

# DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ordentliche Hauptversammlung – 28. August 2015 in Frankfurt am Main

# Agenda



- 1) Rückblick auf das Rumpfgeschäftsjahr 2014
- 2) Highlights des ersten Halbjahrs 2015
- 3) Ausbau des Gewerbeimmobilienportfolios in 2015
- 4) Ausblick auf das Gesamtjahr 2015
- 5) Übernahmeangebot an die Fair Value REIT AG
- 6) Performance der DEMIRE-Aktie
- 7) Tagesordnungspunkte

# 1) AKTIVA per 31.12.2014 : Immobilienvermögen wächst um mehr als 1.600 Prozent!

AKTIVA TEUR	31.12.2014	31.03.2014
<b>Vermögenswerte</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	0	1
Sachanlagen	11.330	210
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	330.070	20.526
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	2.613	4.694
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14	695
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	2.857	2.490
Sonstige Ausleihungen	322	351
Latente Steueransprüche	720	928
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>350.926</b>	<b>29.895</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorratsimmobilien	7.355	7.784
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	9.287	1.744
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	921	1.149
Steuererstattungsansprüche	126	71
Zahlungsmittel	4.397	3.955
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>22.086</b>	<b>14.702</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen</b>	<b>0</b>	<b>3.803</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>373.012</b>	<b>48.400</b>

## AKITVA:

- Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien belaufen sich auf EUR 330,1 Mio.
- Zukauf von rund 330.000m<sup>2</sup> November 2014: (107 Liegenschaften mit 270.000m<sup>2</sup> Dezember 2014: 42.000m<sup>2</sup> in Bremen, Berlin und Stralsund
- NKM p.a. des Portfolios zum 31.12.2014 in Höhe von EUR 25,4 Mio.

# 1) Passiva per 31.12.2014: deutlicher Ausbau der Eigenkapitalbasis

PASSIVA TEUR	31.12.2014	31.03.2014
<b>Eigenkapital und Schulden</b>		
Gezeichnetes Kapital	14.306	13.895
Rücklagen	37.378	-6.061
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>51.684</b>	<b>7.834</b>
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	2.945	-132
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>54.629</b>	<b>7.702</b>
<b>Schulden</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Latente Steuerschulden	10.032	1.211
Langfristige Finanzschulden	248.092	24.646
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>258.124</b>	<b>25.857</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	852	787
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	11.519	4.257
Steuerschulden	314	19
Kurzfristige Finanzschulden	47.573	9.779
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>60.259</b>	<b>14.841</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>318.383</b>	<b>40.698</b>
<b>Summe Schulden und Eigenkapital</b>	<b>373.012</b>	<b>48.400</b>

## PASSIVA:

1. Rücklagen und Wandlungen der Anleihe führen zu deutlichem Anstieg des Eigenkapitals
2. Langfristige Finanzschulden summieren sich aufgrund der Akquisitionen auf EUR 258,1 Mio.
3. September 2014: Platzierung einer 50 Mio. Wandelanleihe
4. Weitere Übernahme von Finanzschulden im Rahmen von Objektakquisitionen

# 1) Gewinn- und Verlustrechnung per 31.12.2014: Deutliche Steigerungen bei allen Ertragskennziffern



TEUR	01.04.2014- 31.12.2014	01.04.2013- 31.03.2014
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	2.290	460
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	69	386
Ergebnis aus dem Asset Management	0	38
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-1.014	-1.688
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	63.651	2.071
Allgemeine Verwaltungskosten	-3.648	-4.656
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.914	-2.164
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>58.434</b>	<b>-5.552</b>
Finanzergebnis	-2.938	-182
Ergebnis vor Steuern	55.496	-5.735
<b>Periodenergebnis</b>	<b>45.707</b>	<b>-5.986</b>
Davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	43.302	-5.935
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	3,03	-0,43
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,74	-0,43
NAV (EPRA)	4,26	0,56
Eigenkapitalrentabilität	83,7 %	-77,7 %

**Ausbau des Immobilienportfolios von 15.000 m<sup>2</sup> auf >350.000 m<sup>2</sup> führt zu Ergebnissprung:**

1. Fair-Value-Anpassungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien
2. Marktwertanpassungen lassen EBIT um mehr als EUR 64 Mio. steigen
3. Periodenergebnis plus EUR 61,7 Mio.
4. Ergebnis je Aktie und NAV steigen ebenfalls deutlich

# 1) Cashflow: Kennzahlen spiegeln Akquisitionsaktivitäten wider

TEUR	01.04.2014- 31.12.2014	01.04.2013- 31.03.2014
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1. -3.986	-1.900
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	2. -255.206	-18.715
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3. 259.634	22.239
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>442</b>	<b>1.624</b>
Zahlungsmittel am Ende der Periode	4.397	3.955

