



L-KONZEPT Holding AG

16. Ordentliche Hauptversammlung am 07. Dezember 2021

Rede Ass. Jur. Helmut Ulbricht, Vorstand der Gesellschaft

(Es gilt das gesprochene Wort)

Überblick über die Inhalte in Stichpunkten

Begrüßung

Gesamtwirtschaftliche Situation und Immobilienmarkt

Geschäftstätigkeit der L-KONZEPT-Gruppe und Entwicklung des Vertriebsumsatzes 2020 bis 2022

Geschäftszahlen 2020 der L-KONZEPT Holding AG (Konzern)

Weiterentwicklung 2021 / 2022

Chancen und Risiken

Kursentwicklung der L-KONZEPT-Aktie

Aktionärsstruktur

Erläuterungen zur Tagesordnung

Schlusswort



Begrüßung

Sehr geehrte Aktionäre und Aktionärsvertreter,

sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrates,

liebe Gäste,

liebe Mitarbeiter und Geschäftspartner,

sehr geehrter Herr Notar Zapf,

meine sehr geehrten Damen und Herren,

herzlich willkommen zur heutigen ordentlichen Hauptversammlung der L-KONZEPT Holding AG (www.L-KONZEPT.ag), die – aufgrund der Corona-Pandemie – in diesem Jahr erneut als virtuelle Hauptversammlung stattfindet.

Dennoch freue ich mich, Sie heute wieder - auch im Namen des Aufsichtsrates und unserer Geschäftspartner - begrüßen zu dürfen.

Nach dem Bericht über das Geschäftsjahr 2020 werde ich einige Ausführungen zur L-KONZEPT-Gruppe, zu unserer Strategie und zu unseren Prioritäten für die Periode 2021 und darüber hinaus machen. Gerne werde ich Ihnen auch über den bisherigen Verlauf des Jahres 2021 und die Prognose 2022 berichten.



Gesamtwirtschaftliche Situation und Immobilienmarkt

Die deutsche Volkswirtschaft durchlebte im vergangenen Jahr 2020, vor allem hervorgerufen durch die Corona-Pandemie, erstmals seit mehr als zehn Jahren eine schwere Rezession, welche vergleichbar mit der Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2008 und 2009 sein dürfte. So sank das Bruttoinlandsprodukt um 5,0 %. Allerdings fiel das Minus deutlich niedriger aus, als es im Verlauf des letzten Jahres von vielen Experten erwartet worden war.

Auch zu Jahresbeginn 2021 hat der zweite Corona-Lockdown die deutsche Wirtschaft ausgebremst. Das Bruttoinlandsprodukt schrumpfte im ersten Quartal 2021, vor allem durch den Einbruch des privaten Konsums in Folge der erneuten und teilweise verschärften Beschränkungen in den Sektoren Einzelhandel, Hotels und Restaurants, um 1,8 Prozent zum Vorquartal. Dämpfend wirkte dabei auch das Auslaufen der Mehrwertsteuersenkung zum Jahreswechsel.

Im zweiten Quartal 2021 kam es zu einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,5 %. Dabei zeichnet sich eine Zweiteilung der deutschen Konjunktur ab: Während die Dienstleistungsbereiche weiter von den Lockerungen der Pandemie-Eindämmungsmaßnahmen profitierten, wurde und wird die Industriekonjunktur durch bestehende Lieferengpässe belastet.



Zudem erhöhte sich die Inflationsrate von Juni 2021 auf Juli 2021 sprunghaft. Neben dem Auslaufen der temporären Senkung der Umsatzsteuersätze ein Jahr zuvor wirkten und wirken noch immer weitere Sonderfaktoren, wie beispielsweise der Anstieg der Rohstoffpreise sowie die CO₂ <Kohlenstoffdioxid> -Bepreisung, preistreibend. Die Verbraucherpreisinflation, die gegenwärtig deutlich über dem langjährigen Mittel liegt, dürfte vorerst u.a. aufgrund der jüngst gestiegenen Energiepreise, erhöht bleiben. So erreichte die Inflationsrate im Oktober 2021 einen Höchststand von 4,5 %, im November sogar von 5 %. Ein vergleichbarer Wert wurde zuletzt vor 28 Jahren gemessen.

Die Coronapandemie hat den Preisanstieg bei Wohnungen und Häusern im Jahr 2020 nicht gedämpft, sondern eher noch angeheizt. Dieser Preisanstieg erstreckt sich nun auch zunehmend auf Immobilien im Umland der Metropolen. Auch im 1. Halbjahr 2021 setzte sich der Preisanstieg weiter fort.

Ursächlich hierfür ist die noch immer anhaltende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), aber auch die gestiegenen Baukosten sowie die Inflation der Verbraucherpreise. So sind Kredite noch immer günstig und das billige Geld flutet den Markt. Zudem ist derzeit auch der Run der professionellen Anleger auf Sachwerte noch immer so groß, dass die Nachfrage das Angebot vielerorts bei weitem übertrifft. Die Mieten kommen den Preisen jedoch nicht hinterher und eröffnen damit ein nicht unerhebliches Rückschlagspotenzial.



