

DEMIRE steigert Funds from Operations I auf EUR 20,8 Mio.

- **Halbjahresrekord: Vermietungsleistung von rund 145.000 m² erreicht**
- **Funds from Operations I (nach Steuern, vor Minderheiten) wachsen um 7,1 Prozent auf EUR 20,8 Mio. (H1 2021: EUR 19,4 Mio.)**
- **Ergebnis aus der Vermietung entwickelt sich mit EUR 31,5 Mio. nach EUR 34,2 Mio. im Vorjahr in Folge umfangreicher Verkäufe in der Vorperiode erwartungsgemäß**
- **NAV je Aktie (unverwässert) beträgt nach Dividendenauszahlung von EUR 0,31 EUR 5,79 (EUR 5,96 Ende 2021)**

Langen, den 25. August 2022. Trotz schwieriger gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen und geopolitischer Krisen unterstreicht die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN: DE000A0XFSF0) die Resilienz ihres Geschäftsmodells: Im ersten Halbjahr des Jahres 2022 konnte die Gesellschaft eine Rekord-Vermietungsleistung von knapp 145.000 m² erzielen. Den größten Einzelerfolg erreichte die DEMIRE in Neuss. Dort wurde der Mietvertrag mit der Modegroßhandelsplattform IMOTEX im Umfang von 56.000 m² um drei Jahre verlängert.

Vermietungsergebnis entwickelt sich erwartungsgemäß, FFO I wachsen

Die **Mieterträge** der DEMIRE entwickeln sich im Zuge der strategischen Portfoliobereinigungen aus dem Vorjahr mit EUR 39,5 Mio. (H1 2021: EUR 42,0 Mio.) erwartungsgemäß. Das **Ergebnis aus der Vermietung** sinkt entsprechend von EUR 34,2 Mio. im ersten Halbjahr 2021 auf nun EUR 31,5 Mio., und das **Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** sinkt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (EUR 29,5) um 10,6 Prozent auf rund EUR 26,4 Mio. Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** reduzierte sich auf EUR 17,5 Mio. gegenüber EUR 18,8 Mio. im ersten Halbjahr 2021.

Die **Funds from Operations I** (nach Steuern, vor Minderheiten) wachsen im Berichtszeitraum um 7,1 Prozent bzw. auf EUR 20,8 Mio. nach EUR 19,4 Mio. in der Vorjahresperiode. Der **NAV je Aktie** (unverwässert) sinkt nach einer Dividendenauszahlung von EUR 0,31 auf EUR 5,79 (EUR 5,96 zum Jahresende 2021).

Leerstand sinkt durch hohe Vermietungsleistung

Die Anzahl der Immobilien bleibt mit 64 Objekten gegenüber dem Jahresende 2021 ebenso konstant wie der **Wert des Portfolios** von rund EUR 1,4 Mrd. Ein Objektverkauf über Verkehrswert erfolgte nach dem Berichtsstichtag. Die DEMIRE weist für den Berichtszeitraum eine hohe **Vermietungsleistung** von rund 145.000 m² aus, wovon 72 Prozent auf Anschlussvermietungen und 28 Prozent auf Neuvermietungen entfallen. Die **EPRA-Leerstandsquote**¹ des Portfolios sinkt auf 9,5 Prozent nach 11,0 Prozent zum Jahresende 2021. Der WALT bleibt mit 4,6 Jahren im Vergleich zum 31.12.2021 (4,7 Jahre) nahezu konstant. Das like-for-like Wachstum der annualisierten Vertragsmieten seit dem 30.06.2021 beträgt 0,9%.

Die durchschnittliche **nominale Fremdkapitalverzinsung** liegt mit 1,67 Prozent p.a. weiterhin auf einem attraktiven Niveau. Der **Nettoverschuldungsgrad (LTV)** beläuft sich nach der Dividendenausschüttung auf 51,4 Prozent, die **Liquidität** bleibt zum 30.06.2022 mit EUR 93,5 Mio. komfortabel.

