

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ordentliche Hauptversammlung 2014

Frankfurt, 15. Oktober 2014

Hon. Prof. Andreas Steyer (CEO)

(es gilt das gesprochene Wort)

Vielen Dank Herr Wagner.

Sehr verehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre, meine Damen und Herren.

Ich begrüße Sie ebenfalls recht herzlich zur diesjährigen Hauptversammlung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG!

Wir berichten heute über das Geschäftsjahr 2013/2014, ein ereignisreiches und von umfassenden Veränderungen geprägtes Geschäftsjahr.

Obwohl sich diese Veränderungen in Abschluss und Zahlen, über die ich Ihnen heute Rechenschaft ablege, schon bemerkbar machen, beeinflussen die Altbestände in den ursprünglichen Zielregionen Osteuropas und des Schwarzmeerraumes weiterhin noch das Zahlenwerk der DEMIRE.

Über das Geschäftsjahr 2013 / 2014 hinaus werde ich Ihnen selbstverständlich auch über die jüngste Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr berichten.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

das Berichtsjahr lässt sich im Wesentlichen mit sieben Meilensteinen zusammenfassen:

- 1) Ihre Gesellschaft und damit der DEMIRE-Konzern wurden mit einem neuen Geschäftsmodell umfassend strategisch neu ausgerichtet.
- 2) Im Zuge dessen wurden die Organe der Gesellschaft neu besetzt.
- 3) Sie, verehrte Aktionärinnen und Aktionären, haben auf der außerordentlichen Hauptversammlung im Juni letzten Jahres der Umfirmierung ihrer Gesellschaft auf den neuen programmatischen Namen „DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG“ mit großer Mehrheit zugestimmt und damit den Weg freigemacht für die Neuausrichtung.
- 4) Die Börse hat unsere Maßnahmen eindrucksvoll honoriert.
- 5) Die operative Kostenbasis wurde angepasst.
- 6) Eine erste Finanzierungsmaßnahme wurde mit der Emission einer Wandelschuldverschreibung erfolgreich abgeschlossen.
- 7) Der Großteil der eingeworbenen Mittel wurde umgehend zum Erwerb zweier Gewerbeimmobilien im Raum München eingesetzt.

Damit haben wir zügig die Voraussetzungen zur Umsetzung der neuen Unternehmensstrategie geschaffen und diese auch schon mit ersten Maßnahmen mit Leben erfüllt.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

lassen Sie mich zu diesen Meilensteinen im Einzelnen noch folgendes ausführen.

Von wesentlicher Bedeutung für die erfolgreiche Implementierung der strategischen Neuausrichtung Ihrer Gesellschaft war neben deren möglichst schneller und präziser Ausformulierung eine zeitnahe und transparente Kommunikation mit der Öffentlichkeit. Unser Ziel, eine möglichst breite Vertrauensbasis zu schaffen, um den anstehenden Finanzierungsmaßnahmen den Weg zu ebnen, konnten wir auch dadurch erreichen, dass Sie der Neuausrichtung mit einer breiten Mehrheit zugestimmt haben.

Und tatsächlich hat die Börse schnell den neuen Weg der DEMIRE honoriert! Im Geschäftsjahr 2013/2014 ist die DEMIRE-Aktie um 52 Prozent auf 0,96 Euro und im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2014/2015 per 14. Oktober um noch einmal 70 Prozent auf 1,63 Euro gestiegen. In der Spitze hatte die Aktie am 16. September 2014 mit 1,75 Euro sogar einen Stand erreicht, der zuletzt am 19. Mai 2011 markiert worden war. Der jüngste Kursrückgang ist wohl der aktuellen Gesammarktkorrektur geschuldet.

Von besonderer Bedeutung ist auch die höhere Liquidität in der DEMIRE-Aktie. Dies zeigt, dass das Interesse in der Aktie nachhaltig hoch ist und die Kursfeststellung nicht auf Zufallsentwicklungen beruht, wie das bei Aktien mit niedrigem Handelsvolumen oft genug der Fall ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Wert der DEMIRE am Aktienmarkt in eineinhalb Jahren um mehr als das Doppelte zugelegt hat.

