

Hauptversammlung
der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

am 22. September 2020

in Frankfurt am Main

Rede
Ingo Hartlief
Vorstandsvorsitzender
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

(es gilt das gesprochene Wort)

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrats,
meine sehr geehrten Damen und Herren,

gleichgültig, von wo Sie uns heute zuschauen, möchten wir Sie herzlich zur virtuellen Hauptversammlung 2020 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG willkommen heißen.

Mein Vorstandskollege Tim Brückner, der hier im gebotenen Abstand neben mir sitzt, und ich freuen uns sehr, dass Sie heute trotz der ungewöhnlichen Umstände an dieser Veranstaltung teilnehmen.

Meine Damen und Herren, wir sind uns natürlich bewusst, dass bei einer Hauptversammlung das Hauptaugenmerk der Rückschau auf dem vergangenen Geschäftsjahr, hier also dem Jahr 2019, liegen muss.

Nun ist das Jahr 2020 ein außergewöhnliches Jahr - wie Sie alle wissen und nicht zuletzt am besonderen Format dieser Hauptversammlung auch selbst spüren. Deswegen erlaube ich mir vorweg einige Sätze zur aktuellen Lage der DEMIRE.

Die seit Anfang des Jahres mit zunehmender Vehemenz grassierende Pandemie des COVID-19-Virus hat nahezu alle Volkswirtschaften auf der ganzen Welt vor große Herausforderungen gestellt und zu teils massiven Einbrüchen geführt.

Deutschland ist da keine Ausnahme, auch wenn wir im internationalen Vergleich, sowohl im Hinblick auf die epidemiologischen wie auch auf die ökonomischen Kennzahlen, verhältnismäßig gut dastehen.

Aber die Pandemie hat auch hierzulande erhebliche negative Auswirkungen auf die unterschiedlichsten Lebens- und Wirtschaftsbereiche gehabt – und hat sie teilweise immer noch. Trotz staatlicher Hilfen leiden viele Unternehmen nach wie vor. Selbst bisher als wetterfest geltende Branchen und Geschäftsmodelle sind betroffen und müssen nun zügig Ideen für die Zukunft entwickeln. Auch die Immobilienbranche ist davon nicht verschont geblieben.

In diesem Umfeld ist es der DEMIRE AG bisher gut gelungen, diesen Herausforderungen zu begegnen. Ein Grund dafür liegt sicherlich in unserer ausgewogenen Geschäftsstrategie, ich habe sie im letzten Jahr

an dieser Stelle als die „REALize Potential-Strategie“ vorgestellt, die mit einem diversifizierten Portfolio, konservativen Risikoprofilen, vorteilhaften Finanzierungsbedingungen und einem ausgeprägten Akquisitionsansatz ein risikoarmes Geschäftsmodell prägt.

Zum anderen verdanken wir einen erheblichen Teil unseren Mitarbeitern. Sie haben in der Krise Enormes geleistet und in kürzester Zeit viel gelernt und viel erreicht.

Die ad hoc erforderlich gewordene Flexibilität, von zu Hause aus arbeiten zu müssen, gewohnte Kommunikationswege aufzugeben und durch neue zu ersetzen, dabei auf die geänderten Belange vieler unserer Geschäftspartner zu reagieren und pragmatische Lösungen zu finden – all' das war eine große Herausforderung und es hat erstaunlich gut funktioniert.

So konnte die DEMIRE nicht nur die Sicherheit und die Gesundheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schützen, sondern ebenso die Fortsetzung unserer Geschäftsabläufe zuverlässig sicherstellen. Wir, der Vorstand der DEMIRE, wissen, dass das im Einzelfall zu großen persönlichen Belastungen geführt hat.

Umso mehr gilt unser ausdrücklicher und herzlicher Dank allen Kolleginnen und Kollegen, die mit der richtigen Einstellung und Bereitschaft, sich auf eine völlig neue Situation einzustellen, unser Unternehmen auf Kurs gehalten haben.