Viele Experten rechnen seit geraumer Zeit mit einer Trendwende auf dem Immobilienmarkt. So wachsen seit elf Jahren die Kaufpreise schneller als die Einkommen, seit zehn Jahren steigen sie auch schneller als die Mieten. Seit dem Jahr 2012 ist außerdem ein Anstieg der Neubautätigkeit, und damit verbunden der neuen Baukredite zu verzeichnen, deren Volumen schneller wächst als das Bruttoinlandsprodukt. Im Ergebnis führt dies zu einem immer größeren Anstieg des Risikos einer Immobilienblase.

Welche konkreten Auswirkungen die aktuellen Entwicklungen nach sich ziehen werden, bleibt jedoch abzuwarten. Auch ohne eine große Immobilienpreisblase könnte es zu deutlichen Wertkorrekturen und Kreditausfällen kommen. So könnte zumindest temporär in einigen Immobiliensektoren ein Nachlassen der Preisdynamik und insgesamt eine geringere Auslastung der Bauwirtschaft absehbar werden, die sich auch auf die Baukosten senkend auswirken könnte und damit wieder neue Anreize für Immobilieninvestitionen schaffen würde.

Derzeit steigt der Druck auf die EZB hinsichtlich einer Korrektur ihrer Niedrigzinspolitik. So werden aktuell die Stimmen lauter, welche mit einem Ende der historisch niedrigen Zinsen ab dem kommenden Jahr rechnen. Die Finanzmärkte reagierten bereits und gaben nach. Wie sich die EZB schließlich positionieren wird, bleibt bis zur nächsten Ratssitzung Mitte Dezember abzuwarten.



Auch das Finanzierungsumfeld wird wohl insgesamt restriktiver in der Kreditvergabe agieren um ggf. auftretende Ausfälle möglichst zu vermeiden.

Derzeit erhöhen noch immer viele Faktoren die Kosten für den Wohnungsbau. Zunennen sind hier noch immer die geringe Verfügbarkeit von Grundstücken/Baulandflächen, Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft, gestiegene Bau- und Materialkosten bis hin zu Beschaffungsproblemen, zunehmend langwierige Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie immer komplexer werdende Bauvorschriften.

Geschäftstätigkeit der L-KONZEPT-Gruppe in 2020 bis 2021,

Entwicklung des Vertriebsumsatzes 2020 bis 2022

Die geschäftlichen Aktivitäten der L-KONZEPT-Gruppe, Leipzig, erstreckten sich im Berichtszeitraum auf den Erwerb, die Gründung und das aktive Halten und Verwalten von Beteiligungen an Unternehmen sowie die Realisierung von Bauträgerobjekten am Standort Leipzig.

Wie bereits im Rahmen unserer Hauptversammlung 2020 berichtet, hat die L-KONZEPT Holding AG mit notarieller Urkunde UR-Nr. 2715/19 vom 17.09.2019 des Notars Torsten Zapf, Leipzig, eine umfangreiche projektbezogene



Kooperation mit einem mehr als 25 Jahre tätigen Projektinitiator mit Sitz in München und einer Schweizer Beteiligungsgesellschaft mit Sitz in Baar begründet.

Durch wechselseitige Beteiligung an zunächst acht Objektgesellschaften plant die L-KONZEPT Holding AG, gemeinsam mit ihren Partnern ein Objektvolumen von fast 80 Mio. EUR umzusetzen, wobei die L-KONZEPT Holding AG jeweils zu 20 % an den jeweiligen „Single-Project-Companies“ und den entsprechenden Objekterträgen beteiligt sein wird.

Mit notarieller Urkunde UR-Nr. 0259/2021 – Z vom 02.02.2021 hat die L-KONZEPT Holding AG weitere 31% an der L-KONZEPT easyLIVIN‘ Leipzig GmbH (vormals: L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)) zum Kaufpreis in Höhe von 260,1 TEUR erworben und verfügt damit über die Mehrheit der Gesellschaftsanteile. Die Gesellschaft hat in Vorperioden zwei Neubaugrundstücke sowie ein Grundstück mit einem zu sanierenden denkmalgeschützten „Pfortnerhaus“ im Areal der Angerstraße erworben. Auf diesen Grundstücken soll im Rahmen der Kooperation mit der PRIMUS-Gruppe das Neubau-Objekt „Serviced Apartments“ entstehen, welches voraussichtlich neben 30 Serviced Apartments auch 5 Wohnungen und 2 Büroeinheiten beherbergen wird. Das Objekt wurde bereits zur Vertriebsreife entwickelt. Die

Baugenehmigung erging im August 2021. Für das Objekt besteht eine Ankauffinanzierung. Es liegt ein Angebot für die Aufbaufinanzierung vor.