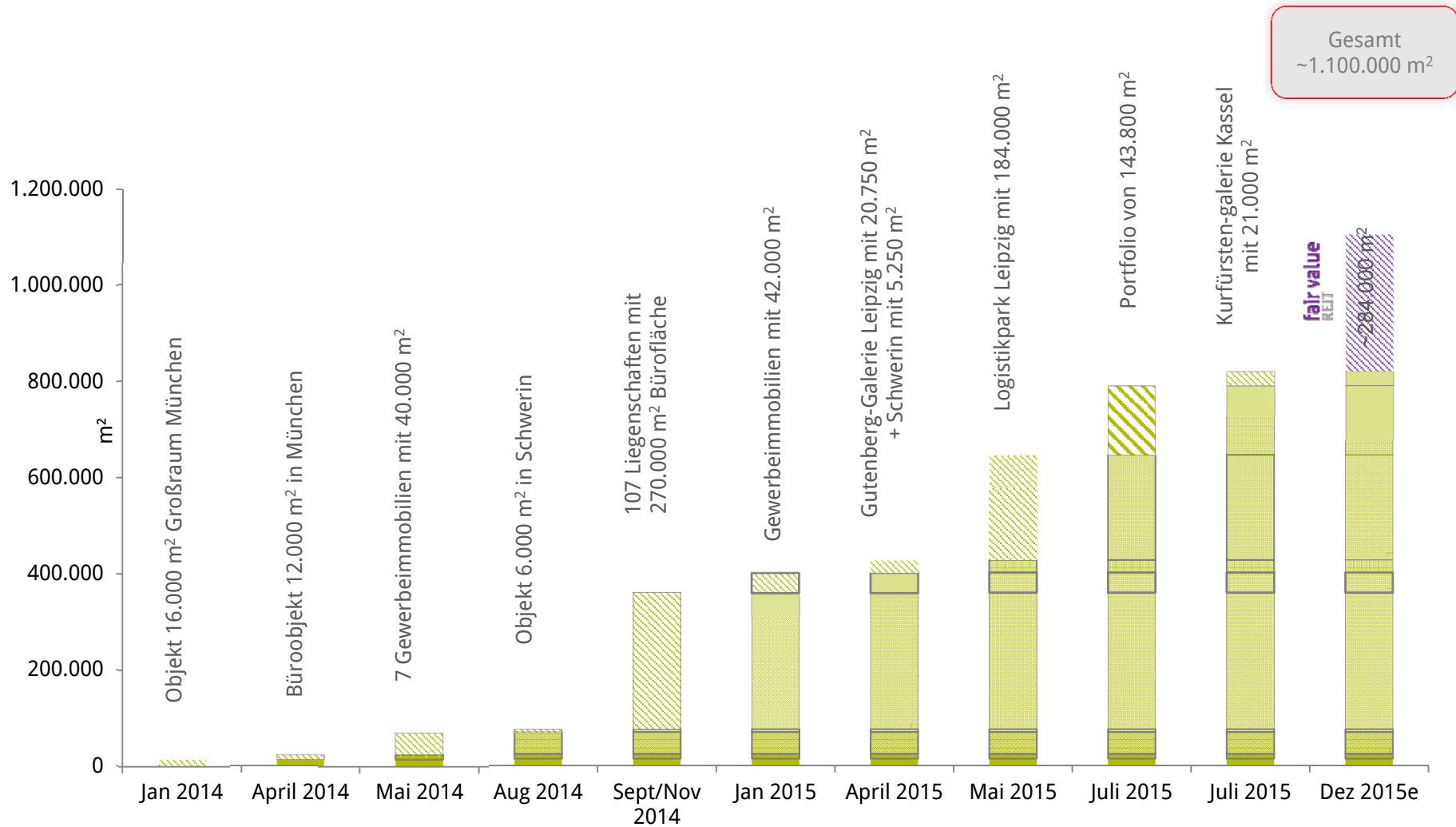
## Cashflow:

1. Negativer Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aufgrund von Akquisitionen „erst“ im November und Dezember 2014 (volle Mieteinnahmen in 2015)
2. Investition in das Gewerbeimmobilienportfolio
3. Refinanzierung des neu aufgebauten Bestands