Diese Situation erlaubt uns heute aber auch die wichtige Erkenntnis, dass die klassische Arbeit im Büro keineswegs der Vergangenheit angehört und unser Geschäftsmodell – das Bewirtschaften und Vermieten von Büroimmobilien - intakt ist. Auch in Zukunft werden die Menschen in Büros zusammenarbeiten. Vielleicht nicht mehr an fünf Tagen in der Woche und vielleicht auch in einem anders gestalteten Büro. Hier gilt: Wer sich wandelt und weiterentwickelt kann bestehen, wer sich nicht wandelt, wird es in Zukunft sehr schwer haben. Da das Team der DEMIRE Wandel gewohnt ist und Veränderung praktisch Bestandteil unserer DNA ist, besteht hier kein Grund zur Besorgnis. Vielmehr begreifen wir diese Situation auch als eine Chance.

Lassen Sie uns jetzt aber zunächst auf die Entwicklungen des abgelaufenen Geschäftsjahres blicken. Im Anschluss daran werden wir Ihnen dann einen Ausblick auf die weiteren Entwicklungen im Jahr 2020 geben, soweit wir sie aus heutiger Sicht einschätzen können.

Wir haben im Jahr 2019 unsere Hausaufgaben gemacht: Unsere Bilanzkennzahlen weisen uns als finanzstarkes Unternehmen und als einen zuverlässigen Geschäftspartner aus – sodass wir sogar eine Dividende ausschütten können. Unsere Bilanz und die Kapitalstruktur sind auch danach weiterhin solide. Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31. Dezember 2019 auf 1,68 Mrd. Euro. Auf der Aktivseite bestimmen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Wert von 1,5 Mrd. Euro das Bild, gefolgt von einem Kassenbestand von 102,1 Mio. Euro. Zur Veräußerung halten wir zum Stichtag Objekte im Wert von 16,3 Mio. Euro – diese Veräußerungen sind mittlerweile abgeschlossen und die Kaufpreise wie erwartet vereinnahmt worden.

Auf der Passivseite beläuft sich das Eigenkapital auf 660,8 Mio. Euro. Dem folgen langfristige Verbindlichkeiten von 911,6 Mio. Euro – in denen aus bilanzrechtlicher Sicht Anteile von Minderheitengeschaftern in Höhe von 78,7 Mio. Euro enthalten sind - und kurzfristige Schulden von 105,0 Mio. Euro.

Auch einen Überblick über die Situation der DEMIRE AG möchte ich Ihnen geben.

Die Bilanzsituation im Einzelabschluss der DEMIRE AG ist ebenfalls solide und erlaubt uns, Ihnen die avisierte Dividende vorzuschlagen. Als Holdinggesellschaft besteht ein wesentlicher Teil der Bilanzsumme von 1,0 Mrd. Euro aus Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen, nämlich 878,7 Mio. Euro. Das Guthaben bei Kreditinstituten beläuft sich auf 61,3 Mio. Euro.

Auf der Passivseite steht dem das Eigenkapital von 368,9 Mio. Euro entgegen. Hierin enthalten ist der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 57,6 Mio. Euro, über dessen Verwendung in TOP 2 abgestimmt werden soll. Weiter enthält die Bilanz Verbindlichkeiten von 627,9 Mio. Euro, die im Wesentlichen, die im letzten Jahr begebene Anleihe mit einem Volumen von 600,0 Mio. Euro umfassen.

Die Gewinn- und Verlust-Rechnung der DEMIRE AG ist ebenfalls einer Holdinggesellschaft entsprechend geprägt: Die wesentlichen Einnahmen kommen nicht aus dem Umsatz, sondern aus aufgrund von Gewinnabführungsverträgen erhaltenen Gewinnen von 20,0 Mio. Euro, sowie Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens von 15,9 Mio. Euro. Nach Abzug von Kosten für betriebliche Aufwendungen von 12,4 Mio. Euro und Personal von 4,9 Mio. Euro gleichen die

Finanzerträge die Finanzaufwendungen weitestgehend aus. Daraus ergibt sich ein Jahresüberschuss von 2,7 Mio. Euro.

Auch der Einzelabschluss der DEMIRE AG ist mit einer positiven Ertragslage solide und bietet eine gute Grundlage für weiteres Wachstum.

Damit möchte ich überleiten zur Vorstellung der weiteren Tagesordnungspunkte der heutigen Hauptversammlung.

TOP 2 sieht die Ausschüttung einer Dividende von 54 Eurocent je Aktie vor, was nahezu den gesamten Bilanzgewinn umfasst. Da diese Dividende aus dem steuerlichen Einlagenkonto ausgezahlt wird, wird sie bei den in Deutschland domestizierten Anlegern unter Ihnen zudem steuerfrei ausgezahlt werden. Auch wenn viele von Ihnen angesichts dieses großzügigen Dividendenvorschlags erfreut sein dürften, lassen Sie mich an dieser Stelle betonen: Wir sehen uns auch nach Auszahlung der Dividende imstande, den Wachstumskurs unseres Portfolios weiterzuverfolgen. Mit Augenmaß wollen und werden wir unser Portfolio weiter optimieren und mittelfristig deutlich ausbauen.

