

## **DEMIRE: Gewerbeimmobilienspezialist mit starker Vermietungsleistung und stabiler FFO-Entwicklung**

- **Starke Vermietungsleistung von rund 138.000 m<sup>2</sup>**
- **Portfoliowert steigt auf rund EUR 1,6 Mrd.**
- **EPRA-Leerstandsquote\* liegt bei 8,8 Prozent – WALT bei 4,6 Jahren**
- **Funds from Operations I (nach Steuern, vor Minderheiten) wachsen auf EUR 30,4 Mio.**
- **Prognose für das Jahr 2021 wird bestätigt**

*Langen, den 11. November 2021.* Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN: DE000A0XFSF0) zeigt sich in den ersten neun Monaten 2021 in robuster Verfassung und kann die wesentlichen Ergebniskennzahlen abermals verbessern. Der Gewerbeimmobilienspezialist erzielte eine hohe Vermietungsleistung von rund 138.000 m<sup>2</sup>, weit über dem langjährigen Jahresdurchschnitt von rund 80.000 m<sup>2</sup>. Darin enthalten sind unter anderem eine Mietvertragsverlängerung und eine Neuanmietung mit dem internationalen Online-Versandhändler Amazon im Logistikpark Leipzig.

### **Erfolgreiche Portfoliooptimierung – größte Transaktion der Unternehmensgeschichte**

Die DEMIRE hat im dritten Quartal die Portfoliooptimierung weiter vorangetrieben und dabei die Anzahl der im Portfolio gehaltenen Immobilien mit strategischen Verkäufen gegenüber dem 30. Juni 2021 um weitere drei auf nun 67 Objekte abgebaut. Die durchschnittlich Objektgröße stieg im Zuge dessen auf EUR 20,7 Mio. nach EUR 19,2 Mio. Ende 2020. Zudem wurde im Juli mit dem anteiligen Ankauf des Bürokomplexes „Cielo“ in Frankfurt am Main die größte Transaktion der Unternehmensgeschichte im dritten Quartal vollzogen. Der Wert des Portfolios steigt unter Berücksichtigung von Cielo auf EUR 1,6 Mrd. nach rund EUR 1,4 Mrd. Ende 2020.

Die Corona-Pandemie hat die Geschäftstätigkeit der DEMIRE im dritten Quartal des laufenden Geschäftsjahres nur noch geringfügig beeinflusst. Für die ersten neun Monate 2021 stehen

\* Exkl. zum Verkauf gehaltene Objekte und Projektentwicklungen

Mietzahlungen in Höhe von rund EUR 1,6 Millionen aus, das entspricht ca. 1,9 Prozent der erwarteten Jahresmiete 2021.

### **Funds from Operations I steigen auf EUR 30,4 Mio.**

Die Funds from Operations I (nach Steuern, vor Minderheiten) wachsen um 1,1 Prozent auf EUR 30,4 Millionen (Vorjahreszeitraum: 30,1 Mio.). Der NAV je Aktie (unverwässert) sinkt nach Auszahlung der Dividende von EUR 0,62 je Aktie auf EUR 5,52, nach EUR 5,91 zum Jahresende 2020. Der Nettoverschuldungsgrad (LTV) steigt durch den vollzogenen Ankauf des Frankfurter Bürokomplexes „Cielo“ erwartungsgemäß auf 53,0 Prozent (Jahresende 2020: 49,2 Prozent). Die Liquidität zum Stichtag ist mit EUR 98,4 Mio. weiterhin komfortabel. Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung verbesserte sich zum 30. September 2021 gegenüber dem Jahresende 2020 um 5 Basispunkte auf nun 1,66 Prozent.

