

## **DEMIRE steigert Funds From Operations um 15,2 Prozent auf EUR 19,4 Mio.**

- **Starke Vermietungsleistung von 122.000 m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr 2021 enthält langfristigen Mietvertrag mit Amazon für Verteilzentrum in Leipzig**
- **Funds from Operations I (nach Steuern und vor Minderheiten) wachsen um 15,2 Prozent auf EUR 19,4 Mio. (H1 2020: EUR 16,9 Mio.)**
- **Ergebnis aus Vermietung steigt auf EUR 34,2 Mio., nach EUR 33,0 Mio. im Vorjahr**
- **Nach Auszahlung der Dividende von 62 Eurocent je Aktie liegt der NAV ja Aktie (unverwässert) bei EUR 5,45 (Ende 2020: EUR 5,91)**

*Langen, den 12. August 2021.* Trotz der Corona-Pandemie hat die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN: DE000A0XFSF0) das erste Halbjahr des Jahres 2021 erfolgreich abgeschlossen. Die Gesellschaft konnte eine hohe Vermietungsleistung von 122.000 m<sup>2</sup> erzielen und dabei unter anderem einen langfristigen Mietvertrag mit Amazon für ein neu zu errichtendes Verteilzentrum mit rund 26.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche in Leipzig abschließen.

Die DEMIRE hat das erste Halbjahr zudem genutzt, um die strategische Portfoliobereinigung aktiv voranzutreiben und gleichzeitig die größte Einzeltransaktion der Unternehmensgeschichte – den Ankauf des Bürogebäudes Cielo in Frankfurt am Main – unmittelbar nach dem Stichtag des Berichtszeitraums erfolgreich abzuschließen.

Die Geschäftstätigkeit wurde dabei im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres durch die COVID-19-Pandemie in vergleichsweise geringem Maße beeinflusst. Durch einen aktiv geführten Dialog mit den Mietern sind seit Jahresbeginn Mieteinnahmen in Höhe von nur rund EUR 2,4 Mio. Euro ausstehend, das entspricht 3,0 Prozent der erwarteten Mieteinnahmen für das Jahr 2021. Die Gesellschaft sieht sich für die Zukunft daher gut aufgestellt und bestätigt die Ergebnisprognose für das laufende Geschäftsjahr.

### **Ergebnis aus der Vermietung und FFO steigen**

Die **Mieterträge** der DEMIRE reflektieren mit EUR 42,0 Mio. (H1 2020: EUR 43,8 Mio.) u.a. die erfolgreichen Verkäufe im Zuge der strategischen Portfoliobereinigung. Das **Ergebnis aus der Vermietung** steigt von EUR 33,0 Mio. auf EUR 34,2 Mio., und das **Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** steigt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 35,2 Prozent auf rund EUR 29,5 Mio. Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** verbessert sich um 57,5 Prozent auf rund EUR 18,8 Mio.

Die **Funds from Operations I** (nach Steuern, vor Minderheiten) steigen im Berichtszeitraum auf EUR 19,4 Mio. bzw. um 15,2 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum (EUR 16,9 Mio.). Der **NAV** je Aktie (unverwässert) liegt nach Ausschüttung der **Dividende** von 62 Eurocent bei EUR 5,45, nach EUR 5,91 zum Jahresende 2020.

Die Anzahl der Immobilien nimmt im Rahmen der aktiven Portfoliooptimierung gegenüber dem Jahresende 2020 weiter um fünf auf jetzt 70 Objekte ab. Der **Wert des Portfolios** bleibt hingegen mit rund EUR 1,4 Mrd. nahezu konstant. Die DEMIRE weist für den Berichtszeitraum eine hohe **Vermietungsleistung** von rund 122.000 m<sup>2</sup> aus, wovon 46,3 Prozent auf Neuvermietungen und 53,7 Prozent auf Anschlussvermietungen entfallen. Die **EPRA-Leerstandsquote** des Portfolios (ohne zum Verkauf gehaltene Objekte) liegt zum Stichtag bei 10,2 Prozent nach 6,9 Prozent zum 31.12.2020. Diese Entwicklung ist auf zwei Faktoren zurückzuführen: Zum einen beginnt bei einigen der abgeschlossenen Mietverträge die Laufzeit erst einige Monate nach Unterzeichnung und somit nach dem Stichtag, zum anderen wurden neue Ausläufer in die Wiedervermietung genommen. Der **WALT** steigt leicht auf 4,9 Jahre, nach 4,8 Jahren am Jahresende 2020.

