

## **DEMIRE mit robustem 9M 2023-Ergebnis: Prognose bestätigt**

- **Mieterträge stabil bei EUR 59,9 Mio.**
- **FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) sinken um 9,8 Prozent auf EUR 27,8 Mio.**
- **Nettoverschuldungsgrad sinkt auf 52,9 Prozent, nach 54 % zum Jahresende 2022**
- **Liquidität steigt auf EUR 132,3 Mio.**
- **Prognose 2023 bestätigt: Mieterträge zwischen EUR 74,5 und EUR 76,5 Mio. und FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) zwischen EUR 33,0 und EUR 35,0 Mio. erwartet**

*Langen, den 9. November 2023.* Die Ergebnisse der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN: DE000A0XFSF0) haben sich in den ersten neun Monaten 2023 im Einklang mit den Erwartungen des Managements entwickelt.

### **Stabile Mieterträge, FFO I im Minus**

Die Mieterträge bleiben stabil bei EUR 59,9 Mio. (9M 2022: EUR 59,9 Mio.). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sinkt im gleichen Zeitraum auf EUR -64,6 Mio. (9M 2022: EUR 41,2 Mio.). Der Rückgang ist überwiegend auf Marktwertanpassungen im Rahmen der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR -59,7 Mio.) und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien zurückzuführen (EUR -25,3 Mio.). Das Finanzergebnis entwickelt sich in den ersten neun Monaten 2023 mit EUR 7,1 Mio. positiv (9M 2022: EUR -12,9 Mio.). Maßgeblich waren hierfür der Anleiherückkauf im April und leicht gesunkene Finanzaufwendungen.

Die Funds from Operations (FFO I) nach Steuern und vor Minderheiten sinken um 9,8 % auf EUR 27,8 Mio. (9M 2022: EUR 30,8 Mio.). Wesentliche Ursachen sind ein leicht niedrigeres Ergebnis aus der Vermietung und wie bereits im Vorquartal höhere Ertragsteuern.

### **Gesunkene Immobilienwerte und gedämpfte Vermietungsleistung**

Der Marktwert des DEMIRE-Portfolios sank im Vergleich zum Jahresende 2022 auf rund EUR 1,16 Mrd. (31.12.2022: EUR 1,33 Mrd.). Der Rückgang des Portfoliowertes ist überwiegend

auf die erste Jahreshälfte zurückzuführen, als zum einen der Verkauf der Immobilien in Ulm vollzogen und zum anderen die Neubewertung des Immobilienportfolios vorgenommen wurde. Somit verringerte sich der Net Asset Value (NAV, unverwässert) im Berichtszeitraum um EUR 0,61 auf EUR 4,38 je Aktie (31.12.2022: EUR 4,99).

Die Vermietungsleistung erreicht in den ersten neun Monaten 27.240 m<sup>2</sup> (9M 2022: 198.840 m<sup>2</sup>). Während die DEMIRE im Vorjahr eine Rekordvermietungsleistung verzeichnete, liefen 2023 nur vergleichsweise wenig Mietverträge aus, sodass es zu einem geringeren Bestand an vermietbaren Flächen kam. Zusätzlich dämpfte die sich eintrübende Konjunktur den Vermietungserfolg. Die EPRA-Leerstandsquote (ohne als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien) steigt primär durch die Karstadt-Insolvenz deutlich auf 12,6 Prozent (31.12.2022: 9,5 Prozent). Die durchschnittliche Restlaufzeit (WALT) des gesamten Portfolios sinkt geringfügig auf 4,4 Jahre (31.12.2022: 4,8 Jahre).

Ralf Bongers, CIO der DEMIRE, sagt: „Wie allgemein bekannt, durchläuft der Transaktionsmarkt aktuell eine schwierige Marktphase. Wir halten daran fest, Verkäufe weiterhin nur zu für uns wirtschaftlich vernünftigen Bedingungen im Rahmen unserer strategischen Ziele durchzuführen.“

### **Solider operativer Cashflow**

„Trotz eines schwachen Transaktionsmarktes und daher ausbleibender weiterer Immobilienverkäufe im dritten Quartal steigt unsere Liquidität aufgrund unseres soliden operativen Cashflows“, erläutert Tim Brückner, CFO der DEMIRE. Die durchschnittlichen nominalen Fremdkapitalkosten blieben im Berichtszeitraum mit 1,74 Prozent pro Jahr auf einem niedrigen Niveau. Der Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) lag bei 52,9 Prozent und damit leicht unter dem Jahresendwert von 2022 (54,0 Prozent). Die liquiden Mittel stiegen zum Stichtag signifikant auf EUR 132,3 Mio. (31.12.2022: EUR 57,4 Mio.).

Für die Begleitung des Refinanzierungsprozesses der Anleihe 2019/24 hat die DEMIRE Rothschild & Co. als externen Finanzberater beauftragt.

### **Prognose für das Jahr 2023 bestätigt**

Prof. Dr. Alexander Goepfert, CEO der DEMIRE, kommentiert: „Trotz des zunehmend schwachen wirtschaftlichen Umfelds liefern wir erwartungsgemäße und insgesamt robuste Ergebnisse. Dies erwarten wir auch für die verbliebenen Monate des Jahres. Unser Fokus liegt aktuell auf der Refinanzierung der Anleihe 2019/24, wozu wir bereits Gespräche mit Anleihegläubigern führen.“

Der Vorstand bestätigt die Prognose für das Geschäftsjahr 2023. Insofern werden Mieterträge zwischen EUR 74,5 und 76,5 Millionen (2022: EUR 81,1 Millionen) und FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) zwischen EUR 33,0 und 35,0 Millionen (2022: EUR 41,8 Millionen) erwartet.

Ende der Pressemitteilung

### **Einladung zur Telefonkonferenz am 9. November 2023**

Der Vorstand der DEMIRE lädt alle Interessierten im Rahmen einer Telefonkonferenz am 9. November 2023 um 10:00 Uhr (CET) zur Ergebnispräsentation für die ersten neun Monate 2023 ein.

Bitte nutzen Sie den folgenden Registrierungslink:

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

Die Ergebnispräsentation wird ebenfalls live mittels Webcast übertragen. Bitte nutzen Sie den Link <https://www.webcast-egs.com/demire-2023-q3/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.

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

<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR Mio.)</b>	<b>01.01.2023- 30.09.2023</b>	<b>01.01.2022- 30.09.2022</b>
Mieterträge	59,9	59,9
Ergebnis aus der Vermietung	45,3	47,7
EBIT	-63,0	41,2
Finanzergebnis	7,1	-12,9
Periodenergebnis nach Steuern	-47,9	21,9
-davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	-47,0	20,2
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	27,8	30,8
FFO II (nach Steuern, vor Minderheiten)	19,5	31,9
Unverwässerte/Verwässerte FFO I je Aktie (EUR)	0,26/0,26	0,29/0,29
	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Konzernbilanz (in EUR Mio.)</b>		
Bilanzsumme	1.436,8	1.536,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	920,6	1.231,1
Zahlungsmittel	132,3	57,4
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	265,8	121,0
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner)	515,0	567,1
Eigenkapitalquote (in % der Bilanzsumme)	30,4	31,7
Unverwässerter/Verwässerter NAV	461,8/462,3	526,3/526,8
NAV je Aktie (EUR, unverwässert/verwässert)	4,38/4,36	4,99/4,97
Netto-Finanzverbindlichkeiten	690,3	798,2
Netto-Verschuldungsgrad (Net-LTV) in %	52,9	54,0
	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Portfoliokennzahlen</b>		
Immobilien (Anzahl)	60	62
Marktwert (in EUR Mio.)	1.160,4	1.329,8
Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Mio.)	77,1	85,1
Mietrendite (in %)	6,6	6,4
EPRA -Leerstandsquote (in %) *	12,6	9,5
WALT (in Jahren)	4,4	4,8

\* ohne als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

## **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. September 2023 über einen Immobilienbestand von 60 Objekten mit einer Vermietungsfläche von rund 861 Tausend Quadratmetern. Unter Berücksichtigung des anteilig erworbenen Objektes Cielo in Frankfurt/Main beläuft sich der Marktwert auf rund EUR 1,4 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  
ir@demire.ag  
www.demire.ag