

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

HALBJAHRESFINANZBERICHT

GJ 1. April 2013 bis 31. März 2014



HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

KONZERNKENNZAHLEN

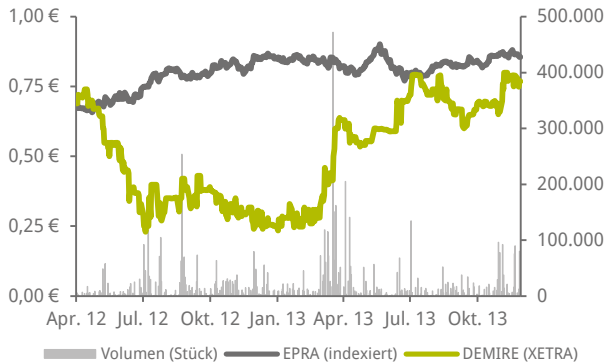
in TEUR	01.04.2013 bis 30.09.2013	01.04.2012 bis 30.09.2012
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	157	283
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	386	89
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	302
Ergebnis aus dem Asset Management	37	39
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-816	234
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	1.096	601
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-1.758	-1.006
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-1.973	-1.218
Periodenergebnis	-1.963	-1.198
Periodenergebnis für die Anteilseigner des Mutterunternehmens	-1.950	-1.199
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,14	-0,09
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,14	-0,09

in TEUR	30.09.2013	31.03.2013
Eigenkapital	12.104	14.252
Verbindlichkeiten	14.338	16.891
Bilanzsumme	26.443	31.143
Eigenkapitalquote in Prozent	45,8	45,8
Zahlungsmittel	909	2.333

in TEUR	01.04.2013 bis 30.09.2013	01.04.2012 bis 30.09.2012
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	1.475	-800
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-300	-82
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.401	-1.223
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	-1.226	-2.105

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

KURSVERLAUF



BÖRSENKENNZAHLEN

	30.09.2013	31.03.2013	31.03.2012
Anzahl Aktien	13.894.651	13.894.651	13.894.651
Marktkapitalisierung zum 30.09.2013 in EUR	9.309.416	8.753.630	9.031.523
Ergebnis je Aktie	-0,14	-0,43	0,93
Substanzwert (NAV) je Aktie in EUR	0,88	1,04	1,44
Freefloat (Aktionäre <10 %) in Prozent	70,5	70,5	55,3
Grundkapital in EUR	13.894.651	13.894.651	13.894.651

SONSTIGE INFORMATIONEN

Name	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
ISIN	DE000A0XFSF0
Kürzel / Ticker	DMRE (Bloomberg, Reuters)
Anzahl der Aktien	13.894.651
General Standard	FWB und XETRA
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf, Stuttgart
Index	C-DAX, DIMAX
E-Mail	ir@demire.ag
Homepage	www.demire.ag

BERECHNUNG DES NET ASSET VALUE (NAV, IN MIO.)

	NAV	No. of shares	NAV per share in EUR
NAV per the financial statement of September 30, 2013	12,21	13,89	0,88
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests	-	-	-
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interest	12,21	13,89	0,88
Revaluations	-	-	-
Development of properties held for investments	-	-	-
Revaluation of other non current investments	-	-	-
Fair value of tenant leases held as finance leases	-	-	-
Fair value of trading properties	-	-	-
Fair value of financial instruments	-	-	-
Deferred tax	0,04	-	0,00
Goodwill as result of deferred tax	-	-	-
Diluted EPRA NAV	12,25	-	0,88

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	5
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	6
1. DEMIRE in Kürze	6
2. Rahmenbedingungen	6
3. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	6
4. Mitarbeiter	9
5. Nachtragsbericht	9
6. Verkürzter Risikobericht	9
7. Ausblick	10
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	11
Konzern-Bilanz	12
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	13
Gesamtergebnisrechnung	14
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	15
Konzern-Kapitalflussrechnung	16
KONZERN-ANHANG	17
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	24
FINANZKALENDER	25

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

VORWORT DES VORSTANDS

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

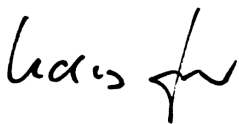
das erste Halbjahr stand für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG im Zeichen von wesentlichen Veränderungen. Nach einer umfassenden Veränderung in der Investorenbasis zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 2012/2013 und personellen Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat wurden die strategischen Weichen des Konzerns von Grund auf neu gestellt. Dokumentiert wurde die Neuausrichtung Ihrer Gesellschaft insbesondere durch die Umfirmierung, der die außerordentliche Hauptversammlung vom 27. Juni 2013 mit einer überwältigenden Mehrheit von 99,99 Prozent zustimmte.

Klar im Fokus unserer Aktivitäten steht die Verwertung des bestehenden Portfolios verbunden mit der zügigen Neuinvestition der eingenommenen Mittel in deutsche Gewerbeimmobilien entlang unserer strategischen Ausrichtung. Mit dem Verkauf der Wiener Bauherrenmodelle im Juni sind wir einen entscheidenden Schritt vorangekommen. Wir arbeiten weiter intensiv daran, die noch verbliebenen Beteiligungen in Osteuropa und der Schwarzmeerregion zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen zu veräußern, wengleich dies bei der derzeitigen Verfassung der lokalen Märkte weiterhin sehr anspruchsvoll ist.

