

## Rede zur HV der Verianos Real Estate AG am 16.7.15 in Köln

### 1. Begrüßung

Guten Tag, meine Damen und Herren, Herr Prof. Krüger, Herr Fernandez-Reumann. Mein Name ist Joachim Kregel. Ich bin Sprecher der SdK, einem der zwei großen deutschen Verbände, die auf fast 600 HV und Gläubigerversammlungen von deutschen AG Präsenz zeigen. Ich vertrete heute die SdK, alle Institutionen, Verbände und Aktionärinnen und Aktionäre, die der SdK ihr Vertrauen ausgesprochen haben.

### 2. Aktie

Der Immobilienmarkt, insbesondere der von Wohnimmobilien, boomt seit einiger Zeit. Niedrige Zinsen, aggressive NAV und Kapitalerhöhungen von mehr als 50% in einem Jahr unterstreichen das bei den großen in Deutschland, der Deutschen Annington und der Deutschen Wohnen, ebenso bei Patrizia und TAG. Die Börsenkurse sind nach Kapitalerhöhungen meist nicht eingebrochen, weil das eingeworbene Geld wertsteigernd in Akquisitionen untergebracht werden konnte. Jedoch scheint mit der bevorstehenden Zinswende in 2016 und den Marktbewertungen von z.T. über dem 20-fachen Mietwert der Zenit erreicht oder überschritten, Vorsicht ist also geboten, wenn es um Immobilienaktien generell geht.

Jedoch wie relevant ist dieser Hintergrund für unsere Verianos Real Estate AG. Wir bilanzieren hier klassisch nach HGB, was bedeutet das? Wir kennen die stillen Reserven unserer Gesellschaft nicht. Effekt, unsere Aktie notiert annähernd zum Buchwert als wenn die Gesellschaft keine stillen Reserven enthielte bzw. latente Verlustrisiken diese Reserven kompensieren würden. Das geschieht, wenn man gegen den Strom schwimmt, alle nach IFRS, wir nach HGB, alle transparent, wir intransparent. Unsicherheiten mag der Anleger nicht, ein Grund, warum sich unser Kurs im Wesentlichen nicht bewegt.

Ein weiterer ist die Dividende, Immobilienaktien wie Reits können 90% ausschütten, Wohnimmobilienaktien beteiligen ihren Eigentümer mit über 50%, wir bei der Verianos erhalten 0 cent.

Von der Dividendenpolitik geht auch kein positives Signal an den Kapitalmarkt aus, Herr Fernandez Reumann, den Markt, den Sie doch so gut kennen.

Und als weitere bittere Pille sollen wir heute eine Kapitalerhöhung mit komplettem Bezugsrechtsausschluss schlucken, zunächst ein Verwässerung unseres Anteils auf 2/3 durch die Möglichkeit der Gesellschaft, mehr als 4,7 Mio. neue Aktien auszugeben.

3 bittere Pillen sind aus unserer Sicht 2 zuviel, Herr Fernandez Reumann, meine ersten Fragen lauten:

**Frage 1:** Was ist der Hintergrund der bedingten Kapitalerhöhung mit vollkommenem und nicht auf 10% begrenztem Bezugsrechtsausschluss bei Sacheinlage?

**Frage 2:** Wann wird eine Dividende machbar, Reits zahlen 90 % , Wohnimmobilien AG's über 50%?

**Frage 3:** Wann ist geplant, die Rechnungslegung auf IFRS umzustellen, um Transparenz über mögliche stille Reserven zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der neuen Rechtsprechung des BVerfG mit dem Frosta-Urteil, nach dem der Aktionär kein Recht auf eine Aktiennotierung hat und nach dem durch Delisting durchschnittlich 20% des Wertes verloren gingen, wäre eine Satzungsänderung angemessen mit dem simplen Statement, die Aktien der Gesellschaft sind börsennotiert.

### **3. Strategie**

- ❖ Projektentwicklung, Co-Investments, Joint Ventures, Asset Management, Kapitalbeschaffung und Kapitalstrukturierung, An- und Verkauf, Auflegung von Fonds, Immobilienverwaltung
- ❖ Büro- und Gewerbeimmobilien, Wohnimmobilien,
- ❖ Deutschland, aber auch im Ausland,

eine Fokussierung ist nicht erkennbar, Opportunismus macht sich breit.

Die Frage ist hier nicht, ob das Team der Verianos diese Geschäfte beherrscht, es ist so hochrangig und mit soviel Expertise besetzt, dass die Kompetenz außer Frage steht. Mit geht es vielmehr um die Geschichte, die Story, die dem Kapitalmarkt erzählt werden kann, damit ein Anleger weiß, worauf er sich mit der Verianos-Aktie einlässt.

**Frage 4:** Macht bei einer so kleinen Gesellschaft eine Aufteilung in über 20 Gesellschaften, 2 strategische Geschäftsfelder, 3-5 Länder und komplette Abdeckung aller Immobilienarten wirklich Sinn?