Mit Gesellschaftsversammlung vom 16.09.2021 (notarielle Urkunde 2450/2021 vom 16.09.2021 des Notars Torsten Zapf) wurde eine Satzungsänderung für die L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt) beschlossen. Verbunden mit einer Kapitalerhöhung auf insgesamt 50.000 Euro entlang der bisherigen Beteiligungsverhältnisse wurde die Gesellschaft in eine GmbH umgewandelt. Die Gesellschaft firmiert nun unter der Firma „L-KONZEPT easyLIVIN“ Leipzig GmbH“.

Wie bereits in unserer letzten Hauptversammlung berichtet, wurde mit notariellem Vergleich vom 12.03.2020, UR-Nr. R 0705/2020 des Notars Dr. Randelzhofer, Leipzig, ein Vergleich mit der Mehrzahl der Erwerber der WEG Angerstraße 30 und der L-KONZEPT Holding AG geschlossen und zwischenzeitlich auch vollständig vollzogen.

Nachdem bereits in Vorperioden mehr als die Hälfte der Tiefgaragenstellplätze in der Angerstraße 26-28 an die Erwerber übergeben werden konnten, wurde im Geschäftsjahr 2020 mit einem Großteil der Erwerber ebenfalls eine Generalerledigung erzielt. Verbunden ist diese Einigung auch mit einem Verzicht auf weitere Erfüllung und Mängelbeseitigung. Für fünf Stellplätze erfolgte der Besitzübergang an die Erwerber bereits im Geschäftsjahr 2020, für weitere 19 Stellplätze im



1. Halbjahr 2021. Ein Stellplatz wurde rückabgewickelt und zu einem höheren Kaufpreis an einen neuen Erwerber veräußert. Die drei noch in der Gesellschaft verbliebenen Stellplätze sind vermietet und werden derzeit im Bestand gehalten.

Im Sanierungsobjekt „Altes Dorf 3“ in Portitz mit einer zu schaffenden Gesamtwohnfläche von 2.666 qm wurde zwischenzeitlich alle sanierten Wohnungen an die Erwerber übergeben. Im 3. Quartal 2021 erfolgte die Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums. Es wurden inzwischen rund 99,87 % der Kaufpreistraten nach MaBV vereinnahmt.

Mit Notarurkunde vom 25.09.2017, UR-Nr. 2481 für 2017 des Notars Torsten Zapf, Leipzig, hat die L-KONZEPT-Wohnwert GmbH das Sanierungsobjekt "Altes Dorf 11" in Portitz mit einer zu sanierenden Fläche von ca. 1183 qm erworben und entwickelt. Der bereits im 3. Quartal 2019 gestellte Bauantrag wurde nochmals überarbeitet und im 2. Quartal 2020 neu gestellt. Eine positive Entscheidung erging im 3. Quartal 2020. Es erfolgte dazu ein Nachbarwiderspruch, der jedoch keine aufschiebende Wirkung hinsichtlich des bestehenden Baurechts entfaltete. Zwischenzeitlich sind alle 13 Wohnungen des Projektes an Erwerber veräußert und 30 % der Kaufpreise vereinnahmt worden. Der Baubeginn ist erfolgt. Unter dem Gesichtspunkt rechtlicher Vorsicht wurde ein Fachanwalt für öffentliches Baurecht mandatiert, um Art und Umfang des Widerspruchs zu ergründen und die



Verteidigung der erteilten Baugenehmigung sicher zu stellen. Am 15. Oktober 2021 wurde eine Nachbarschaftsvereinbarung getroffen, welche u.a. beinhaltet, dass der Nachbarschaftswiderspruch nicht aktiv betrieben und zurückgenommen wird und Rechtsbehelfe zur Anordnung der aufschiebenden Wirkung nicht ergriffen werden.

Bereits zu Beginn des Jahres 2019 erwarb die Gesellschaft das Baugrundstück „Hauptstraße 347, Villa im Vierseeneck“ in Markkleeberg. Die zu diesem Bauvorhaben gestellte Bauvoranfrage wurde positiv beschieden. Nun konnte sich die Gesellschaft mit notarieller Urkunde 0704/2020 vom 10.03.2020 das benachbarte Grundstück „Hauptstraße 349“ sichern. Derzeit wird das Gesamtareal zur Vertriebsreife entwickelt. Die Deutsche Kreditbank AG (DKB) hat im Oktober 2021 die Bauträgerfinanzierung für das Neubauprojekt zugesagt. Ein Darlehensvertrag wurde noch nicht abgeschlossen.

