

Hauptversammlung
der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

am 29. Mai 2019

in Frankfurt am Main

Rede
Ingo Hartlief FRICS
Vorstandsvorsitzender
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

(es gilt das gesprochene Wort)

Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Goepfert, sehr geehrter Aufsichtsrat, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, verehrte Gäste und Medienvertreter, auch von meiner Seite heiÙe ich Sie herzlich Willkommen zu unserer ordentlichen Hauptversammlung 2019.

Gern stelle ich Ihnen zu Beginn meines Vortrages die Highlights des Geschäftsjahres 2018 vor.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat sich im Geschäftsjahr 2018 gut weiterentwickelt.

Im Jahresverlauf 2018 konnten wir die Strategie zur Optimierung und Wachstum der DEMIRE Gruppe konsequent weiterverfolgen.

Insgesamt sind die Mieteinnahmen unseres Immobilienportfolios 2018 mit insgesamt EUR 73,3 Millionen (2017: EUR 73,7 Millionen) dank einer erfolgreichen Vermietungsleistung und trotz des bilanzwirksamen Verkaufs von nicht-strategischen Immobilien stabil geblieben. Sie lag damit innerhalb der im November 2018 auf EUR 73 Millionen bis EUR 74 Millionen erhöhten Prognose.

Unsere Immobilienmanagement-Plattform hat im Jahr 2018 über 82.000 m² erfolgreich vermietet, davon entfallen circa 36% auf Neuvermietungen. Die durchschnittliche Laufzeit der abgeschlossenen Mietverträge (WALT) beträgt dabei 4,8 Jahre, das liegt über dem Durchschnitt des Gesamtportfolios mit 4,5 Jahren zum Stichtag.

Unsere EPRA-Leerstandsquote konnten wir durch unser aktives Immobilienmanagement und unter Berücksichtigung bereits veräuÙerter Immobilien gegenüber dem Jahresende 2017 um 190 Basispunkte auf 7,5 % zum Jahresende 2018 senken.

Eine deutliche Verbesserung konnten wir beim Netto-Verschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) erzielen. Dieser reduzierte sich seit dem Jahresende 2017 signifikant von 60,1 % auf 38,7 %. Positiv wirkten sich vor allem die Wandlungen der Wandelschuldverschreibungen in Höhe von circa EUR 10 Millionen im Juni 2018, das positive Ergebnis aus der Bewertung des Immobilienportfolios sowie die Kapitalerhöhungen im April und November 2018, aus.

Der verwässerte EPRA-NAV je DEMIRE-Aktie stieg zum 31. Dezember 2018 auf 5,50 Euro, und damit um 11,3 % gegenüber 4,94 Euro zum Jahresende 2017. Nach dem erfreulichen ersten Quartal 2019 liegen wir sogar bei 5,56 Euro je Aktie.

Die wesentliche Kennzahl FFO I (nach Steuern und vor Minderheiten), mit der wir das wiederkehrende operative Ergebnis unserer Gesellschaft messen, verdoppelte sich im Jahr 2018 auf EUR 23,4 Millionen. Dieser Effekt ist primär auf ein verbessertes Vermietungs-ergebnis, einen geringeren Zinsaufwand und weniger umfangreiche Investitionsmaßnahmen zurückzuführen.

Nach dem Einstieg von Apollo im Februar letzten Jahres – dieses Thema ist auf den letzten Hauptversammlungen am 27. Juni 2018 und am 11. Februar 2019 sehr ausführlich behandelt worden - und mit dem Rückenwind der guten Geschäftsentwicklung, hat es uns umso mehr gefreut, dass wir im November 2018 für das geplante Portfoliowachstum erfolgreich eine Kapitalerhöhung in Höhe von rund EUR 150 Millionen durchführen konnten.

Der Angebotspreis der insgesamt rund 34,5 Mio. „Neuen Aktien“ betrug EUR 4,35 je „Neuer Aktie“. Die Annahmquote betrug dabei 54,83 %. Darüber hinaus hat sich Apollo über ihren Fonds AEPF III 15 S.à r.l. verpflichtet, die „Neuen Aktien“, für die die bestehenden Aktionäre der Gesellschaft keine Bezugsrechte ausgeübt haben, zu erwerben. Dadurch hat sich ihr Anteil am Grundkapital der Gesellschaft mit Abschluss der Kapitalerhöhung auf rund 64 % (vorher rund 50%) erhöht.

