

## **DEMIRE steigert FFO I auf Rekordniveau**

- **Vermietungsleistung von rund 290.000 m<sup>2</sup> stellt einen neuen Rekord dar**
- **FFO I überspringt erstmals die 40-Mio.-Euro-Marke**
- **Prognose für 2023: EUR 71 Mio. bis EUR 73 Mio. an Mieteinnahmen und FFO I zwischen EUR 30 Mio. und EUR 32 Mio.**

*Langen, den 16. März 2023.* Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN: DE000A0XFSF0) hat im Geschäftsjahr 2022 die Rekordergebnisse von 2021 bei den Funds from Operations I (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) und der Vermietungsleistung nochmals gesteigert. Ungeachtet einer weltweit herausfordernden politischen und wirtschaftlichen Situation, die auch die Investmentmärkte für Immobilien in immer größerem Maße betrifft, hat der Spezialist für deutsche Gewerbeimmobilien somit ein erfolgreiches Jahr abgeschlossen. Vor dem Hintergrund des derzeitigen Marktumfelds will sich das Unternehmen 2023 auf eine Optimierung des Immobilienportfolios und damit einhergehend eine Senkung des Nettoverschuldungsgrades (Net-LTV) konzentrieren.

### **Mieteinnahmen und FFO I übertreffen Prognose**

Die erfolgreichen Neuvermietungen und Indexanpassungen bestehender Mietverhältnisse kompensierten die um zwei Objekte verkleinerte Portfoliobasis nahezu, sodass die Mieteinnahmen gegenüber 2021 nur leicht von EUR 82,3 Mio. auf EUR 81,1 Mio. sanken. Der Wert lag dennoch über der vor einem Jahr abgegebenen Prognose von EUR 78 Mio. bis EUR 80 Mio. Die operative Kennzahl FFO I belief sich 2022 auf bislang unerreichte EUR 41,8 Mio. (Vorjahr: EUR 39,8 Mio.). Anfang 2022 hatte der Vorstand EUR 38,5 Mio. bis EUR 40,5 Mio. prognostiziert.

### **Rückgang des EBIT aufgrund marktbedingter Abwertungen**

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verminderte sich von EUR 101,9 Mio. auf EUR -72,9 Mio. Hierin bilden sich vor allem im Zuge gestiegener Renditen am Immobilienmarkt marktbedingte Abwertungen des Immobilienportfolios ab, wobei diese zum Teil von den verbesserten Immobilien-Cashflows ausgeglichen werden konnten. Somit beträgt das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung des Immobilienbestands EUR -61,2 Mio. (Vorjahr:

EUR 47,0 Mio.), was einer Abwertung von -4,7 % auf den Portfoliowert des Vorjahres entspricht.

Das DEMIRE-Portfolio hatte Ende 2022 einen Marktwert von EUR 1,33 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,41 Mrd.). Der verwässerte Nettovermögenswert (NAV) sank von EUR 629,5 Mio. auf EUR 526,8 Mio. Das entspricht einem Rückgang je Aktie von EUR 5,94 auf EUR 4,97.

### **Operativ sehr erfolgreiches Jahr**

Auf Rekordkurs war die DEMIRE im vergangenen Jahr beim Vermietungsgeschäft. Mit rund 290.000 m<sup>2</sup> wurde der Vorjahreswert für Anschluss- und Neuvermietungen von 182.700 m<sup>2</sup> deutlich übertroffen. Neben der Großvermietung von 24.000 m<sup>2</sup> Bürofläche für mindestens 20 Jahre an das Land Nordrhein-Westfalen im Büropark Bredeney in Essen, wo die DEMIRE im Rahmen ihrer ESG-Strategie den entsprechenden Gebäudekomplex auf den BEG-55 Standard bringen wird, zählte u.a. die Vermietung von 7.200 m<sup>2</sup> an Premier Inn Hotels in Kassel zu den großen Abschlüssen. Das aktive Asset-Management der DEMIRE trug dazu bei, dass die EPRA-Leerstandsquote des Bestandsportfolios ohne die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien und Projektentwicklungen von 11 % auf 9,5 % sank. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) erhöhte sich leicht von 4,7 auf 4,8 Jahre. Zugleich verzeichnete das Portfolio ein Mietwachstum auf gleicher Fläche von 10,2 %.

