

Hauptversammlung
der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

am 18. Mai 2022

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 2022 willkommen.

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

Meine Damen und Herren,

bevor wir auf die über die erfolgreiche Entwicklung der DEMIRE im Jahr 2021 eingehen, ist es uns ein Bedürfnis, die aktuellen Entwicklungen aus Sicht des Vorstands einzuordnen. Denn seit Februar Jahres 2022 überschlagen sich die weltpolitischen Ereignisse. Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine markiert eine historische Zäsur. Wir sehen Bilder, die wir im Europa des 21. Jahrhunderts nicht mehr für möglich gehalten haben.

Unsere Gedanken sind bei den Opfern dieses Konflikts, der kaum absehbare Folgen für die Ukraine, den europäischen Kontinent und die Welt haben wird.

Der Krieg in der Ukraine hat die COVID-19-Pandemie, das bislang dominierende Thema in der öffentlichen Wahrnehmung, ein Stück weit in den Hintergrund gerückt. Das lag nicht zuletzt daran, dass die Entwicklung zum Ende des Jahres 2021 Anlass zur Hoffnung bot: Vielerorts in Europa und auch in Deutschland wurden pandemiebedingte Einschränkungen im Jahresverlauf zurückgefahren oder aufgehoben.

Dennoch hat das SARS-CoV-2-Virus auch im zurückliegenden Jahr den Alltag vieler Menschen und Unternehmen spürbar beeinflusst. Vermehrt

wurden die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie sichtbar: Ein eher zögerliches Wachstum und die Rückkehr der Inflation in Europa stellen die Wirtschaft vor Herausforderungen.

In diesen Zeiten der wirtschaftlichen Unsicherheit steht die DEMIRE mit ihrem diversifizierten Portfolio für Stabilität und Verlässlichkeit.

Ein wichtiger Erfolgsfaktor im Umgang mit den pandemiebedingten Herausforderungen war die konsequente Umsetzung unserer „REALize-Potential“-Strategie. Alle vier Säulen (Acquisition, Asset-Management, Financials, Processes) haben einen Beitrag zur Resilienz unseres Portfolios und zur Verbesserung wesentlicher operativer und portfoliobezogener Kennzahlen geleistet.

In Zeiten hoher Unsicherheit zeigt sich die Bedeutung unseres aktiven Asset-Management-Ansatzes deutlich: Intensive Gespräche mit unseren Mietern, ein vorausschauendes Mietermanagement und eine hohe Vermietungsleistung waren und sind Schlüsselkomponenten für die wirtschaftliche Stabilität der DEMIRE. Durch erfolgreiche Mietvertragsabschlüsse bzw. Prolongationen mit bonitätsstarken Mietern, beispielsweise in Leipzig, Essen oder Quickborn, konnte die Mieterbasis gestärkt werden. Insgesamt wurde mit einer Vermietungsleistung von rund 182.700 m² der Rekordwert des Vorjahres von rund 177.000 m² erneut übertroffen. Auf Portfolioebene haben wir zudem weitere Bereinigungen vorgenommen, indem wir uns von Objekten getrennt haben, die nicht in die langfristige strategische Ausrichtung passen.

Unser ausdrücklicher und herzlicher Dank gilt an dieser Stelle allen Kolleginnen und Kollegen, die mit der richtigen Einstellung und Bereitschaft unserem Unternehmen in einem außergewöhnlichen Jahr 2021 zu diesem starken Ergebnis verholfen haben.

Die positiven Ergebnisse des Jahres 2021 bestätigen einmal mehr: Unser primäres Geschäftsmodell ist intakt und unserer Strategie ist krisenerprobt. So blicken wir mit kaufmännischer Vorsicht, aber

angemessen optimistisch in die nahe und mittelfristige Zukunft der DEMIRE.

[Folie 3]

Gerne gebe ich Ihnen jetzt einen detaillierten Einblick in die Entwicklungen des abgelaufenen Geschäftsjahres. Im Anschluss daran werden wir dann auf die Aussichten für das Jahr 2022 zu sprechen kommen.

2021 haben wir an ein starkes Ergebnis aus dem Vorjahr angeknüpft und unsere eigenen Ziele bei den beiden zentralen Leistungsindikatoren Mieteinnahmen und FFO übertroffen. Auch unsere Bilanzkennzahlen weisen uns als finanzstarkes Unternehmen und als einen zuverlässigen Geschäftspartner aus – sodass wir bereits zum dritten Mal in Folge eine Dividende ausschütten können. Und unsere Bilanz und die Kapitalstruktur bleiben auch nach der Ausschüttung solide.

Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31. Dezember 2021 auf 1,71 Mrd. EUR. Auf der Aktivseite bestimmen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Wert von 1,43 Mrd. EUR das Bild, gefolgt von einem soliden Kassenbestand von 139,6 Mio. EUR.

Auf der Passivseite beläuft sich das Eigenkapital auf 592,4 Mio. EUR. Dem folgen langfristige Verbindlichkeiten von 1,07 Mrd. EUR – in denen aus bilanzrechtlicher Sicht Anteile von Minderheitengesellschaftern in Höhe von 82,9 Mio. EUR enthalten sind – sowie kurzfristige Schulden von 46,7 Mio. EUR.

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, wie die Rekordvermietungsleistung von mehr als 182.000 m² zeigt. Getragen wurde dieses Ergebnis von insgesamt 133 Mietverträgen, die wir neu abgeschlossen oder verlängert haben. Aus dieser großen Zahl ragen insbesondere ein langfristiger Mietvertrag mit Amazon in unserem Logistikobjekt in Leipzig, der neue Betreibervertrag für ein Hotel in Dresden sowie die Verlängerung eines bestehenden Mietvertrages mit der Commerzbank in Quickborn heraus.

Das Gesamtportfolio wurde sukzessive weiter bereinigt und entsprechend der strategischen Ziele fokussiert. Die Akquisition des Objektes Cielo in Frankfurt am Main im vergangenen Geschäftsjahr wurden im Rahmen der verabschiedeten Ankaufsprofile umgesetzt. Im Gegenzug wurden elf 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. In eine Zahl ausgedrückt führt das dazu, dass die durchschnittliche Objektgröße von 19,2 Mio. EUR Ende 2020 auf EUR 22,4 Mio. EUR zum Jahresende 2021 gestiegen ist. Der Gedanke dahinter: Je größer das Objekt, desto effizienter lässt es sich bewirtschaften.

Auf der Finanzierungsseite konnten wir im vergangenen Jahr von unseren Aktivitäten in den Vorjahren zur langfristigen Optimierung profitieren und gezielt weitere Hypothekendarlehen zu sehr guten Konditionen abschließen. Mit unseren umfangreichen und gut strukturierten Refinanzierungstätigkeiten konnten wir die durchschnittlichen nominalen Zinskosten von 3,0 % pro Jahr Ende 2018 über 1,71 % pro Jahr Ende 2020 auf nun 1,66 % pro Jahr senken.

Bei einer vorhandenen Liquidität von 139,6 Mio. EUR sehen wir uns gut aufgestellt, nicht nur die kommenden Herausforderungen zu meistern, sondern auch sich bietende Opportunitäten etwa für Zukäufe nutzen zu können.

[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. EUR aus Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen, nämlich 878,1 Mio. EUR. Das Guthaben bei Kreditinstituten beläuft sich zum Jahresende 2021 nach der Dividendenausschüttung des letzten Jahres auf 7,3 Mio. EUR.

Auf der Passivseite steht dem das Eigenkapital von 298,3 Mio. EUR entgegen. Hierin enthalten ist der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 32,9 Mio. EUR, über dessen Verwendung in TOP 2 abgestimmt werden soll. Weiter enthält die Bilanz Verbindlichkeiten von 661,7 Mio. EUR.

[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 35,0 Mio. EUR, sowie Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens von 19,5 Mio. EUR. Nach Abzug von Kosten für betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen von 5,3 Mio. EUR, Personal von 4,9 Mio. EUR sowie Zinskosten von 13,6 Mio. EUR und Steuern von 6,3 Mio. EUR ergibt sich ein Jahresüberschuss von 32,8 Mio. EUR.

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 31 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, mit der vorhandenen Liquidität den

Wachstumskurs unseres Portfolios weiterzuverfolgen. Mit Augenmaß wollen und werden wir unser Portfolio weiter optimieren und mittelfristig ausbauen, wie wir im vergangenen Jahr mit der Beteiligung an Cielo gezeigt haben.

Die weiteren Tagesordnungspunkte sind mehr formaler Natur und Ihnen als langjährigen Aktionären aus den Vorjahren bekannt. Besonderer Erläuterung durch den Vorstand bedürfen Sie nicht.

