

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ordentliche Hauptversammlung 2013

Frankfurt, 23. Oktober 2013

Hon. Prof. Andreas Steyer (CEO)

(es gilt das gesprochene Wort)

Vielen Dank Herr Schaffer.

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 2012 / 2013, ein Jahr das nicht nur zeitlich schon einige Zeit zurückliegt. Seither hat Ihre Gesellschaft auch einen sehr deutlichen strategischen Wandel vollzogen, der sich nicht zuletzt auch in ihrer neuen Firmierung niederschlägt. Der Abschluss 2012 / 2013 und die Zahlen, über die ich Ihnen heute Rechenschaft ablege, betreffen daher noch die „alte“ MAGNAT Real Estate AG in ihrer damaligen Aufstellung.

Selbstverständlich werde ich Ihnen auch über die jüngste Entwicklung berichten.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

die Geschäftsentwicklung des Berichtsjahres lässt sich im Wesentlichen in drei Aussagen zusammenfassen:

- 1)** Die gesamtwirtschaftliche Lage in den ehemaligen Zielregionen rund um das Schwarze Meer und in Osteuropa war auch in diesem Zeitraum sehr schwach
- 2)** Damit hat sich die Verwertung von Investments zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen unverändert als sehr schwierig erwiesen; die Belegung an den Immobilienmärkten blieb damit weiterhin aus und Finanzierungen für Immobilientransaktionen waren nur eingeschränkt verfügbar.
- 3)** Vor diesem allgemeinen wirtschaftlichen Hintergrund hat die Gesellschaft ihren Fokus klar auf eine weitere Reduzierung insbesondere von Risiken und Kosten gerichtet. Dazu wurden gezielt Risikopositionen in Vertragsverhältnissen abgebaut, die Komplexität des Konzerns durch die Reduzierung von Beteiligungen und Gesellschaften systematisch zurückgefahren, die Verschuldung verringert und der Sicherung der Liquidität oberste Priorität gegeben.

Die hierzu durchgeführten Maßnahmen umfassen insbesondere:

Durch die Veräußerung des Projekts Mogosoia in Rumänien haben wir einen positiven Ergebniseinfluss in Höhe von rund EUR 0,9 Millionen realisiert und die Verbindlichkeiten um etwa EUR 2,0 Millionen zurückgeführt.

Die Veräußerung des Projekts Delitzsch in Deutschland hat einen weiteren positiven Ergebniseinfluss von rund EUR 1,3 Millionen erbracht. Die Verbindlichkeiten wurden hierdurch um etwa EUR 3,7 Millionen reduziert.

Noch im Berichtsjahr hatten wir den Verkauf der noch verbliebenen Bauherrenmodelle sowie des Asset Managements bereits platzierter Bauherrenmodelle in Wien angestoßen. Die Transaktion wurde im Juni 2013 abgeschlossen und erbrachte einen positiven Ergebniseinfluss für das laufende Geschäftsjahr von rund EUR 0,6 Millionen und eine weitere Reduzierung der Verbindlichkeiten um etwa EUR 2,8 Millionen. Somit konnten die Schulden im genannten Zeitraum um insgesamt 8,5 Millionen d.h. um rd. 56% abgebaut werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten:

Die allgemeinen Verwaltungskosten wurden um 33 Prozent gesenkt, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 43 Prozent und – in Anpassung an die veränderte Unternehmensgröße sowie durch den Wegfall der Wiener Asset Management Aktivitäten – die Anzahl der Mitarbeiter um 37 Prozent reduziert.

