

DEMIRE erneut mit Rekordjahr: FFO I* wächst um 13,5 Prozent auf EUR 39,2 Millionen

- **Mieterträge wachsen um 7,0 Prozent auf EUR 87,5 Mio.**
- **Vermietungsleistung erreicht mit 177.000 m² einen Höchstwert**
- **Ausblick: FFO I* für 2021 wird nach zahlreichen Veräußerungen 2020 zwischen EUR 34,5 bis EUR 36,5 Mio. erwartet**

Langen, den 17. März 2021. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN: DE000A0XFSF0) verkündet für das Geschäftsjahr 2020 erneut Rekordergebnisse bei FFO I*, Mieterträgen und Vermietungsleistung. Trotz der unsicheren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch die Corona-Pandemie kann der Gewerbeimmobilienspezialist damit das erfolgreiche Vorjahr nochmals übertreffen. Durch die Beteiligung an dem Büroensemble Cielo konnten im laufenden Jahr zudem weitere Verbesserungen bei der Portfolio- und Finanzstruktur erreicht und das Portfolio gezielt wieder ausgebaut werden.

Hohe Stabilität durch REALize Potential Strategie

Die Funds from Operations I (FFO I*) erreichen im Berichtsjahr EUR 39,2 Mio. und steigen um 13,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr (2019: EUR 34,5 Mio.). Das Resultat liegt damit über der letzten aktualisierten Prognose aus dem Dezember 2020. Bei den Mieterträgen verzeichnet die DEMIRE im gleichen Zeitraum ebenfalls eine Steigerung von 7,0 Prozent auf EUR 87,5 Mio. (2019: EUR 81,8 Mio.). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) beläuft sich auf EUR 27,7 Mio. (2019: EUR 155,2 Mio.). Darin enthalten ist das durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie mit EUR -22,1 Mio. negative Ergebnis aus Bewertungen. Insgesamt sind die Bewertungseffekte aufgrund der stabilen Portfoliostruktur moderat. Effekte auf die Assetklassen Einzelhandel und Hotel wurden durch gegenläufige Ergebnisse bei Logistik- und Büroobjekten ausgeglichen.

Der Marktwert des DEMIRE-Portfolios sank insbesondere aufgrund strategischer Bereinigungen durch den Verkauf von 18 Immobilien auf rund EUR 1,44 Mrd. (2019: EUR 1,48 Mrd.). Der verwässerte EPRA-NAV veränderte sich im Berichtszeitraum aufgrund der

Dividendenausschüttung von EUR 0,54 je Aktie um EUR 0,43 auf EUR 5,89 je Aktie (2019: EUR 6,32).

Mit 177.000 m² kann die DEMIRE erneut einen Rekord in der Vermietungsleistung vorweisen (2019: 172.699 m²). Als Folge der starken Vermietungsleistung sowie der Portfoliobereinigung sank die EPRA-Leerstandquote von 9,4 auf 6,9 Prozent. Den WALT konnte die DEMIRE bei 4,8 Jahren konstant halten.

Ingo Hartlief, CEO der DEMIRE, kommentiert: „Das gute Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 bestätigt unseren Investmentansatz, der auch in einem wirtschaftlich herausfordernden Umfeld eine hohe Resilienz aufweist. Wir haben unser Portfolio trotz der Pandemie weiter optimieren und abermals ein Rekordergebnis erzielen können“.

Finanzierungskosten weiter reduziert

„Im Rahmen des strategischen Finanzmanagements haben wir das günstige Zinsumfeld zur fortlaufenden Optimierung unserer Finanzstruktur und damit zur weiteren Reduzierung der Kapitalkosten genutzt“, erläutert Tim Brückner, CFO der DEMIRE. Die durchschnittlichen nominalen Fremdkapitalkosten sanken zum 31. Dezember 2020 gegenüber dem Vorjahr erneut um 13 Basispunkte von 1,84 auf 1,71 Prozent p. a. Ende 2018 lag der Wert noch bei 3,0 Prozent. Der Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) lag zum Stichtag bei 50,0 Prozent.

Dividendenausschüttung und weiteres Wachstum durch Zukäufe

Der Gewinnverwendungsvorschlag für die ordentliche Hauptversammlung am 28. April 2021 sieht die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,62 je Aktie für das Geschäftsjahr 2020 vor.