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 2021 der DEMIRE auf den Seiten 67 ff. bzw. 89 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 2021 und zurückkommen und einige Höhepunkte besonders betonen.

Trotz anhaltend unsicherer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen durch die Corona-Pandemie konnten die DEMIRE an das erfolgreiche Vorjahr anknüpfen. Alle vier Säulen unserer Strategie haben mit starken Ergebnissen zu dieser erfolgreichen Entwicklung beigetragen.

Durch gezielte Veräußerungen nicht strategischer Immobilien und die konsequente Umsetzung von verschiedenen Effizienzmaßnahmen konnte die wesentlichen operativen und portfoliobezogenen Leistungskennzahlen erneut verbessert werden.

Etwas konkreter, oder in Bezug auf die operativen Kennzahlen, nach denen wir unser Portfolio steuern, möchte ich zum 31. Dezember 2021 folgende Highlights herausheben:

- Die Mieterträge sanken verkaufsbedingt leicht um rund 5,9 % auf 82,3 Mio. EUR, übertrafen aber unsere Prognose von 80,0 bis 82,0 Mio. EUR
- Die FFO I nach Steuern und vor Minderheiten hat um 1,7 % auf 39,8 Mio. EUR zugelegt und unsere zuletzt im November 2021 erhöhte Prognose von „über dem Vorjahreswert von 39,2 Mio. EUR“ ebenfalls übertroffen
- Das Wachstum des NAV je Aktie kann die Dividendenausschüttungen ausgleichen, und steigt auf 5,96 EUR je Aktie, nach EUR 5,89 zum Ende des Vorjahres
- Die Vermietungsleistung erreicht mit 182.700 m² einen neuen absoluten Höchstwert
- Auf Grundlage des erfolgreichen und aktiven Asset Management konnten wir einen Wertzuwachs des Portfolios von 48,7 Mio. EUR realisieren.
- Die EPRA-Leerstandsquote ist auf 11,0 % gestiegen, der WALT ist mit 4,7 Jahren konstant geblieben
- Die Finanzierungskosten haben sich erneut um 5 Basispunkte auf nominal 1,66 % pro Jahr verbessert
- Mit dem Verkauf von elf Objekten haben wir 104 Mio. EUR Erlöst, das entspricht einem Aufschlag von 4,8% gegenüber dem letzten Verkehrswert
- Mit dem Ankauf des Büroobjekts Cielo in Frankfurt haben wir im Juli 2021 die größte Ankaufstransaktion der Firmengeschichte erfolgreich abgeschlossen – und bereits 2021 rund 3,0 Mio. EUR FFO-Beitrag generiert
- Bei all dem konnten wir unsere Verwaltungskosten um rund 2,0 Mio. EUR reduzieren

Wie bereits eingangs erwähnt, haben wir die Corona-Pandemie nicht vollends hinter uns gelassen, doch spielt der wirtschaftliche Effekt in unsere Betrachtung keine Rolle mehr. Wir klassifizieren also keine Mietrückstände mehr als Corona-bedingt oder werten Mietrückstände entsprechend aus. Und derzeit sehen wir auch keine unmittelbaren Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf unsere Mieteinnahmen.

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 gilt, was ich bereits in den letzten Jahren an dieser Stelle sagte: 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.

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 nach den EPRA-Standards in diesem Jahr an. Damit tragen wir den regulatorischen, vor allem aber den gesellschaftlichen Entwicklungen in diesem Themenbereich aus tiefster Überzeugung Rechnung.

Zudem 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 2021 und der erfolgten Portfoliobereinigung erwarten wir für das Jahr 2022 Mieterträge zwischen EUR 78,0 und 80,0 Millionen und eine FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) zwischen EUR 38,5 und 40,5 Millionen. Damit werden aufgrund der zahlreichen Verkäufe im Jahr 2021 die Mieteinnahmen voraussichtlich leicht unter dem Niveau des Vorjahres sein, die FFO I werden um das Niveau des Jahres 2021 oszillieren.

[Folie 9]

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch unser solides Geschäftsmodell und die konsequente Umsetzung unserer „REALize Potential-Strategie“ haben wir die Corona-Pandemie gut gemeistert und sehen uns auch für die weiterhin unsichere gesamtwirtschaftliche Lage 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 gezielt gegenzusteuern.

Nach wie vor sind wir der Auffassung, dass mit Krisen auch Chancen einhergehen. 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.