Diese Mittel aus der Kapitalerhöhung waren für das weitere Wachstum des Portfolios bestimmt und konnten bisher gezielt für den Ankauf zweier Portfolios genutzt werden.

Der Kurs der DEMIRE-Aktie ist unterdessen im Jahr 2018 um 11,6% auf EUR 4,31 gestiegen, während alle Vergleichsindizes das letzte Jahr negativ abschlossen.

Einen ersten Portfolioerwerb konnten wir bereits Anfang November, kurz nach Ankündigung der Kapitalerhöhung, vermelden.

Dabei handelt es sich um ein Immobilien-Portfolio aus vier Büroimmobilien an attraktiven Standorten mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 167 Millionen. Der Abschluss der Transaktion und der Übergang der Immobilien auf unsere Bilanz hat zum 01. Mai 2019 stattgefunden. Durch aktives Management konnten wir in der Zwischenzeit bereits sechs zusätzliche Mietverträge für mehr als 4.000 Quadratmeter abschließen und den Leerstand von 28,3% auf 23,8% reduzieren. Weitere Anfragen von Mietinteressenten bearbeiten wir derzeit, und wir sind zuversichtlich, den Leerstand kurzfristig weiter reduzieren zu können.

Insgesamt generiert dieses Portfolio aktuell eine Nettokaltmiete von rund EUR 8,6 Millionen pro Jahr, bei einem anfänglich geplanten FFO-Beitrag von rund EUR 3,5 Millionen pro Jahr. Auf Basis unserer bereits erzielten und weiter geplanten Vermietungsleistungen in den Objekten soll der FFO auf rund EUR 6 Millionen p.a. bis zum Jahr 2023 ansteigt.

Zu Beginn dieser Woche konnten wir darüber hinaus verkünden, dass wir einen Kaufvertrag über den Erwerb von fünf Einzelhandelsobjekten mit einem Immobilienwert von insgesamt EUR 71 Millionen unterzeichnet haben. Mit diesem Ankauf setzen wir unsere Wachstumsstrategie fort.

Die Objekte befinden sich in zentralen Innenstadtlagen von Celle, Goslar, Memmingen, Offenburg und Trier. Die durchschnittliche Restmietvertragslaufzeit (WALT) der vollvermieteten Objekte beträgt über

14 Jahre und die anfängliche jährliche Kaltmiete beläuft sich auf rund EUR 5,3 Millionen. Damit verbessern wir die Kennzahlen des DEMIRE-Portfolios. Der Besitzübergang ist für das zweite Halbjahr 2019 geplant.

Das Portfolio passt gut zu unserem Bestand, dient es doch als Beimischung zu unserem jüngst ausgebauten Bürobestand und hält die Einzelhandelsquote auf konstantem Niveau. Die prominenten Innenstadtlagen und die langfristigen Mietverträge der Objekte ergänzen unser Portfolio. Die Objekte werden rund EUR 3,1 Millionen pro Jahr zum FFO I vor Steuern und Minderheiten beisteuern, in diesem Jahr in Abhängigkeit vom Datum des Besitzübergangs, übernommener Instandhaltungsaufgaben und der Finanzierungsstruktur anteilig.

Weitere Ankaufsoportunitäten sind derzeit in Prüfung. Hierbei gilt, dass jeder Ankauf unser bestehendes Portfolio sinnvoll ergänzen und wertsteigernd für unsere Aktionäre sein muss. Da unsere Akquisitionspipeline gut gefüllt ist, sind wir zuversichtlich, dass wir weitere attraktive Ankäufe umsetzen können.

Eine wesentliche Veränderung in der Organisationsstruktur erfolgte im November 2018 durch die Externalisierung unserer bis dato intern erbrachten Dienstleistungen für das Property- und Facility Management.