Der Konzern verfügte zum Ende des Geschäftsjahres 2012 / 2013 über Zahlungsmittel in Höhe von EUR 2,3 Millionen nach EUR 3,6 Millionen im Vorjahr.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

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

- 1)** Der Rückgang des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung resultiert aus der Veräußerung des deutschen Wohnportfolios im Spätjahr 2011. Damit sind hieraus keine Mieterträge mehr vereinnahmt worden.
- 2)** Der Anstieg des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften resultiert aus den Verkäufen der Projekte Mogosoia und Delitzsch sowie einer österreichischen Immobiliengesellschaft.
- 3)** Im Geschäftsjahr 2011/ 2012 ist zum Vergleich im Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien der bereits angesprochene Verkauf des deutschen Wohnportfolios enthalten. Im Berichtsjahr 2012 /2013 fällt das Ergebnis allerdings deutlich niedriger aus, da hier nur ein kleiner Ertrag aus der Verwertung einer Immobilie in Wien angefallen ist.
- 4)** Die Beiträge aus dem Asset Management waren aufgrund des geringeren Investitionsvolumens insgesamt rückläufig.

- 5) Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen ist das Resultat positiver und negativer Faktoren, d.h. einem Gewinn in Höhe von EUR 0,3 Millionen aus dem Projekt Vake 28/2 standen Verluste aus unrealisierten Marktwertänderungen in Höhe von EUR -0,8 Millionen gegenüber sowie laufende operative Verlusten von EUR -0,4 Millionen.
- 6) Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen und anderen Ergebniseffekten stehen Kursgewinnen aus Fremdwährungen Verluste aus unrealisierten Marktwertveränderungen bei Vorratsimmobilien und Wertminderungen von Geschäfts- und Firmenwert bzw. von Forderungen gegenüber.
- 7) Wie bereits erwähnt, wurden die allgemeinen Verwaltungskosten deutlich gesenkt.
- 8) Das Gleiche gilt für die sonstigen betriebliche Aufwendungen
- 9) Mit dem Entfall von Projektfinanzierungen durch Veräußerungen wurde das Finanzergebnis deutlich verbessert.

Ich komme nunmehr zur Bilanz und zunächst zur Aktivseite. Auf Grund der Veräußerung von Immobiliengesellschaften und Immobilien sowie Wertminderungen ist die Bilanzsumme zum 31. März 2013 im Vergleich zum Vorjahr von EUR 44,3 Millionen auf EUR 31,3 Millionen gesunken.

- 1) Die Verwertungen von Immobiliengesellschaften und die Wertberichtigungen von EUR 1,1 Mio. schlagen sich als Rückgang der at Equity Beteiligungen nieder.
- 2) Die langfristigen Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen betreffen im Wesentlichen ein Darlehen für das Projekt Peremogi, das aus den kurzfristigen Forderungen in die langfristigen Ausleihungen umgliedert wurde.
- 3) Die Vorratsimmobilien gingen in Summe aufgrund der Veräußerungen von EUR 16,1 auf EUR 10,2 Millionen zurück. Ferner sind EUR -1,5 Millionen an unrealisierten Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien berücksichtigt.
- 4) Bei den sonstigen Forderungen sind Wertberichtigungen von EUR 1,3 Mio. angefallen.

Bei den Passiva hat das negative Periodenergebnis zwar seine Spuren im Eigenkapital hinterlassen. Dennoch ist die EK-Quote mit 46 Prozent unverändert hoch geblieben, da gleichzeitig auch die Verbindlichkeiten –wie bereits erwähnt- insgesamt deutlich zurückgeführt wurden.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

soweit die Berichterstattung zum Geschäftsjahr 2012 / 2013. Bevor wir jetzt aber wieder den Blick nach vorne richten und ich Ihnen über die Neupositionierung der Gesellschaft und den aktuellen Stand der Dinge berichten werde, ist es wohl angebracht, noch einmal darzustellen, welche Veränderungen in der Verwaltung und im Aktionariat im Jahre 2013 stattgefunden haben. Ich werde hier streng chronologisch vorgehen. Zunächst zu den Veränderungen in der Verwaltung:

- Am 5. März 2013 wurde ich vom Aufsichtsrat zum Vorstandsmitglied bestellt.
- Die Aufsichtsratsmitglieder Friedrich Lind, Dr. Christoph Jeannée, Wolfgang Quirchmayr und Stefan Schütze haben ihre Aufsichtsratsmandate mit Wirkung zum 31. März 2013 niederlegt.
- Am 17. April 2013 wurde vom Amtsgericht Frankfurt am Main auf Antrag des Vorstandes Herr Prof. Dr. Hermann Anton Wagner als neues Mitglied des Aufsichtsrates bestellt.
- Dr. Marc-Milo Lube schied mit Wirkung zum 19. April 2013 aus der Gesellschaft aus.
- Am 16. Mai wurde ich vom Aufsichtsrat zum Vorstandssprecher ernannt.
- Auf der außerordentlichen Hauptversammlung vom 27. Juni 2013 haben die Aktionäre Herrn Prof. Dr. Wagner einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt und gleichzeitig der Verkleinerung des Aufsichtsrates auf drei Mitglieder zugestimmt.

Im März 2013 hat die Mehrheit der bisherigen Großaktionäre ihre Anteile an der Gesellschaft in mehreren Schritten an die DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH, Berlin veräußert. Die DeGeLog ist nach Kenntnis der Verwaltung mit einem Anteil von 29,51 Prozent aktuell größter Einzelaktionär der Gesellschaft. Die restlichen 70,49 Prozent der ausstehenden Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG werden derzeit – ebenfalls nach Kenntnis der Verwaltung – von Aktionärinnen und Aktionären gehalten, deren Aktienbesitz einen Anteil von 10 Prozent an der Gesellschaft nicht überschreitet.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

lassen Sie mich jetzt noch einige Ausführungen zur bereits eingeschlagenen künftigen Strategie der DEMIRE machen. Wie ich Ihnen schon auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2013 ausgeführt hatte, werden wir uns zukünftig Engagements in Gewerbeimmobilien für den unternehmerischen Mittelstand widmen – und zwar ausschließlich in Deutschland.

Wir werden uns auf Investments in Objekte konzentrieren, die von Beginn an einen positiven Cash Flow erwirtschaften. Die Steuergröße im Konzern wird sehr einfach sein: nämlich die Mietrendite. Unsere Anlagestrategie wird sich auf „Value-added“ und „Core-plus“ Objekte konzentrieren, da sie ein interessantes Risk-Return-Profil aufweisen. Und wie bereits auf der a.o.HV vom 27. Juni dieses Jahres vorgestellt, werden sich die Investments auf deutsche Ballungszentren und sog. Secondaries beziehen. Die Investitionsgröße wird sich generell zwischen 5 und 50 Mio. Euro bewegen und ausschließlich auf Mieter mit guter Bonität ausgerichtet sein. Außerdem gehen wir nach wie vor von einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und demnach auch für uns relevante Immobilienmärkte aus.

Des Weiteren verfolgen wir –wie bereits erwähnt- eine Buy & Hold-Strategie, werden aber dennoch ein aktives Portfolio-Management betreiben.

Die klare strategische Zielsetzung lautet somit, die Aktionäre der Gesellschaft mit einer attraktiven Dividendenpolitik an ihrem wirtschaftlichen Erfolg zu beteiligen.

Wie Sie am Aktienchart erkennen können, hat der Kapitalmarkt sehr positiv auf die Neuausrichtung Ihrer Gesellschaft reagiert. Nach dem Kursrückgang zu Beginn des Geschäftsjahres auf den Tiefststand von EUR 0,23 am 5. Juli 2012 hat die Aktie zunächst unter Schwankungen bis ins Frühjahr 2013 hinein seitwärts tendiert. Im Zuge der Veränderung in der Aktionärsstruktur und der Bekanntgabe der Neuausrichtung hat sie dann einen schnellen und kräftigen Kursanstieg bis auf eine Spitze von EUR 0,79 am 9. Juli 2013 vollzogen. Damit beträgt der Kursanstieg vom Juli 2012 bis zum Juli 2013 243 Prozent. Seither bewegen wir uns auf dem erhöhten Niveau seitwärts und pendeln zwischen EUR 0,60 und EUR 0,70.

