

## **DEMIRE erreicht Prognose 2023 für Mieterträge und FFO, erfolgreiche Anleiher refinanzierung wird in den nächsten Wochen umgesetzt**

- **Prognose für 2023 erreicht: EUR 78,5 Mio. Mieteinnahmen und EUR 36,7 Mio. FFO I**
- **Halbjahresergebnis 2024 im Rahmen der Erwartungen: Mieteinnahmen von EUR 35,5 Mio. (-13,1%) und FFO I von EUR 15,5 Mio. (-19,7%) im Vergleich zum Vorjahr.**
- **Einigung mit Anleihegläubigern zur Verlängerung der Anleihe 19/24 bis Ende 2027 erzielt; Abschluss der Umsetzung in den kommenden Wochen erwartet.**

*Langen, den 30. September 2024.* Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN: DE000A0XF5F0) hat das Geschäftsjahr 2023 trotz weiterhin schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen mit einem soliden Ergebnis abschließen können. Mit dem Ergebnis wurde ebenso die veröffentlichte Prognose getroffen. Auch das erste Halbjahr 2024 verlief operativ erfolgreich, wenngleich die Ergebnisse in absoluten Zahlen aufgrund der verkleinerten Portfoliobasis erwartungsgemäß nicht an den Vergleichszeitraum anknüpfen können. Neben der erfolgreichen operativen Arbeit konnte durch das Wahrnehmen selektiver Verkaufsoportunitäten ein Liquiditätspolster aufgebaut werden. Dieses bildete den Grundstein für die Einigung zur Refinanzierung unserer ausstehenden Anleihe (ISIN: DE000A2YPAK1). Im September 2024 konnte die formale Zustimmung der Anleihegläubiger zu den angepassten Konditionen der Anleihe erreicht werden. Diese sieht unter anderem eine Verlängerung der Laufzeit bis Ende 2027 vor. „Diese Einigung versetzt die DEMIRE in die Lage, auf einer stabilen Basis weiter operativ erfolgreich wirtschaften zu können“, so **Frank Nickel, CEO** der DEMIRE. „Der Restrukturierungsprozess befindet sich aktuell in Umsetzung und wird voraussichtlich in den nächsten Wochen abgeschlossen werden.“

### **Mieteinnahmen und FFO 2023 innerhalb der Prognosespanne**

Trotz einer verkleinerten Portfoliobasis wurden im Geschäftsjahr 2023 EUR 78,5 Mio. Mieteinnahmen generiert. Dies liegt nur 3,2 % unter dem Vorjahreswert und innerhalb der Prognosespanne von EUR 78 bis 80 Mio. Auch die FFO-Prognose von EUR 35 bis 37 Mio. konnte mit EUR 36,7 Mio. am oberen Ende des kommunizierten Zielkorridors erreicht werden. Die verringerte Ertragsbasis schlägt sich entsprechend auch im ersten Halbjahr 2024 nieder:

Die Mieteinnahmen liegen erwartungsgemäß bei EUR 35,5 Mio. (Vorjahr: EUR 40,8 Mio.) und die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) bei EUR 15,5 Mio. nach EUR 19,3 Mio. im Vorjahr.

### **Marktbedingte Abwertungen reduzieren EBIT**

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verminderte sich Im Geschäftsjahr 2023 von EUR -72,9 Mio. auf EUR -187,9 Mio. Hierin spiegeln sich vor allem im Zuge gestiegener Renditen am Immobilienmarkt marktbedingte Abwertungen des Immobilienportfolios wider: Das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung des Immobilienbestands liegt bei EUR -176,8 Mio. (Vorjahr: EUR -98,9 Mio.). Dies entspricht einer Abwertung von 13,2 % auf den Portfoliowert Ende 2022. Im ersten Halbjahr 2024 wurde keine vollständige Neubewertung des gesamten Immobilienbestandes vorgenommen.

Das DEMIRE Portfolio hatte am 30. Juni 2024 einen Marktwert von EUR 950 Mio., während dieser Ende 2022 noch bei rund EUR 1,3 Mrd. lag. Der Rückgang ist insbesondere auf den strategischen Verkauf einiger Objekte zurückzuführen sowie zusätzlich auf marktbedingte Abwertungen des Bestandes. Dazu **CIO Ralf Bongers**: „Auch in einem extrem herausfordernden Marktumfeld war die DEMIRE in der Lage, Verkaufstransaktionen erfolgreich abzuschließen.“

Der verwässerte Nettovermögenswert (NAV) sank von EUR 526,8 Mio. zum Jahresende 2022 auf EUR 319,6 Mio. zum 30. Juni 2024. Das entspricht einem Rückgang je Aktie von EUR 4,97 auf EUR 3,01.

### **Nettoverschuldungsgrad konnte nahezu stabil gehalten werden**

Trotz marktbedingter Abwertungen des Immobilienportfolios in relevanter Größenordnung liegt der Nettoverschuldungsgrad am 30. Juni 2024 mit 55,6 % nur 1,6 Prozentpunkte über dem Wert des Jahresendes 2022. Dies konnte unter anderem durch das gezielte Nutzen von Verkaufsoportunitäten erreicht werden. Die hierdurch generierten Verkaufserlöse dienten als wichtiger Baustein bei der Restrukturierung der Anleihe. Auch wenn der durchschnittliche Zinssatz des DEMIRE-Fremdkapitals perspektivisch als Folge der Restrukturierung steigen wird, profitierte die Gesellschaft im Jahr 2023 sowie im ersten Halbjahr 2024 noch von einem niedrigen durchschnittlichen Zinssatz von 1,7-1,8 % p.a.

### **Erfolgreiche Prolongation der Anleihe vereinbart**

Neben dem Fokus auf die operative Geschäftstätigkeit lag ein Hauptaugenmerk der DEMIRE auf der Refinanzierung ihrer im Oktober 2024 auslaufenden Anleihe mit einem ausstehenden

Volumen von EUR 499 Mio. Diese Anleihe stellt das Hauptfinanzierungsinstrument der Gesellschaft dar. Nach intensiven Verhandlungen mit dem Großteil der Anleihegläubiger konnte eine Verlängerung der Laufzeit der Anleihe bis Ende 2027 zu angepassten Konditionen vereinbart werden. Im Rahmen der Vereinbarung wird das Volumen der Anleihe durch eine Teilrückzahlung der Anleihe zum Nennwert in Höhe von insgesamt EUR 49,9 Mio. reduziert. Darüber hinaus hat die DEMIRE ein Rückkaufangebot für einen maximalen Gesamtkaufpreis von ca. EUR 159,6 Mio. unterbreitet. Das Rückkaufangebot ist weitgehend durch Zusagen von Anleihegläubigern zu einem Preis von 76,25 % des Nennwerts nach der Teilrückzahlung abgesichert. Ein Großaktionär hat sich bereit erklärt, bis zu EUR 100 Mio. beizusteuern, damit das Unternehmen den Anleiherückkauf durchführen kann. Die angepassten Bedingungen der Anleihe beinhalten eine Erhöhung des aktuellen Zinssatzes auf 5 % p.a., eine Besicherung des Instruments und geänderte Covenants.

**CEO Frank Nickel** erklärt: „Die intensiven Gespräche zur Refinanzierung unserer Anleihe haben sich gelohnt: Die DEMIRE hat eine nachhaltig stabile Finanzierungsstruktur vereinbart, die das Fundament für eine weiterhin erfolgreiche operative Arbeit bildet. Der Fokus in den kommenden Jahren liegt nun auf der Hebung der Potenziale unseres Immobilienbestandes.“

**CFO Tim Brückner** ergänzt: „Mit der beschlossenen Refinanzierung zu attraktiven Konditionen haben wir einen wichtigen Meilenstein erreicht, der der DEMIRE zugleich Handlungsspielräume für geplante Investitionen schafft.“

Die erfolgten Immobilienverkäufe tragen dazu bei, dass die prognostizierten Mieterträge 2024 zwischen EUR 64,0 Mio. und EUR 66,0 Mio. liegen werden. Da das Datum des erwarteten Abschlusses der Umsetzung der Anleiherestrukturierung noch nicht genau feststeht (und damit die genauen Effekte auf die FFO-Berechnung), verzichtet die DEMIRE vorerst auf eine FFO-Prognose.

\*\*\*\*\*

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

<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR Mio.)</b>	<b>01.01.2023- 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022- 31.12.2022</b>
Mieterträge	78,5	81,1
Ergebnis aus der Vermietung	59,5	62,3
<b>EBIT</b>	<b>-187,9</b>	<b>-72,9</b>
Finanzergebnis	10,5	-0,4
Periodenergebnis nach Steuern	-152,0	-71,5
-davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	-147,2	-65,7
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	36,7	41,8
Unverwässerte/Verwässerte FFO I je Aktie (EUR)	0,35/0,35	0,40/0,39

<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR Mio.)</b>	<b>01.01.2024- 30.06.2024</b>	<b>01.01.2023- 30.06.2023</b>
Mieterträge	35,5	40,8
Ergebnis aus der Vermietung	23,5	30,2
<b>EBIT</b>	<b>-14,1</b>	<b>-65,0</b>
Finanzergebnis	-7,0	10,0
Periodenergebnis nach Steuern	-27,6	-46,7
-davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	-28,1	-44,0
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	15,5	19,3
Unverwässerte/Verwässerte FFO I je Aktie (EUR)	0,15/0,15	0,18/0,18
<b>Konzernbilanz (in EUR Mio.)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Bilanzsumme	1.327,5	1.536,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	947,3	1.231,1
Zahlungsmittel	120,0	57,4
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	149,1	121,0
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner)	333,3	486,7
Eigenkapitalquote (in % der Bilanzsumme)	25,1	31,7
Unverwässerter/Verwässerter NAV	341,5/342,0	526,3/526,8
NAV je Aktie (EUR, unverwässert/verwässert)	3,24/3,23	4,99/4,97
Netto-Finanzverbindlichkeiten	697,0	798,2
Netto-Verschuldungsgrad (Net-LTV) in %	57,7	54,0
<b>Konzernbilanz (in EUR Mio.)</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Bilanzsumme	1.263,0	1.327,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	890,6	947,3
Zahlungsmittel	167,1	120,0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	82,6	149,1
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner)	303,3	333,3
Eigenkapitalquote (in % der Bilanzsumme)	24,0	25,1
Unverwässerter/Verwässerter NAV	319,1/319,6	341,5/342,0
NAV je Aktie (EUR, unverwässert/verwässert)	3,02/3,01	3,24/3,23
Netto-Finanzverbindlichkeiten	609,6	697,0
Netto-Verschuldungsgrad (Net-LTV) in %	55,6	57,7
<b>Portfoliokennzahlen</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Immobilien (Anzahl)	59	62
Marktwert (in EUR Mio.)	1.076,6	1.329,8
Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Mio.)	76,7	85,1
Mietrendite (in %)	7,1	6,4
EPRA -Leerstandsquote (in %) *	13,1	9,5
WALT (in Jahren)	4,6	4,8
<b>Portfoliokennzahlen</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>

Immobilien (Anzahl)	58	59
Marktwert (in EUR Mio.)	949,8	1.076,6
Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Mio.)	66,9	76,7
Mietrendite (in %)	7,0	7,1
EPRA -Leerstandsquote (in %) *	15,5	13,1
WALT (in Jahren)	4,3	4,6

\*exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

## **Einladung zur Telefonkonferenz am 30. September 2024**

Der Vorstand der DEMIRE lädt alle Interessierten im Rahmen einer Telefonkonferenz am 30. September 2024 um 16:00 Uhr (CEST) zur Ergebnispräsentation für das Geschäftsjahr 2023 und das erste Halbjahr 2024 ein.

Bitte nutzen Sie den folgenden Registrierungslink:

<https://webcast.meetyoo.de/reg/LCiVCvHJ072h>

Die Ergebnispräsentation wird ebenfalls live mittels Webcast ohne Ton übertragen. Bitte nutzen Sie den Link <https://www.webcast-egs.com/demire-fy2023-q1h12024/no-audio>

Für die Tonübertragung nutzen Sie bitte die Einwahl über den o.g. Registrierungslink. Eine Präsentation der Ergebnisse wird zum Download auf der Website <https://www.demire.ag/publikationen/> bereitgestellt.

## **Über die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG**

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 Potenzialen an diesen Standorten und konzentriert sich auf ein Angebot, das sowohl für international agierende als auch regionale Mieter attraktiv ist. Die DEMIRE verfügte zum 30. Juni 2024 über einen Immobilienbestand von 58 Objekten mit einer Vermietungsfläche von rund 0,7 Million Quadratmetern. Unter Berücksichtigung des anteilig erworbenen Objektes Cielo in Frankfurt/Main beläuft sich der Marktwert auf rund EUR 1,2 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.

**Pressekontakt:**

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG  
Julius Stinauer, Head of Investor Relations & Corporate Finance  
Robert-Bosch-Straße 11  
D-63255 Langen  
Telefon: +49 (0) 6103 – 372 49 – 44  
Fax: +49 (0) 6103 – 372 49 – 11  
ir@demire.ag www.demire.ag