Auf dieser Kursgrafik ist die positive Entwicklung Ihrer Aktie noch einmal gut nachvollziehbar. Das gilt insbesondere auch gegenüber dem Vergleichsindex EPRA für die deutschen Immobilienwerte, der im gleichen Zeitraum nur um 20,6 Prozent zugelegt hat.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

damit wieder zurück zu unseren Meilensteinen. Zur Sicherung der Liquidität, aber auch, um mehr Spielraum für die Umsetzung der neuen Strategie zu gewinnen, haben wir die Anstrengungen aus dem Vorjahr fortgesetzt und das operative Kostenniveau nachhaltig gesenkt. So wurde die Mitarbeiterzahl auf ein Niveau reduziert, das der Tragfähigkeit der Gesellschaft entspricht. Auch Aufsichtsrat und Vorstand wurden entsprechend verkleinert. Bei entsprechendem Wachstum der Gesellschaft wird selbstverständlich auch die Belegschaft wieder entsprechend mitwachsen.

Dass die Allgemeinen Verwaltungskosten und Sonstigen Betrieblichen Aufwendungen dennoch angestiegen sind, resultiert ausschließlich aus Einmaleffekten. Diese bestanden im Wesentlichen aus höheren Rechts- und Beratungskosten im Zuge der Anleiheemission und höheren Personalkosten aufgrund der Verkleinerung von Belegschaft und Vorstand. Auch

spielten Einmaleffekte durch Kursverluste aus Fremdwährungseffekten eine wesentliche Rolle. Ich werde nachher bei der Besprechung der Gewinn- und Verlustrechnung hierauf noch einmal eingehen.

Der wichtigste Schritt zur Umsetzung der neuen strategischen Ausrichtung der DEMIRE war die erfolgreiche Platzierung einer Wandelschuldverschreibung und damit die Einwerbung von Mitteln zum Erwerb von Gewerbeimmobilien.

Die Platzierung einer Wandelschuldverschreibung bedeutet eine in mehrfacher Hinsicht zielorientierte Auswahl als Finanzierungsinstrument. Zum einen sind Wandelschuldverschreibungen aktuell gesuchte Finanzierungsinstrumente seitens der Marktteilnehmer, da sie im derzeit extrem niedrigen Zinsumfeld insbesondere gegenüber Staatsanleihen klare Renditevorteile bieten. Zum anderen konnten wir mit 11,3 Mio. Euro ein marktgerechtes Volumen zu für alle Beteiligten attraktiven Konditionen platzieren.

Offensichtlich haben unsere den potenziellen Investoren vorgelegten Planungen und Vorhaben für eine erfolgreiche Platzierung gesorgt.

Damit lässt sich zusammenfassen: Nicht nur die Börse findet DEMIRE attraktiv. Das Gleiche gilt auch für Fremdkapital-Investoren.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

Lassen Sie mich Ihnen an dieser Stelle einige Einzelheiten zu den beiden Gewerbeimmobilien im Raum München nennen. Zunächst möchte ich festhalten, dass wir die Mittel aus der Wandelschuldverschreibung nahezu unmittelbar nach deren Einwerbung zum Kauf der Objekte eingesetzt haben, ein Zeitverzug also nicht eingetreten ist.

Beide Investments entsprechen vollständig unserer Anlagestrategie, nachdem neu erworbene Gewerbeimmobilien einen positiven Cashflow abwerfen und weiteres Entwicklungspotenzial aufweisen sollen. Mit unserem aktivem Asset Management haben wir den Vermietungsstand unmittelbar auf den Weg zur Optimierung gebracht und die laufenden Kosten gesenkt.

Mit diesem unverzüglich umgesetzten ersten Maßnahmenpaket konnten wir mit 2,9 Mio. Euro einen Teil der Bewertungsreserven der Objekte schon nach kurzer Zeit heben und im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres erfolgswirksam verbuchen.

Damit hat sich unser Investment-Portfolio von Beginn an als Wert schaffend erwiesen.

Um Ihnen einen Eindruck der Objekte zu verschaffen, zeige ich Ihnen auf den nächsten beiden Folien einige Fotografien. Hier sehen Sie das Objekt in der Ohmstraße in Unterschleißheim im Norden von München. Es besteht ein nahezu direkter Anschluss an die A92 in Richtung Landshut und über das nahe gelegene Autobahnkreuz Neufahrn auf die A9

nach Norden Richtung Berlin und die A8 im Süden. Die Nahverkehrsverbindungen sind ebenfalls hervorragend.