Trotz der gesamtwirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen zu Beginn des Jahres 2021 rechnet die DEMIRE mit einer zunehmenden wirtschaftlichen Erholung. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt das Unternehmen das Portfolio durch selektive Akquisitionen weiter auszubauen. So hat die DEMIRE im Februar 2021 eine Beteiligung an dem Büroensemble Cielo in Frankfurt am Main erworben und sich zusätzlich ein Ankaufsrecht für den gesamten Gebäudekomplex gesichert.

„Mit Cielo haben wir uns im neuen Jahr bereits ein attraktives Asset mit einem Gesamtwert von über EUR 270 Mio. gesichert. Dies ist ein neuerlicher Schritt zur strategischen Weiterentwicklung des DEMIRE-Portfolios und die Struktur der Transaktion generiert eine attraktive Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Wir werden den Markt weiterhin beobachten

und Opportunitäten gezielt für den Ausbau und die Optimierung unseres Portfolios sowie die Verbesserung relevanter Kennzahlen nutzen“, erklärt Ingo Hartlief.

Für 2021 plant die Gesellschaft aus der Vermietung des Immobilienbestands und unter Berücksichtigung des hohen Verkaufsvolumens im Jahr 2020 Mieterträge zwischen EUR 80,0 und EUR 82,0 Mio. zu erwirtschaften. Auf Basis dessen rechnet die DEMIRE mit einem FFO I* in der Spanne von EUR 34,5 und EUR 36,5 Mio.

* nach Steuern, vor Minderheiten

Ende der Pressemitteilung

Der Geschäftsbericht 2020 steht auf der Internetseite der DEMIRE unter der folgenden Adresse zum Download bereit: <https://www.demire.ag/investor-relations/berichte-und-ergebnisse/2020>

Einladung zur Telefonkonferenz am 17. März 2021

Der Vorstand der DEMIRE lädt alle Interessierten im Rahmen einer Telefonkonferenz am 17. März 2021 um 10:00 Uhr (CET) zur Ergebnispräsentation für das Geschäftsjahr 2020 ein, die live mittels Webcast übertragen wird. Bitte nutzen Sie den Link:

<https://www.webcast-egs.com/demire20210317/no-audio>

Die Präsentation der Ergebnisse wird ebenfalls zum Download auf der Website <https://www.demire.ag/investor-relations/berichte-ergebnisse/2020/> bereitgestellt.

Ausgewählte Konzern-Kennzahlen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR Mio.)		
Mieterträge	87,5	81,8
Ergebnis aus der Vermietung	70,2	65,5
EBIT	27,7	155,2
Finanzergebnis	-21,2	-57,3
Periodenergebnis nach Steuern	9,2	79,7
-davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	8,5	75,5
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	39,2	34,5
FFO II (nach Steuern, vor Minderheiten)	37,4	45,7
Unverwässerte/Verwässerte FFO I je Aktie (EUR)	0,37/0,37	0,32/0,32
Konzernbilanz (in EUR Mio.)	31.12.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	1.625,3	1.677,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.426,3	1.493,9
Zahlungsmittel	101,6	102,1
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	31,0	16,3
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner)	589,0	660,8
Eigenkapitalquote (in % der Bilanzsumme)	36,8	39,4
Unverwässerter/Verwässerter EPRA-NAV	625,3/625,9	684,1/684,6
EPRA-NAV je Aktie (EUR, unverwässert/verwässert)	5,91/5,89	6,35/6,32
Netto-Finanzverbindlichkeiten	728,1	704,8
Netto-Verschuldungsgrad (Net-LTV) in %	50,0	46,7
Portfoliokennzahlen	31.12.2020	31.12.2019
Immobilien (Anzahl)	75	90
Marktwert (in EUR Mio.)	1.441,5	1.488,4
Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Mio.)	85,6	90,0
Mietrendite (in %)	5,9	6,0
EPRA -Leerstandsquote (in %) **	6,9	9,4
WALT (in Jahren)	4,8	4,8

** exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien

Presse & Investor Relations**DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG**

Michael Tegeder
 Leiter Corporate Finance und Investor Relations
 Tel.: +49 6103 372 49 44
 Email: tegeder@demire.ag

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 31. Dezember 2020 über einen Immobilienbestand von 75 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.