Meine Damen und Herren,

nun zum aktuellen Stand der Dinge! Angesichts der Tatsache, dass sich die Verwertung der Altbestände zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen weiterhin extrem schwierig gestaltet, bleibt die weitere Restrukturierung und Stabilisierung der Gesellschaft sowie die Sicherung ihrer Liquidität oberstes Gebot. Deshalb haben wir im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2013 / 2014 weitere substanzielle Kostensenkungsmaßnahmen umgesetzt. So wurden die Anzahl der Mitarbeiter weiter abgebaut und das Büro in Wien weitestgehend verkleinert. Die Abmietung des Wiener Büros -und damit eine weitere deutliche Kostenersparnis- streben wir in den nächsten Monaten an. Auch wurden die Kosten der Verwaltung des verbliebenen Osteuropa-Portfolios zurückgeführt und die Komplexität der Struktur des Konzerns weiter reduziert.

In der gleichen Zeit ist die Prüfung von Neuinvestments weit vorangeschritten und wir haben konkret attraktive Investments entsprechend unserer strategischen Neupositionierung in der Pipeline. Wenn alles gut verläuft, können wir die Umsetzung dieser Projekte Ende 2013 / Anfang 2014 in die Wege leiten.

Hinsichtlich der Finanzierung der Neuinvestments sollten uns zunächst die Mittel aus der Verwertung des verbliebenen Osteuropa-Portfolios zur Verfügung stehen. Ich betone aber nochmals: Forcierte Verkäufe, die den Verwertungserlös unangemessen schmälern, wollen wir nicht vornehmen. Darüber hinaus ist die Verwertung der Altbestände aufgrund der schon genannten wirtschaftlichen Probleme in den betreffenden Ländern zeitlich kaum planbar.

Weil die Neuausrichtung Ihrer Gesellschaft aber dennoch nicht auf die lange Bank geschoben werden soll, gilt es, alle sonstigen grundsätzlich verfügbaren Finanzierungsoptionen, insbesondere Alternativen der Außenfinanzierung, genau zu prüfen. Dazu gehören naturgemäß die Finanzierung über zusätzliches Eigenkapital, die Aufnahme von Verbindlichkeiten und/oder Mischformen aus beidem, also Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen.

Deshalb stehen die heutigen Beschlussvorlagen ganz eindeutig im Zusammenhang mit der Finanzierung von Neuinvestments. Und deshalb, meine sehr geehrten Damen und Herren Aktionärinnen und Aktionäre, bitte ich Sie im Namen der Verwaltung um Zustimmung zu den aufgerufenen Tagesordnungspunkten:

- 1) Aufhebung des genehmigten Kapitals 2009 und Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals I/2013 sowie die notwendige entsprechende Satzungsänderung.
- 2) Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen sowie Schaffung eines bedingten Kapitals und die entsprechende Satzungsänderung.

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

Aber bevor ich schließe möchte ich noch ein Wort an unsere Aufsichtsratsmitglieder Prof. Dr. Schaffer unseren Sitzungsleiter und langjährigen Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Dr. Strohdeicher unseren stv. AR-Vorsitzenden richten. Lieber Herr Schaffer, lieber Herr Strohdeicher, das ist heute die letzte Hauptversammlung, an der Sie als Mitglieder des Aufsichtsrates dieser Gesellschaft teilnehmen und die sie lieber Herr Schaffer als dessen Vorsitzender leiten. Ich möchte mich im Namen des Vorstandes – und ich bin sicher, da auch im Namen der Aktionärinnen und Aktionäre sprechen zu dürfen! – für Ihre langjährige Begleitung der Gesellschaft und Ihren stets freundschaftlichen Umgang und pragmatischen Lösungen mit allen Beteiligten bedanken. Das trifft insbesondere auf die einigermassen

bewegten Zeiten in der jüngeren Vergangenheit zu, die Sie mit Umsicht begleitet haben.
Dafür mein ganz besonderer Dank!