Hier sehen Sie unser Objekt in der Hoferstraße im Süden von München im Gewerbegebiet Perlach-Süd. Auch hier sind die Autobahnen A8 und A995 um die Ecke. Das Gleiche gilt für S- und U-Bahn. Bessere Verkehrsverbindungen wie bei diesen beiden Objekten gibt es also kaum.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

zu den Alt-Engagements der DEMIRE möchte ich das Folgende ausführen. Im Berichtsjahr 2013/2014 haben wir die Bauherrenmodelle in Wien sowie deren Asset Management mit einem spürbaren positiven Ergebniseinfluss verkauft. Hinsichtlich der nur wenig prognostizierbaren Wertentwicklungen der Projekte in den ehemaligen Zielregionen hat das Konzern-Ergebnis 2013/2014 maßgeblich von unserer schon zum Vorjahresstichtag erhöhten Bewertungsvorsicht profitiert. Die Belastungen im Geschäftsjahr 2013/2014 konnten damit im Wesentlichen auf währungsbedingte unrealisierte Marktwertänderungen aus Engagements in der Ukraine begrenzt werden.

Veräußerungen von at equity Beteiligungen nach konnten wir nach dem Ende GJ 2013/2014 realisieren. Ich werde darauf noch zurückkommen. Grundsätzlich gilt, dass das schon seit Jahren sehr schwierige Marktumfeld in den ehemaligen Zielregionen bis zuletzt nicht besser geworden ist, sondern sich weiter eingetrübt hat. Dazu hat vor allem die Eskalation der Situation der Ukraine beigetragen.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

lassen Sie mich jetzt kurz auf einzelne Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung des Berichtsjahres eingehen.

- 1)** Beim Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist ein leichter Anstieg erzielt worden. Er resultiert aus Mieteinnahmen aus der ersten der beiden neuen Gewerbeimmobilien. Entsprechend des Zeitpunkts des Erwerbs konnten hieraus nur im Schlussquartal Einnahmen erzielt werden.
- 2)** Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften spiegelt den Verkauf der verbliebenen Bauherrenmodelle sowie des AM der bereits platzierten Bauherrenmodelle in Wien wider.
- 3)** Im Berichtsjahr wurden keine Immobilien verkauft. Daher wurden keine Erträge aus der Veräußerung von Immobilien erzielt.
- 4)** Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen enthält im Wesentlichen die Verluste aus den schon erwähnten unrealisierten Marktwertänderungen und aus laufendem Geschäft.

- 5) In den sonstigen betrieblichen Erträgen und anderen Ergebniseffekten sind die schon angesprochenen 2,9 Mio. Euro Ertrag aus der Fair Value Anpassung der neuen Gewerbeimmobilien erfasst. Außerdem haben hier geringere Verluste aus unrealisierten Marktwertveränderungen bei Vorratsimmobilien und geringere Wertminderungen von Geschäfts- bzw. Firmenwerten zur Verbesserung beigetragen.
- 6) Wie ebenfalls bereits erwähnt, führten höhere Einmalaufwendungen wie Rechts- und Beratungskosten, der Mitarbeiterabbau und die Neubesetzung des Vorstands zu einem Anstieg dieser Aufwandsposition.
- 7) Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen belasteten Fremdwährungsdifferenzen in Höhe von –1,3 Mio. Euro. Im Vorjahr war eine solche Belastung nicht aufgetreten.
- 8) Geringere Finanzierungsaufwendungen haben das Finanzergebnis verbessert.

Meine sehr geehrten Damen und Herren, lassen Sie mich einen wesentlichen Aspekt bei der Diskussion dieses Ergebnisausweises hervorheben:

Trotz der im Berichtsjahr für den Konzernumbau in nicht unbeträchtlichem Umfang angefallenen Zusatzaufwendungen konnte das Periodenergebnis auf Vorjahresniveau gehalten werden!

Ich komme nunmehr zur Bilanz und hier zunächst zur Aktivseite.

