	100	0
Prunus Sp. z o.o. i.L.	Gemeinschaftsunternehmen 3)	Polen, Warschau	N/A	N/A	50	
Lygos Sp. z o.o. i.L.	Gemeinschaftsunternehmen 3)	Polen, Warschau	N/A	N/A	50	
MAGNAT Asset Management Ukraine Ltd.	Tochterunternehmen	Ukraine, Kiew	01.01.2013 - 31.12.2013	-49	100	-53

1) Der Anteil am Eigenkapital entspricht dem Beherrschungsverhältnis vor Berücksichtigung etwaiger Fremddarlehen im Konzern

2) Tochterunternehmen, nicht konsolidierte Gesellschaft

3) Gemeinschaftsunternehmen, nicht at equity bewertete Gesellschaft

4) Basis sind die diesem Konzernabschluss zu Grunde liegenden internen Teilkonzernabschlüsse

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

6) Bei den betreffenden Unternehmen handelt es sich um direkte oder indirekte Tochterunternehmen der Hekuba S.à.r.l.

7) Es erfolgt für die betreffenden Unternehmen keine Angabe, da diese bereits im Teilkonzernabschluss des jeweiligen Mutterunternehmens enthalten sind.

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

8) Treuhänderisch gehalten (wirtschaftliches Eigentum)

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main
(bis zum 30. Juli 2013: MAGNAT Real Estate AG)

Verbindlichkeitspiegel

	31.03.2014					Vorjahr					
	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	Restlaufzeit über fünf Jahre	Gesamt	Sicherung durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	Restlaufzeit über fünf Jahre	Gesamt	Sicherung durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Anleihen	0,00	11.300.000,00	0,00	11.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	139,51	0,00	0,00	139,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	98.553,89	0,00	0,00	98.553,89	0,00	19.942,66	0,00	0,00	19.942,66	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.744.065,77	0,00	0,00	2.744.065,77	0,00	3.359.561,15	0,00	0,00	3.359.561,15	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	380.030,00	0,00	0,00	380.030,00	0,00	313.586,22	0,00	0,00	313.586,22	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	124.753,33	0,00	0,00	124.753,33	0,00	1.951.114,07	0,00	0,00	1.951.114,07	1.911.746,31	Verpfändung
	3.347.542,50	11.300.000,00	0,00	14.647.542,50	0,00	5.644.204,10	0,00	0,00	5.644.204,10	1.911.746,31	

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

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

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

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

I. Grundlagen des Konzerns

1. Geschäftsmodell des Konzerns

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

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

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

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

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

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

2. Ziele und Strategien

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

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

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

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

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

3. Steuerungssystem

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

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

4. Forschung und Entwicklung

DEMIRE betreibt keine eigenen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

1.2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

1.2.1. Büromärkte

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

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

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

1.2.2. Logistik- und Lagerflächenmärkte

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

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

2. Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr 2013/2014

Mit der konsequenten Neuausrichtung des DEMIRE-Konzerns haben wir im Berichtsjahr wichtige Meilensteine erreicht. Dazu gehörten insbesondere wesentliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Organe (siehe hierzu die entsprechenden Erläuterungen auf Seite 18), die Umfirmierung der Gesellschaft, der weitere Rückzug aus früheren Aktivitäten sowie der Beginn des Aufbaus eines neuen wertschaffenden Portfolios mit der erfolgreichen Platzierung einer Wandelschuldverschreibung und ersten Investments.

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

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

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

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

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

3. Lage

3.1. Ertragslage

Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Segmentberichterstattung

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

Das Segment Investments beinhaltet jene Informationen, die sich auf langfristige Vermögenswerte beziehen, und enthält auch die Tätigkeit der jeweiligen Projektholdings. Im Segment Asset Management werden die Aktivitäten des Asset Managers und der im Vorjahr darin enthaltenen Bauherren- bzw. Beteiligungsmodelle dargestellt. Das Segment Zentralbereiche enthält vor allem die Aktivitäten der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in ihrer Funktion als Konzernholding, die kein eigenständiges Segment darstellt. Im neuen Segment Bestandsportfolio werden die im Berichtsjahr neu gegründeten inländischen Tochtergesellschaften mit dem Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland abgebildet.

