

Hauptversammlung
der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

am 28. April 2021

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,

von wo auch immer Sie uns heute zuschauen...wir heißen Sie herzlich zur virtuellen Hauptversammlung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG im Jahr 2021 willkommen.

Mein Vorstandskollege Tim Brückner, der hier pandemiekonform neben mir sitzt, und ich freuen uns sehr, dass Sie heute bei uns sind. Es ist bereits unsere zweite virtuelle Hauptversammlung, aber wirklich vertraut wirkt dieses Format nicht, es fehlt der persönliche Austausch. Deshalb hoffen wir bereits jetzt, sie 2022 wieder persönlich treffen zu können.

Meine Damen und Herren,

2020 wird als außergewöhnliches, ja gar als beispielloses Jahr in die jüngere deutsche Geschichte eingehen. Das SARS-CoV-2-Virus hat tiefgreifende Veränderungen für die Gesellschaft und die Wirtschaft mit sich gebracht. Auch die Immobilienwirtschaft bleibt von den Auswirkungen nicht verschont. Nach über einem Jahr im Pandemiemodus zeigen sich die Auswirkungen der Coronakrise insbesondere in den Einzelhandels- und Hotelimmobilienmärkten deutlich.

Vor dem Hintergrund dieses außerordentlich herausfordernden wirtschaftlichen Umfeldes ist es umso erfreulicher, dass die DEMIRE AG nicht nur gut mit den Herausforderungen umgehen, sondern sogar ein Rekordergebnis erwirtschaften konnte. Basis dieses Erfolgs waren vor allem drei Hauptfaktoren:

1. Durch die konsequente Umsetzung unserer „REALize-Potential“-Strategie haben wir einen Beitrag zur Stabilisierung unseres Portfolios und zur Verbesserung wesentlicher operativer und portfoliobezogener Kennzahlen geleistet. Unser ausgewogenes Geschäftsmodell setzt auf ein diversifiziertes Portfolio, ein konservatives Risikoprofil, vorteilhafte Finanzierungen und einen gezielten Akquisitionsansatz.
2. Unser unternehmerischer Fokus auf gute Lagen in B-Standorten sowie B-Lagen an A-Standorten, unser ABBA-Ansatz, erweist sich

gerade in einem wirtschaftlich turbulenten Umfeld als Stärke. Unsere Erfahrung zeigt: Diese Lagen sind gegenüber wirtschaftlichen Schwankungen robuster als die A-Märkte.

3. Und schließlich verdanken wir einen erheblichen Teil unseres Erfolgs den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der DEMIRE. Ihr unermüdliches Engagement hat das Rekordergebnis des Jahres 2020 erst ermöglicht. Dabei sind die Rahmenbedingungen für viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht einfach. Homeoffice ist für viele zum New Normal geworden – aber Zuhause in Isolation oder im Haushalt mit Kindern zu arbeiten, wird eben auch durch Gewohnheit nicht einfacher.

Umso mehr gilt unser ausdrücklicher und herzlicher Dank allen Kolleginnen und Kollegen, die mit der richtigen Einstellung und Bereitschaft unserem Unternehmen zu einem Rekordergebnis verholfen haben.

Die positiven Ergebnisse des Jahres 2020 bestätigen einmal mehr: Unser primäres Geschäftsmodell – das Bewirtschaften und Vermieten von Büroimmobilien – ist intakt: Die Arbeit im Büro hat weiterhin eine aussichtsreiche Zukunft. Die Menschen möchten in Büros zusammenarbeiten und sich persönlich mit ihren Kolleginnen und Kollegen austauschen. Vielleicht nicht mehr an fünf Tagen in der Woche und vielleicht auch in einem etwas anders gestalteten Büro. Hier gilt: Wer sich wandelt und weiterentwickelt kann bestehen, wer sich nicht wandelt, wird es in Zukunft sehr schwer haben. Wir haben dieses Credo verinnerlicht und zum Teil unserer DNA gemacht. Bei der DEMIRE begreifen wir den Wandel als Chance und gehen die Herausforderungen aktiv an. An der Vermietungsleistung des letzten Jahres, sehen Sie, dass unsere Kunden diesen Angang schätzen.

[Folie 3]

Gerne geben wir Ihnen jetzt einen detaillierten Einblick in die Entwicklungen des abgelaufenen Geschäftsjahres. Im Anschluss daran werden wir dann auf die Entwicklungen im Jahr 2021 zu sprechen kommen.