Damit haben wir eine wichtige Voraussetzung geschaffen, um die Bewirtschaftung des aktuellen Bestandes und die geplante Veränderung des Portfolios auch in Zukunft klar und effizient abbilden zu können, und können gleichzeitig die notwendigen operativen Ressourcen zielgerichteter einsetzen und besser skalieren.

Der renommierte Dienstleister STRABAG hat das Property Management der DEMIRE für rund 80% des Immobilienportfolios mit einem aktuellen Gesamtmarktwert in Höhe von rund EUR 1,1 Milliarden Ende 2018 übernommen.

Die verbleibenden 20% des Immobilienportfolios entfallen auf den indirekten Besitz der DEMIRE Gruppe über ihre Beteiligungsgesellschaft Fair Value REIT-AG und werden bereits durch IC Property Management GmbH extern verwaltet.

Des Weiteren haben wir das Facility Management durch den vollständigen Verkauf von Geschäftsanteilen an der Praedia GmbH vollständig externalisiert. Praedia bleibt uns als Dienstleister erhalten und wird um andere Partner der STRABAG ergänzt.

Mit diesem Schritt setzen wir im Zuge unserer Wachstumspläne auf ein günstigeres, flexibleres und schnell skalierbares Immobilienmanagement-Modell für unser Portfolio.

Die Ausgliederung des Property- und Facilitymanagements ist im November 2018 erfolgt, und wir rechnen mit jährlichen Einsparungen von knapp €1 Mio. im Jahr ab 2019.

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre, Sie sehen, nach fünf Monaten im Amt bin ich bereits voll bei der DEMIRE AG angekommen.

Mein Ziel ist es, die noch nicht gehobenen und zum Teil versteckten Potentiale innerhalb unseres Unternehmens und unseres Portfolios zu heben und eventuell vorhandene Risiken zu minimieren. Unser Ziel und unser Anspruch ist es, Unternehmens- und Immobilienpotentiale zu realisieren und damit Mehrwert für Sie, unsere Aktionäre, zu schaffen.

Wir haben dazu vier wesentliche Handlungsfelder identifiziert, anhand derer wir die DEMIRE weiterentwickeln werden:

Wachstum:

Das weitere Wachstum unseres Unternehmens durch gezielte Zukäufe ist eine Grundvoraussetzung, um Kostensynergien zu realisieren und unsere Marktpositionierung und -wahrnehmung zu steigern.

Zwei wesentliche Voraussetzungen sind dafür bereits geschaffen. Zum einen können wir auf eine gut gefüllte Deal Pipeline zurückgreifen. Wenn alle Parameter stimmen und das Akquisitionsobjekt einen Mehrwert für uns und unser bestehendes Portfolio liefert, kaufen wir zu – so wie bei den beiden kürzlich bekanntgegebenen Transaktionen. Transaktionen wiederum führen fast automatisch zu weiteren Opportunitäten, weil wir nach einem eher passiven Jahr 2018 von Verkäufern wieder als aktiver Marktteilnehmer wahrgenommen und angesprochen werden.

Zum anderen verfügen wir über eine positive und sich stetig verbessernde Kapitalsituation. Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, haben in der letzten außerordentlichen Hauptversammlung am 11. Februar 2019 möglichen Kapitalmaßnahmen zugestimmt und damit die Grundlage für unser weiteres externes Wachstum geschaffen.

Der nächste für uns entscheidende Punkt im Jahr 2019 und in den Folgejahren wird es sein, unser Portfolio auch kontinuierlich operativ weiterzuentwickeln und zu optimieren. Dies wird nicht ohne eine konsequente Verbesserung und Fokussierung unseres Asset Managements gelingen. Wir blicken nun also auf die zwei zentralen Handlungsfelder einer jeden bestandshaltenden Immobilienfirma:

Das Gesamtportfolio und die darin enthaltenen Immobilien und unsere Fähigkeiten als aktiver, wert- und potentialorientierter Immobilienmanager.

Dabei ist es unser Anspruch, jede einzelne Immobilie als ein Unternehmen im Unternehmen zu begreifen. Und unsere Immobilienspezialisten sind die jeweiligen Chefs dieser Immobilien – mit der vollen Verantwortung für die wirtschaftlichen Ergebnisse. Dies machte einen Kulturwandel in Ihrer DEMIRE erforderlich.