Die Beschlussfassung über die Aufhebung des bedingten Kapitals 2019/I und die Schaffung eines bedingten Kapitals 2020/I erfolgt insbesondere aus formalen Gründen. Wir haben das bedingte Kapital aus dem letzten Jahr nicht genutzt und möchten die entsprechende Satzung an aktuelle, formale Entwicklungen anpassen. Außerdem möchten wir zukünftig hinsichtlich der Festlegung der Gewinnverteilung für neue Aktien aus dem bedingten Kapital etwas flexibler sein. Konkrete Pläne für die Nutzung des bedingten Kapitals gibt es nicht.

Weiter bitten wir Sie im TOP 7 um die Erneuerung der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien. Den Beschluss aus dem letzten Jahr haben wir teilweise umgesetzt und im Juni und Juli 2020 über ein Aktienrückkaufprogramm 1.999.999 Aktien mit einem Nennwert von jeweils 1,00 Euro, also mit einem Anteil am Grundkapital von 1.999.999 Euro, zu vorteilhaften Konditionen von 4,45 Euro je Aktie zurückgekauft. Hauptgrund war der seinerzeit recht niedrige Aktienkurs von zum Teil deutlich unter 4,00 Euro. Da der verwässerte Net Asset Value zum 31. März 2020 bei 6,38 EUR je Aktie lag, haben wir durch diese Transaktion unsere Bilanz gestärkt. Um auch in Zukunft schnell und flexibel reagieren zu können – sollten es die Umstände erfordern oder als sinnvoll erscheinen lassen – legen wir die neue Ermächtigung heute zur Beschlussfassung vor. Sie ist im Umfang an das derzeitige Grundkapital

angepasst und sieht den Erwerb eigener Aktien zu allen gesetzlich erlaubten Zwecken vor. Es handelt sich dabei um einen Vorratsbeschluss mit einer Laufzeit von fünf Jahren. Inhaltlich entspricht er weitgehend der Ermächtigung aus dem letzten Jahr und orientiert sich an marktüblichen Standards.

Zu guter Letzt bitten wir Sie auch um Zustimmung für die vollständige Neufassung der Satzung. Sicherlich ist Ihnen bei der Lektüre aufgefallen, dass es keine herausragenden Änderungen gegenüber der bestehenden Satzung gibt. Vielmehr wollen wir unsere Satzung, die überwiegend aus dem Jahr 2014 stammt, auf den aktuellen Stand von Technik, Sprache und Gesetzgebung bringen.

Meine Damen und Herren, das Aktiengesetz sieht weiter vor, dass der Vorstand die Hauptversammlung über die übernahmerelevanten Angaben sowie die wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess informiert. Diese Angaben sind ausführlich im Geschäftsbericht 2019 der DEMIRE auf den Seiten 62 ff. bzw. 74 ff. dargestellt. Erläuterungen hierzu finden Sie auch in den schriftlichen Berichten des Vorstands, die seit Einberufung der Hauptversammlung über die Internetseite der DEMIRE zugänglich sind. Ich darf daher auf diese Unterlagen verweisen.

Damit bin ich am Ende meiner Ausführungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der DEMIRE angelangt.

Meine Damen und Herren, lassen Sie mich nun etwas ausführlicher auf die aktuelle Situation und das laufende Jahr zurückkommen.

Ich hatte bereits eingangs erwähnt, dass wir mit der bisherigen Entwicklung unseres Geschäfts im Jahr 2020 im Angesicht der COVID-19-Krise durchaus zufrieden sein dürfen. Die Auswirkungen der Pandemie sind bisher für uns überschaubar und beherrschbar, und nur ein kleiner Teil der Mieten – Stand heute etwa 4 % unserer annualisierten Jahresmiete - sind bisher nicht gezahlt worden. Dank unserer im letzten Jahr definierten und bereits zum überwiegenden Teil

umgesetzten „REALize-Potential-Strategie“ sind wir bisher gut durch die andauernde Krise navigiert.