## 2) Highlights des ersten Halbjahrs 2015

Finanzierung	Portfolioausbau	Effekte im Abschluss
1) März: Anleihaufstockung auf EUR 100 Mio.	1) Erwerb der Gutenberg- Galerie Leipzig (20.750 m <sup>2</sup> Mietfläche, Nettokaltmiete von rund EUR 1,3 Mio. p.a.)	1) Erstmals zweistellige Millionen EUR Erträge aus der Vermietung von Immobilien
2) April: Rückkauf von EUR 20 Mio. Anleihe	2) Erwerb von Gewerbeimmobilien in Schwerin (5.240 m <sup>2</sup> Bürofläche Nettokaltmiete von rund EUR 0,55 Mio. p.a.)	2) Erworbene Portfolien trugen volle sechs Monate zum Ergebnis bei
3) April: Sachkapitalerhöhung um EUR 2.182.567,00 (Gutenberg-Galerie in Leipzig)	3) Erwerb des Logistikpark Leipzig (Gesamtmietfläche von rund 184.000 m <sup>2</sup> )	3) Positives Ergebnis vor Steuern
4) Mai: Begebung einer Pflichtwandelanleihe in Höhe von EUR 15,0 Mio.	4) Übernahme und interne Abbildung des Asset-, Property- und Facility Managements	4) Deutlich gesteigerte Eigenkapital-Basis
5) Mai: Sachkapitalerhöhung um EUR 2.541.149,00 (Logistik Park Leipzig)	5) Vorbereitung Bereinigung Altportfolio	5) Verbesserte Eigenkapital-Quote