### **4. Ergebnis**

Unsere Gesellschaft scheint in 2014 den Turnaround geschafft zu haben, ein positives Ergebnis in 2014 von 5 cts. je Aktie, in 2011 war es es auch schon einmal soweit. Trotz dem schieben wir noch 1,3 Mio. € Verlustvortrag vor uns her, steuerlich sicher ein Vorteil, wenn der Turnaround geschafft wurde, eine Hypothek andererseits, wenn 2014 nur ein Strohfeuer angezündet wurde.

**Frage 4:** Ist das Ergebnis in 2014 als nachhaltig zu sehen, oder gab es Sondereffekte aus einer Projektentwicklung? Wie sollen die weiteren Ergebnissprünge in 15 und 16 realisiert werden, Stichwort 20% EBIT?

### **5. Bilanz, AP, AR, CG, Tochtergesellschaften**

21 Gesellschaften und 3 Mio. Umsatz bei gut 10 Mio. € Bilanzsumme bei 25 Arbeitnehmern, das sind 142 T€ Umsatz je Gesellschaft und knapp 500 T€ Kapital je Gesellschaft und 1,19 Mitarbeiter je Gesellschaft, die Zahlen sprechen eine eindeutige Sprache, weniger ist mehr!

**Frage 5:** Es gibt eine Vielzahl von Tochtergesellschaften, soll das in Zukunft so bleiben, bedeutet dies nicht hohen Verwaltungsaufwand?

**Frage 6:** Was ist der Hintergrund für die Verluste bei Real Consulting von über 300 T€?

Normalerweise verlangen Banken und Family Offices bei Co-Invests 5-10 % Eigenanteil, bei Graf Wanheim und 1828 KKR sind das 25 bzw. 30%.

**Frage 7:** Was sind die Ertrags Erwartungen der beiden InvKG? Ist das relativ hohe Invest der Verianos von den anderen Kommandisten gefordert worden oder spiegelt das Invest die Wahrnehmung eigener Marktchancen nieder?

Keine Bankschulden, Eigenkapital über 70%, da geht einem Financier doch das Herz auf, Verianos unabhängig von den Banken und den Bondmärkten, dies könnte ein gute Nachricht sein, jedoch hat Herr Leverage bei Verianos noch nicht geklingelt. Das könnte eine nicht so gute Nachricht sein, dass die Gesellschaft wenig Reputation bei den Banken besitzt und alles aus eigener Kraft schultern muss. Die Internet-Seite mit den vielen Partnern aus dem europäischen Bankenumfeld spricht eher für selbst gewählte splendid isolation!

**Frage 8:** Was ist eine sinnvolle, zukünftige EK-Relation, 50-60, wieso wird relativ teures Eigenkapital (4,5-5% mindestens) eingeworben statt die niedrigen Fremdkapitalzinssätze (1,8-2,5) zu nutzen?

## **6. Sonstiges**

Zwei Fragen zum Schluss:

**Frage 10:** Aus welchen Geschäften rührten die Erträge aus Beteiligungen von 1,1 Mio. €?

**Frage 11:** Was ist der Hintergrund für die hohen Pensionsverpflichtungen von 1,6 Mio. €?

## **7. Abstimmungsvorschläge zur HV der VERIANOS Real Estate AG am 16.7.2015**

TOP 2

Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands

**Zustimmung**

**Begründung:**

Die Ergebnisziele wurden in 2014 erreicht, Umsatz und Ergebnis wurden gesteigert, der Verlustvortrag etwas abgebaut.

TOP 3

Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats

**Zustimmung**

**Begründung:**

Begünstigt durch die Marktsituation ergeben sich zurzeit mehr Chancen als Risiken. Das Unternehmen scheint inzwischen gut aufgestellt. Erste Erfolge stellen sich ein. Die aufkommenden Risiken werden versucht, durch Streuung des Portfolios und Beteiligung finanzstarker Partner zu begrenzen.

TOP 4

Wahl des Abschlussprüfers

**Zustimmung**

**Begründung:**

Es bestehen keine Einwände gegen die formale Unabhängigkeit des Abschlussprüfers. Die Gebühren sind zu über 95 % Abschlusskosten.

## **TOP 5**

Beschlussfassung über die Aufhebung des bestehenden und die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals mit Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts sowie die entsprechende Satzungsänderung

### **Ablehnung**

Begründung: Eine Ermächtigung zur Schaffung eines genehmigten Kapitals bis zu 4,7125 Mio. neue Aktien und damit ca. 50 % des Grundkapitals gegen Sacheinlage unter möglichem kompletten Ausschluss des Bezugsrechts wird abgelehnt, da die Grenzwerte der Abstimmungsrichtlinien (max. 10 % gegen Sacheinlage und max. 10 % Bezugsrechtsausschluss) deutlich überschritten werden.

## **8. Schlusswort**

Ich wünsche Management und Mitarbeitern viel Erfolg und die Fortune, den Kurs unserer Aktie durch nachhaltige Erfolge zu befeuern.  
Freue mich schon auf die Antworten zu meinen Fragen!

JKJKUGMBHKÖLNSDK20150701