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

Das DEMIRE-Portfolio im Überblick

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

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

Ausgewählte Angaben aus dem Segment Investments

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

Die Segmenterlöse des Geschäftsbereichs Investments betragen im Berichtsjahr EUR 1,1 Millionen nach EUR 3,9 Millionen im Vorjahr. Der Rückgang ergab sich im Wesentlichen daraus, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften in Höhe von EUR 0,3 Millionen erzielt wurden, während es im Vorjahr EUR 2,8 Millionen gewesen waren. Darüber hinaus ermäßigten sich die Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen auf EUR 0,0 Millionen (TEUR 23) nach EUR 0,4 Millionen im Vorjahr. Die Sonstigen Erträge blieben mit EUR 0,7 Millionen hingegen unverändert.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Finanzlage und Liquidität

Das Finanzmanagement des DEMIRE-Konzerns erfolgt gemäß den vom Vorstand verabschiedeten Vorgaben. Das gilt sowohl für die Mittelsteuerung als auch für die Finanzierung. Die zentrale Liquiditätsanalyse trägt zur Optimierung der Mittelflüsse bei. Vorrangiges Ziel ist die Liquiditätssicherung für den Gesamtkonzern. Regelmäßige Informationen über die Finanzlage an den Aufsichtsrat sind wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems der DEMIRE. Die Grundsätze und Ziele des Kapitalmanagements und der –steuerung sind im Anhang zum Jahresabschluss des Konzerns dargestellt.

Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Kapitalflussrechnung

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

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

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

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

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

3.4. Vermögenslage und Kapitalstruktur

Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Bilanz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Mitarbeiter

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

5. Vergleich der Prognosen mit der tatsächlichen Geschäftsentwicklung

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

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

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

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

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

6. Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns

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

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

III. Vergütungsbericht

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

1. Vergütung des Vorstands

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

Bestehende Dienstverträge

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

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

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

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

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

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

Dienstvertrag von Herrn Dr. Lube

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

Dienstvertrag von Herrn Faè

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

2. Vergütung des Aufsichtsrats

Die Höhe der Vergütung des Aufsichtsrats wird von der Hauptversammlung festgelegt und ist in § 16 („Vergütung“) der Satzung geregelt. Die zuletzt beschlossene Vergütung bleibt solange gültig, bis die Hauptversammlung eine geänderte Vergütung beschließt. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält eine feste, jährlich zahlbare Vergütung. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält den dreifachen und der stellvertretende Vorsitzende den doppelten Betrag der Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben, erhalten die Vergütung entsprechend der Dauer ihrer Aufsichtsratszugehörigkeit.

Zusätzlich erstattet die Gesellschaft den Aufsichtsratsmitgliedern die ihnen bei der Ausübung ihrer Aufsichtsratsmandate entstehenden Auslagen sowie die auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtende Umsatzsteuer, soweit diese gesondert in Rechnung gestellt wird.

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

IV. Veränderung in den Organen

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

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

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

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

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

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

V. Nachtragsbericht

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

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

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

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

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

VI. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

1. Chancenbericht

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

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

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

2. Risikobericht

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

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

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

2.1. Risikomanagementsystem

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

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

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

2.2. Risiken

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

2.2.1. Gesamtwirtschaftliche sowie Markt- und Branchenrisiken

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

Transaktionen bleiben in diesen Ländern damit auch in der nahen Zukunft weiterhin erheblich erschwert. Vor diesem Hintergrund sind die dortigen Marktrisiken für diesen Teil des 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 9,5 Millionen im Vorjahr auf EUR 6,0 Millionen führten.

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

2.2.2. Finanzwirtschaftliche Risiken

2.2.2.1. Liquiditätsrisiken

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

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

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

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

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

2.2.2.2. Währungsrisiken

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

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

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

Grundsätzlich wurde einer Absicherung auf aggregierter Basis der Absicherung von projektbezogenen Einzelrisiken der Vorzug gegeben, und hier wiederum wurde eine Absicherung nur bei Überschreitung bestimmter 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 5,0 Millionen variabel verzinst, für das übrige Fremdkapital von rund EUR 19,6 Millionen bestanden fixe Zinsvereinbarungen.