### 3) Gewerbeimmobilienportfolio wächst auf über 810.000m<sup>2</sup> Mietfläche





## 5) DEMIRE Portfolio in wachstumsstarken Regionen

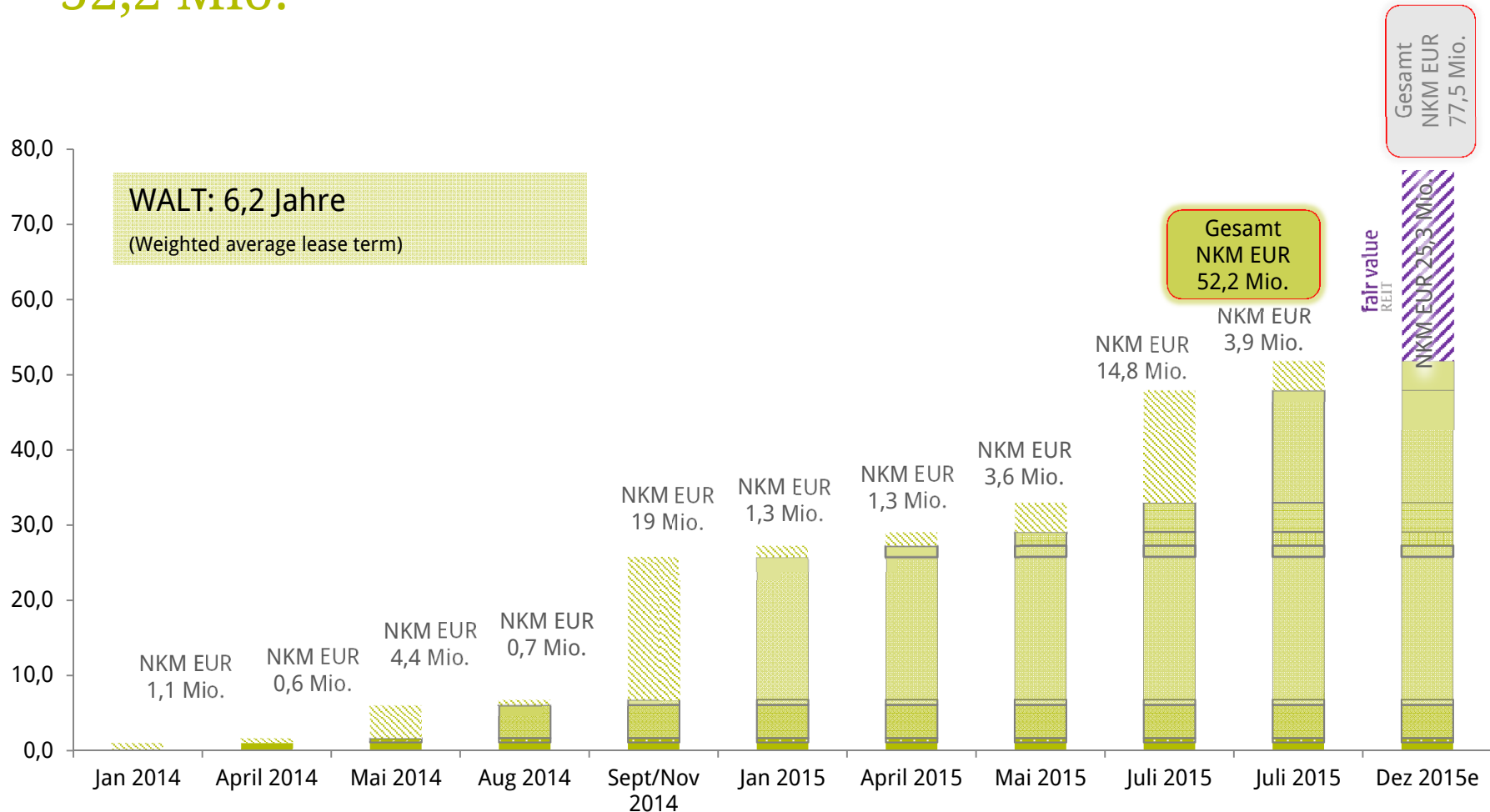


- Durch das konzerninterne Asset-, Property- und Facility-Management wird das DEMIRE Portfolio optimal bewirtschaftet
- Zielsetzung: Optimierung der Mieten und Wertsteigerung

Stand: Ende Juli 2015

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG – Ordentliche Hauptversammlung 28. August 2015

### 3) Entwicklung der Nettokaltmiete des Gewerbeimmobilienportfolios auf über EUR 52,2 Mio.



Kunden mit langfristigen Mietverträgen:

Deutsche Post DHL

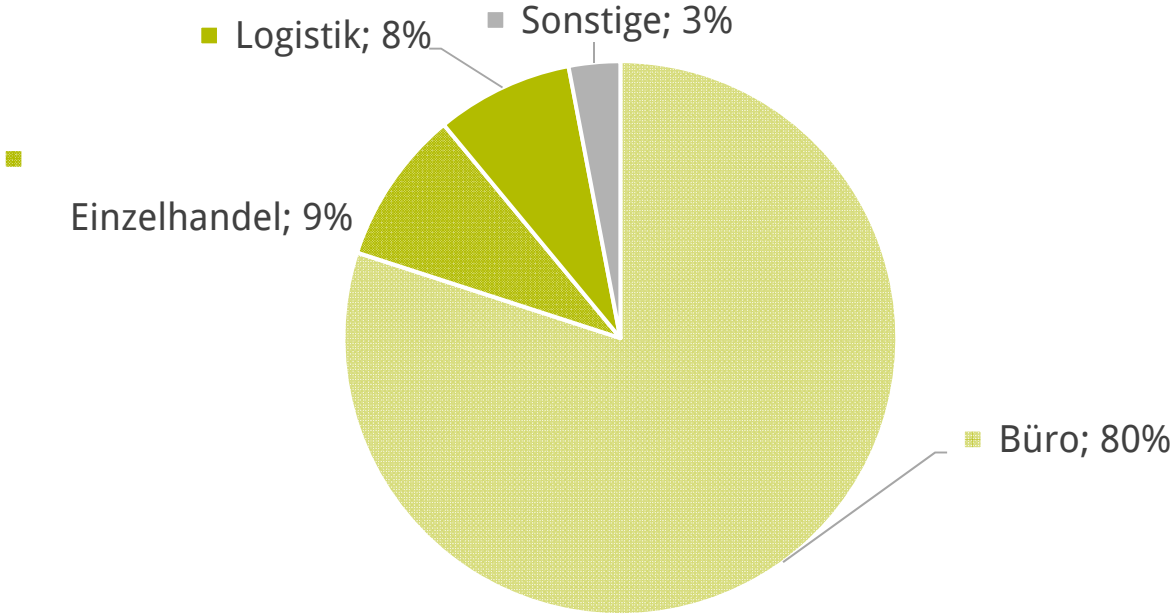


Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

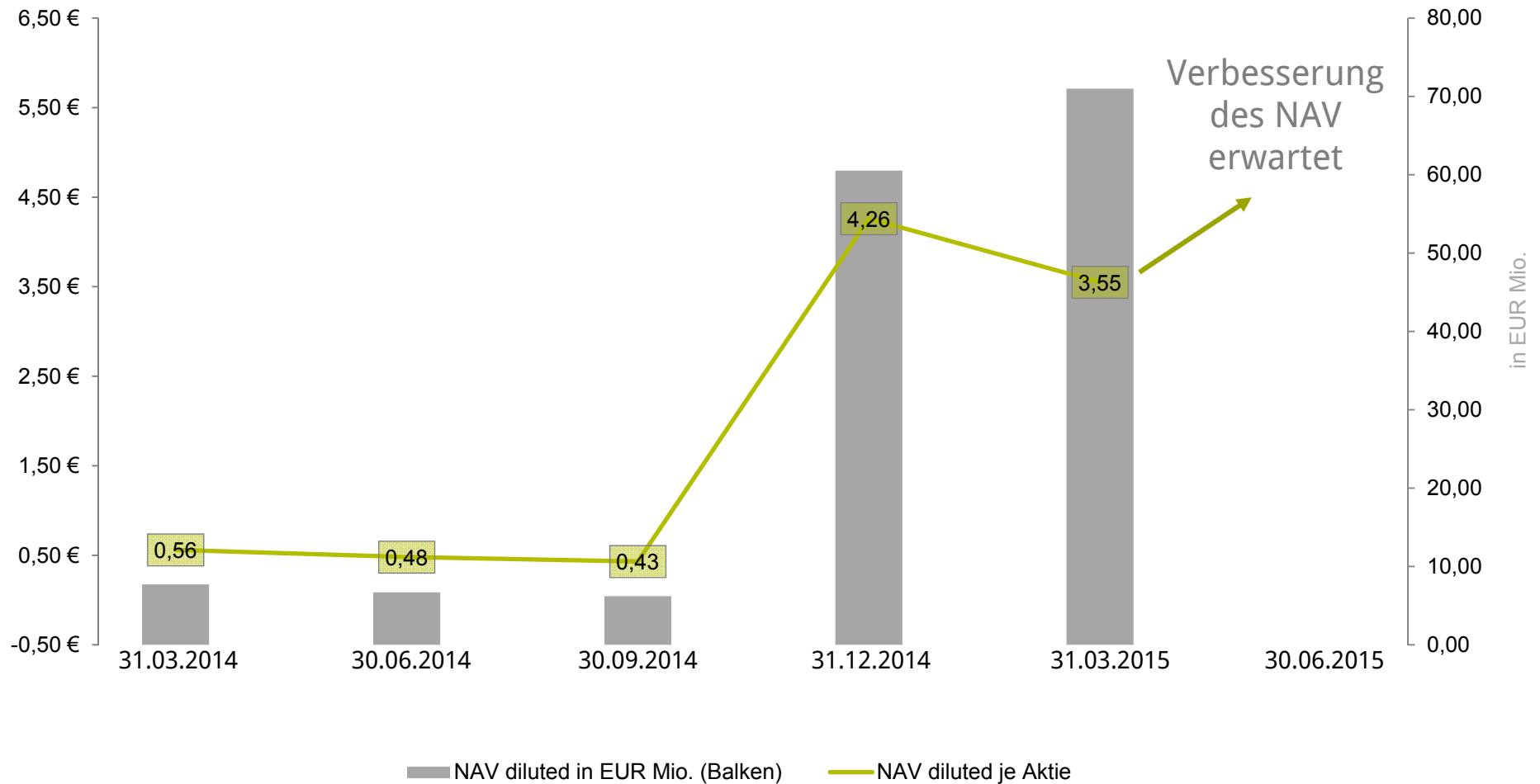
# 3) Diversifikation auf 3 Assetklassen verbessert Risikoprofil



Aufteilung der Mietfläche nach Assetklassen (Stand: Juli 2015)



### 3) Net Asset Value steigt per 31.12.2014 auf EUR 4,26



## 4) Ausblick: Steigende Mieterlöse in 2015 und 2016



- » Das Vermietungsergebnis entwickelt sich zur maßgeblichen Ertragsgröße
- » Mit der Konsolidierung erworbener Portfolien wird das Vermietungsergebnis im Jahresverlauf weiter zunehmen
- » Wir erwarten wir für das Gesamtjahr 2015 ein EBIT im unteren zweistelligen Millionenbereich
- » Mittelfristig streben wir trotz des starken Wachstums eine Eigenkapitalquote von mindestens 30 % an
- » 2016 werden dann alle in 2015 erworbenen Objekte volle 12 Monate Mieteinnahmen generieren und damit die Ertragsbasis nochmals deutlich stärken

## 5) Öffentliches Übernahmeangebot der DEMIRE für alle ausstehenden Aktien der Fair Value REIT-AG



- 31. Juli 2015: Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG
- Umtauschangebot: je 1 Fair Value Aktie für 2 DEMIRE Aktien
- Mit erfolgreichem Vollzug des Übernahmeangebots würde ein Immobilienkonzern mit einem Portfoliobestand an Gewerbeimmobilien von rund EUR 1 Milliarde entstehen.
- Hauptversammlung soll am 14.09.2015 über die Sachkapitalerhöhung beschließen
- Das Übernahmeangebot der DEMIRE steht unter anderem unter der Bedingung einer Mindestannahmequote von 50,1 % der ausstehenden Fair Value-Aktionäre