Ungeachtet dessen befinden wir uns bereits in fortgeschrittenen Verhandlungen mit potenziellen Käufern für einzelne Projekte und sind daher der uneingeschränkten Überzeugung, das verbliebene Portfolio in absehbarer Zeit sukzessive in großen Teilen veräußern zu können.

Selbstverständlich sind wir vor allem auch daran interessiert, bei der Umsetzung unserer neuen Strategie keine Zeit zu verlieren. Wir prüfen daher derzeit, ob und gegebenenfalls wie wir von unseren Ermächtigungen zur Erhöhung des Kapitals bzw. zur Begebung von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen Gebrauch machen könnten. Zur kurzfristigen Sicherung der Liquidität der Gesellschaft steht neben den vorhandenen Barmitteln eine Kreditlinie in Höhe von EUR 2,0 Millionen zur Verfügung, die zum Berichtsstichtag noch nicht in Anspruch genommen wurde.

Ihr



Hon.-Prof. Andreas Steyer
Vorstandssprecher



Jürgen Georg Faè
Vorstand

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

FÜR DEN ZEITRAUM 1. APRIL 2013 BIS 30. SEPTEMBER 2013

1. DEMIRE in Kürze

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist ein in Frankfurt am Main ansässiger Immobilienkonzern mit klarem Fokus auf Gewerbeimmobilien für den unternehmerischen Mittelstand in Deutschland.

Der Konzern verfolgt eine Buy-and-Hold-Strategie in Verbindung mit einem aktiven Portfolio-Management. Er konzentriert sich auf die beiden Investment-Ansätze Value-added und Core-plus. Die Kombination der beiden Ansätze bietet eine ausgewogene Risk-Return-Relation und attraktive Perspektiven.

2. Rahmenbedingungen

Eine leichte Aufhellung des Wirtschaftsklimas in der Eurozone zeichnete sich im dritten Quartal des laufenden Kalenderjahres ab. Dabei war Deutschland nach wie vor der Wachstumsmotor innerhalb der Währungsunion. Hier lag das Bruttoinlandsprodukt preis-, saison- und kalenderbereinigt im dritten Quartal um 0,3 Prozent höher als im vorausgegangenen Quartal. Dazu beigetragen haben vor allem positive Impulse aus dem Inland: Sowohl die Konsumausgaben als auch die Investitionen in Ausrüstung und Bauten zogen deutlich an. Wenig Dynamik zeigten dagegen die Exporte, sodass sich der Außenbeitrag verlangsamernd auf das Wachstum auswirkte. Für das Abschlussquartal 2013 gehen Experten von einer weiteren konjunkturellen Stabilisierung aus, für 2014 sogar von anziehendem Wachstum.

3. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

In der aktuellen Phase der strategischen und operativen Neuausrichtung gelang es, die Verwertung des noch bestehenden Portfolios voranzutreiben und die laufenden operativen Aufwendungen sowie die Verschuldung des Konzerns konsequent zurück zu führen. Dennoch belief sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) im Berichtshalbjahr auf EUR -1,8 Millionen nach EUR -1,0 Millionen im Vorjahr. Hierzu führten im Wesentlichen ein deutlich negatives Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen, das im Vorjahresvergleich noch positiv ausgefallen war, sowie Einmaleffekte, die überwiegend die allgemeinen Verwaltungskosten betrafen.

Einhergehend mit der Veräußerung der Wiener Bauherrenmodelle sowie des Asset Managements bereits platzierter Bauherrenmodelle im Juni reduzierte sich das Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien auf EUR 0,2 Millionen nach EUR 0,3 Millionen im Vorjahr. Gleichzeitig stieg das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften auf EUR 0,4 Millionen an (Vorjahr: EUR 0,1 Millionen). Immobilien wurden im Berichtshalbjahr keine veräußert, während im Vorjahr hieraus ein Ergebnisbeitrag von EUR 0,3 Millionen erzielt worden war.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen reduzierte sich von EUR 0,2 Millionen im Vorjahr auf EUR -0,8 Millionen im Berichtshalbjahr. Dabei konnten die Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen durch Kostensenkungsmaßnahmen in den Gesellschaften auf EUR 0,4 Millionen nach EUR 0,5 Millionen im Vorjahr reduziert werden. Bei den unrealisierten Marktwertänderungen ergab sich hingegen vor allem wechsellkursbedingt ein Verlust von EUR 0,5 Millionen nach einem positiven Wert von EUR 0,7 Millionen.

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

Einen sichtbaren Anstieg verzeichneten die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte mit EUR 1,1 Millionen nach EUR 0,6 Millionen im Vorjahreszeitraum. Dieser Zuwachs resultierte wesentlich aus überwiegend wechselkursbedingten unrealisierten Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien.