2020 haben wir an das starke Vorjahresergebnis angeknüpft und es übertroffen. Unsere Bilanzkennzahlen weisen uns als finanzstarkes

Unternehmen und als einen zuverlässigen Geschäftspartner aus – sodass wir zum zweiten Mal in Folge eine Dividende ausschütten können. Unsere Bilanz und die Kapitalstruktur bleiben auch nach der Ausschüttung solide.

Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf 1,63 Mrd. Euro. Auf der Aktivseite bestimmen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Wert von 1,43 Mrd. Euro das Bild, gefolgt von einem soliden Kassenbestand von 101,6 Mio. Euro. Zur Veräußerung halten wir zum Stichtag Objekte im Wert von 31,0 Mio. Euro. Den Abschluss dieser Veräußerung und die Zahlung des Kaufpreises erwarten wir kurzfristig.

Auf der Passivseite beläuft sich das Eigenkapital auf 598,0 Mio. Euro. Dem folgen langfristige Verbindlichkeiten von 987,2 Mio. Euro – in denen aus bilanzrechtlicher Sicht Anteile von Minderheitengesellschaftern in Höhe von 78,9 Mio. Euro enthalten sind – sowie kurzfristige Schulden von 40,0 Mio. Euro.

Unsere solide Bilanz zeigt: 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 Beispielen unterlegen:

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

Auch das Gesamtportfolio wurde sukzessive weiter bereinigt und entsprechend der strategischen Vorgaben fokussiert. Die Akquisitionen im vergangenen Geschäftsjahr umfassen **mehr als** 42 Mio. Euro und wurden im Rahmen der verabschiedeten Ankaufsprofile umgesetzt. Im Gegenzug wurden zahlreiche, überwiegend kleinere Objekte verkauft, die nicht zum strategischen Bestand gehörten – allesamt zu Kaufpreisen, die mindestens in Höhe der letzten Bewertung, häufig auch deutlich darüber lagen. Und in diesem Jahr haben wir uns am Büroobjekt Cielo in Frankfurt beteiligt, in einer guten B-Lage, und mit einem langlaufenden Mietvertrag mit einem Mieter guter Bonität.

Auf der Finanzierungsseite tragen die Bemühungen um eine langfristige Optimierung Stück für Stück Früchte. Mit unseren umfangreichen und gut strukturierten Refinanzierungstätigkeiten konnten wir die durchschnittlichen nominalen Zinskosten von 3,0 % pro Jahr Ende 2018 auf 1,71 % pro Jahr zum 31. Dezember 2020 senken.

Als klares Zeichen der Flexibilität sowie unserer Finanz- und Liquiditätsstärke, sind auch die beiden Aktienrückkaufprogramme der DEMIRE zu werten. So stärken wir auch mit kleinen, aber kontinuierlichen Maßnahmen unsere Bilanz und verbessern unsere Kennzahlen auch auf diesem Wege.

[Folie 4]

Gerne und der guten Form halber geben wir Ihnen auch einen Überblick über die Situation im Einzelabschluss der DEMIRE AG.

Die Bilanzsituation hier 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 859,0 Mio. Euro. Das Guthaben bei Kreditinstituten beläuft sich auf 54,3 Mio. Euro.

Auf der Passivseite steht dem das Eigenkapital von 332,0 Mio. Euro entgegen. Hierin enthalten ist der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 65,9 Mio. Euro, über dessen Verwendung in TOP 2 abgestimmt werden soll. Weiter enthält die Bilanz Verbindlichkeiten von 645,7 Mio. Euro.

[Folie 5]

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 7,6 Mio. Euro, sowie Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens von 18,7 Mio. Euro. Nach Abzug von Kosten für betriebliche Aufwendungen von 4,9 Mio. Euro und Personal von 5,6 Mio. Euro ergibt sich ein Jahresüberschuss von 29,2 Mio. Euro.

Auch der Einzelabschluss der DEMIRE AG ist mit einer positiven Ertragslage solide und bietet einerseits die Möglichkeit der Dividendenschüttung und andererseits eine Grundlage für weiteres Wachstum.

[Folie 6]

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

TOP 2 sieht die Ausschüttung einer Dividende von 62 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 ausbauen, wie wir jüngst mit der Beteiligung an Cielo gezeigt haben.

