



DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Außerordentliche Hauptversammlung

11. Februar 2019

Ingo Hartlief FRICS

Vorstandsvorsitzender



„Passion for Growth“

- » **2017-2018**
I/H REAS, Heikendorf
Investor, Adviser, Berater
- » **2010-2017**
CORPUS SIREO Holding GmbH, Köln
Vice CEO & COO, Geschäftsführer
- » **2002-2010**
Union Investment Real Estate GmbH,
Hamburg
Managing Director, Geschäftsführer
- » **1996-2002**
Viterrra AG (heute Vonovia SE), Essen
Managing Director, Geschäftsführer
- » **1991-1996**
VEBA AG (heute E.ON. AG), Düsseldorf
- » **1988-1991**
Genes GmbH Venture Services, Frechen
Junior Consultant
- » **1985-1991**
Universität zu Köln

Highlights 9M 2018

Starke operative Performance – Erhöhung der Prognose für Geschäftsjahr 2018

PORTFOLIO

- » **Mieterträge** von € 55,1 Mio. zu 9M 2018
- » **Starke Vermietungsleistung:** Vermietungsaktivitäten von c. 49,200 m², davon ca. 50% Neuvermietungen, Ø-WALT von 4,9 Jahren auf neue / verlängerte Mietverträge
- » **Verringerung der EPRA-Leerstandsquote** um 170 bp auf 7,7%⁽¹⁾, **Like-for-Like Mietwachstum** von ca. 2,5 % für 9M 2018
- » **Erfolgreicher Ankauf eines Immobilienportfolios** mit einem Investitionsvolumen von ca. €167 Mio., Closing für H1 2019 erwartet

FINANZIERUNG

- » **Reduzierung des Nettoverschuldungsgrads (Net-LTV)** um 750 bp auf 52,6% (Jahresende 2017: 60,1%)
- » **Ø-FK-Kosten** weiterhin bei 3,0% p.a.⁽²⁾
- » **Kapitalerhöhung über € 150 Mio.** (entspricht 47% der Aktien vor Kapitalerhöhung) zu € 4,35 pro neuer Aktie, 54,8% der Bezugsrechte wurden ausgeübt

FFO & EPRA NAV

- » **FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) von € 18,3 Mio.** (9M 2017: € 9,2 Mio.), Verbesserung durch geringere Zinsen, geringere wiederkehrende Verwaltungskosten, optimierte Steuerlasten sowie geringere Investitionsmaßnahmen als geplant
- » **Anstieg EPRA-NAV je Aktie** auf € 5,75 (verwässert, +16,4% vs. GJ 2017)

Prognose 2018

Basis: Aktueller Immobilienbestand (ohne jüngste Ankäufe)

Vorherige Prognose

Mieterträge

€ 71 Mio. – 73 Mio.

FFO I
(nach Steuern,
vor Minderheiten)

€ 16 Mio. – 18 Mio.

Erhöhende Effekte

- » Höhere erwartete
Mieteinnahmen i. H. v.
ca. € 2 Mio.
- » Geringere operative
Kosten i. H. v. ca.
€ 2 Mio.
- » Geringerer CapEx-
Aufwand i. H. v. ca. € 1
Mio.

Neue Prognose GJ 2018

Mieterträge

ca. € 74 Mio.

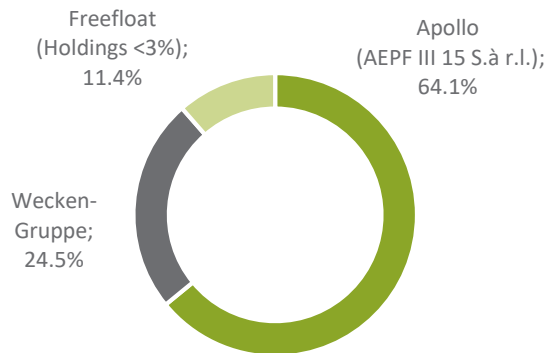
FFO I
(nach Steuern,
vor Minderheiten)

€ 23 Mio. – 24 Mio.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung im Oktober 2018

Emissionserlös ca. € 150 Millionen

Eigentümerstruktur



Fakten

- » **Ausgabe von ca. 34,5 Mio. neuen Inhaberaktien** (etwa 47% des vorherigen Aktienkapitals)
- » Neue Aktien zu **€ 4,35 pro Aktie** angeboten
- » **54,83%** der Bezugsrechte wurden ausgeübt
- » **Backstop** vom Haupteigentümer Apollo (AEPF III 15 S.à r.l.)
- » **Zeichnungsperiode** vom 30. Oktober bis zum 12. November 2018
- » **Emissionserlös von ca. € 150 Mio. zur anteiligen Finanzierung potenzieller Ankäufe**

Starkes Engagement der Großaktionäre zur Implementierung der Wachstumsstrategie

Wachstumsschritt von über € 300 Mio. möglich, davon bereits € 167 Mio. für Erwerb eines Büroportfolios

Gefüllte Ankaufs-Pipeline um das Portfolio-Ziel von € 2 Mrd. zu erreichen

Attraktives Büroportfolio

Vier Bürogebäude in attraktiven Lagen

Aschheim, Max-Planck-Straße 3



GfK:	€ 26,3 Mio.
Mietfläche:	12.200 m ²
EPRA Leerstand:	11,3%
GRI:	€ 1,3 Mio.
WALT:	2,4 Jahre
Hauptmieter:	Future Electronics

Essen, Theodor-Althoff-Straße 39-47



GfK:	€ 88,3 Mio.
Mietfläche:	45.600 m ²
EPRA Leerstand:	11,4%
GRI:	€ 5,2 Mio.
WALT:	3,3 Jahre
Hauptmieter:	ThyssenKrupp