Die allgemeinen Verwaltungskosten konnten – wie eingangs bereits erwähnt – zwar erfolgreich reduziert werden. Infolge eines Einmaleffekts in Höhe von EUR 0,3 Millionen wird dies jedoch in den ausgewiesenen Aufwendungen von EUR 1,8 Millionen nach EUR 1,9 Millionen noch nicht in vollem Umfang sichtbar. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit EUR 0,8 Millionen über dem Vorjahreswert von EUR 0,6 Millionen. Grund hierfür waren im Wesentlichen Wechselkursaufwendungen. Das Finanzergebnis bewegte sich mit EUR 0,2 Millionen auf Vorjahresniveau.

Sowohl das Ergebnis vor Steuern als auch das Periodenergebnis beliefen sich zum Ende ersten Halbjahres auf EUR –2,0 Millionen nach EUR –1,2 Millionen im Vorjahr. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) von EUR –0,14 nach EUR –0,09.

Im zweiten Quartal des Geschäftsjahres waren – da wesentlich von Restrukturierungsmaßnahmen geprägt – keine grundsätzlich anderen Entwicklungen als im ersten Halbjahr zu verzeichnen. Da die genannten Immobiliengesellschaften im ersten Quartal veräußert worden waren, fielen diese Ergebnisbeiträge im darauffolgenden Quartal nicht an. Hingegen wird die Reduzierung der allgemeinen Verwaltungskosten bereits stärker sichtbar als in der Betrachtung des Berichtshalbjahres.

Insgesamt belief sich das EBIT im zweiten Quartal auf EUR –1,0 Millionen nach EUR –0,4 Millionen im Vorjahr. Der Rückgang ergab sich insbesondere aus Veräußerungen vermieteter Immobilien im zurückliegenden Geschäftsjahr 2012/2013 und den damit verbundenen ermäßigten Ergebnissen aus der Vermietung von Vorratsimmobilien und der Veräußerung von Immobilien im laufenden Geschäftsjahr. Zudem belasteten auch hier die erwähnten Wechselkursveränderungen bei den unrealisierten Marktwertveränderungen in at equity bewerteten Unternehmen.

Segmente

Das Segment Investments erzielte im Berichtshalbjahr einen Umsatz von EUR 0,2 Millionen nach EUR 0,5 Millionen im Vorjahr. Dieser Rückgang resultierte maßgeblich aus der Veräußerung der Wiener Bauherrenmodelle und entspricht den in der GuV ausgewiesenen Einnahmen aus der Vermietung. Das Periodenergebnis in diesem Segment belief sich auf EUR –1,1 Millionen nach EUR –0,1 Millionen.

Vor dem Hintergrund der zuvor genannten Transaktion und der damit verbundenen Veräußerung des Asset Managements bereits platzierter Bauherrenmodelle entwickelte sich der Umsatz im Segment Asset Management mit EUR 0,4 Millionen nach EUR 2,0 Millionen ebenfalls rückläufig. Die in diesem Segment erbrachten Leistungen konzentrieren sich auf die Betreuung eines Objekts in Frankfurt am Main. Das Periodenergebnis betrug EUR –0,1 Millionen nach EUR 0,1 Millionen im Vorjahr.

Die Zentralbereiche erwirtschafteten im Berichtshalbjahr keinerlei Umsätze nach EUR 0,7 Millionen im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Das Periodenergebnis belief sich auf EUR –0,8 Millionen nach EUR –1,1 Millionen.

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

Kapitalflussrechnung

Trotz des Konzernergebnisses vor Steuern in Höhe von EUR –2,0 Millionen konnte im Berichtshalbjahr ein positiver Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit von EUR 1,5 Millionen nach EUR –0,8 Millionen im Vorjahr erzielt werden. Der positive Cashflow im laufenden Geschäftsjahr ergab sich maßgeblich aus Veränderungen der Vorratsimmobilien von EUR 1,3 Millionen, Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen von EUR 1,2 Millionen im Zusammenhang mit den erwähnten Veräußerungen in Wien sowie aus Veränderungen der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte von EUR 1,1 Millionen. Letztere betreffen im Wesentlichen die Änderungen des Bilanzansatzes der Anteile an at equity bewerteten Unternehmen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit lag im Berichtshalbjahr bei EUR –0,3 Millionen nach EUR –0,1 Millionen im Vorjahreszeitraum. Der Mittelabfluss betrifft im Wesentlichen eine Auszahlung aus der Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und andere Beteiligungen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit war in wesentlichem Umfang durch die die Rückführung von Finanzschulden geprägt. Er betrug per Saldo EUR –2,4 Millionen nach EUR –1,2 Millionen im Vorjahreszeitraum.

In Summe belief sich die liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres auf EUR –1,2 Millionen nach EUR –2,1 Millionen im Vorjahr.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme reduzierte sich im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2012/2013 (Stichtag 31. März 2013) um EUR 4,7 Millionen. Zum Berichtsstichtag belief sie sich auf EUR 26,4 Millionen nach EUR 31,1 Millionen zum 31. März 2013.