- 1) In der DEMIRE-Bilanz erscheint innerhalb des langfristigen Vermögens ab sofort eine neue Bilanzposition. Sie lautet „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Hier wird unser neues Portfolio an Gewerbeimmobilien in Deutschland bilanziert. Wie Sie wissen, haben wir im Berichtsjahr die ersten beiden Objekte erworben. Die Position ist damit maßgeblich für die Vermögensstruktur der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG bzw. den DEMIRE-Konzern. Entsprechend zeigt sich hier auch die größte Veränderung gegenüber dem Vorjahr auf der Aktivseite der Bilanz. Hieraus resultiert auch die Ausweitung der Bilanzsumme um 55 Prozent auf gut 48 Mio. Euro.
- 2) Bei den Anteilen an at equity bewerteten Unternehmen haben die negativen Auswirkungen die positiven überkompensiert. Einen positiven Vermögenseffekt bewirkte die Werterhöhung des Anteils an der SQUADRA im Zuge der Erhöhung der Anteilsquote von 16,13 Prozent auf 24,78 Prozent. Negativ wirkte sich die Wertberichtigung auf eine Liegenschaft in Kiew aus.
- 3) Die Vorratsimmobilien gingen nach den Veräußerungen der Bauherrenmodelle Wien zurück. Zusätzlich belasteten Wertberichtigungen, weit überwiegend auf Immobilien in der Ukraine.
- 4) Die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte gingen im Wesentlichen aufgrund von Wertberichtigungen zurück.
- 5) Die Liquiditätsposition und damit der Bewegungsspielraum des Konzerns wurde nicht zuletzt durch die Emission der Wandelschuldverschreibung verbessert

Auch bei den Passiva hat sich die Struktur durch die Neuausrichtung des Geschäftsmodells verändert. Dies betrifft insbesondere die Struktur des Fremdkapitals, da wir die Gewerbeimmobilien zu einem größeren Teil fremdfinanzieren. Doch fangen wir oben beim Eigenkapital an.

- 1) Dieses war rückläufig aufgrund des negativen Periodenergebnisses sowie der direkt im EK zu erfassenden Belastungen aus Währungsumrechnungen.
- 2) Der Anstieg der langfristigen Schulden resultiert wie angesprochen aus der Begebung der Wandelschuldverschreibung sowie aus der Darlehensaufnahme zur Finanzierung der neu erworbenen Gewerbeimmobilien.
- 3) Die kurzfristigen Schulden stiegen durch den erstmaligen Ausweis eines festverzinslichen Annuitäten- und eines Mezzanine-Darlehens.
- 4) Wie schon zur Aktivseite ausgeführt, steigt die Bilanzsumme signifikant.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

soweit die Berichterstattung zum Geschäftsjahr 2013/2014. Beim Blick auf die aktuelle Situation werde ich zunächst auf den Zwischenbericht zum ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres per 30. Juni eingehen und danach die jüngste Entwicklung kommentieren.

Das Wichtigste zuerst: Die Einnahmen aus der Vermietung des neuen deutschen Gewerbeimmobilienportfolios sind gestiegen. Des Weiteren arbeiten wir auch konsequent daran weiter, die laufenden operativen Aufwendungen zu reduzieren. Im ersten Quartal haben allerdings die anteilige Ergebnisübernahme der at equity bewerteten ukrainischen Projektgesellschaften sowie Aufwendungen aus den dortigen Engagements weiter belastet. Auf der positiven Seite ist die Veräußerung des Anteils an der Beteiligungsgesellschaft, die die Liegenschaften in der Türkei hält, zu vermelden. Dies hat zu einem Mittelzufluss von netto 3,7 Mio. Euro geführt.

Durch die Rechnungslegungsvorschriften der IFRS hat eine temporäre, stichtagsbedingte und nicht liquiditätswirksame Fair-Value-Bewertungsanpassung der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 wesentlich zu einem Rückgang des Finanzergebnisses geführt. Ich werde hierauf noch zurückkommen. Damit war ein Periodenergebnis für den Konzern von -4,8 Mio. Euro auszuweisen. Ohne den Bewertungseffekt im Finanzergebnis hätte es nur bei -1,2 Mio. Euro gelegen.

Die Bewertungsanpassung der Wandelschuldverschreibung hatte auch bilanzielle Effekte. So ging das Eigenkapital im Wesentlichen deswegen auf EUR 3,1 Mio. zurück. Nach der jüngst mit den Inhabern der Anleihe vereinbarten Änderung der Anleihebedingungen wird dieser Anpassungseffekt für den Abschluss des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2014/2015 per 30.09.2014 nicht mehr relevant sein. Entsprechend wird sich das EK aus dieser Veränderung wieder um 3,6 Mio. Euro erhöhen. Der Bewertungseffekt hatte im ersten Quartal auch Auswirkungen auf die langfristigen Finanzschulden, die im Wesentlichen deswegen angestiegen sind. Dies wird zum 30.09.2014 ebenfalls angepasst. Die

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten wurden in deutlichem Umfang zurückgeführt.