Weiter bitten wir Sie im TOP 9 um die Erneuerung der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien. Den Beschluss aus dem letzten Jahr haben wir teilweise umgesetzt. Nach dem ersten Aktienrückkauf im Sommer 2020, bei dem wir 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 haben, haben wir Anfang des Jahres 2021 erneut einen Aktienrückkauf abgeschlossen. Im Dezember 2020 hatten wir angeboten, weitere 1.000.000 Aktien mit einem Nennwert von jeweils 1,00 Euro, also mit einem Anteil am Grundkapital von 1.000.000 Euro, zu einem Preis von 4,39 Euro zurückzukaufen. Im Zuge dieses Angebots, haben wir weitere 259.729 Aktien mit einem Nennwert von jeweils 1,00 Euro, also mit einem Anteil am Grundkapital von 259.729 Euro, zurückgekauft, so dass der Bestand an eigenen Aktien nun 2.264.728 oder 2,1 % am Grundkapital der Gesellschaft beträgt.

Die relativ geringe Annahmquote des jüngsten Aktienrückkaufs werten wir auch als Vertrauen von Ihnen, sehr geehrte Aktionäre und Aktionärinnen, in die Zukunft der DEMIRE und unsere Arbeit.

Hauptgrund des Rückkaufs war in beiden Fällen der seinerzeit recht niedrige Aktienkurs von zum Teil deutlich unter 4,00 Euro. Da der verwässerte Net Asset Value im Sommer 2020 über 6 EUR je Aktie und im Dezember 2020 nach der Dividendenausschüttung etwas unter 6 Euro lag, haben wir durch diese Transaktion unsere Bilanz gestärkt und verbessern zudem unsere Kennzahlen je Aktie. 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.

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 2020 der DEMIRE auf den Seiten 80 ff. bzw. 90 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.

[Folie 7]

Meine Damen und Herren, lassen Sie mich nun etwas ausführlicher auf die Entwicklung im Jahr 2020 und die aktuelle Situation zurückkommen.

Ich hatte bereits eingangs erwähnt, dass wir uns trotz der COVID-19-Krise in einer stabilen wirtschaftlichen Lage befinden. Die Auswirkungen der Pandemie gehen nicht spurlos an uns vorbei – sie bleiben jedoch beherrschbar. Aus dem Jahr 2020 sind noch etwa 4,3% der Mieten ausstehend, wobei wir mit nahezu allen Mietern Teilzahlungsvereinbarungen über die ausstehenden Mieten getroffen

haben. Auch im Jahr 2021 sind nur ein kleiner Teil der Mieten – Stand heute etwa 2,5 Mio. Euro oder 3,1 % der geplanten Mieteinnahmen 2021 – bisher nicht gezahlt worden.

Ein Resultat unserer Bemühungen konnten wir Ihnen bereits mit den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2020 präsentieren. 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 31. Dezember 2020 gegenüber dem Vorjahr:

- Die Mieterträge stiegen 2020 um rund 7,0 % auf 87,5 Mio. Euro
- Der FFO I nach Steuern und vor Minderheiten hat um 13,5 % auf 39,2 Mio. Euro zugelegt
- Das Wachstum des NAV je Aktie kann die Dividendenausschüttungen im letzten Herbst nicht ganz ausgleichen, und beläuft sich auf 5,89 je Aktie
- Die Vermietungsleistung erreicht mit 177.000 m² einen Höchstwert
- Die EPRA-Leerstandsquote ist auf 6,9 % gesunken
- Der WALT ist mit 4,8 Jahren konstant geblieben
- Die Finanzierungskosten haben sich erneut um 13 Basispunkte auf nominal 1,71 % pro Jahr verbessert

Mit Blick auf das laufende Geschäftsjahr sind unsere Ziele klar. Wir werden das Potenzial der DEMIRE weiter kontinuierlich freisetzen. Mit besonderem Schwerpunkt auf die Bereiche Transaktionen, Asset Management, Finanzen und Prozesse werden wir das Portfolio der DEMIRE weiter optimieren und damit die Basis für weiteres Wachstum und eine positive Weiterentwicklung der Gesellschaft legen.

Zum Thema Wachstum möchten wir betonen: Für uns zählt qualitatives Wachstum und nicht Wachstum um jeden Preis. Ankäufe müssen zu jeder Zeit in das Risikoprofil unseres Unternehmens passen, damit sie einen nachhaltigen Wachstumskurs unterstützen und das Portfolio der DEMIRE insgesamt verbessern.

Eine sinnvolle Ergänzung des Portfolios und wirtschaftlich vorteilhafte Bereinigungen durch Veräußerungen von kleinen und nicht strategischen Objekten bilden mit einem aktivem Asset Management Ansatz und mit

einer intelligenter Finanzstrategie die Grundlage für weiteres Wachstum. Das haben wir Anfang des Jahres mit der Beteiligung am Büroobjekt Cielo in Frankfurt gezeigt.