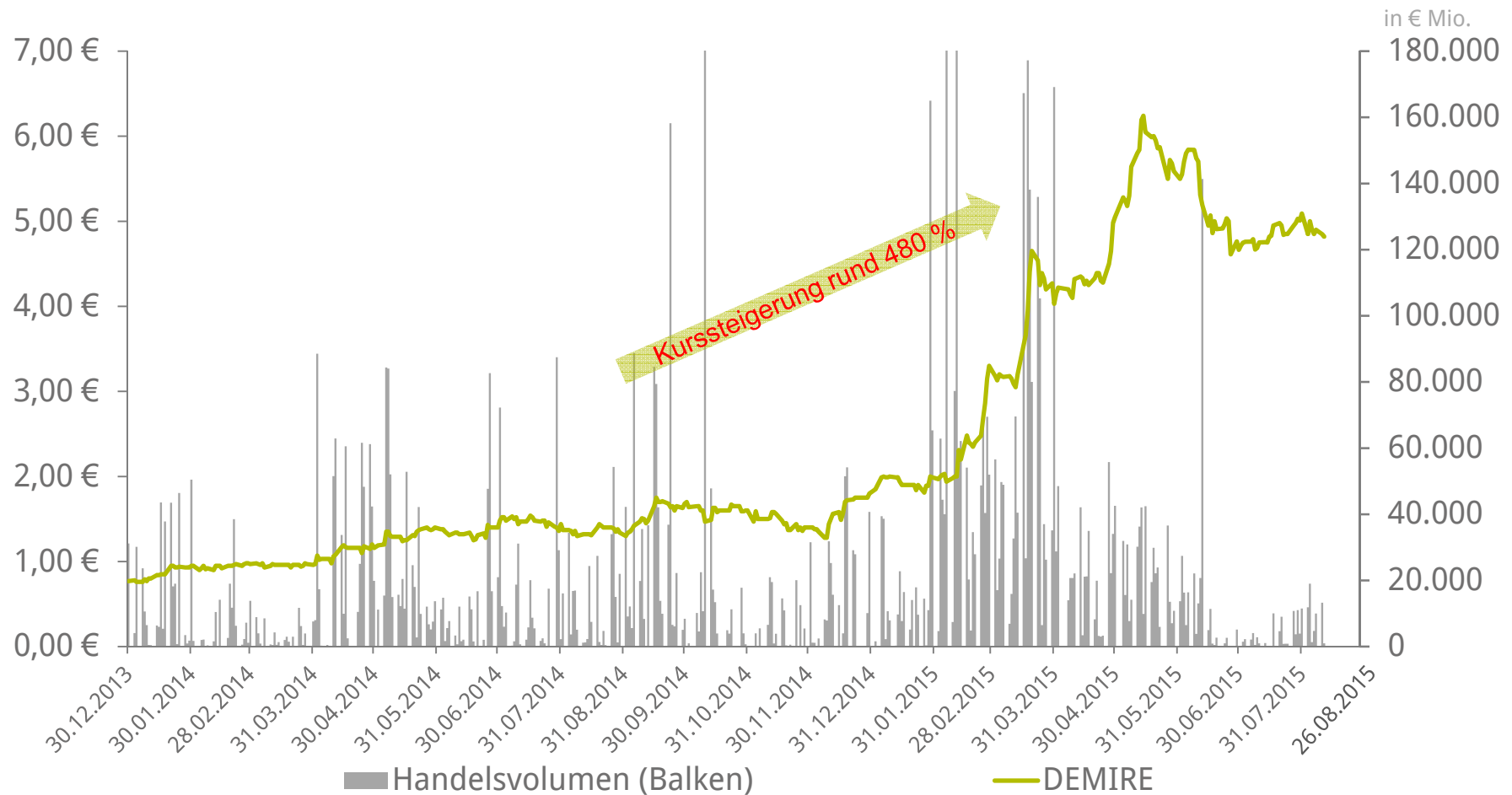
## 5) Termine zum Übernahmeangebot der Fair Value REIT-AG



Voraussichtlicher Fahrplan zum Zusammenschluss mit Fair Value REIT:

- 14. September 2015: Außerordentliche Hauptversammlung von DEMIRE zur Genehmigung der für den Zusammenschluss notwendigen Kapitalerhöhung
- 28. September 2015: Veröffentlichung des Übernahmeangebots
- 28. September bis 23. November: Zeichnungsfrist
- Mitte Oktober 2015: Begründete Stellungnahme von Fair Value REIT
- 30. November bis 14. Dezember 2015: Erweiterte Annahmefrist
- 29. Dezember 2015: Zuteilung der Neuen Aktien