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

2.2.3. Operative Risiken

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

2.2.3.1. Vermietungsrisiken

Bei den deutschen Gewerbeobjekten können grundsätzlich Vermietungsrisiken entstehen. Insbesondere ein hoher Leerstand und der Ausfall oder die Reduzierung von Mieteinnahmen können zu Einnahmeausfällen und zusätzlichen Kosten führen, die sich wiederum nicht auf Mieter umlegen lassen. Diesen Risiken begegnet DEMIRE unter anderem mit einem Multi-Tenant-Ansatz, das heißt wir investieren bevorzugt in Immobilien, die von mehreren Mietern genutzt werden. So ist bei Beendigung eines Mietvertrages das Erzielen eines Cashflows durch weitere Mieter möglich. Sofern ein Investment mit einem Single-Tenant eingegangen wird, ist eine lange Mietvertragslaufzeit das Entscheidungskriterium. Außerdem werden sämtliche Mietvertragsausläufe des Portfolios überwacht, um einen ausgewogenen Mietvertragsauslauf über sämtliche Projekte zu gewährleisten. Ein weiteres Kriterium bildet eine gute bis sehr gute Bonität der Mieter, die sowohl vor dem Erwerb eines Objekts als auch bei der Neuvermietung standardmäßig überprüft wird. Zudem sorgt ein aktives Forderungsmanagement für regelmäßige Zahlungseingänge und stellt sicher, dass Mietausfälle frühzeitig sichtbar werden, sodass zeitnahe Gegenmaßnahmen ergriffen werden können.

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

2.2.3.2. Bewertungsrisiken

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

In unserem deutschen Immobilienportfolio bestehen derzeit keine Bewertungsrisiken. Dies resultiert insbesondere aus der noch kurzen Dauer ihrer Zugehörigkeit zu unserem Portfolio. Im Rahmen der Vorbereitung unserer 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.

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

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

2.2.4. Sonstige Risiken

2.2.4.1. Rechtsrisiken

Während DEMIRE bislang überwiegend in Ländern mit gegenüber Deutschland weniger entwickelten und stabilen Rechtssystemen tätig war, werden sich die daraus resultierenden Risiken mit der zunehmenden Verwertung der früheren Investments in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion in substantiellem Umfang reduzieren. In diesen Ländern betreffen die rechtlichen Risiken die Gerichtsbarkeit allgemein sowie insbesondere die im Liegenschafts- und Grundbuchrecht vorherrschenden faktischen Gegebenheiten und Geschäftspraktiken. Hieraus ergeben sich Risiken insbesondere im Hinblick auf die Anwendung und Durchsetzung bestehender Gesetze und Erlasse. Diese Risiken sind grundsätzlich nicht vermeidbar und könnten den Konzern bis zu seinem Rückzug aus diesen Ländern belasten.

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

2.2.4.2. Personalrisiken

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

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

2.2.4.3. IT-Risiken

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

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

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

Sie sind darauf gerichtet, folgende Ziele zu erreichen:

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

Als rechtliches Mutterunternehmen stellt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG auch den Konzernjahresabschluss auf. Diesem Prozess vorgelagert erfolgen die Buchführung und die Jahresabschlusserstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen Konzerngesellschaften zumeist durch spezialisierte externe Dienstleistungsunternehmen.

Die monatlich geforderten Auswertungen sowie die erstellten Jahresabschlüsse werden vollständig und zeitnah übermittelt und intern überwacht. Jedem Prozess liegt ein detaillierter Zeitplan zugrunde. Im Sinne des Risikomanagements werden Plausibilität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Buchungen durch konzerneigene Mitarbeiter überwacht und geprüft. Die an diesem Prozess beteiligten Mitarbeiter erfüllen die qualitativen Anforderungen und werden regelmäßig geschult. Zudem bildet das Vier-Augen-Prinzip ein wichtiges Kontrollprinzip.

Weitere wesentliche Instrumentarien bilden:

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

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

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

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

2.4. Zusammenfassende Betrachtung

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

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

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

3. Prognosebericht

3.1. Erwartete Ertrags- und Finanzlage

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

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

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

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

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

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

VII. Übernahmerelevante Angaben

1. Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sind zum Handel im regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Die Gesellschaft verfügte per 31. März 2014 über ein voll eingezahltes gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 13.894.651,00, das eingeteilt war in 13.894.651 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von EUR 1,00; von diesen werden 5.000 Stück im Konzern gehalten.

2. Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

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

3. Direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten

Per 31. März 2014 hielten die folgenden Aktionäre der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Beteiligungen an der Gesellschaft mit einem Stimmrechtsanteil von mehr als 10%:

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

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

4. Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Derartige Aktien sind nicht vorhanden.

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

Derartige Beteiligungen sind nicht vorhanden.

6. Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung des Vorstands und die Änderung der Satzung

6.1. Ernennung und Abberufung des Vorstands

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

6.2. Änderungen der Satzung

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

7. Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

7.1. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 22. Oktober 2018 durch Ausgabe von bis zu 6.947.325 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien im rechnerischen Nennwert von je EUR 1,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu EUR 6.947.325,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2013). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- für Spitzenbeträge,
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10% des im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags durch den Vorstand nicht wesentlich im Sinne der § 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet,
- soweit es erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- und Wandlungsrechten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- und Wandlungsrechts zustünde,
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen.

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

7.2. Bedingtes Kapital

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

7.3. Befugnis, Aktien zurückzukaufen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Von der Ermächtigung wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr kein Gebrauch gemacht.

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

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

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

Herr Andreas Steyer erhält im Fall einer Kündigung im Zuge eines Kontrollwechsels/-erwerbes für die Restlaufzeit der Bestellung zum Vorstandsmitglied die bestehenden vertraglichen Ansprüche in Form einer einmaligen, zum Zeitpunkt des Ausscheidens fälligen Vergütung. Die Höhe dieser Vergütung richtet sich nach dem Festgehalt und dem Zielbonus im letzten vollen Kalenderjahr vor dem Ausscheiden von Herrn Andreas Steyer und beträgt höchstens zwei Jahresvergütungen.

VIII. Erklärung zur Unternehmensführung

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

Lagebericht für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

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

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

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

Ertrags-, Finanz-, Liquiditäts-, und Vermögenslage

Ertragslage

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

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

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

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

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

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

Finanzlage

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

Liquiditätslage

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

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wurde im Berichtsjahr insbesondere durch gestiegene Rechts- und Beratungskosten (EUR 1,0 Millionen) im Zuge der Neuausrichtung des Geschäftsmodells sowie im Rahmen der Begebung der Wandelschuldverschreibung und durch die Erhöhung der Personalaufwendungen (EUR 0,6 Millionen) negativ beeinflusst. Im Vorjahr umfasste der Cashflow

aus laufender Geschäftstätigkeit unter anderem Mittelzuflüsse von EUR 2,3 Millionen für operative Aufwendungen. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betraf die im Berichtsjahr begebenen Ausleihungen in Höhe von EUR 2,1 Millionen.

Vermögenslage

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

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

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

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

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

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

Prognose

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

Frankfurt am Main, den 29. August 2014

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Hon.-Prof. Andreas Steyer
Vorstandssprecher (CEO)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Als Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG versichere ich nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich der Geschäftsergebnisse und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Frankfurt am Main, den 29. August 2014

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Hon.-Prof. Andreas Steyer
Vorstandssprecher (CEO)

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2013/2014 die ihm gemäß Gesetz und Satzung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sowie die ihm gemäß seiner Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben und Verantwortungen wahrgenommen.

Aufsichtsrat und Vorstand wirkten im Rahmen ihrer Aufgabenstellung zusammen und erörterten zahlreiche Sachfragen. Neben den in diesem Bericht explizit genannten Themen erstreckte sich dies auch auf alle weiteren wesentlichen Fragen zur Gesellschaft und zum Konzern. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig beraten. Er hat die Führung der Geschäfte unter dem Gesichtspunkt der Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit überwacht. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand unmittelbar in Entscheidungen eingebunden, die von grundsätzlicher Bedeutung für die Gesellschaft oder den Konzern waren.

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

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

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

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

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

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2013/2014 wurde eine grundsätzliche strategische Neuausrichtung der Gesellschaft und des Konzerns beschlossen. Auf die näheren Einzelheiten wird weiter unten in einem besonderen Kapitel dieses Berichts eingegangen („Strategische Neuausrichtung“). Durch die Ausgabe der Wandelschuldverschreibung zum 30. Dezember 2013 wurde die Liquidität für das Geschäftsjahr gesichert. Im Laufe des Geschäftsjahres kam es in Vorstand und Aufsichtsrat zu weiteren personellen Wechseln.

