

DEMIRE trifft mit H1 2023-Ergebnis Erwartungen

- **Mieterträge steigen um 3,4 Prozent auf EUR 40,8 Mio.**
- **FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) sinken um 7,4 Prozent auf EUR 19,3 Mio.**
- **Neubewertung des Immobilienportfolios spiegelt die aktuelle Marktphase wider und führt zu einer Abwertung von 5,9 %**
- **Nettoverschuldungsgrad sinkt auf 52,9 Prozent: Abwertung des Immobilienportfolios kompensiert durch Immobilienverkäufe und Anleiherückkauf**
- **Liquidität auf EUR 123 Mio. mehr als verdoppelt**
- **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 4. September 2023. Die Ergebnisse der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN: DE000A0XFSF0) haben sich im ersten Halbjahr 2023 im Einklang mit den Erwartungen des Managements entwickelt.

Weiterhin steigende Mieterträge, FFO I vor Steuern leicht im Plus

Die Mieterträge erhöhen sich insbesondere aufgrund von Mietindexierungen um 3,4 Prozent auf EUR 40,8 Mio. (H1 2022: EUR 39,5 Mio.). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sinkt im gleichen Zeitraum auf EUR -65,0 Mio. (H1 2022: EUR 26,4 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 -9,4 Mio.).

Die FFO I vor Steuern ist leicht im Plus, jedoch führt ein höherer laufender Ertragsteueraufwand zu einem im Vergleich zur Vorperiode um 7,4% niedrigeren FFO I nach Steuern und vor Minderheiten von EUR 19,3 Mio. (H1 2022: EUR 20,8 Mio.).

Rückgang des Portfoliowertes durch Wertkorrektur und Verkäufe

Der Marktwert des DEMIRE-Portfolios sank im Vergleich zum Jahresende 2022 auf rund EUR 1,18 Mrd. (31.12.2022: EUR 1,33 Mrd.). Zum einen bedingten die Verkäufe der Immobilien in Ulm und Apolda und zum anderen die Neubewertung des Immobilienportfolios, die mit einer Wertkorrektur von 5,9 % im Vergleich zum Jahresende 2022 die aktuelle Marktentwicklung nachvollzieht, einen Rückgang des Portfoliowertes. Somit verringerte sich der Net Asset Value (NAV, unverwässert) im Berichtszeitraum um EUR 0,56 auf EUR 4,43 je Aktie (31.12.2022: EUR 4,99).

Die Vermietungsleistung sinkt auf 18.200 m² (H1 2022: 144.900 m²), vor allem weil sich die vermietbaren Mietflächen nach der hohen Vermietungsleistung im Vorjahr verringert haben und 2023 weniger Mietverträge auslaufen werden. Die EPRA-Leerstandsquote (ohne als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien) steigt geringfügig auf 9,6 Prozent (31.12.2022: 9,5 Prozent). Die durchschnittliche Restlaufzeit (WALT) des gesamten Portfolios blieb mit 4,6 Jahren nahezu stabil (31.12.2022: 4,8 Jahre).

Ralf Bongers, CIO der DEMIRE, sagt: „Für den erneuten Verkauf unserer Logistikimmobilie „LogPark“ in Leipzig können wir ein reges Käuferinteresse registrieren und befinden uns aktuell in einem strukturierten Verkaufsprozess, den wir voraussichtlich noch in diesem Jahr erfolgreich abschließen können.“

Steigende Liquidität und sinkender Nettoverschuldungsgrad

„Die Liquidität und der Verschuldungsgrad haben sich im ersten Halbjahr erfreulich entwickelt. Weitere positive Effekte sind aus den angestrebten umfangreichen Verkäufen zu erwarten, sodass der Net-LTV deutlich sinken wird“, 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 123,4 Mio. (31.12.2022: EUR 57,4 Mio.).

Prognose für das Jahr 2023 bestätigt

Prof. Dr. Alexander Goepfert, CEO der DEMIRE, sagt: „Die DEMIRE ist auf ihrem Weg der Schaffung von zusätzlicher Liquidität im ersten Halbjahr 2023 ein gutes Stück vorangekommen. Angesichts des schwachen Marktumfelds, in dem wir uns befinden, stehen die operativen Kennzahlen solide da und entsprechen unseren Erwartungen zu Jahresbeginn.“

Auch für die zweite Jahreshälfte rechnen wir mit einer plangemäßen Entwicklung unserer Prognosekennzahlen.“

Der Vorstand bestätigt daher 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 4. September 2023

Der Vorstand der DEMIRE lädt alle Interessierten im Rahmen einer Telefonkonferenz am 4. September 2023 um 15:00 Uhr (CET) zur Ergebnispräsentation für das erste Halbjahr 2023 ein.

Bitte nutzen Sie den folgenden Registrierungslink:

<https://webcast.meetyoo.de/reg/mX0pcB22jyU>

Die Ergebnispräsentation wird ebenfalls live mittels Webcast übertragen. Bitte nutzen Sie den Link <https://www.webcast-egs.com/demire-2023-h1/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

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR Mio.)	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Mieterträge	40,8	39,5
Ergebnis aus der Vermietung	31,7	31,5
EBIT	-65,0	26,4
Finanzergebnis	10,0	-8,9
Periodenergebnis nach Steuern	-46,7	14,0
-davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	-44,0	12,9
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	19,3	20,8
FFO II (nach Steuern, vor Minderheiten)	-4,2	20,8
Unverwässerte/Verwässerte FFO I je Aktie (EUR)	0,18/0,18	0,20/0,20
	30.06.2023	31.12.2022
Konzernbilanz (in EUR Mio.)		
Bilanzsumme	1.443,7	1.536,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	917,3	1.231,1
Zahlungsmittel	123,4	57,4
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	281,6	121,0
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner)	516,5	567,1
Eigenkapitalquote (in % der Bilanzsumme)	30,4	31,7
Unverwässerter/Verwässerter NAV	467,2/467,7	526,3/526,8
NAV je Aktie (EUR, unverwässert/verwässert)	4,43/4,41	4,99/4,97
Netto-Finanzverbindlichkeiten	698,6	798,2
Netto-Verschuldungsgrad (Net-LTV) in %	52,9	54,0
	30.06.2023	31.12.2022
Portfoliokennzahlen		
Immobilien (Anzahl)	60	62
Marktwert (in EUR Mio.)	1.176,2	1.329,8
Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Mio.)	79,0	85,1
Mietrendite (in %)	6,7	6,4
EPRA -Leerstandsquote (in %) *	9,6	9,5
WALT (in Jahren)	4,6	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. Juni 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