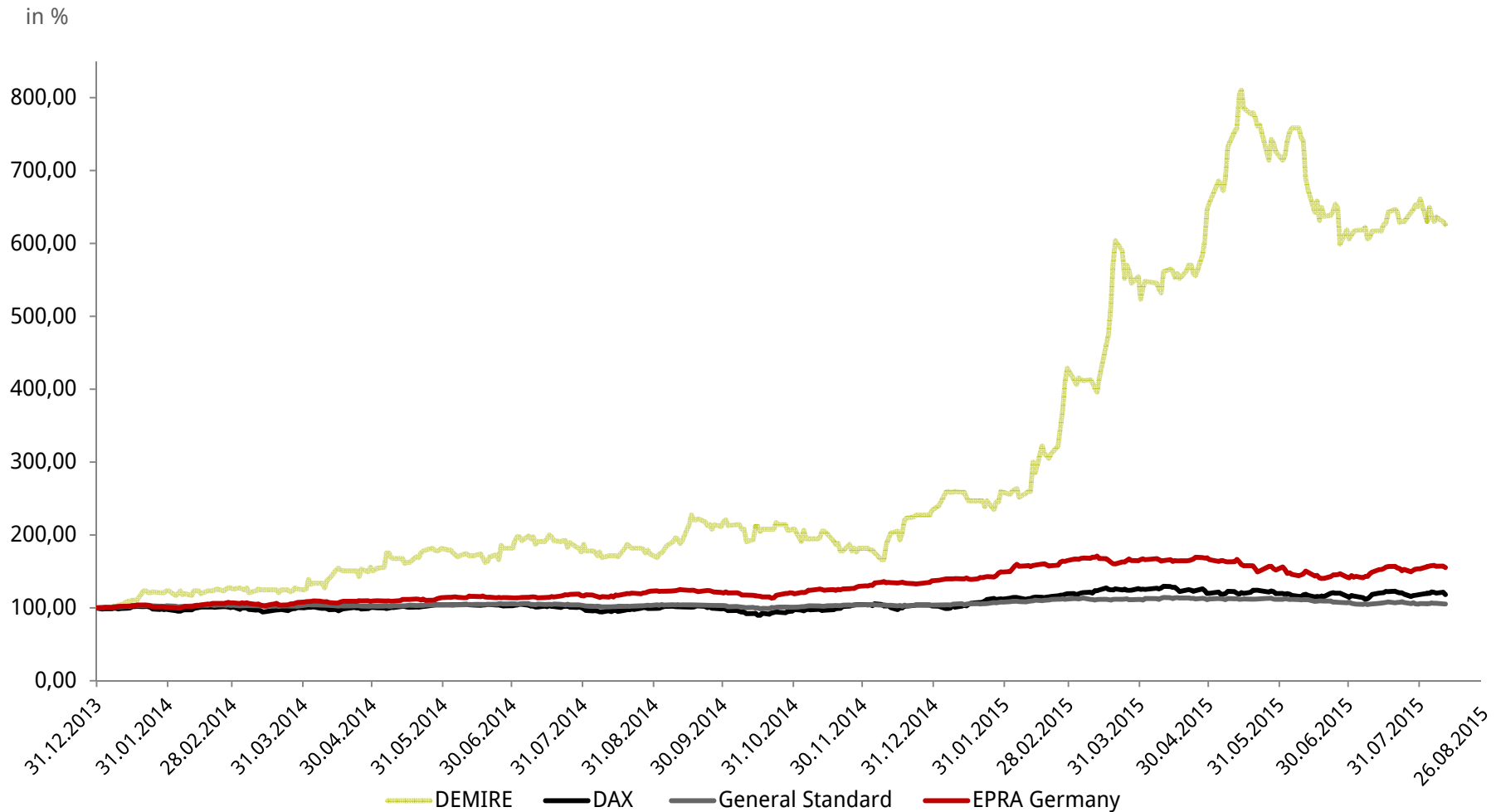
## 6) DEMIRE-Aktie bleibt nach deutlichem Anstieg auf hohem Niveau