Dieser Rückgang resultierte im Wesentlichen aus den kurzfristigen Vermögenswerten, die sich in Summe um EUR 3,8 Millionen ermäßigten. Dies betraf zum einen den Verkauf der Wiener Bauherrenmodelle im Juni. Diese Transaktion trug maßgeblich dazu bei, dass sich der Bestand an Vorratsimmobilien um EUR 1,3 Millionen und die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen um EUR 1,2 Millionen reduzierten. Zum anderen verringerten sich die Zahlungsmittel um EUR 1,4 Millionen. Bei den langfristigen Vermögenswerten resultierte der Rückgang um insgesamt EUR 0,9 Millionen maßgeblich aus den Anteilen an at equity bewerteten Unternehmen, die sich – bereinigt um eine Umgliederung in die sonstigen finanziellen Vermögenswerte über EUR 0,7 Millionen – um EUR 1,2 Millionen reduzierten. Die Ausleihungen an at equity bewerteten Unternehmens stiegen hingegen um EUR 0,3 Millionen an.

Finanzlage

In Folge des Periodenverlusts ermäßigte sich das Eigenkapital zum Berichtsstichtag um EUR 2,2 Millionen auf EUR 12,1 Millionen nach EUR 14,3 Millionen zum Ende des Geschäftsjahres 2012/2013. Die Eigenkapitalquote blieb mit 45,8 Prozent unverändert und damit weiterhin auf einem hohen Niveau.

Während des ersten Halbjahres konnten die Schulden um insgesamt EUR 2,6 Millionen zurückgeführt werden. Die lang- und kurzfristigen Finanzschulden wurden um EUR 2,4 Millionen reduziert. Bedingt durch eine bilanzielle Umgliederung von Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von nunmehr weniger als einem Jahr reduzierten sich die langfristigen Finanzschulden zum Stichtag 30. September 2013 auf EUR 6,2 Millionen nach EUR 9,2 Millionen sehr deutlich, während bei den kurzfristigen Finanzschulden eine leichte Zunahme von EUR 5,0 Millionen auf EUR 5,6 Millionen ausgewiesen wird.

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten war hingegen aufgrund höherer Verbindlichkeiten aus Projektgeschäften ein Anstieg um EUR 0,3 Millionen auf EUR 1,4 Millionen zu verzeichnen.

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

Net Asset Value

Der Net Asset Value (NAV) nach EPRA-Vorgaben belief sich zum 30. September 2013 auf EUR 12,25 Millionen. Bezogen auf die Anzahl von 13,89 Millionen ausgegebenen Aktien entspricht dies einem NAV von EUR 0,88 je Aktie.

4. Mitarbeiter

Zum 30. September 2013 beschäftigte der Konzern ohne die beiden Vorstände 13 Mitarbeiter (30. September 2012: 24 Mitarbeiter). Diese signifikante Reduktion resultiert im Wesentlichen aus der strategischen und operativen Neuausrichtung des Konzerns und der fortschreitenden Konsolidierung der Aktivitäten am Standort Frankfurt.

5. Nachtragsbericht

Mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Oktober 2013 legten Herr Prof. Dr. Werner Schaffer sowie Herr Dr. Carsten Strohdeicher ihre Aufsichtsratsmandate aus persönlichen Gründen nieder. Als deren Nachfolger wählte die Hauptversammlung Herrn Günther Walcher und Herrn Dr. Dirk Hoffmann neu in das Gremium. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats, die im Anschluss zur Hauptversammlung stattfand, wurden Herr Prof. Dr. Hermann Anton Wagner zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Dr. Dirk Hoffmann zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden der Gesellschaft gewählt.

Darüber hinaus folgte die ordentliche Hauptversammlung dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Aufhebung des genehmigten Kapitals 2009 und Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals I/2013. Zudem wurde die Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen erteilt und hierfür ein bedingtes Kapital geschaffen.

Für den Erwerb von Gewerbeimmobilien in Deutschland entlang ihrer strategischen Ausrichtung sowie zur Ausweitung des finanziellen Spielraums prüft die Gesellschaft derzeit verschiedene Möglichkeiten der Ausnutzung der genehmigten Kapitalien.

6. Verkürzter Risikobericht

Im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2012/2013 wurde ausführlich auf Risikopolitik und Grundsätze des Risiko- und Chancenmanagements der DEMIRE eingegangen. Die folgenden Hinweise zum Halbjahr sind im Zusammenhang mit diesem Bericht zu lesen. Sie betreffen sowohl den Konzern als auch seine Segmente.

Risiken aus der Neuausrichtung des Konzerns

Mit der Neuausrichtung des Konzerns haben sich sowohl sein Geschäftsmodell als auch sein Risikoprofil grundlegend verändert. Ungeachtet dessen bestehen die bisherigen Risiken bis zur vollständigen Verwertung des verbliebenen Portfolios weitestgehend unverändert fort. Während im Geschäftsbereich Investments bislang Beteiligungen an Projektgesellschaften – vorwiegend in Osteuropa und der Schwarzmeerregion – eingegangen wurden, richtet sich der Fokus fortan auf Gewerbeimmobilien für den unternehmerischen Mittelstand in Deutschland.

Die Verwertung der verbliebenen Investments in Osteuropa und den Ländern rund um das Schwarze Meer hängt wesentlich von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den jeweiligen Ländern ab. Angesichts der dort konjunkturell angespannten Lage gestaltet sich eine Verwertung zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen äußerst anspruchsvoll.