Köln, Max-Glomsda-Straße 4



GfK:	€ 18,7 Mio.
Mietfläche:	5.200 m ²
EPRA Leerstand:	2,8%
GRI:	€ 1,1 Mio.
WALT:	4,3 Jahre
Hauptmieter:	Stadt Köln

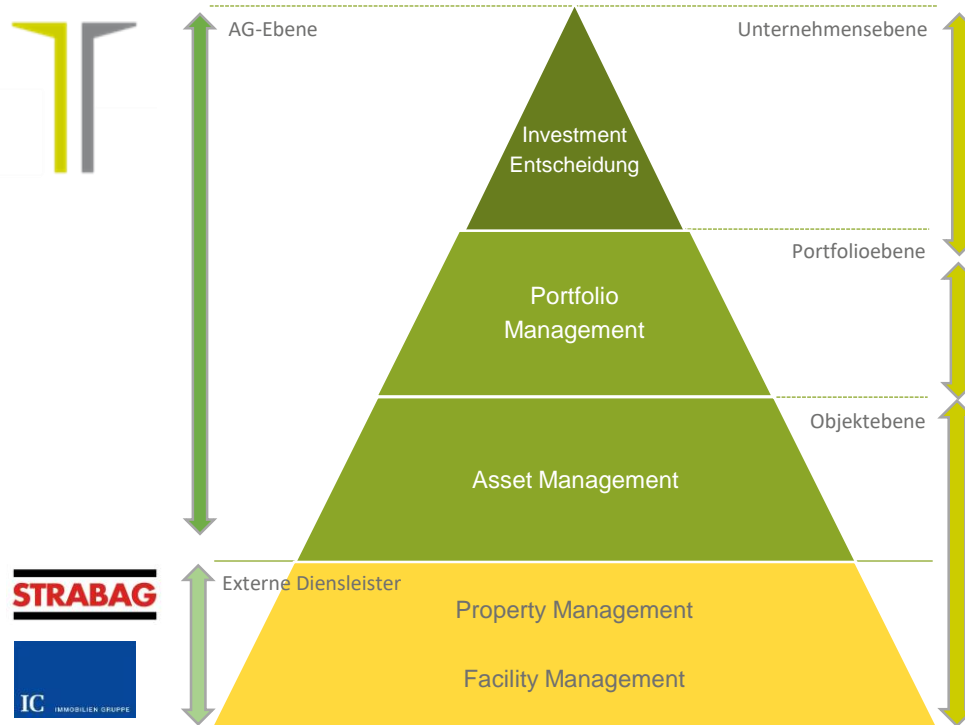
Bad Vilbel, Konrad-Adenauer Allee 1-11



GfK:	€ 33,4 Mio.
Mietfläche:	26.000 m ²
EPRA Leerstand:	66,8%
GRI:	€ 1,1 Mio.
WALT:	5,0 Jahre
Hauptmieter:	BfH

Externalisierung des Property-/Facility Managements im November 2018

Management der Wertschöpfungskette



- » Externalisierung des Property- und Facility-Managements
- » Schlüsselfunktionen gebündelt in Lagen: Administration der Beschaffung und Verträge (z. B. CapEx / Reparaturen) und Management der externen Dienstleister
- » STRABAG als neuer externer Property Manager (Abdeckung ca. 80% des GAV)
- » Fair Value REIT AG (Mehrheit der indirekten Beteiligungen) bereits durch IC Property Management GmbH extern gemanagt
- » Erwartete jährliche Einsparungen im einstelligen Millionenbereich

Ausblick und Strategie 2019

Weiteres Wachstum & Optimierung der Immobilienmanagement-Plattform

Ziele 2019 ff.

**Portfoliowachstum und
Portfoliooptimierung**

**Optimierung der
Finanzstruktur**

**Effizienzsteigerung der
Immobilienmanagement-
Plattform**

- › **Mittelfristiges Wachstumsziel
€ 2 Milliarden**

- › **Moderate Umschichtung**

- › **Absenkung Netto-
Verschuldungsgrad (Net-LTV)**

- › **Geringere Finanzierungskosten**

- › **Kostenkontrolle**

- › **Steigerung Mieterlöse**

Tagesordnung

1. Beschlussfassung über die Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2018/I und die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2019/I mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts sowie entsprechende Änderung der Satzung
2. Beschlussfassung über die Aufhebung einer Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombination dieser Instrumente) und zum Ausschluss des Bezugsrechts und über eine neue Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) und zum Ausschluss des Bezugsrechts
3. Beschlussfassung über die Aufhebung des Bedingten Kapitals 2018/II und die Schaffung eines neuen bedingten Kapitals (Bedingtes Kapital 2019/I) sowie entsprechende Änderung des Satzung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Tim Brückner

Vorstand Finanzen



„Passion for Real Estate“

- » **2012-2019**
Corpus Sireo Real Estate,
Frankfurt am Main, Luxemburg
Head of Portfolio Management,
Geschäftsführer
- » **2007-2012**
Rothschild GmbH, Frankfurt am Main
Vice President M&A Advisory
- » **2005-2007**
HSBC Global Investment Banking
Associate Global Advisory, M&A
- » **2003-2005**
ING Investment Banking /
ING BHF-BANK
Analyst M&A
- » **2000-2002**
BHF-BANK AG
Analyst Mittelstandsberatung
- » **1998-2000**
BHF-BANK AG
Ausbildung zum Bankkaufmann
- » **2000-2005**
HfB – Hochschule für Bankwirtschaft /
Frankfurt School of Finance &
Management, Frankfurt am Main



DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Außerordentliche Hauptversammlung

11. Februar 2019