

## Rede zur HV der Verianos AG am 25.7.2019 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 Aktienmarkt ist nach dem Einbruch im letzten Dezember im Moment sehr gnädig zu uns Aktionärinnen und Aktionären, die Verluste vom Dezember haben die meisten Depots wieder aufgeholt und meist noch eine ordentliche Schüppe dazu gelegt, im Durchschnitt, jedoch nicht bei Immobilienaktien. Warum ist das? Nun, die Zinsen sind auf mittlere Sicht, manche meinen, auf lange Sicht, ultraniedrig bzw. negativ. Habe dieses Jahr die erste Gesellschaft kennengelernt, die wegen zu hoher Cashbestände Negativzinsen gezahlt hat und aus lauter Not in das (kleine) Risiko eines Schuldscheins gegangen ist, die Zinsen sind es also nicht, was dann. Nun, die Preise sind in astronomische geklettert, die Mieten, die Immobilienpreise und auch inzwischen die Baukosten. Vor allem die Mieten in den Ballungszentren Berlin, auch Köln, sind deutlich angezogen, und zwar die Neuvermietungen, nicht so sehr die Bestandsmieten. Rot-rote Politik in Berlin versucht durch Mietpreisdeckel die Enteignungsdiskussionen in den Griff zu bekommen, Ergebnis Stillstand in Tempelhof und wahrscheinlich bald auch in Tegel, falls der BER einmal fertig wird. Ausländische Investoren in deutsche Immobilien ziehen sich langsam zurück, damit werden Werte vernichtet, die in bessere Lebensqualität gesteckt werden könnten. Der Instandhaltungstau, der in den letzten Jahren zurückging, wird wieder wachsen, die dringend notwendige CO<sup>2</sup>-Reduktion im Wohnungsbestand wird gebremst werden, Politikversagen in den Kommunen, keine einzige neue Wohnung wird nach einer Enteignung neu gebaut werden, aber Bestandsmieter profitieren, der Steuerzahler, als wir, würden die Finanzierung für die Enteignung schultern müssen, wäre das gerecht?

Was hat das mit unser Verianos AG, heute Nachmittag dann wahrscheinlich Verianos SE, wenn Sie dem TOP zustimmen, zu tun?

Nun, der Aktienkurs ist seit einem Jahr schwach geworden, denn Herr Fernandez Reumann hat erkannt, dass aktuelle Käufe bei den heutigen Preisen in

Deutschland keinen Sinn mehr machen, auch zweit- und drittklassige Immobilien finden Käufer, Fachknowhow von unserer Gesellschaft, der Verianos, wird (momentan) nicht benötigt, die Immobilienuhr in Deutschland steht in den Ballungsräumen in den Ia- und Ib-Lagen kurz vor Überhitzung, wenn mehr als 30-fache Mietmultiplikatoren auf den Tisch gelegt werden.

Die Entwicklung neuer Märkte benötigt Zeit und Geduld, wir warten nun also, nach dem fulminanten Anstieg im Jahr 17/18 kam die Aktie unserer Gesellschaft leider wieder etwas zurück, im 3-Jahres-Vergleich bleibt immerhin ein Plus von 37%, viel besser als der MSCI Europe Real Estate, der in diesem Zeitraum stagnierte. Aber die meisten REITS konnten sich über eine Dividende freuen, eine Dividende hilft manchmal über eine Kursdelle hinweg, Herr Fernandez Reumann, meine erste Frage.

**Frage 1:** Wann zahlt Verianos AG eine Dividende?

Wir haben bei unserer Verianos keine IFRS- Buchführung, deshalb kennen wir unseren NAV nicht und notieren um den Buchwert herum, tatsächlich bewertet mit dem operativen Gewinn des Durchschnitts der letzten 5 Jahre sollte ein Wert von um die 5 € erreichbar sein, wie sehen Sie das, Herr Fernandez Reumann.