Prognose für 2022 bestätigt

Der Ausblick bleibt vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen und geopolitischen Entwicklungen geteilt: Die wirtschaftlichen Auswirkungen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine und die aktuelle Energiekrise sorgen für unsichere Rahmenbedingungen. Vor diesem Hintergrund wird die Bildung einer Liquiditätsreserve angestrebt. Der Vorstand sieht die DEMIRE jedoch auch für diese Herausforderungen gerüstet und blickt deshalb zuversichtlich auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft. Auch die **Prognose** wird bestätigt: Für 2022 erwartet der Vorstand Mieterträge zwischen EUR 78,0 und EUR 80,0 Mio. sowie FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) in der Spanne von EUR 38,5 und EUR 40,5 Mio.

Ingo Hartlief, CEO der DEMIRE, sagt: „Die wirtschaftliche Stabilität unseres Portfolios belegt unsere REALize Potential Strategie. Wir verzeichnen weiterhin eine rege Nachfrage für unsere Flächen und profitieren von einer heterogenen Mieterstruktur in unseren Objekten. Trotz der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheit sehen wir uns deshalb für die Zukunft gut aufgestellt.“

Der Halbjahresbericht steht auf der Internetseite der DEMIRE unter der folgenden Adresse zum Download bereit: <https://www.demire.ag/publikationen/>

Ende der Pressemitteilung

¹ ohne zur Veräußerung gehaltene und als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

Einladung zur Telefonkonferenz am 25. August 2022

Der Vorstand der DEMIRE lädt alle Interessierten im Rahmen einer Telefonkonferenz am 25. August 2022 um 10:00 Uhr (CET) zur Ergebnispräsentation des ersten Halbjahrs 2022 ein.

Bitte nutzen Sie die folgenden Einwahlnummern:

Deutschland	+49 69 2222 5197
Vereinigtes Königreich	+44 330 165 4012
USA	+1 646-828-8073

Der Einwahlcode lautet 3568625.

Die Ergebnispräsentation wird ebenfalls live mittels Webcast übertragen. Bitte nutzen Sie den Link <https://www.webcast-egs.com/demire20220825/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/publikationen/> bereitgestellt.

Ausgewählte Konzernkennzahlen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR Mio.)	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Mieterträge	39,5	42,0
Ergebnis aus der Vermietung	31,5	34,2
EBIT	26,4	29,5
Finanzergebnis	-8,9	-10,8
Periodenergebnis nach Steuern	14,0	15,5
-davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	12,9	14,0
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	20,8	19,4
Unverwässerte/Verwässerte FFO I je Aktie (EUR)	0,20/0,20	0,18/0,18
Konzernbilanz (in EUR Mio.)	30.06.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	1.688,3	1.705,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.449,5	1.433,1
Zahlungsmittel	93,5	139,6
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner)	572,5	592,4
Eigenkapitalquote (in % der Bilanzsumme)	33,9	34,7
Unverwässerter/Verwässerter NAV	610,8/611,3	629,0/629,5
NAV je Aktie (EUR, unverwässert/verwässert)	5,79/5,77	5,96/5,94
Netto-Finanzverbindlichkeiten	816,8	775,4
Netto-Verschuldungsgrad (Net-LTV) in %	51,4	49,7
Portfoliokennzahlen	30.06.2022	31.12.2021
Immobilien (Anzahl)	64	64
Marktwert (in EUR Mio.)	1.412,5	1.412,5
Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Mio.)	80,6	78,1
Mietrendite (in %)	5,7	5,5
EPRA -Leerstandsquote (in %) ¹	9,5	11,0
WALT (in Jahren)	4,6	4,7

¹ ohne zur Veräußerung gehaltene und als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

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 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 30. Juni 2022 über einen Immobilienbestand von 64 Objekten mit einer Vermietungsfläche von rund 1,0 Mio. m². 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

Telefon: +49 (0) 6103 – 372 49 – 0

E-Mail: ir@demire.ag