Mit notarieller Urkunde 1287/20 - Z vom 20.05.2020 hat sich die L-KONZEPT Holding AG mit einem Kommanditanteil von 75 % wesentlich an der LK Verwaltung GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG beteiligt. Die Objektgesellschaft hat mit notarieller Urkunde 1345 für 2020 vom 26.05.2020 das zu sanierende Areal „Am Rundling 5“, Grebehna, erworben und beabsichtigt die Sanierung des

Gutshofes mit voraussichtlich 23 Wohneinheiten bei einem Umsatzvolumen in Höhe von ca. 14 Mio. Euro. Derzeit wird das Objekt zur Vertriebsreife entwickelt.

Mit notarieller Urkunde 2245/2020 – F vom 09.12.2020 hat sich die L-KONZEPT Holding AG mit einem Gesellschaftsanteil von 90 % wesentlich an der L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH beteiligt. Die Objektgesellschaft hat mit notarieller Urkunde 3266/2020 - Z vom 14.12.2020 ein Bestandsobjekt „Großmühle Grimma 2 und 3“, erworben und beabsichtigt, die zwei Mehrfamilienhäuser in Einzelwohnungen zu teilen und zu veräußern. Für das Objekt wurde im Juni 2021 eine Ankaufsfinanzierung beordnet.

Aufgrund der COVID-19-Pandemie kam es in 2020 zu erheblichen Verzögerungen und inhaltlichen Einschränkungen im Bereich der Abstimmungs- und Genehmigungsprozesse für die in der Entwicklung befindlichen Bauträgerobjekte. Dies führte zu einem Erliegen der Vertriebsumsätze in 2021, da die für 2020 geplanten Projektentwicklungen und deren Vertriebsreife erst im Folgejahr 2021, weiter vorangetrieben werden konnten. In 2020 waren, vor allem durch den Verkauf des Sanierungsobjektes „Altes Dorf 11“, Vertriebsumsätze in Höhe von mehr als 5 Mio. Euro erzielt worden. Für Folgeperioden ab 2022 steht der L-KONZEPT ein Vertriebsvolumen in Höhe von 35 Mio. Euro (inkl. des Kooperationsprojektes



„Serviced Apartments“) zur Verfügung, dessen zeitliche Umsetzung abzuwarten bleibt.

Geschäftszahlen 2020

Auf die Geschäftszahlen der Unternehmensgruppe möchte ich an dieser Stelle gerne wie folgt eingehen:

L-KONZEPT Holding AG – Konzernabschluss

Im Geschäftsjahr 2020 wurde wiederum ein freiwilliger Konzernabschluss aufgestellt. In den Konsolidierungskreis wurden zum 01. Januar 2020 im Rahmen der Vollkonsolidierung die LKL 13. Verwaltungs GmbH, die L-KONZEPT Sachsen GmbH, die L-KONZEPT Wohnwert GmbH, die LeipZigHäuser GmbH, die L-KONZEPT ImmoInvest GmbH und erstmalig die in 2020 gegründeten Gesellschaften L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH und LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG einbezogen.

Vermögenslage

Gestatten Sie mir, an dieser Stelle die wesentlichen Positionen der **Konzernbilanz** zu erläutern:

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 verminderte sich die Bilanzsumme um 468 TEUR, dies entspricht einer Abnahme von rund 6 %. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen die Abnahme der Vorräte im Rahmen der an die Erwerber übergebenen Wohneinheiten im Sanierungsobjekt „Alte Dorf 3“ bei gleichzeitigem Erwerb der neuen Objekte „Hauptstraße Markkleeberg 349“, „Am Rundling 5, Grebehna“, sowie die Entwicklung und der Baubeginn des Sanierungsobjektes „Altes Dorf 11“. Weiterhin verminderten sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Einigung mit den Erwerbern der Angerstraße 30 um insgesamt 468 TEUR.

Das Konzern-Eigenkapital blieb im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant. Dabei steht dem Konzernjahresüberschuss in Höhe von 199 TEUR der Abgang des Anteils Fremder am Eigenkapital in Höhe von 194 TEUR gegenüber, der hauptsächlich aus dem Erwerb eines weiteren Anteils an der L-KONZEPT ImmoInvest GmbH resultiert. Zum 31. Dezember 2020 betrug das Konzern-Eigenkapital 1,652 Mio. EUR, im Vorjahr 1,647 Mio. EUR.

Das (kurzfristige) Fremdkapital sank um 795 TEUR, hauptsächlich durch den Rückgang der Erhaltenen Anzahlungen nach Abnahme der Wohneinheiten des 1. Bauabschnittes, Nebengebäude 2, im Sanierungsobjekt „Altes Dorf 3“ sowie der Abnahme der Rückstellungen bei gleichzeitiger Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten.



Ertragslage (Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung)

Der Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr Umsatzerlöse in Höhe von 4,415 Mio. EUR (im Vorjahr: 2,457 Mio. EUR). Die Umsatzerlöse wurden im Geschäftsjahr 2020 im Wesentlichen im Sanierungsgeschäft, durch den Verkauf eines Grundstückes, durch vereinnahmte Mietzahlungen sowie durch Weiterberechnungen erzielt. Sämtliche realisierte bzw. vermietete Objekte befinden sich im Inland.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Geschäftsjahr mit einem **Konzernjahresüberschuss in Höhe von 199 TEUR** (Vorjahr: 112 TEUR). Damit verminderte sich der Konzernbilanzverlust auf 733 TEUR (Vorjahr: 936 TEUR).