Bereits zum heutigen Tage konnten wir durch eine konsequente und zielgerichtete Optimierung unserer Prozesse und Entscheidungswege beachtliche Erfolge erzielen, Synergien heben und die Skalierbarkeit als Voraussetzung für weiteres Wachstum deutlich steigern. So haben wir

1. mit diversen Sofortmaßnahmen wie etwa einer verbesserten Mieterbetreuung, der konsequenten Eintreibung vertraglich vereinbarter Mieterhöhungen und einer Vermietungsoffensive aktive Präsenz bei unseren bestehenden und potentiellen Mietern gezeigt, Kosten reduziert und das Ergebnis aus der Immobilienvermietung nennenswert gesteigert.
2. die Implementierung des externen Dienstleisters im Property- und Facilitymanagement und seiner Prozesse in unsere internen Abläufe deutlich verbessert.

3. unser Portfolio um zwei Akquisitionen sinnvoll ergänzt und dabei die wesentlichen Parameter des Gesamtportfolios zum Teil deutlich verbessert.
4. das DEMIRE-Team gezielt ergänzt und Maßnahmen zur Umsetzung des Kulturwandels angestoßen.

Dies ist kein einmaliger Event, sondern eine Reise. Aber so, und nur so wird es uns gelingen, unsere Wachstumsziele zu realisieren, operative Exzellenz im Management zu erreichen, denn dann sind die Grundlagen für die Optimierung unseres letzten Handlungsfeldes, der Finanzierungsstruktur, gelegt.

Die Bündelung der Fremdkapitalbeschaffung im Konzern, die kontinuierliche Kontaktpflege zu all unseren Kapitalgebern und die Optimierung des Portfolios werden uns bereits in diesem Jahr in die Lage versetzen, unsere Finanzierungskosten zu reduzieren.

Die Summe all unserer Bemühungen spiegelt sich in unserem Anspruch und Ziel:

Deutschlands führender Gewerbeimmobilienspezialist zur Realisierung von Immobilienpotentialen

zu sein.

Auf Basis dieser definierten und zum Teil bereits realisierten Maßnahmen und Potentiale in unserem Unternehmen und Portfolio setzen wir uns konkret folgende Ziele:

- Mittelfristiges Wachstum unsere Immobilienportfolios auf EUR 2 Milliarden
- Mieterträge von EUR 77-79 Millionen im laufenden Geschäftsjahr 2019 sowie
- FFO I nach Steuern und vor Minderheiten von EUR 27-29 Millionen in diesem Jahr.

Lassen Sie mich nun kurz auf wesentliche Positionen unserer Konzernbilanz eingehen: Unsere Bilanzkennzahlen weisen uns als finanzstarkes Unternehmen und als einen zuverlässigen Geschäftspartner aus. Unsere Bilanz und die Kapitalstruktur sind solide. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 1,38 Mrd. Euro. Auf der Aktivseite bestimmen die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit einem Wert von 1,14 Mrd. Euro das Bild, gefolgt von einem durch die Kapitalerhöhung im November 2018 gestiegenen Kassenbestand von 190 Mio. Euro zum 31. Dezember 2018. Zur Veräußerung halten wir zum Stichtag Objekte im Wert von 12,3 Mio. Euro.

Auf der Passivseite beläuft sich das Eigenkapital auf 582,3 Mio. Euro. Dem folgen langfristige Verbindlichkeiten von 742,7 Mio. Euro – in denen aus bilanzrechtlicher Sicht Anteile von Minderheitengesellschaftern in Höhe von 73,1 Mio. Euro enthalten sind - und kurzfristige Schulden von 53,7 Mio. Euro.

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

Die Bilanzsituation im Einzelabschluss der DEMIRE AG ist ebenfalls sehr solide. Als Holdinggesellschaft besteht ein wesentlicher Teil der Bilanzsumme von 767,4 Mio. Euro aus Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen, nämlich 578,8 Mio. Euro. Nächst kleinere Position ist das Guthaben bei Kreditinstituten mit 142,3 Mio. Euro.