Dieses Objekt trägt ab Jahresmitte, dann ist der Abschluss der Transaktion geplant, ganz konkret zur positiven Entwicklung bei. Mit einem Gesamtwert von über 270 Mio. Euro erwarten wir auch im weiteren Geschäftsjahr einen wesentlichen Wachstumsbeitrag aus der größten Einzeltransaktion der Unternehmensgeschichte.

Zusätzlich werden wir die genannten Säulen unserer REALize-Potential-Strategie perspektivisch um den Bereich ESG erweitern. Als Mitglied im Institut für Corporate Governance stehen wir zu den Standards von Transparenz und Professionalität durch Auditierungen und Zertifizierungen. Wir streben deshalb die Veröffentlichung unseres ersten Nachhaltigkeitsberichts an. Damit tragen wir den regulatorischen, vor allem aber den gesellschaftlichen Entwicklungen in diesem Themenbereich aus tiefster Überzeugung Rechnung.

Konkret haben wir mehrere Ansatzpunkte definiert, die wir im weiteren Jahresverlauf strukturiert angehen werden. Der fortlaufende Drang zu weiterer Verbesserung wird uns - wie bisher - einen Vorteil im Umgang mit dem herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld und eine Grundlage für eine weiter prosperierende Entwicklung der DEMIRE geben.

[Folie 8]

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre, lassen Sie mich folgendes Fazit ziehen:

Selbstverständlich ist die Entwicklung der Immobilienbranche und damit auch die unseres Unternehmens in Zeiten einer Krise, wie wir sie derzeit erleben, schwer zu prognostizieren. Aber die Voraussetzungen für die DEMIRE sind grundsätzlich gut.

Vor dem Hintergrund der starken Entwicklung der Gesellschaft im Jahr 2020 und der erfolgten Portfoliobereinigung sowie in Erwartung einer wirtschaftlichen Erholung im weiteren Jahresverlauf erwarten wir für das Jahr 2021 Mieterträge zwischen EUR 80,0 und 82,0 Millionen und FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) zwischen EUR 34,5 und 36,5 Millionen. Damit werden die Werte aufgrund der zahlreichen Verkäufe im Jahr 2020 voraussichtlich leicht unter dem Niveau des Vorjahres sein.

In den Prognosewerten ist der Effekt aus der Beteiligung an Cielo bereits anteilig enthalten, nicht enthalten sind weitere positive Akquisitionseffekte aus dem geplanten Portfoliowachstum, das wir uns aber für 2021 vorgenommen haben. Sobald sich Veränderungen im Portfolio ergeben, werden wir die Prognose entsprechend anpassen.

[Folie 9]

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch unser solides Geschäftsmodell und die konsequente Umsetzung unserer „REALize Potential-Strategie“ sehen wir uns für unsichere Zeiten auch weiterhin gut gerüstet. So sind wir in der Lage, aktiv auf geänderte Rahmenbedingungen zu reagieren, um positive Trends zu unterstützen und bei Bedarf in einzelnen Geschäftsbereichen entsprechend gegenzusteuern.

Unser Asset Management stimmt sich regelmäßig mit den Mietern ab – insbesondere 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 wertberichtigen mussten, in Grenzen.

Wir sind weiterhin der Auffassung, dass mit Krisen auch Chancen einhergehen – zumal mit der fortschreitenden Impfkampagne auch ein Licht am Ende des Pandemietunnels zu leuchten scheint. In den kommenden Monaten werden wir die Marktentwicklung genau beobachten, um gegebenenfalls attraktive Opportunitäten zur weiteren Optimierung unseres Portfolios zu nutzen. Das kann sowohl die Ankaufs- als auch die Verkaufsseite betreffen.

Sie sehen also: Wir gehen unseren Weg mit klaren strategischen Leitplanken und einem wachen Auge für Chancen wie Risiken – auch und gerade in diesen besonderen Zeiten.

Meine Damen und Herren, ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit. Jetzt würde ich gerne in den persönlichen Dialog mit Ihnen treten. Da das aufgrund der Rahmenbedingungen nicht möglich ist, beantworten

wir heute Ihre vorab eingereichten Fragen. Wir hoffen, Sie auf unserer nächsten Hauptversammlung wieder persönlich begrüßen zu dürfen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.