Vertriebsprovisionen, Finanzierungs- und Marketingaufwendungen für Objekte, für die aufgrund der langfristigen Auftragsfertigung Erträge erst in den Folgeperioden handelsbilanziell realisiert werden können, belasten in Höhe von 575 TEUR das Ergebnis.

Dem gegenüber stehen zum heutigen Zeitpunkt vertrieblich gesicherte Umsätze und im aktuellen Geschäftsjahr 2021 bereits realisierte Umsätze in Höhe von fast 9 Mio. Euro mit einem daraus resultierenden kalkulierten Deckungsbeitrag 1 in Höhe von ca. 1,478 Mio. Euro für die Objekte „Altes Dorf 3, 2. Bauabschnitt“ und „Altes Dorf 11“. Damit werden die Vorlaufkosten wieder erfolgswirksam aufgeholt werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf von Finanzanlagen (102 TEUR), Erträge aus der Corona-Soforthilfe (15 TEUR), erhaltene öffentliche Zuschüsse (7 TEUR), Erträge aus der Auflösung der Pauschalwertberichtigung auf Forderungen (5 TEUR) sowie sonstige Erträge (1 TEUR).

Der Materialaufwand in Höhe von insgesamt 3,87 Mio. EUR (Vorjahr: 3,405 Mio. EUR) beinhaltet im Wesentlichen Sanierungskosten und Sanierungsnebenkosten, Vertriebsprovisionen, Objektankaufpreise, Finanzierungskosten, weitergeleitete, für Eigentümer vereinnahmte Mieten sowie Marketing- und sonstige Aufwendungen.

Die Personalaufwendungen verminderten sich von 453 TEUR im Vorjahr auf 305 TEUR im Geschäftsjahr 2020.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 271 TEUR beinhalten Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten, für Buchführung, Abschluss- und Prüfungskosten sowie Steuerberatung, für den laufenden Bürobetrieb, Porto, Telefon, für Raumkosten, für Beiträge, Gebühren und Versicherungen, für Fahrzeugkosten, für Aufsichtsratsvergütung, für Werbe- und Reisekosten, Aufwendungen aus der Schulden- und Ertragskonsolidierung sowie sonstige Aufwendungen.

Die Ertragsteuern umfassen die unmittelbar zu entrichtenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie latente Steuern. Dabei wurden die latenten Steuern pauschal mit 30 % angesetzt, wobei auf steuerliche Verlustvorträge Steuerlatenzen i.H.v. 757 TEUR und auf ergebniswirksame Konsolidierungsbuchungen im Rahmen der Schuldenkonsolidierung Steuerlatenzen i.H.v. -1 TEUR gebildet wurden.

Weiterentwicklung 2021 / 2022 ff.

Unser aktueller Fokus liegt auf der Entwicklung, dem Verkauf und der Fertigstellung unserer Objekte „Altes Dorf 11“ in Portitz, des Kooperationsprojektes „Serviced Apartments“, der „Großmühle 2 + 3 in Grimma“, des Neubaus „Villa im Vierseeneck“ (Hauptstraße 347 und 349 in Markkleeberg bei Leipzig) sowie des Objektes „Am Rundling 5“ in Grebena.

Insgesamt steht der L-KONZEPT Holding AG mit diesen Objekten ein realisierbares Umsatzpotenzial für die Perioden 2022 ff. in Höhe von **40 Mio. Euro** zur Verfügung, wovon aktuell mit dem „Alten Dorf 11“ ca. **5 Mio. Euro** vertrieblich gesichert sind.

Von erheblicher Bedeutung für den zukünftigen Erfolg der Gesellschaft ist – insbesondere aufgrund der aktuellen Preisentwicklung im Bereich der Ankaufpreise

und der Bauleistungen – auch weiterhin ein extrem bewusstes Kostenmanagement.

Eine zentrale Anforderung der L-KONZEPT-Gruppe liegt in der Optimierung der Projektentwicklungs- und der Bauprozesse. Die COVID-19-Pandemie hat dies deutlich anspruchsvoller gemacht. Insbesondere erforderliche Abstimmungsprozesse mit den zuständigen Genehmigungsbehörden zogen sich erheblich in die Länge. Durch eine Kombination von interner Personalkompetenz, kombiniert mit externen Projektsteuerern, müssen die Genehmigungs- und Bauprozesse mit hoher Zuverlässigkeit hinsichtlich Qualität und Termineinhaltung gesteuert werden. Ein restriktives Kostenmanagement, jedoch unter Berücksichtigung und Weiterentwicklung der Bauqualität und Termintreue, stellt aufgrund der aktuell noch immer sehr hohen Auslastung der Bauunternehmen eine außerordentliche Herausforderung dar.