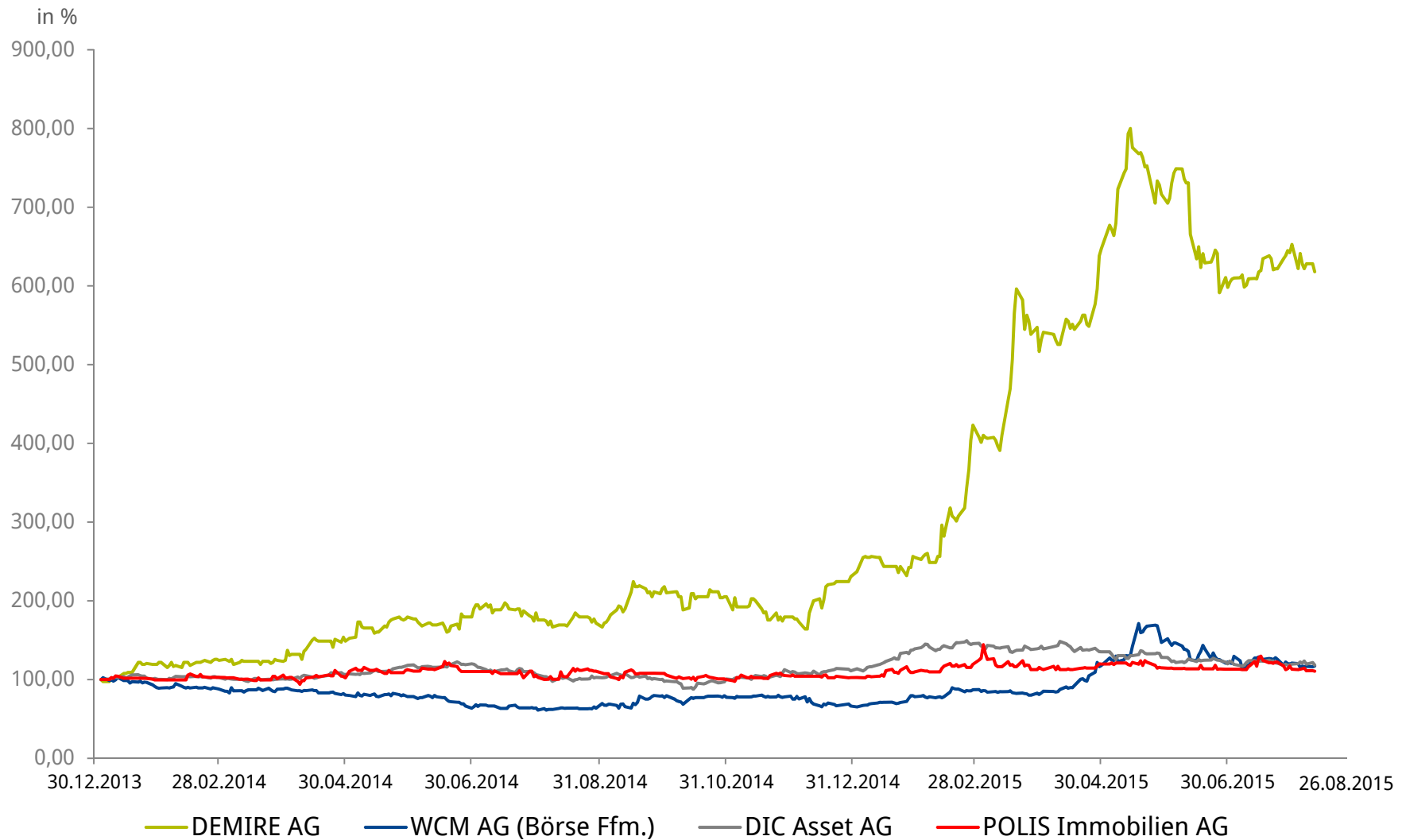
- Marktkapitalisierung steigt deutlich auf über EUR 120 Mio. (30.12.2013: EUR 10,66 Mio.)
- Handelsvolumen nimmt zu: 2015 (bis 26.08. besser): tgl. Ø rd. 30 Tsd.; 2014: Ø rd. 18 Tsd. Stück
- Verwässerung des Aktienkurses seit Mitte Mai 2015 durch Anstieg des Grundkapitals



# 6) DEMIRE-Aktie zeigt deutliche Outperformance im Vergleich zu DAX, General Standard und deutschen Immobilienaktien (EPRA)



## 6) Gute Performance der DEMIRE-Aktie auch im Vergleich zur Peergroup



## 7) Tagesordnungspunkte

- TOP 1 Vorlage Einzel- und Konzernabschluss 2014
- TOP 2 Entlastung des Vorstands
- TOP 3 Entlastung des Aufsichtsrats
- TOP 4 Wahl des Abschlussprüfers
- TOP 5 Satzungsanpassung
- TOP 6 Aufhebung des Genehmigten Kapitals I/2015 und Schaffung neuen Genehmigten Kapitals II/2015 in Höhe von bis zu EUR 13.675.702,00 mit Möglichkeit Ausschluss des Bezugsrechts
- TOP 7 Beschlussfassung über die Aufhebung einer Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen 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
- TOP 8 Beschlussfassung über die Schaffung eines neuen bedingten Kapitals (Bedingtes Kapital III/2015) und Satzungsänderung
- TOP 9 Beschlussfassung über die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015

**>> Wir bitten Sie um Zustimmung zu den heutigen Tagesordnungspunkten <<**