Lassen Sie mich kurz rekapitulieren:

Mit besonderem Schwerpunkt auf den Bereichen Transaktionen, Asset Management, Finanzen und Prozesse wollten wir das Portfolio der DEMIRE, aber auch die interne Organisation auf den aktuellen Stand bringen und für weiteres Wachstum vorbereiten. Mehr als 30 Projekte haben wir hierfür definiert, strukturiert und mit der Umsetzung gleich im ersten Halbjahr 2019 begonnen. Auch wenn noch nicht alles final und vollständig umgesetzt ist und wir weitere ergänzende Ideen zur Optimierung entwickelt haben, hat uns genau dieser Ansatz im ersten Halbjahr 2020 sehr geholfen, gut und relativ unbeschadet durch die Pandemie zu kommen.

Ein Zwischenresultat des erfolgreichen Arbeitens haben wir Ihnen bereits bei der Vorlage der Halbjahreszahlen zum laufenden Geschäftsjahr präsentieren können. Unser Unternehmen hat sich trotz der COVID-19-Pandemie im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nahezu durchweg positiv entwickelt.

Etwas konkreter, oder in Bezug auf die operativen Kennzahlen, nach denen wir unser Portfolio steuern, bedeutet das zum 30. Juni 2020 gegenüber dem Vorjahr:

- Die Mieterträge stiegen um rund 14,7 % auf 43,8 Mio. Euro.
- Der FFO I nach Steuern und vor Minderheiten hat um rund 5,9 % auf 16,9 Mio. Euro zugelegt.
- Die EPRA-Leerstandsquote ist auf 8,5 % gesunken.
- Der WALT ist mit 4,8 Jahren konstant geblieben.

Das gute Halbjahresergebnis hat auch dazu geführt, dass wir – trotz aller Unwägbarkeiten in Folge der andauernden Pandemie – eine aktualisierte Prognose abgeben konnten und an dieser auch weiterhin festhalten.

Wir rechnen damit, dass unsere Mieterträge zum Jahresende zwischen 85 und 87 Mio. Euro, und damit über dem Vorjahreswert von 81,8 Mio. EUR, liegen werden. Auch beim FFO I nach Steuern und vor Minderheiten erwarten wir eine Verbesserung gegenüber dem Geschäftsjahr 2019. Wir rechnen heute mit einem Ergebnis zwischen 36 und 38 Mio. Euro, nach 34,5 Mio. Euro im Jahr 2019.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie sehen also: Wir gehen unseren Weg – wenn auch durch die Corona-Pandemie etwas verzögert – unbeirrt weiter und werden auch in diesem besonderen Jahr unser Ergebnis steigern.

Selbstverständlich ist die Entwicklung der Immobilienbranche und damit auch die unseres Unternehmens in Zeiten einer Krise, wie wir sie derzeit erleben, schwer zu prognostizieren.

Allerdings zeigen zum einen die Erfahrungen der Vergangenheit, dass B- und C-Standorte gegenüber Negativentwicklungen deutlich robuster sind als die A-Märkte, teilweise sogar gegen den Trend profitiert haben. Im Vergleich der Märkte sehen wir auch heute erste entsprechende Tendenzen.

Zum anderen hilft uns die konsequente Umsetzung unserer „REALize Potential-Strategie“, auch in stürmischen Zeiten mit klarem Kopf und gut vorbereitet reagieren zu können. So sind wir in der Lage, aktiv auf unsere Situation einzuwirken, um positive Trends zu unterstützen und eventuell abträgliche Komponenten auszubalancieren.

Der Kontakt zu unseren Mietern zum Beispiel ist ausgezeichnet – wie es sich für ein ordentlich aufgestelltes Asset Management gehört. Auch mit denjenigen, die von der Möglichkeit einer Mietstundung Gebrauch gemacht haben, stehen wir in konstruktiven Gesprächen und haben gemeinsam individuelle Zahlungspläne entwickelt. So hält sich die Gesamtsumme an Mietforderungen, die wir aus kaufmännischer Vorsicht wertbereinigen mussten, in Grenzen, sodass die Auswirkungen von Corona auf das Portfolio bisher übersichtlich und beherrschbar sind.