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

Oberste Priorität des Vorstands bleibt weiterhin, den Konzern zu stabilisieren, die Liquidität zu sichern und die Neuausrichtung erfolgreich umzusetzen. Zur Sicherung der Liquidität verfügt die DEMIRE neben den vorhandenen Barmitteln über eine einmalig abrufbare Kreditlinie in Höhe von EUR 2,0 Millionen. Die Kreditlinie wurde zum Berichtsstichtag noch nicht in Anspruch genommen.

7. Ausblick

Trotz der fortschreitenden konjunkturellen Stabilisierung im Euroraum ist die Weltwirtschaft nach wie vor von einem hohen Maß an Unsicherheiten geprägt. Auch in unseren bisherigen Zielregionen ist aktuell nicht davon auszugehen, dass sich die Immobilienmärkte kurzfristig erholen werden. Grund hierfür ist vor allem die eingeschränkte Verfügbarkeit von Finanzierungsangeboten, die wiederum unzureichende Transaktionsvolumina und ein stark gedrücktes Preisniveau zur Folge hat.

Da die aus der Verwertung des Portfolios erzielten Mittel in deutsche Gewerbeimmobilien reinvestiert werden sollen – und damit in unmittelbarem Zusammenhang mit der Neuausrichtung des Konzerns stehen – arbeiten wir weiterhin intensiv daran, Veräußerungen zu realisieren. Parallel hierzu prüfen wir die Nutzung der genehmigten Kapitalien und stehen in Verhandlungen zum Erwerb von deutschen Gewerbeimmobilien, um zeitnah agieren zu können, sobald die notwendigen Finanzierungsmittel zur Verfügung stehen.

Ebenfalls im Fokus steht weiterhin die Sicherung der Liquidität des Konzerns. Über die Neuausrichtung und nachhaltige Investments in renditeträchtige Objekte soll mittelfristig eine deutliche Entspannung der Liquiditätslage sowie eine Verbesserung der Ertragslage geschaffen werden.

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

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

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2013

KONZERN-BILANZ	12
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	13
GESAMTERGEBNISRECHNUNG	14
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	15
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	16

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

Konzern-Bilanz zum 30. September 2013

in EUR	30.09.2013	31.03.2013
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	21.273	19.920
Sachanlagen	49.686	40.989
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	4.671.725	6.643.764
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	789.702	49.318
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	2.348.450	2.058.981
Sonstige Ausleihungen	404.833	342.498
Summe langfristige Vermögenswerte	8.285.669	9.155.472
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	8.898.087	10.173.832
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	2.261.524	3.419.974
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.233.268	2.184.970
Steuererstattungsansprüche	52.763	72.400
Zahlungsmittel	908.990	2.333.381
Summe kurzfristige Vermögenswerte	14.354.633	18.184.556
Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.802.647	3.802.647
Summe Vermögenswerte	26.442.949	31.142.675
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	13.894.651	13.894.651
Rücklagen	-1.683.017	466.012
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	12.211.634	14.360.663
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	-107.149	-108.550
Summe Eigenkapital	12.104.484	14.252.113
Schulden		
Langfristige Schulden		
Latente Steuerschulden	35.379	46.249
Langfristige Finanzschulden	6.240.762	9.158.883
Summe langfristige Schulden	6.276.141	9.205.132
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	1.032.224	1.314.561
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.436.240	1.095.677
Steuerschulden	35.409	234.088
Kurzfristige Finanzschulden	5.558.451	5.041.104
Summe kurzfristige Schulden	8.062.324	7.685.430
Summe Schulden	14.338.465	16.890.562
Summe Schulden und Eigenkapital	26.442.949	31.142.675

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. September 2013

in EUR	01.04.2013 bis 30.09.2013	01.04.2012 bis 30.09.2012	01.07.2013 bis 30.09.2013	01.07.2012 bis 30.09.2012
Einnahmen aus der Vermietung	193.426	478.245	79.337	224.920
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-36.812	-195.644	-13.741	-28.326
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	156.614	282.601	65.596	196.593
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	402.989	277.200	0	277.200
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	-16.606	-188.303	0	-188.303
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	386.383	88.897	0	88.897
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	0	1.045.620	0	1.100.000
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	0	-743.445	0	-797.825
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	302.175	0	302.175
Erlöse aus dem Asset Management	80.835	112.352	40.173	55.686
Aufwendungen für das Asset Management	-43.720	-73.786	-21.073	-35.851
Ergebnis aus dem Asset Management	37.115	38.566	19.100	19.835
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0	-5.109	-86.217
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen	-356.849	-469.409	-193.521	-209.671
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen	-458.982	703.564	-379.287	366.885
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-815.831	234.155	-577.917	70.997
Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien	759.136	-84.373	546.124	530.833
Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen	-18.000	-411.990	-13.500	-384.656
Sonstige betriebliche Erträge	354.697	1.096.880	117.850	-13.077
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	1.095.833	600.518	650.474	133.100
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.821.718	-1.915.409	-767.675	-923.419
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-796.214	-637.736	-378.905	-286.264
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	-1.757.818	-1.006.233	-989.327	-398.086
Finanzerträge	368.590	387.709	194.183	175.075
Finanzaufwendungen	-583.625	-599.285	-284.111	-320.064
Finanzergebnis	-215.035	-211.576	-89.928	-144.988
Ergebnis vor Steuern	-1.972.853	-1.217.810	-1.079.254	-543.074
Ertragsteuern	10.349	19.871	-79.867	-32.999
Periodenergebnis	-1.962.504	-1.197.938	-1.159.121	-576.073
Davon entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteilseigner	-12.279	1.068	-11.424	-7.453
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-1.950.225	-1.199.006	-1.147.696	-568.620
Unverwässertes Ergebnis je Aktie / Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,14	-0,09	-0,08	-0,04