**Frage 2:** Was ist der faire Wert der Aktie, im Moment knapp Buchwert, das ist ein großer Unterschied zu anderen Immo-Gesellschaften, NAV-Höhe?

Heißt meine Werteinschätzung, dass wir bei Verianos vor einer Kursexplosion stehen, ich glaube nicht, wir brauchen nachhaltige Ergebnisse, nicht nur aus den Adhoc-Käufen, sondern auch aus den unterschiedlichen Management Fees. Da wird sich vielleicht in den nächsten zwei Jahren dann abzeichnen.

### 3. Strategie

Der Immobilienmarkt ist sehr groß und bietet vielfältige Opportunitäten, wenn man Profi ist und eine gewisse kritische Größe erreicht, das erste sind wir hier, das zweite werden wir, da bin ich mir sehr sicher.

Eigentlich zeichnen sich Immobilienverwalter innerhalb der großen Fondsinstitute nicht durch besonders hohe Expertise aus, da müssen doch Objekte zu bekommen sein.

**Frage 3:** Wie kommt Verianos an die Problemimmobilien, Fonds Deka Invest, Union Invest, DWS, gibt es andere Möglichkeiten in Deutschland, wenn ja, welche?

Bei einer Aktienanalyse von Rosenblatt, einem Wallstreet-Institut über Apple, stieß ich auf SliceRe, einer Plattform, die mit Immobilientoken totes Immobilien-

Kapital in Unternehmen hebt und einem Privatmarkt zugänglich macht, keine schlechte Idee, Verbindung von Asset Backed Securities als Token anzubieten.

**Frage 4:** Was halten Sie von SliceRe als digitales Token-Produkt für den Massenmarkt?

Bei der GAG AG hier in Köln-Kalk habe ich die Strategie vernommen, aus einem heruntergekommenen Standort Chorweiler ein Veedel mit Entwicklungspotenzial zu formen. Nun hat die GAG über 44.000 Wohnungen und ist damit einige Nummern größer, ich sage nicht, effizienter, nur größer als unsere Verianos. Und selbst bei diesem Projekt gibt es viele kritische Stimmen und seit kurzem ein Gerichtsverfahren.

Wir wollen es in Valencia versuchen, ein Viertel zu drehen und damit aus Kleinteiligem etwas Großteiliges zu entwickeln.

**Frage 5:** Ist Quartiersentwicklung (Valencia) nicht eine Nummer zu groß für eine Verianos AG?

Letztes Jahr haben wir hier eine Mittelfristplanung vorgestellt bekommen, heute hätte ich gerne ein Update dazu

**Frage 6:** Gibt es einen Update zur Mittelfristentwicklung des Immobilienportfolios, und wie sieht er konkret für 2019-2022 aus?

Sie sagten auch auf der letzten HV, dass Sie auch Immobilien vorzeitig aus dem Portfolio verkaufen würden, wenn der Preis stimmen würde. Ich sprach eben von einer drohenden Überhitzung, dann müssten die angebotenen Preise ja inzwischen heißlaufen.

**Frage 7:** Kommt es zu vorgezogenen Verkäufen in D, und wann ist das abzusehen?

#### **4. Umsatz, Kosten, Ergebnis, CF**

Verlustvorträge sind etwas Feines, wenn man Gewinne macht und nicht nur in Aktien investiert hat, da genießt man ja sowieso schon ein Steuerprivileg, man kann diese in gewissem Umfang mit Verlusten verrechnen. Wir haben beides, Verlustvorträge und Gewinne, aber zum ersten Mal aktive latente Steuern in der Bilanz, ein Vermögensposten von 5 Mio. €.

**Frage 8:** Wieso steigen die aktiven latenten Steuern auf über 5 Mio. €, wie lang in die Zukunft sind die Verlustvorträge gerechnet worden?