Hinzu kommt, dass jede Krise auch Chancen birgt – eine ordentliche Krise sollte man schließlich nicht ungenutzt lassen. Wir halten es nicht für ausgeschlossen, dass sich im Zuge der allgemeinen, von der Pandemie beeinflussten Marktentwicklung attraktive Opportunitäten zur weiteren Optimierung unseres Portfolios ergeben. Das kann sowohl die Ankaufs- als auch die Verkaufsseite betreffen.

Hier arbeiten wir aktuell an der Umsetzung verschiedener Projekte, An- und auch Verkaufspipeline sind gut gefüllt.

Sehr geehrte Aktionärinnen,
sehr geehrte Aktionäre,

Sie sehen: abseits der konkreten Marktentwicklungen können wir uns auf die Stabilität unseres Geschäftsmodells verlassen.

Etliche Maßnahmen, die wir unter dem Stichwort „REALize Potential“ bereits in den vergangenen Jahren angestoßen haben, tragen gerade jetzt in Zeiten der Verunsicherung Früchte. Lassen Sie mich das mit weiteren Beispielen unterlegen:

Auf Objektebene haben wir mit aktivem Asset Management deutlich zur Portfolio-Optimierung beigetragen. Die Vermietungserfolge in Bad Vilbel, Düsseldorf und Leipzig seien hier genannt.

Auch das Gesamtportfolio wurde sukzessive bereinigt und entsprechend der strategischen Vorgaben fokussiert. Die Akquisitionen im vergangenen und im laufenden Geschäftsjahr umfassen mehr als 350 Mio. Euro und wurden im Rahmen der verabschiedeten Ankaufsprofile umgesetzt. Im Gegenzug wurden zahlreiche Objekte verkauft, die nicht zum strategischen Bestand gehörten - allesamt zu Kaufpreisen mindestens in Höhe der letzten Bewertung, häufig auch deutlich darüber.

Auf der Finanzierungsseite tragen die Bemühungen um eine langfristige Optimierung Stück für Stück Früchte. Die umfassende Refinanzierung Ende 2019 hat zu einem Rückgang der durchschnittlichen nominalen Zinskosten von 3,0 % Ende 2018 auf 1,78 % zum 30. Juni 2020 geführt. Dadurch konnte konkret im ersten Halbjahr 2020 der Finanzaufwand gegenüber dem Vorjahreszeitraum um mehr als 20% oder 2,7 Mio. Euro reduziert werden – bei in Summe höheren Verbindlichkeiten.

Als klares Zeichen der Flexibilität sowie unserer Finanz- und Liquiditätsstärke, sind auch das Aktienrückkaufprogramm der DEMIRE und die Aufstockung der Anteile an der Fair Value REIT AG zu werten. So stärken wir auch mit kleinen, aber kontinuierlichen Maßnahmen unsere Bilanz.

Last but not least haben wir unsere Gesamteffizienz erkennbar gesteigert. Die Auslagerung des Property Managements und der Ausbau einer integrierten IT-Struktur haben erheblich dazu beigetragen. Die Grundlagen für Skaleneffekte insbesondere bei weiterem Wachstum sind damit gelegt.

Meine Damen und Herren, das Stichwort ist gefallen – „weiteres Wachstum“. Für uns als Vorstand ist das ein klares Ziel, an dem wir uns orientieren wollen und werden. Aber, und das möchte ich an dieser

Stelle unterstreichen, nicht um jeden Preis, es muss in das Risikoprofil unseres Unternehmens passen. Wir zielen auf Nachhaltigkeit im Wachstum.

Eine sinnvolle Ergänzung des Portfolios, wenn sich attraktive Möglichkeiten bieten; und wirtschaftlich vorteilhafte Bereinigungen durch Veräußerungen von kleinen und nicht strategischen Objekten – das sind die Komponenten, die neben aktivem Asset Management und intelligenter Finanzstrategie die Grundlage unseres Wachstums bilden.

Ein solches Wachstum erlaubt es uns dann auch, eine Dividende auszuschütten, ohne dass uns die Mittel für geschäftsstrategische Maßnahmen fehlen. Das ist es, was wir als Vorstand der DEMIRE AG unter nachhaltigem Wachstum verstehen, und daran werden wir auch in Zukunft arbeiten.

Meine Damen und Herren, ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit. Gern wäre ich nun mit Ihnen in den Dialog getreten, aber das ist leider heute, aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen, nicht möglich. Gern beantworten wir jedoch gleich Ihre Fragen und hoffen, Sie auf unserer nächsten Hauptversammlung wieder persönlich begrüßen zu dürfen.