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

Gesamtergebnisrechnung vom 1. April 2013 bis 30. September 2013

in EUR	01.04.2013 bis 30.09.2013	01.04.2012 bis 30.09.2012	01.07.2013 bis 30.09.2013	01.07.2012 bis 30.09.2012
Periodenergebnis	-1.962.504	-1.197.938	-1.159.121	-576.073
Sonstiges Ergebnis				
Währungsumrechnungsdifferenzen	-132.928	-303.862	17.785	-153.149
Eigenkapitalveränderung aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-64.882	-27.637	-213.280	-176.035
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	-197.810	-331.499	-195.495	-329.184
Steuern auf das sonstige Ergebnis	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-197.810	-331.499	-195.495	-329.184
Gesamtergebnis	-2.160.314	-1.529.437	-1.354.616	-905.256
Davon entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteilseigner	-20.881	-21.120	-36.742	-32.771
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-2.139.433	-1.508.317	-1.317.874	-872.485

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. September 2013

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen				Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen inklusive Konzernergebnis	Abzugsposten für Eigene Anteile	Währungsumrechnung	sonstige Rücklagen			
01.04.2013	13.895	7.455	-1.266	-310	-2.115	-3.299	14.361	-109	14.252
Erfolgsneutrale Veränderung latenter Steuern	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	-65	0	-65	0	-65
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	-133	0	-133	14	-119
Summe des sonstigen Ergebnisses	0	0	0	0	-198	0	-198	13	-185
Periodenergebnis	0	0	-1.950	0	0	0	-1.950	-13	-1.963
Gesamtergebnis	0	0	-1.950	0	-198	0	-2.148	0	-2.147
30.09.2013	13.895	7.455	-3.216	-310	-2.314	-3.299	12.212	-108	12.105
01.04.2012	13.895	7.455	4.660	-310	-2.174	-3.200	20.326	-98	20.228
Erfolgsneutrale Veränderung latenter Steuern	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	-28	0	-28	0	-28
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	-295	0	-295	-8	-303
Summe des sonstigen Ergebnisses	0	0	0	0	-323	0	-323	-9	-332
Periodenergebnis	0	0	-1.199	0	0	0	-1.199	1	-1.198
Gesamtergebnis	0	0	-1.199	0	-323	0	-1.522	-8	-1.529
30.09.2012	13.895	7.455	3.461	-310	-2.498	-3.200	18.804	-105	18.700

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

Konzern-Kapitalflussrechnung vom 1. April 2013 bis 30. September 2013

in TEUR	01.04.2013 bis 30.09.2013	01.04.2012 bis 30.09.2012
Konzernergebnis vor Steuern	-1.973	-1.218
Veränderung der Vorratsimmobilien	1.276	1.275
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	1.158	-638
Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern	20	274
Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.121	286
Veränderung immaterielle Vermögenswerte	-1	5
Veränderung der Rückstellungen	-282	-553
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	142	-355
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	14	123
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.475	-800
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	-9	-9
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen	-291	-73
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-300	-82
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	517	0
Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden	-2.918	-1.223
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.401	-1.223
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	-1.226	-2.105
Veränderung aufgrund von Währungsumrechnung	-199	-5
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	2.333	3.589
Zahlungsmittel am Ende der Periode	909	1.479
Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung		
Ertragsteuererstattungen (+)/-zahlungen (-)	8	266
Erhaltene Zinsen	7	27
Gezahlte Zinsen	78	247

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

KONZERN-ANHANG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. APRIL 2013 BIS 30. SEPTEMBER 2013

A. ALLGEMEINE ANGABEN	18
B. RECHNUNGSLEGUNG	18
C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	19
D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-BILANZ UND ZUR KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	20
E. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	20
F. ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	21
G. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN	22

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

A. Allgemeine Angaben

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ bzw. „DEMIRE“ genannt) ist in das Handelsregister am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen. Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in der Lyoner Straße 32 in Frankfurt am Main. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft endet jeweils am 31. März.

Ursprünglich wurde die Gesellschaft als MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 6. April 2006 gegründet und am 31. Mai 2006 in das Handelsregister am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen. Am 17. September 2010 erfolgte die Umwandlung der Gesellschaft von der Rechtsform einer GmbH & Co. KGaA in die Rechtsform einer Aktiengesellschaft mit Eintragung in das Handelsregister (HRB 89041). Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2013 wurde eine Änderung der Firma in „DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG“ beschlossen. Die Eintragung der Änderung der Firma in das Handelsregister der Gesellschaft ist am 30. Juli 2013 erfolgt.

Die Aktien der Gesellschaft wurden im Juli 2006 zunächst im Open Market (Freiverkehr) zugelassen. Am 30. Oktober 2007 erfolgte ein Wechsel des Börsensegments. Seit diesem Zeitpunkt notieren die Aktien der Gesellschaft im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Durch den Segmentwechsel unterliegt DEMIRE den strengen, EU-weit geltenden Transparenzanforderungen für den Regulierten Markt.