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

Monistisches System a la Angelsachsen und Schweiz ist näher am Geschäft und mehr aus einem Guss als unser duales System. Auf der anderen Seite benötigt die

Unternehmensleitung einen congenialen Gegenspieler, in USA heißt dieser independent directors und Audit Committee gegenüber dem Board of Directors.

**Frage 9:** Ist die Umwandlung in eine SE allein den Kosten geschuldet, weniger Mitglieder im AR oder gibt es noch andere Gründe?

## 6. Abstimmverhalten

TOP2 Nein, sonst stimmen wir bei den übrigen Punkten zu.

## 7. Schlusswort

Ich wünsche Management und Mitarbeitern viel Erfolg und die Fortune, den Kurs unserer Aktie durch nachhaltige Erfolge weiter zu befeuern.

Freue mich schon auf die Antworten zu meinen Fragen!

# Anlage

## VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft (ordentliche)

Köln, 25.07.2019

Top	Abstimmungsverhalten	Begründung	Status
TOP 2 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns	Nein	Der Gewinn und die Eigenkapitaldecke sowie die Barmittel reichen für die Ausschüttung einer Dividende von 3- 5cts/Anteilsschein aus.  Die Gesellschaft ist trotz der in Deutschland widrigen Situation (Hohe Grundstückspreise, steigende Baukosten und exorbitante Preisaufufe auch für nicht erstklassige Immobilien) den richtigen Weg in Richtung Ausland (Spanien, Valencia) gegangen, um überdurchschnittliche Renditen erzielen zu können. Die BaFin Zulassung als KVG ist inzwischen erfolgt. Damit steht größeren, co-finanzierten Projekten von der Kapitalseite nichts mehr im Wege. Die Zukunft dürfte in den nächsten Jahren ab 2020 (endlich) kontinuierliche Einnahmen zusätzlich zu dem Adhoc-Zufluss bei opportunistischen Verkäufen liefern.	<i>Freigabe erteilt. Endgültiges Abstimmungsverhalten:</i>
TOP 3 Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands	Ja		<i>Freigabe erteilt. Endgültiges Abstimmungsverhalten:</i>
TOP 4 Beschlussfassung über die Entlastung der	Ja	Zukunftsfähigkeit dieser sehr kleinen AG sind gegeben, Risiken sind managbar,	<i>Freigabe erteilt. Endgültiges Abstimmungsverhalten:</i>

Top	Abstimmungsverhalten	Begründung	Status
Mitglieder des Aufsichtsrats		Chancen werden wahrgenommen.	
TOP 5 Wahl des Abschlussprüfers	Ja	Die sonstigen Leistungen sind vernachlässigbar, so dass formell nicht an der Unabhängigkeit des Urteils der Gesellschaft zu zweifeln ist.	<i>Freigabe erteilt. Endgültiges Abstimmungsverhalten:</i>
TOP 6 Beschlussfassung über die Umwandlung der VERIANOS Real Estate AG in eine Europäische Gesellschaft (Societas Europaea, SE)	Ja	Verianos nutzt die SE als gesetzliche Möglichkeit, über die monistische Governance-Struktur (ein Board) die Führungs-Strukturen dieser sehr kleinen Gesellschaft (unter 100 Mitarbeiter) zu vereinfachen und im Sinne einer stärkeren operativen Ausrichtung der Gesellschaft zu optimieren. An der Kapitalstruktur und am Sitz der Gesellschaft ändert sich nichts.	<i>Freigabe erteilt. Endgültiges Abstimmungsverhalten:</i>

#### Anlage: Daten lt. letzter HV

Investmentperiode	Name	Ca. Wert in Mio. €	Ca. p.a. Rendite in %
2017-2020	SMC: D-K-F-BN	79	15
2021-2016	D-Do	26	12,5
2017-2025	Valencia	100+	15
2018-2025	Rheinland	60	12,5
2017-2025	Mezzanine-Debt Fund	100 +	8,0+

JKJKUGMBHSDKKÖLN2190715