Ein klar fokussiertes Business-Modell und ein transparentes Berichtswesen schaffen die Voraussetzung für die Akquisition der für die Umsetzung der geplanten Unternehmensentwicklung notwendigen Fremdmittel sowie der zukünftig anzustrebenden Stärkung der Eigenkapitalbasis der gesamten Unternehmensgruppe.

Darüber hinaus sehen wir eine positive Entwicklungsmöglichkeit in der in 2019 neu begründeten projektbezogenen Kooperation mit der PRIMUS Unternehmensgruppe.



Mit Wirkung zum 02.07.2020 wurde die strategische Beteiligung L-KONZEPT / PRIMUS umgesetzt. Herr Werner Schilcher als bisheriger Alleinaktionär der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG mit Sitz in München, Herr Raphael Schön als bisheriger – mittelbarer – Mehrheitsaktionär der L-KONZEPT Holding AG in Leipzig, sowie die John Whiteman Capital AG mit Sitz in Baar (CH) haben zur Herstellung einer gegenseitigen Beteiligung 12,5 % des jeweiligen Aktienbestandes getauscht.

Im Ergebnis hält Herr Werner Schilcher 12,5 % der Aktien der L-KONZEPT Holding AG, Herr Schön 6,75 % der Aktien der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG, die John Whiteman Capital AG 5,75 %.

Die eingegangene Cross-Beteiligung dient der Bestätigung und dem Ausbau einer strategischen Zusammenarbeit zwischen den beiden beteiligten Personen und den jeweiligen Unternehmensgruppen PRIMUS und L-KONZEPT und beinhaltet die Erschließung der jeweiligen Kompetenzen Vertrieb, Expansion, Entwicklung und Betrieb von Funktionsimmobilien sowie andererseits Kapital-Management, Controlling und Buchhaltung, strategische Wachstums- und Unternehmensplanung sowie Kapitalmarktorientierung am Standort Leipzig für die gesamte Unternehmensgruppe.

Aufgrund des erheblichen Projektvolumens der Minderheitsbeteiligung an den insgesamt acht Projektgesellschaften sieht die L-KONZEPT-Gruppe in der

Zukunft maßgebliche Ertragspotentiale, deren Realisierung überwiegend von der erfolgreichen und prognosegemäßen Umsetzung der jeweiligen Projekte abhängt.

Mit den nach Fertigstellung der Bauträgerobjekte der L-KONZEPT-Gruppe zu erwartenden Beteiligungserträgen ist die L-KONZEPT Holding AG auch in den Folgeperioden gut aufgestellt. Eine sinnvolle Kombination aus der Realisierung von Objekten innerhalb der L-KONZEPT-Gruppe sowie objektbezogener Beteiligungserträge aus der bayrischen Kooperation können die Ertragsbasis der Gesellschaft bilden.

So wurde mit Darlehensvertrag vom 15.06.2021, 3. Prolongation und Neufassung, zwischen den Darlehensparteien für das Objekt „Mennwarthstraße 5, Augsburg“ (PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG) eine vom tatsächlichen Projektergebnis unabhängige Gewinngarantie in Höhe von insgesamt mindestens 301,5 TEUR, davon zugunsten der L-KONZEPT Holding AG in Höhe von mindestens 118 TEUR, vereinbart, welche zum Projektende des Objektes „Mennwarthstraße 5, Augsburg“ fällig wird, spätestens jedoch am 31.05.2022.

Mit Darlehensvertrag vom 23./28.07.2021 zum Objekt „Neubau Pflegeimmobilie Bayreuth“ (PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG) wurde zwischen den Darlehensparteien eine vom tatsächlichen Projektergebnis unabhängige Gewinngarantie zugunsten der Minderheitskommanditisten in Höhe von insgesamt mindestens 450 TEUR vereinbart. Auf die L-KONZEPT Holding

AG entfällt dabei ein Betrag in Höhe von mindestens 176 TEUR, welcher zum Projektende des Objektes „Neubau Pflegeimmobilie Bayreuth“ fällig wird, spätestens jedoch am 30.11.2022. Zudem steht der L-KONZEPT Holding AG gemäß der dem Darlehensvertrag vom 23./28.07.2021 als Vertragsbestandteil beigefügten Objekt-Kalkulation ein Gemeinkostenbeitrag aus dem Objekt in Höhe von 140 TEUR zu, vom welchem im 4. Quartal 2021 bereits ein Teilbetrag in Höhe von 100 TEUR vereinnahmt wurde.

Chancen und Risiken

Der Markt für Bauträgerfinanzierungen stellt sich weiterhin stabil dar. Die L-KONZEPT-Gruppe kann sich auf mehrere zuverlässige Finanzierungspartner stützen. Die weitere Entwicklung bleibt insbesondere vor dem Hintergrund der in eine Wirtschaftskrise mündenden Coronakrise und den damit verbundenen Risiken für die finanzierenden Banken und für die Immobilienmarktentwicklung abzuwarten.