### **Komfortable Liquiditätssituation**

Die durchschnittliche **nominale Fremdkapitalverzinsung** verbessert sich zum 30.06.2021 gegenüber dem Jahresende 2020 erneut um 3 Basispunkte auf nominal 1,68 Prozent pro Jahr. Der **Nettoverschuldungsgrad (LTV)** steigt um 2,7 Prozentpunkte auf 52,7 Prozent, die **Liquidität** bleibt zum 30.06.2021 mit EUR 121,1 Mio. komfortabel.

### **Prognose für 2021 bestätigt**

Aufgrund der fortschreitenden Impfkampagne, der insgesamt robusten Verfassung des Immobilienmarktes und in der Erwartung, dass es keinen weiteren flächendeckenden Lockdown in Deutschland geben wird, bestätigt der Vorstand seine Prognose für das Geschäftsjahr 2021: Die Mieterträge werden zwischen EUR 80 und EUR 82 Mio. und die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) zwischen EUR 34,5 und EUR 36,5 Mio. erwartet.

Ingo Hartlief, CEO der DEMIRE, sagt: „Wir fokussieren uns auf unsere bewährte „REALize Potential“-Strategie und unser aktives Asset Management mit einem konstruktiven und proaktiv betriebenen Mieterdialog. Die hohe Vermietungsleistung und die Unterzeichnung eines langfristigen Mietvertrags mit Amazon unterstreichen unsere operative Leistungsfähigkeit beim Heben von Potentialen und die Qualität unseres Portfolios.“

\*\*\*

Der Halbjahresbericht steht auf der Internetseite der DEMIRE unter der folgenden Adresse zum Download bereit: <https://www.demire.ag/investor-relations/berichte-und-ergebnisse>

Ende der Pressemitteilung

### **Einladung zur Telefonkonferenz am 12. August 2021**

Der Vorstand der DEMIRE lädt alle Interessierten im Rahmen einer Telefonkonferenz am 12. August 2021 um 10:00 Uhr (CET) zur Ergebnispräsentation des ersten Halbjahrs 2021 ein.

Bitte nutzen Sie die folgenden Einwahlnummern:

Deutschland	+49 69 2222 2018
Vereinigtes Königreich	+44 330 336 9434
USA	+1 323 994 2082

Der Einwahlcode lautet 7979469.

Die Ergebnispräsentation wird ebenfalls live mittels Webcast übertragen. Bitte nutzen Sie den Link <https://www.webcast-egs.com/demire20210812/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/investor-relations/berichte-und-ergebnisse> bereitgestellt.

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

<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR Mio.)</b>	<b>01.01.2021- 30.06.2021</b>	<b>01.01.2020- 30.06.2020</b>
Mieterträge	42,0	43,8
Ergebnis aus der Vermietung	34,2	33,0
<b>EBIT</b>	<b>29,5</b>	<b>21,8</b>
Finanzergebnis	-10,8	-9,9
Periodenergebnis nach Steuern	15,5	9,3
-davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	14,0	8,3
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	19,4	16,9
FFO II (nach Steuern, vor Minderheiten)	20,2	13,6
Unverwässerte/Verwässerte FFO I je Aktie (EUR)	0,18/0,18	0,16/0,16
<b>Konzernbilanz (in EUR Mio.)</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Bilanzsumme	1.635,6	1.625,3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.408,3	1.426,3
Zahlungsmittel	121,1	101,6
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	20,2	31,0
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner)	546,5	589,0
Eigenkapitalquote (in % der Bilanzsumme)	33,4	36,8
Unverwässerter/Verwässerter NAV	575,2/575,7	625,3/625,9
NAV je Aktie (EUR, unverwässert/verwässert)	5,45/5,43	5,91/5,89
Netto-Finanzverbindlichkeiten	752,2	728,1
Netto-Verschuldungsgrad (Net-LTV) in %	52,7	50,0
<b>Portfoliokennzahlen</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Immobilien (Anzahl)	70	75
Marktwert (in EUR Mio.)	1.404,9	1.441,5
Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Mio.)	83,1	85,6
Mietrendite (in %)	5,9	5,9
EPRA -Leerstandsquote (in %) *	10,2	6,9
WALT (in Jahren)	4,9	4,8

\* exkl. zur Veräußerung gehaltener 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 Potentialen 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 2021 über einen Immobilienbestand von 70 Objekten mit einer Vermietungsfläche von rund 1,0 Million Quadratmetern und einem Marktwert von mehr als 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.

#### **Kontakt:**

Michael Tegeder  
Head of Investor Relations & Corporate Finance  
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG  
Telefon: + 49 6103 3724944  
Email: tegeder@demire.ag