Auf der Passivseite steht dem das Eigenkapital von 366,2 Mio. Euro entgegen. Weiter enthalten sind Verbindlichkeiten von 395,2 Mio. Euro, die sich im Wesentlichen auf Anleihen mit einem Volumen von 366,6 Mio. Euro belaufen.

Die Gewinn- und Verlust-Rechnung der DEMIRE AG ist geprägt von sonstigen betrieblichen Erträgen von 97,9 Mio. Euro – dabei handelt es sich um die Erträge aus den Kapitalerhöhungen. Nach Abzug von Kosten für betriebliche Aufwendungen von 12,9 Mio. Euro und Personal von 3,5 Mio. Euro gleichen die Finanzerträge die Finanzaufwendungen weitestgehend aus. Daraus ergibt sich ein Jahresüberschuss von 93,3 Mio. Euro, mit dem u.a. dem Verlustvortrag aus dem Vorjahr von 38,4 Mio. Euro getilgt werden konnte.

Auch der Einzelabschluss der DEMIRE AG ist also solide und bietet Grundlage für weiteres Wachstum.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
die ersten Schritte sind getan, die DEMIRE ist erfolgreich auf den Wachstumspfad zurückgekehrt. Damit wir auch in den nächsten Monaten des Geschäftsjahres 2019 und darüber hinaus eine hohe Flexibilität und Geschwindigkeit in der Umsetzung von Immobilientransaktionen beibehalten können, bitte ich Sie daher heute um Ihre Zustimmung zu den Tagesordnungspunkten.

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

Angesichts des starken Momentums der DEMIRE bitten Vorstand und Aufsichtsrat im TOP 2 um Ihre Zustimmung, den Bilanzgewinn der DEMIRE für das Geschäftsjahr 2018 komplett auf neue Rechnung vorzutragen. So sind wir im Stande, sich abzeichnende Akquisitionsmöglichkeiten umgehend und bilanzschonend zu nutzen.

Weiter bitten wir Sie im TOP 7 um die Erneuerung zur Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien, da die alte Ermächtigung am 15. Oktober 2019 bisher ungenutzt auslaufen würde. Um 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 ausgelaufenen Ermächtigung und orientiert sich an marktüblichen Standards. Das gilt auch für den Ausschluss des Bezugsrechts unter bestimmten Voraussetzungen.

Wir sind uns der besonderen Bedeutung des Bezugsrechts für Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre, bewusst und versichern Ihnen, dass wir es nur ausschließen würden, wenn das aus unserer Sicht im Interesse der Gesellschaft erforderlich ist.

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 2018 der Gesellschaft auf den Seiten 119 ff. bzw. 102 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 und auch heute hier in der Hauptversammlung am Wortmeldetisch ausliegen. Ich darf daher auf diese Unterlagen verweisen.

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

Gerne möchte ich noch einmal zusammenfassen:

Die DEMIRE hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr sehr gut entwickelt – und damit die Grundlage für eine weiterhin prosperierende Zukunft gelegt.

Hinter DEMIRE steht ein starkes und hoch motiviertes Team von Mitarbeitern und externen Unterstützern, denen ich an dieser Stelle meinen herzlichen Dank für die Unterstützung und die engagierte Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr aussprechen möchte.

Ein großes „Danke“ auch an den leider scheidenden Aufsichtsrat Dr. Wetzel. Mit Aufsicht aber vor allem auch mit Rat haben Sie uns immer zur Seite gestanden und die gute Entwicklung der DEMIRE mit zu verantworten. Es hat einen großen Spaß gemacht, mit Ihnen zu arbeiten und Sie werden uns fehlen.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, auch bei Ihnen möchte mich an dieser Stelle für Ihre Treue und Ihr Vertrauen in die DEMIRE AG bedanken. Sie haben unseren Weg bis hierher begleitet und wir würden uns freuen, wenn wir auf Ihr Vertrauen auch in Zukunft bauen können.

Ich lade Sie daher ein, mit uns gemeinsam die nächsten Meilensteine zu erreichen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!