Auch vor diesem Hintergrund ist es ein zentrales Ziel, sich künftig unabhängiger von externen Finanzierungspartnern aus eigenen Objekterträgen zu finanzieren.

Die gesellschaftsrechtlich über vorerst acht Beteiligungen abgesicherte Kooperation mit der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG mit Sitz in



München eröffnet eine im Vergleich zum bisherigen Status Quo deutlich erweiterte Möglichkeit der Erzielung zusätzlicher Erträge, über den bisherigen Standort Leipzig hinaus.

Die L-KONZEPT Holding AG ist generell von der allgemeinen Entwicklung des Kapital- und Kreditmarktes insgesamt sowie von der Entwicklung projektbezogener Finanzierungsbedingungen und -bedingungen abhängig.

Aus der aktuellen Verbreiterung der Produktlandschaft bei L-KONZEPT ergeben sich Chancen für denkmalgeschützte Immobilien, und künftig auch für Neubau-Projekte, Aufteiler-Maßnahmen sowie Betreiber- und Funktions-Immobilien. Im Bereich des Denkmalschutzes verfügt die L-KONZEPT Gruppe seit mehr als 25 Jahren über besondere Expertise, welche in anderen Themenbereichen wieder belebt oder neu geschaffen werden muss.

Zukünftig realisiert die L-KONZEPT Gruppe alternative Projekt- und Investitionsmöglichkeiten in der strategischen Kooperation mit anderen Marktteilnehmern. Diesbezüglich ist mit der Beteiligungsachse Leipzig - München – Baar ein erster und bedeutsamer Erfolg erzielt worden.

Die L-KONZEPT Holding AG ist im Beteiligungsgeschäft vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Beteiligungen abhängig.



Hinderlich für die kontinuierliche Entwicklung des Ergebnisses der Gesellschaft ist einerseits der in vielen Fällen nicht termingerecht zu realisierende Bauablauf sowie die damit verbundene Verschiebung von Umsatzrealisierungen in die Folgeperiode. Insbesondere das geplante Aufteiler-Geschäft ist diesbezüglich weniger sensibel.

Auch zukünftig ist die Verteilung der laufenden Projekte über die Projektgesellschaften, der sich jeweils ergebende Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten sowie der projektbezogene Verlauf der Baukostenentwicklung je Projekt ein teilweise schwer zu belegender Faktor für den Ertragsausweis der Gesellschaft entsprechend den Vorschriften des HGB.

Allgemein ist festzustellen, dass die Marktlage für Immobilien in den Neuen Bundesländern in absehbarer Zukunft räumlich und thematisch weiter differenziert verlaufen wird. Daher wird es für eine weiterhin erfolgreiche Geschäftstätigkeit von L-KONZEPT darauf ankommen, Marktnischen mit Entwicklungspotenzial sowie strategische Kooperationsmöglichkeiten zu identifizieren und vertrieblich zu nutzen.

Um die bisherige Abhängigkeit der Gesellschaft vom Standort Leipzig zu reduzieren, wird zukünftig ein erheblicher Teil der Geschäftsinteressen auch in Bayern angesiedelt.

Ein wesentlicher Teil der Verkäufe der L-KONZEPT-Gruppe wird durch die Hinzuziehung externer Vertriebe realisiert. Dabei liegt besonderes Augenmerk auf der stetigen Weiterentwicklung der Vertriebspartnerschaften unter Wahrung der erforderlichen vertrieblichen Unabhängigkeit.

Externe Risiken können sich unter anderem durch negative Änderungen des Marktes oder politische Veränderungen ergeben. Auch Veränderungen auf den Kapitalmärkten führen möglicherweise zu negativen Konsequenzen für die Finanzierung von Bauträger- und Immobilien-Unternehmen. Ferner wirken sich Änderungen in der Steuergesetzgebung dann nachteilig aus, wenn insbesondere steuerliche Begünstigungen nach § 7i/7h EStG entfallen oder durch steuerliche Nachschau teilweise erheblich beeinträchtigt werden. Auch diesbezüglich sind Aufteiler-Projekte deutlich weniger anfällig.

Vorgenannte Risiken werden durch die Ausdifferenzierung von Projekten und Standorten zukünftig relativiert und eine stärkere Risikostreuung wird angestrebt, welche den Eintritt eines hypothetischen Worst-Case-Szenario insgesamt zunehmend sehr unwahrscheinlich erscheinen lässt. Unabhängig davon haben weiter ansteigende Ankaufpreise für neue Sanierungsobjekte und Neubaugrundstücke, zeitliche Verzögerungen beim Abverkauf von Immobilienprojekten, dem daraus resultierenden Bauverlauf sowie hohe Vertriebskostenbelastungen ggf. zur Folge, dass erwartete Mittelzuflüsse nicht in der geplanten Höhe eintreten und sich



geplante Ergebnisse in zukünftige Perioden verschieben oder sich absolut deutlich verringern. Weitere Regulierungen am Mietmarkt können zur Folge haben, dass bei gleichzeitig steigenden Kosten für Immobilien die geplanten Mietrenditen nicht realisierbar sind und die Bereitschaft der Anleger zur Investition in Immobilienvermögen am Standort Deutschland signifikant zurückgeht.

Kursentwicklung der L-KONZEPT-Aktie

Die Aktie der L-KONZEPT Holding AG hat am 21. April 2008 die Notierung aufgenommen. Zum 09. Mai 2012 erfolgte der Segmentwechsel in den Entry Standard, einem Segment des Freiverkehrs. Aufgrund der Beendigung des Segmentes an der Frankfurter Wertpapierbörse werden die Aktien seit 01. März 2017 in das neue Basic-Board-Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Entsprechend unserer konservativen Vorstellungen von Kapitalmarktzugängen haben wir die Erstnotierung lediglich zum Nominalwert aufgenommen (technisch: 1,02 EUR/Aktie). Seitdem hat sich der Kurs volatil dargestellt und steht am Stichtag der Erstellung meiner heutigen Rede, dem 06. Dezember 2021 bei einem Kurs von **1,27 EUR** je Aktie (Vorjahreszeitpunkt: 1,35 Euro je Aktie).



Aktionärsstruktur

Wesentliche Aktionäre der Gesellschaft sind zum 16. November 2021 die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH mit 43,40 % Beteiligungsquote, die Baywobau Invest GmbH, ein Unternehmen der Baywobau Unternehmensgruppe, mit einem Anteil von 30,83 %, die GCI Management Consulting GmbH mit einem Anteil von 5,33 %, Herr Werner Schilcher mit einem Anteil von 12,54 %, sowie Herr Raphael Schön mit einem Anteil von 6,56 %. Die restlichen Gesellschaftsanteile sind im weitesten Sinne dem Freefloat zuzurechnen, so dass die L-KONZEPT Holding AG derzeit über ein frei handelbares Volumen von ca. 1,34 % verfügt.

Erläuterungen zur Tagesordnung

Nun möchte ich Ihnen noch einige Hinweise zur Tagesordnung geben.

Zu Tagesordnungspunkt 1 ist keine Beschlussfassung vorgesehen.

Die Tagesordnungspunkte 2 und 3 sind routinemäßige Tagesordnungspunkte des Geschäftsjahres 2020.

Unter dem Tagesordnungspunkt 4 steht gemäß der Ihnen vorliegenden Einladung die Bestellung des Abschlussprüfers für die Periode 2021 an. Tagesordnungspunkt 5 widmet sich der Änderung der Satzung in § 18, welcher um die Absätze

5, 6 und 7 ergänzt werden soll. Damit soll dem Vorstand auch nach Auslaufen des COVID-19-Gesetzes die Möglichkeit eingeräumt werden, eine Bild- und Tonübertragung der Hauptversammlung über das Internet vorzusehen.

Schlusswort

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

liebe Mitarbeiter und Geschäftspartner,

2020 und 2021 waren für uns zwei Geschäftsjahre, in denen unsere vorrangige Aktivität – neben der baulichen Fertigstellung des Objektes „Altes Dorf 3“ - darauf ausgerichtet war, künftige Erträge durch den Ankauf, die Entwicklung und die Realisierung von Neubau- und Sanierungsobjekten und einer ersten Aufteilermaßnahme zu sichern.

Mit den Sanierungs-Objekten "Altes Dorf 3“ und „Altes Dorf 11", den zwei Neubaugrundstücken in Markkleeberg sowie dem Aufteilerobjekt „Großmühle Grimma 2 und 3“, aber auch durch die Begründung der Kooperation mit der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG, München, haben wir die Grundlage dafür geschaffen, dass zusätzliche Erträge in den Folgeperioden ab 2021 generiert werden können.

Der notwendige Ankauf weiterer Projekte erfordert aufgrund der geringen Verfügbarkeit und der hohen Ankaufspreise verstärkte Bemühungen, denen wir uns gern stellen wollen und in 2020 mit Ankauf des zu sanierenden Areals „Am Rundling 5“, Grebehna, eines weiteren Teilgrundstückes in Markkleeberg sowie der „Großmühle Grimma 2 und 3“ bereits gestellt haben.

Auch die Erschließung neuer Markt- und Projektchancen hat eine erhebliche Bedeutung für die zukünftige Entwicklung.

Wir danken Ihnen schon heute für Ihre Begleitung, für eine langfristige Partnerschaft und sind zuversichtlich, dass wir Sie nicht enttäuschen werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und auf weiterhin gute und erfolgreiche Zusammenarbeit!

Helmut Ulbricht

Vorstand der L-KONZEPT AG, Leipzig