### **Vermietungsleistung auf rund 138.000 m<sup>2</sup> stark gesteigert**

Für die ersten neun Monate 2021 weist die DEMIRE eine Vermietungsleistung von rund 138.000 m<sup>2</sup> aus. 49 Prozent der Vermietungsleistung entfallen auf Neuvermietungen und 51 Prozent auf Mietvertragsverlängerungen. Die EPRA-Leerstandsquote\* des DEMIRE-Portfolios liegt zum Stichtag bei 8,8 Prozent nach 6,9 Prozent zum 31.12.2020. Der Anstieg des Leerstands trotz der starken Vermietungsleistung ist vor allem darauf zurückzuführen, dass einige Mietverträge im Berichtszeitraum abgeschlossen werden konnten, deren Laufzeitbeginn allerdings in der Zukunft liegt. Der WALT sinkt leicht auf 4,6 Jahre nach 4,8 Jahren zum Jahresende 2020.

### **EBT deutlich gestiegen auf EUR 27,3 Mio.**

Erwartungsgemäß fallen die Mieterträge aus. Diese berücksichtigen die erfolgte Portfoliobereinigung und belaufen sich auf EUR 62,3 Mio., nach EUR 65,8 Mio. im Vorjahr. Das Ergebnis aus der Vermietung beläuft sich auf EUR 51,8 Mio. nach EUR 54,0 Millionen in der Vorjahresperiode, die Cielo-Beteiligung zeigt sich nach dem Ergebnis aus Immobilien. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) steigt im Berichtszeitraum auf EUR 27,3 Mio. nach EUR 24,1 Mio. im Vorjahr.

### **Prognose für Gesamtjahr 2021 wird bestätigt**

Nach dem bisher positiven Jahresverlauf 2021 und in der Erwartung, dass es trotz der ansteigenden Corona-Inzidenzen zu keinem weiteren Lockdown in Deutschland kommen wird, bestätigt der Vorstand die Prognose für das Geschäftsjahr 2021: Aufgrund der erfolgten Portfoliobereinigung werden die Mieterträge zwischen EUR 80 und 82 Millionen (Vorjahr: EUR

87,5 Mio.) liegen. Für die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) erwartet der Vorstand einen Wert zwischen EUR 34,5 und 36,5 Mio. (Vorjahr: EUR 39,2 Mio.).

Ingo Hartlief, CEO der DEMIRE, sagt: „Die hohe Vermietungsleistung und die Optimierung unseres Portfolios im Jahr 2021 beweisen, dass wir mit unserem klaren Fokus auf sogenannte Sekundärstandorte in den ABBA-Lagen gut positioniert sind. In Verbindung mit unserer bewährten „REALize Potential“-Strategie und dem aktiven Asset-Management bringen wir zudem Stabilität in unser Portfolio, was gerade in unsicheren Zeiten wie der Corona-Pandemie ein wesentlicher Pluspunkt ist.“

\*\*\*\*\*

Der Bericht zum dritten Quartal 2021 steht auf der Internetseite der DEMIRE unter der folgenden Adresse zum Download bereit: <https://www.demire.ag/investor-relations/berichte-ergebnisse/2021/>

Ende der Pressemitteilung

### **Einladung zur Telefonkonferenz am 11. November 2021**

Der Vorstand der DEMIRE lädt alle Interessierten im Rahmen einer Telefonkonferenz am 11. November 2021 um 11:00 Uhr (CET) zur Ergebnispräsentation der ersten neun Monate 2021 ein.

Bitte nutzen Sie die folgenden Einwahlnummern:

Deutschland	+49 69 2222 25575
Vereinigtes Königreich	+44 330 336 9105
USA	+1 323 794 2588

Der Einwahlcode lautet 4561981.

Die Ergebnispräsentation wird ebenfalls live mittels Webcast übertragen. Bitte nutzen Sie den Link <https://www.webcast-egs.com/demire20211111/no-audio>

Für die Tonübertragung nutzen Sie bitte die o.g. Einwahlnummern. Eine Präsentation der Ergebnisse wird ebenfalls zum Download auf der Website <https://www.demire.ag/investor-relations/berichte-ergebnisse/2021/> bereitgestellt.

## Ausgewählte Konzern-Kennzahlen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR Mio.)</b>	<b>01.01.2021- 30.09.2021</b>	<b>01.01.2020- 30.09.2020</b>
Mieterträge	62,3	65,8
Ergebnis aus der Vermietung	51,8	54,0
<b>EBIT</b>	<b>42,6</b>	<b>39,7</b>
Finanzergebnis	-15,2	-15,6
Periodenergebnis nach Steuern	24,6	18,1
-davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	22,7	16,5
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	30,4	30,1
FFO II (nach Steuern, vor Minderheiten)	31,2	29,4
Unverwässerte/Verwässerte FFO I je Aktie (EUR)	0,29/0,29	0,28/0,28
	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Konzernbilanz (in EUR Mio.)</b>		
Bilanzsumme	1.645,2	1.625,3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.413,8	1.426,3
Zahlungsmittel	98,4	101,6
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0,0	31,0
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner)	555,5	589,0
Eigenkapitalquote (in % der Bilanzsumme)	33,8	36,8
Unverwässerter/Verwässerter NAV	582,3/582,8	625,3/625,9
NAV je Aktie (EUR, unverwässert/verwässert)	5,52/5,50	5,91/5,89
Netto-Finanzverbindlichkeiten	797,2	728,1
Netto-Verschuldungsgrad (Net-LTV) in %	53,0	49,2
	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Portfoliokennzahlen</b>		
Immobilien (Anzahl)	67	75
Marktwert (in EUR Mio.)	1.386,9	1.441,5
Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Mio.)	81,9	85,6
Mietrendite (in %)	5,9	5,9
EPRA -Leerstandsquote (in %) *	8,8	6,9
WALT (in Jahren)	4,6	4,8

\* exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien und Projektentwicklungen

## Über die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

### DEMIRE – REALize Potential

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erwirbt und hält Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und aufstrebenden Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Die Gesellschaft hat ihre besondere Stärke im Realisieren von immobilienwirtschaftlichen Potentialen an diesen Standorten und konzentriert sich auf ein Angebot, das sowohl für international agierende als auch regionale Mieter attraktiv ist. Die DEMIRE verfügt zum 30. September 2021 über einen Immobilienbestand von 67 Objekten mit einer Vermietungsfläche von rund 1,0 Million Quadratmetern. Unter Berücksichtigung des anteilig erworbenen Objektes Cielo in Frankfurt/Main beläuft sich der Marktwert auf mehr als EUR 1,6 Milliarden.

Die Ausrichtung des Portfolios auf den Schwerpunkt Büroimmobilien mit einer Beimischung von Handels-, Hotel- und Logistikobjekten ist der Rendite- / Risikostruktur für das Geschäftsfeld Gewerbeimmobilien angemessen. Die Gesellschaft legt Wert auf langfristige Verträge mit solventen Mietern sowie das Realisieren von Potentialen und rechnet daher auch weiterhin mit stabilen und nachhaltigen Mieteinnahmen und einer soliden Wertentwicklung. Das Portfolio der DEMIRE soll mittelfristig deutlich ausgebaut werden. Bei der Erweiterung des Portfolios konzentriert sich die DEMIRE auf FFO-starke Assets mit Potentialen, während nicht strategiekonforme Objekte weiterhin gezielt abgegeben werden. Operativ und prozessual wird die DEMIRE mit zahlreichen Maßnahmen weiterentwickelt. Neben Kostendisziplin wird die operative Leistung durch einen aktiven Asset- und Portfolio-Management-Ansatz gesteigert.

Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN: DE000A0XFSF0) sind im Prime Standard der Deutschen Börse in Frankfurt notiert.

#### **Kontakt:**

Michael Tegeder  
Head of Investor Relations & Corporate Finance  
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG  
Telefon: + 49 6103 3724944  
Email: tegeder@demire.ag