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS IM GESCHÄFTSJAHR 2013/2014

- Prof. Dr. Werner Schaffer, Urbar (Vorsitzender bis 23.10.2013)
- Dr. Carsten Strohdeicher, Frankfurt am Main (Stellvertretender Vorsitzender bis 23.10.2013)
- Prof. Dr. Hermann Anton Wagner (seit 17. April 2013; Vorsitzender seit 23.10. 2013)
- Dr. Dirk Hoffmann (seit 23.10.2013; stellvertretender Vorsitzender seit 23. 10. 2013)
- Günther Walcher (seit 23.10.2013)

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

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

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

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

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

ARBEIT DES PLENUMS IM BERICHTSJAHR

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

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat am 26. Juni 2013 die Entsprechenserklärung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG nach § 161 Aktiengesetz für das Geschäftsjahr 2013/2014 zu den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 13. Mai 2013 sowie die Abweichungen von diesen Empfehlungen erörtert. Im Anschluss daran wurde die Entsprechenserklärung auf der Website der Gesellschaft (www.demire.de) veröffentlicht.

In der Sitzung am 13. August 2013 hat der Aufsichtsrat den Jahres- und den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2012/2013 einschließlich des Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern umfassend behandelt und am 16. August 2013 mittels Beschluss im Umlaufverfahren gebilligt. Der Jahresabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und der Lagebericht wurden nach den Regeln des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht wurden nach den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden nach §315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

ARBEIT DES PLENUMS NACH ENDE DES BERICHTSJAHRES

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

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

In der Sitzung am 29. / 30. August 2014 hat der Aufsichtsrat den Jahres- und den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2013/2014 einschließlich des in geschlossener Darstellung zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern umfassend behandelt. Der Jahresabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und der Lagebericht wurden nach den Regeln des

Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht wurden nach den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden nach §315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern einer eigenen Prüfung unterzogen und dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zugestimmt. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern sowie der vom Abschlussprüfer erstellten Prüfungsberichte waren keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht mit Beschlussfassung am 30. August 2014 gebilligt, womit der Jahresabschluss der Gesellschaft festgestellt ist.

VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND

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

Mit Wirkung zum 4. Dezember 2013 ist Herr Jürgen Georg Faè nach langjähriger Tätigkeit als Vorstand im gegenseitigen Einvernehmen aus der Gesellschaft ausgeschieden, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu stellen. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Faè für seine Tätigkeit für die Gesellschaft und wünscht ihm für die Zukunft ebenfalls alles Gute. In der Aufsichtsratssitzung am 16. Mai 2013 wurde Hon.-Prof. Andreas Steyer mit sofortiger Wirkung zum neuen Vorstandssprecher der Gesellschaft ernannt.

STRATEGISCHE NEUAUSRICHTUNG

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

Firmierung wurde am 30. Juli 2013 im Handelsregister des Amtsgerichtes Frankfurt am Mai eingetragen.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG wird in Abweichung zum bisherigen Modell der Gesellschaft zukünftig eine „Buy & Hold“-Strategie und ein aktives Portfolio-Management verfolgen. Der Konzern beabsichtigt, sich als Investor und Bestandhalter dabei ausschließlich auf den deutschen Immobilienmarkt und auf Immobilieninvestments zu konzentrieren, die in der Regel von Beginn an einen positiven Cashflow generieren. Mit systematischer Planung, Steuerung und Kontrolle sollen die Erfolgspotenziale der Immobilieninvestments gehoben und eine nachhaltige Wertentwicklung erzielt werden. Der deutsche Immobilienmarkt ist nach der Überzeugung von Vorstand und Aufsichtsrat sowohl aktuell als auch in der Zukunft attraktiv. Aufgrund der nationalen und internationalen wirtschaftlichen Stärke insbesondere des deutschen Mittelstands als Rückgrat der deutschen Wirtschaft wird namentlich auf diesen Sektor abgezielt. Der Konzern wird dabei seine Engagements auf Gewerbeobjekte und auf die Bereiche Logistik und Büro konzentrieren.

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

DANK DES AUFSICHTSRATS

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

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

Frankfurt am Main, im August 2014

Prof. Dr. Hermann Anton Wagner
(Vorsitzender)