**CEO Prof. Dr. Alexander Goepfert** hebt hervor: „Unser sehr erfolgreiches Vermietungsgeschäft und der Rekord bei den FFO I zeigen, dass die DEMIRE das Immobiliengeschäft bestens versteht. Darauf ruhen wir uns aber nicht aus, sondern richten den Blick nach vorne. Dabei wird ein aktives Portfoliomanagement zum Zwecke der Optimierung des Immobilienbestandes eine wesentliche Rolle spielen.“

### **Nettoverschuldungsgrad soll deutlich sinken**

Seit Sommer 2022 verfolgt die DEMIRE den Plan, den Verschuldungsgrad zu senken. Dabei sollen vor allem die im Rahmen der Portfoliobereinigung geplanten Objektverkäufe für mehr Liquidität sorgen. So wurde bereits im vergangenen Jahr eine Logistikimmobilie, der LogPark in Leipzig, für EUR 121 Mio. veräußert. Der Erlös soll dazu beitragen, den im vergangenen Jahr auf 54 % (Ende 2021: 49,7 %) gestiegenen Nettoverschuldungsgrad signifikant zu reduzieren. Unter Berücksichtigung von vertraglich vereinbarten, aber noch nicht vereinnahmten Verkaufserlösen liegt der pro-forma Net-LTV bereits unter 50 %. Vermögenswerten von EUR 1,54 Mrd. standen Ende 2022 Finanzschulden von rund EUR 800 Mio. gegenüber.

**CFO Tim Brückner** erklärt: „Für das Jahr 2023 streben wir eine Reduzierung des Net-LTV auf unter 45 % an und legen unseren Fokus zudem auf die Ende 2024 anstehenden Refinanzierungen.“

Die geplanten Immobilienverkäufe tragen dazu bei, dass die prognostizierten Mieterträge 2023 zwischen EUR 71,0 Mio. und EUR 73 Mio. und die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) zwischen EUR 30,0 Mio. bis EUR 32,0 Mio. liegen werden.

\*\*\*\*\*

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

<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR Mio.)</b>	<b>01.01.2022- 31.12.2022</b>	<b>01.01.2021- 31.12.2021</b>
Mieterträge	81,1	82,3
Ergebnis aus der Vermietung	62,3	67,2
<b>EBIT</b>	<b>-72,9</b>	<b>101,9</b>
Finanzergebnis	-0,4	-21,1
Periodenergebnis nach Steuern	-71,5	61,6
-davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	-65,7	58,5
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	41,8	39,8
FFO II (nach Steuern, vor Minderheiten)	34,7	36,9
Unverwässerte/Verwässerte FFO I je Aktie (EUR)	0,40/0,39	0,38/0,38
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Konzernbilanz (in EUR Mio.)</b>		
Bilanzsumme	1.536,9	1.705,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.231,1	1.433,1
Zahlungsmittel	57,4	139,6
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	121,0	0,0
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner)	486,7	592,4
Eigenkapitalquote (in % der Bilanzsumme)	31,7	34,7
Unverwässerter/Verwässerter NAV	526,3/526,8	629,0/629,5
NAV je Aktie (EUR, unverwässert/verwässert)	4,99/4,97	5,96/5,94
Netto-Finanzverbindlichkeiten	798,2	775,4
Netto-Verschuldungsgrad (Net-LTV) in %	54,0	49,7
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Portfoliokennzahlen</b>		
Immobilien (Anzahl)	62	64
Marktwert (in EUR Mio.)	1.329,8	1.412,5
Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Mio.)	85,1	78,1
Mietrendite (in %)	6,4	5,5
EPRA -Leerstandsquote (in %) *	9,5	11,0
WALT (in Jahren)	4,8	4,7

\* exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien und Projektentwicklungen

### **Einladung zur Telefonkonferenz am 16. März 2023**

Der Vorstand der DEMIRE lädt alle Interessierten im Rahmen einer Telefonkonferenz am 16. März 2023 um 10:00 Uhr (CET) zur Ergebnispräsentation für das Geschäftsjahr 2022 ein.

Bitte nutzen Sie den folgenden Registrierungslink:

<https://webcast.meetyoo.de/reg/2jxNp5Kf6Qen>

Die Ergebnispräsentation wird ebenfalls live mittels Webcast übertragen. Bitte nutzen Sie den Link <https://www.webcast-egs.com/demire-2022-fy/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 31. Dezember 2022 über einen Immobilienbestand von 62 Objekten mit einer Vermietungsfläche von rund 0,9 Million Quadratmetern. Unter Berücksichtigung des anteilig erworbenen Objektes Cielo in Frankfurt/Main beläuft sich der Marktwert auf rund 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.

**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