Meine Damen und Herren,

am 12. September 2014 haben wir die Emission einer Unternehmensanleihe mit einer Laufzeit bis 2019 erfolgreich abgeschlossen. Auch diese neu eingeworbenen Mittel sollen zur Finanzierung von Neuakquisitionen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und Stärkung der Finanzkraft der DEMIRE wesentliche Beiträge leisten. Im Rahmen einer Privatplatzierung zeichneten Institutionelle Investoren insgesamt 50 Mio. Euro.

Damit konnte sich die DEMIRE zweimal kurz hintereinander den internationalen Fremdkapital-Investoren präsentieren und erfolgreich Mittel zur Umsetzung ihrer Investitionsstrategie einwerben. Ich betrachte das als großen Erfolg!

Zum aktuellen Stand des deutschen Gewerbeimmobilien-Portfolios lässt sich Folgendes sagen: Die gegenwärtig im Besitz befindlichen Gewerbeimmobilien im Raum München erbringen jährliche Mieteinnahmen von ca. 1,7 Mio. Euro. Neben den bereits erreichten Optimierungen haben wir die weitere Verbesserung der Kostensituation angestoßen. Auch die weitere Reduzierung des Leerstands ist in Arbeit.

Bei dem im Ihnen vorliegenden Geschäftsbericht angekündigten Erwerb eines Portfolios bestehend aus sieben Gewerbeobjekten in verschiedenen deutschen Großstädten verzögert sich derzeit der Abschluss. Wir arbeiten allerdings weiterhin an einer zeitnahen Übernahme.

Wir stehen aktuell in fortgeschrittenen Verhandlungen zum Erwerb weiterer interessanter Objekte und sind zuversichtlich, in dem einen oder anderen Fall zum Abschluss zu kommen. Alle diese möglichen Gewerbeeinheiten erfüllen die Kriterien unserer Anlagestrategie, wonach sie von Anfang an einen positiven Cashflow abzuwerfen und weiteres Entwicklungspotenzial aufzuweisen haben. Unser Ziel, im Geschäftsjahr 2014/2015 ein Portfoliovolumen in Deutschland von sichtbar über 100 Mio. Euro zu erreichen, halten wir daher aufrecht.

Auch zum Thema Altbestände möchte ich Sie auf dem Laufenden halten. Bei allem Vorgehen zur Umsetzung der neuen Unternehmensstrategie bemühen wir uns unverändert in starkem Maße, uns sukzessive aus den bisherigen Engagements in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion zurückzuziehen. Dies gehört schließlich unabdingbar dazu.

Es gibt zurzeit mehrere fortgeschrittene Verhandlungen, deren Ausgang aber noch offen ist. Im laufenden Geschäftsjahr dürfte aber zumindest der größere Teil dieses Portfolios auch weiterhin noch zum DEMIRE-Konzern gehören. Ich muss auch an dieser Stelle wiederholen: Mit der Verschärfung der Ukraine-Krise hat sich die Situation auf den Immobilienmärkten der ehemaligen Zielregion verschlechtert.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

lassen Sie mich zum Schluss noch ein Wort zu den heutigen Beschlussvorlagen unter den Tagesordnungspunkten 8 und 9 sagen. Die ausführlichen Begründungen des Vorstands sind Teil der Einladung zu dieser Hauptversammlung und daher darf ich davon ausgehen, dass Sie sie kennen. Zu TOP 8 „Neues genehmigtes Kapital“ möchte ich an dieser Stelle besonders darauf hinweisen, dass Ihre Gesellschaft zur Weiterentwicklung des Gewerbeimmobilien-Portfolios zusätzlichen Finanzierungsspielraum benötigt. Auch wird, soweit erforderlich, genehmigtes Kapital zur Gewährung von Bezugsrechten für Options- und Wandlungsrechte vorzuhalten sein.

Zu TOP 9 „Erneute Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien“ ist Entsprechendes zu sagen. Auch hier geht es um den notwendigen Handlungsspielraum, um im Rahmen der Weiterentwicklung des Gewerbeimmobilien-Portfolios flexibel, schnell und kostengünstig entscheiden zu können.

Meine sehr geehrten Damen und Herren, ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit!