

DEMIRE startet robust in das Geschäftsjahr 2022

- **Vermietungsleistung mit knapp 43.000 m² über dem langjährigen Mittelwert**
- **Durchschnittliche nominale Finanzierungskosten mit 1,66 Prozent p.a. auf niedrigem Niveau – komfortable Liquidität von EUR 137,0 Mio.**
- **Gesellschaft bestätigt Prognose und erwartet 2022 Mieterträge zwischen EUR 78,0 und 80,0 Mio. und FFO I zwischen EUR 38,5 und EUR 40,5 Mio.**

Langen, den 11. Mai 2022. Die Ergebnisse der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN: DE000A0XFSF0) haben sich im ersten Quartal des Jahres 2022 im Einklang mit den Erwartungen des Managements entwickelt. Nach Rekordergebnissen bei den Funds from Operations I (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) und der Vermietungsleistung zum Jahresende 2021 konnte die Gesellschaft trotz einer hohen Unsicherheit im Bezug auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ihre Resilienz unterstreichen. Durch die gezielte Optimierung des Bestandsportfolios und die konsequente Umsetzung von Effizienzprogrammen wurden wesentliche operative und portfoliobezogene Kennzahlen stabilisiert.

DEMIRE steht für Stabilität

Die FFO I belaufen sich im Berichtszeitraum auf EUR 10,9 Mio. gegenüber 11,2 Mio. im Vorjahresquartal. Nach Portfoliobereinigungen um Objekte, die nicht in die langfristige strategische Ausrichtung der DEMIRE passen, verzeichnete die Gesellschaft bei den Mieterträgen erwartungsgemäß einen Rückgang auf EUR 19,3 Mio. (Q1 2021: EUR 21,1 Mio.). Hierbei unberücksichtigt blieb das Bürogebäude Cielo in Frankfurt, da die Zuflüsse aus dem Joint Venture aufgrund der „at-Equity-Bilanzierung“ als Beteiligungserträge und im Finanzergebnis aufgeführt werden.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sinkt im gleichen Zeitraum auf EUR 13,1 Mio. (Q1 2021: EUR 16,6 Mio.). Diese Entwicklung geht gleichsam wesentlich auf die mit der Portfoliooptimierung einhergehende Verringerung der Mieterträge zurück.

Der Marktwert des DEMIRE-Portfolios blieb mit rund EUR 1,41 Mrd. stabil und der Net Asset Value (NAV, unverwässert) erhöhte sich im Berichtszeitraum um EUR 0,07 auf EUR 6,03 je Aktie (Jahresende 2021: EUR 5,96).

Bei der Vermietungsleistung konnte die DEMIRE mit 42.915 m² auch im ersten Quartal ein überdurchschnittlich positives Ergebnis erzielen (Q1 2021: 23.265 m²). Durch aktives Portfoliomanagement und erfolgreiche Repositionierung zahlreicher Objekte wurde die Abhängigkeit von einzelnen Mietern weiter reduziert und die Mieterbasis weiter diversifiziert. Die EPRA-Leerstandsquote des Bestandsportfolios ohne die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien und Projektentwicklungen blieb konstant bei 11,0 Prozent. Die durchschnittliche Restlaufzeit (WALT) des gesamten Portfolios belief sich ebenso wie zum Jahresende 2021 auf 4,7 Jahre.

Ingo Hartlief, CEO der DEMIRE, sagt: „Die Optimierung des Portfolios und die operativen Effizienzprogramme im Rahmen unserer „REALize Potential“-Strategie zahlen sich nachhaltig aus. Wir sind auch in wirtschaftlich unruhigem Fahrwasser resilient und zukunftsfest aufgestellt.“

Finanzierungskosten auf konstant niedrigem Niveau

„Wir konnten die Finanzierungskosten in den vergangenen drei Jahren deutlich senken und die Gesellschaft damit mittelfristig sehr gut aufstellen. Bis zum Jahr 2024 stehen keine nennenswerten Fälligkeiten an.“, erläutert Tim Brückner, CFO der DEMIRE. Die durchschnittlichen nominalen Fremdkapitalkosten blieben im Berichtszeitraum mit 1,66 Prozent pro Jahr auf einem niedrigen Niveau. Der Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) lag bei 49,5 Prozent und damit leicht unter dem Jahresendwert von 2021 (49,7 Prozent). Die liquiden Mittel beliefen sich zum Stichtag auf komfortable EUR 137,0 Mio.

Prognose für das Jahr 2022 bestätigt

Ingo Hartlief sagt: „Die Ergebnisse der ersten drei Monate 2022 stimmen uns zuversichtlich, dass sich auch das Gesamtgeschäftsjahr unseren Planungen entsprechend entwickeln wird. Weder durch die Nachwirkungen der Pandemie noch die kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine erwarten wir einen signifikanten Einfluss auf unsere Geschäftstätigkeit. Auch die grundsätzliche Verfassung des Gewerbeimmobilienmarktes und die zu erwartende Entwicklung an den Kapitalmärkten – einschließlich möglicher Zinsschritte der EZB – lässt uns aufgrund der stabilen Aufstellung der DEMIRE von einer weiterhin soliden Performance unseres Unternehmens in absehbarer Zukunft ausgehen.“

Der Vorstand bestätigt daher die Prognose für das Geschäftsjahr 2022. Insofern werden Mieterträge zwischen EUR 78,0 und 80,0 Millionen (2021: EUR 82,3 Millionen) und FFO I

(nach Steuern, vor Minderheiten) zwischen EUR 38,5 und 40,5 Millionen (2021: EUR 39,8 Millionen) erwartet.

Ende der Pressemitteilung

Einladung zur Telefonkonferenz am 11. Mai 2022

Der Vorstand der DEMIRE lädt alle Interessierten im Rahmen einer Telefonkonferenz am 11. Mai 2022 um 10:00 Uhr (CET) zur Ergebnispräsentation für das erste Quartal des Jahres 2022 ein.

Bitte nutzen Sie die folgenden Einwahlnummern:

Deutschland	+49 69 2222 25197
Vereinigtes Königreich	+44 330 165 4012
USA	+1 646 828 8073

Der Einwahlcode lautet 3873756.

Die Ergebnispräsentation wird ebenfalls live mittels Webcast übertragen. Bitte nutzen Sie den Link <https://www.webcast-egs.com/demire20220511>

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/publikationen/> bereitgestellt.

Ausgewählte Konzern-Kennzahlen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR Mio.)	01.01.2022- 31.03.2022	01.01.2021- 31.03.2021
Mieterträge	19,3	21,1
Ergebnis aus der Vermietung	15,6	17,7
EBIT	13,1	16,6
Finanzergebnis	-4,3	-5,3
Periodenergebnis nach Steuern	7,7	9,4
-davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	7,1	8,7
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	10,5	10,8
FFO II (nach Steuern, vor Minderheiten)	10,4	10,7
Unverwässerte/Verwässerte FFO I je Aktie (EUR)	0,10/0,10	0,10/0,10
Konzernbilanz (in EUR Mio.)	31.03.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	1.717,6	1.705,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.439,6	1.433,1
Zahlungsmittel	137,0	139,6
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0,0	0,0
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner)	599,7	592,4
Eigenkapitalquote (in % der Bilanzsumme)	34,9	34,7
Unverwässerter/Verwässerter NAV	636,1/636,6	629,0/629,5
NAV je Aktie (EUR, unverwässert/verwässert)	6,03/6,00	5,96/5,94
Netto-Finanzverbindlichkeiten	778,4	775,4
Netto-Verschuldungsgrad (Net-LTV) in %	49,5	49,7
Portfoliokennzahlen	31.03.2022	31.12.2021
Immobilien (Anzahl)	64	64
Marktwert (in EUR Mio.)	1.412,5	1.412,5
Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Mio.)	79,0	78,1
Mietrendite (in %)	5,6	5,5
EPRA -Leerstandsquote (in %) *	11,0	11,0
WALT (in Jahren)	4,7	4,7

* exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien und
Projektentwicklungen

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 verfügt zum 31. März 2022 über einen Immobilienbestand von 64 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 rund EUR 1,7 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:

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Michael Tegeder

Head of Investor Relations & Corporate Finance

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Telefon: + 49 6103 3724944

Email: tegeder@demire.ag