Es wurden bis dato keine Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienprojekte durch die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG selbst getätigt. Die Investitionen werden grundsätzlich über Projektgesellschaften abgewickelt. Die Beteiligungen an diesen Projektgesellschaften werden von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG unmittelbar oder mittelbar (über Zwischenholdings) gehalten.

Dieser im Namen des rechtlichen Mutterunternehmens DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG aufgestellte Konzernabschluss ist wirtschaftlich dem im Rahmen eines umgekehrten Unternehmenserwerbs im Geschäftsjahr 2009/2010 identifizierten wirtschaftlichen Erwerber MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich, (vormals: R-QUADRAT Immobilien GmbH) zuzurechnen (siehe A.5). Die Gesamtheit der in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmen sowie der nach der Equity-Methode bewerteten Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen wird im Folgenden kurz „DEMIRE-Gruppe“ bezeichnet.

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

Mit der strategischen Neuausrichtung hin zu einem klaren Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland verändert sich zukünftig auch das Geschäftsmodell der DEMIRE von „Develop & Sell“- zur „Buy & Hold“-Strategie mit aktivem Portfoliomanagement.

B. Rechnungslegung

Der Konzern-Zwischenbericht wurde unter Beachtung der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung aufgestellt, wie sie in der EU anzuwenden sind. Der Konzern-Zwischenlagebericht wurde unter Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt. Der Konzern-Zwischenbericht wurde keiner prüferischen Durchsicht („review“) unterzogen.

Der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2013 ist unter Beachtung der Regelungen des International Accounting Standards (IAS) 34 aufgestellt worden. In Übereinstimmung mit IAS 34 wurde ein verkürzter Berichtsumfang gegenüber dem zum 31. März 2013 aufgestellten Konzernabschluss gewählt.

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) haben Standards und Interpretationen verabschiedet, die im Berichtszeitraum noch nicht verpflichtend anzuwenden sind. Die Anwendung dieser Regelungen setzt voraus, dass die zum jetzigen Zeitpunkt zum Teil noch ausstehende Anerkennung durch die EU erfolgt. Der Konzern hat auf eine vorzeitige Anwendung der betreffenden Standards und Interpretationen verzichtet.

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme des Going Concerns aufgestellt. Die Berichtswährung ist der Euro. Soweit auf TEUR gerundet wurde, wurde dies angegeben. Durch die Rundung auf TEUR können sich auch Rundungsdifferenzen ergeben.

Der Konzern-Zwischenbericht der DEMIRE-Gruppe ist nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Dabei finden die IFRS Anwendung, die am Stichtag des Zwischenberichts (30. September 2013) verbindlich gelten und zur Anwendung in der Europäischen Union angenommen wurden. Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie die Schätzungsmethoden haben sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. März 2013 nicht geändert. Wir verweisen insofern auf unseren Geschäftsbericht zum 31. März 2013.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderliche Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. März 2013 zu lesen.

C. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Das Periodenergebnis des Konzerns in Höhe von TEUR –1.963 wurde im Wesentlichen durch die negativen unrealisierten Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 459) und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 796) sowie gegenläufig die positiven Periodenergebnisse im Bereich der Vermietung von Vorratsimmobilien (TEUR 157) und im Bereich der Veräußerung von Immobiliengesellschaften (TEUR 386) beeinflusst.

Die Allgemeinen Verwaltungskosten betragen in der Berichtsperiode TEUR 1.822.

Ergebnis je Aktie

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

	01.04.2013 bis 30.09.2013	01.04.2012 bis 30.09.2012
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Periodenverlust (TEUR)	-1.950	-1.199
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	13.889.651	13.889.651
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,14	-0,09
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,14	-0,09

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

D. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Bilanz und zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Die Vorratsimmobilien haben sich im Berichtszeitraum um TEUR 1.276 verringert, dies resultiert im Wesentlichen aus Abgängen. Die Veränderung der Anteile an at equity bewerteten Unternehmen war bedingt durch das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen sowie durch die anteilige Übernahme erfolgsneutraler Eigenkapitalveränderungen. Die Rückstellungen verringerten sich in der Berichtsperiode um TEUR 282.

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare negative Periodenergebnis beträgt TEUR 1.950, auf die Minderheitsgesellschafter entfällt ein Gewinnanteil von TEUR 12.

Die weiteren erfolgsneutralen Veränderungen des Eigenkapitals ergeben sich im Wesentlichen aus einer negativen Veränderung der Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von TEUR 133 sowie TEUR –65 aus der anteiligen Veränderung sonstiger Rücklagen von at equity bewerteten Unternehmen.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

E. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

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

Der Cashflow enthält erhaltene Zinsen in Höhe von TEUR 7 (zur Gänze aus betrieblicher Tätigkeit) und gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 78 (TEUR 2 aus betrieblicher Tätigkeit und TEUR 76 aus der Finanzierungstätigkeit). Der Cashflow aus Ertragsteuern führte zu einem Mittelzufluss im Bereich der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von TEUR 8.

Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit

Der Cashflow der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR 1.475 ist im Wesentlichen geprägt von der Veränderung der Vorratsimmobilien (TEUR 1.276), der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen (TEUR 1.158) sowie der Finanzforderungen und sonstige finanziellen Vermögenswerte (TEUR 1.121). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten zeigen eine Veränderung von TEUR 142, die Veränderung bei den Rückstellungen beträgt TEUR –282. Die Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern betrug TEUR 20.

Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR –300 resultiert im Wesentlichen aus der Auszahlung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen in Höhe von TEUR –291.

Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR –2.401 ist geprägt von der Tilgung von Finanzschulden in Höhe von TEUR 2.401.

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel entsprechen dem in der Konzernbilanz ausgewiesenen Betrag von TEUR 909. Dieser Posten der Konzernbilanz enthält Kassenbestände und laufende Guthaben mit einer Bindung von weniger als drei Monaten bei Kreditinstituten.

F. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

(TEUR)	Segmente nach Geschäftsfeldern			Konsolidierung	Konzern
	Investments	Asset Management	Zentralbereiche		
Umsatz	193	402	0	0	595
Periodenergebnis	-1.135	-60	-767	0	-1.962

(TEUR)	Segmente nach Geschäftsfeldern			Konsolidierung	Konzern
	Investments	Asset Management	Zentralbereiche		
Umsatz	478	1.972	690	-1.227	1.913
Periodenergebnis	-137	92	-1.058	-95	-1.198

Weitere Informationen

Segmentvermögen (TEUR)	Investments	Asset Management	Zentralbereiche	Konzern
30. September 2013	19.400	1.568	212	21.180
31. März 2013	24.415	5.024	1.703	31.142
Segmentvermögen (TEUR)	Investments	Asset Management	Zentralbereiche	Konzern
30. September 2012	31.373	4.761	4.473	40.607
31. März 2012	32.302	6.475	5.490	44.268

Die Segmentierung der Abschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern sowie regionalen Gesichtspunkten. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren in Übereinstimmung mit dem Management Approach die an den Vorstand zu berichtenden Informationen. Der Konzern ist in die Segmente Investments sowie Asset Management gegliedert. Das Segment Investments beinhaltet jene Informationen, die sich auf im langfristigen Sachanlagevermögen gehaltene Immobilien beziehen.

Wesentliche Veränderungen des Vermögens und Schulden des Konzerns wurden im Abschnitt D erläutert.

Die Zuordnung der Konzerngesellschaften zu Geschäftssegmenten hat sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. März 2013 nicht verändert.

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

G. Sonstige Erläuterungen

1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens

Im Berichtszeitraum haben keine Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens stattgefunden.

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestehen die folgenden Salden:

in TEUR	30.09.2013	30.09.2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	52
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	2

Gegenüber Gemeinschaftsunternehmen bestehen die folgenden Salden:

in TEUR	30.09.2013	30.09.2012
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	1.429	1.150
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.991	3.740
Kurzfristige Finanzschulden	0	159

Volumen der Geschäftsvorfälle gegenüber at equity bewerteten Unternehmen:

in TEUR	01.04.2013 bis 30.09.2013
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	630
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.957
Kurzfristige Finanzschulden	171

Geschäftsvorfälle mit sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Berichtszeitraum haben keine Geschäftsvorfälle mit sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen stattgefunden.

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

2. Vorstand

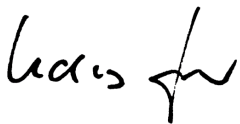
Im Berichtszeitraum wurden für den Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erfolgsunabhängige Bezüge (kurzfristig fällige Leistungen) in Höhe von TEUR 549 erfasst, die sich wie folgt verteilen (Angaben in TEUR):

in TEUR	01.04.2013 bis 30.09.2013
Dr. Marc-Milo Lube (bis 19.04.2013)	308
Andreas Steyer (ab 05.03.2013)	127
Jürgen Georg Faè	114
	549

3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag gab es keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns hatten.

Frankfurt am Main, der 29. November 2013
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Hon.-Prof. Andreas Steyer
Vorstandssprecher



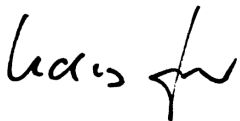
Jürgen Georg Faè
Vorstand

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2013/2014

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Als Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG versichern wir nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Frankfurt am Main, der 29. November 2013
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Hon.-Prof. Andreas Steyer
Vorstandssprecher



Jürgen Georg Faè
Vorstand

FINANZKALENDER

Datum	Veröffentlichung / Veranstaltung
11.02.2014	Zwischenmitteilung Q3 zum 31. Dezember 2013
31.07.2014	Geschäftsbericht 2013/2014

KONTAKT

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Lyoner Straße 32
60528 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0) 69-719 189 79 0
Telefax: +49 (0) 69-719 189 79 11
Email: ir@demire.ag
Web: www.demire.ag

Hinweise: Dieser Zwischenbericht erscheint auch in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Weitere Informationen zum Unternehmen und den Online-Zwischenbericht finden Sie im Internet unter www.demire.ag. Auf Anfrage senden wir Ihnen auch gerne schriftliche Informationen zu: ir@demire.ag