

DEMIRE erzielt Rekord FFO von EUR 39,8 Millionen

- **Vermietungsleistung erreicht Rekordniveau von 182.700 m²**
- **EBIT steigt auf EUR 101,9 Millionen**
- **Prognose 2022: Mieterträge EUR zwischen 78,0 und 80,0 Mio. und FFO I zwischen EUR 38,5 und EUR 40,5 Mio. erwartet**

Langen, den 17. März 2022. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN: DE000A0XF5F0) hat im Geschäftsjahr 2021 Rekordergebnisse bei den Funds from Operations I (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) und der Vermietungsleistung erzielt. Trotz anhaltend unsicherer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen durch die Corona-Pandemie kann der Gewerbeimmobilienspezialist an das erfolgreiche Vorjahr anknüpfen. Durch gezielte Veräußerungen nicht strategischer Immobilien und die konsequente Umsetzung von Effizienzprogrammen wurden weitere Verbesserungen wesentlicher operativer und portfoliobezogener Kennzahlen erreicht.

REALize Potential Strategie sorgt für hohe Stabilität

Die FFO I belaufen sich im Berichtsjahr auf EUR 39,8 Mio. Das entspricht einem Plus von 1,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr (2020: EUR 39,2 Mio.). Nach Portfoliobereinigungen um Objekte, die nicht in die langfristige strategische Ausrichtung der DEMIRE passen, verzeichnete die Gesellschaft bei den Mieterträgen einen Rückgang von rund 5,9 Prozent auf EUR 82,3 Mio. (2020: EUR 87,5 Mio.) und übertraf damit die Prognose von EUR 80,0 bis 82,0 Mio. Hierbei unberücksichtigt blieb das Bürogebäude Cielo in Frankfurt, denn die Zuflüsse aus dem Joint Venture werden aufgrund der „at-Equity-Bilanzierung“ als Beteiligungserträge und im Finanzergebnis aufgeführt.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) steigt im Vergleich zum Vorjahr (2020: 27,7 Mio. Euro) deutlich auf EUR 101,9 Mio. Der starke Anstieg geht unter anderem auf die Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zurück (plus EUR 48,8 Mio.). Die DEMIRE sieht in dieser Entwicklung eine Bestätigung ihres aktiven Asset- und Portfolio-Management-Ansatzes.

Der Marktwert des DEMIRE-Portfolios blieb mit rund EUR 1,41 Mrd. trotz der Veräußerung von elf Immobilien nahezu stabil (2020: EUR 1,44 Mrd.). Der verwässerte NAV erhöhte sich im Berichtszeitraum trotz der Dividendenausschüttung von EUR 0,62 je Aktie um EUR 0,07 auf EUR 5,96 je Aktie (2020: EUR 5,89).

2021 konnte die DEMIRE die Rekord-Vermietungsleistung des Vorjahres (2020: 177.000 m²) noch einmal übertreffen. Die Vermietungsleistung durch Neuabschlüsse bzw. Prolongationen belief sich auf rund 182.700 m². Durch Abschlüsse mit bonitätsstarken Mietern, beispielsweise in Leipzig, Dresden oder Quickborn, konnte zudem die Mieterbasis gestärkt werden. Die EPRA-Leerstandsquote des Bestandsportfolios ohne die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien und Projektentwicklungen belief sich zum Bilanzstichtag auf 11,0 Prozent. Die durchschnittliche Restlaufzeit (WALT) des gesamten Portfolios bleibt mit 4,7 Jahren (2020: 4,8 Jahre) nahezu stabil.

Ingo Hartlief, CEO der DEMIRE, sagt „Das wirtschaftliche Umfeld war durch die Pandemie auch 2021 herausfordernd. Deshalb ist es umso erfreulicher, dass die DEMIRE abermals ein stabiles und solides Ergebnis ausweisen kann. Das unterstreicht die Robustheit unseres Portfolios und den Erfolg unseres aktiven Assetmanagements.“

Finanzierungskosten weiter gesenkt

„Wir haben unsere Finanzierungsstruktur im Berichtszeitraum mit zwei besicherten Hypothekenfinanzierungen weiter optimiert. Die Gesellschaft konnte ihre Finanzierungskosten in den vergangenen drei Jahren deutlich senken, und erst 2024 stehen die ersten Refinanzierungen an“, erläutert Tim Brückner, CFO der DEMIRE. Die durchschnittlichen nominalen Fremdkapitalkosten sanken zum 31. Dezember 2021 gegenüber dem Vorjahr (1,71 Prozent) um weitere 5 Basispunkte auf 1,66 Prozent pro Jahr. Ende 2018 lag der Wert noch bei 3,0 Prozent. Der Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) lag zum Stichtag bei 49,7 Prozent (2020: 49,2 Prozent). „Die unterjährige Abstufung des Moodys-Rankings auf das Niveau von Ba3 liegt in der erneuten Ausschüttung einer hohen Dividende und nicht in der operativen Entwicklung der DEMIRE begründet“, stellt Brückner klar.

Zuversichtlicher Ausblick für das Jahr 2022

Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen und geopolitischen Entwicklung fällt der Ausblick zweigeteilt aus. Die wirtschaftlichen Auswirkungen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine und der weitere Verlauf der Coronapandemie sind nicht vollständig abschätzbar. Der Vorstand sieht die DEMIRE jedoch auch in unsicheren Zeiten resilient aufgestellt und blickt deshalb zuversichtlich auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft. Für 2022 rechnet

die DEMIRE mit Mieterträgen zwischen EUR 78,0 und EUR 80,0 Mio. Auf dieser Basis werden FFO I in der Spanne von EUR 38,5 und EUR 40,5 Mio. erwartet.

Ende der Pressemitteilung

Einladung zur Telefonkonferenz am 17. März 2022

Der Vorstand der DEMIRE lädt alle Interessierten im Rahmen einer Telefonkonferenz am 17. März 2022 um 10:00 Uhr (CET) zur Ergebnispräsentation für das Geschäftsjahres 2021 ein.

Bitte nutzen Sie die folgenden Einwahlnummern:

| | |
|------------------------|-------------------|
| Deutschland | +49 69 2222 25197 |
| Vereinigtes Königreich | +44 330 165 4012 |
| USA | +1 323 701 0160 |

Der Einwahlcode lautet 2312118.

Die Ergebnispräsentation wird ebenfalls live mittels Webcast übertragen. Bitte nutzen Sie den Link <https://www.webcast-egs.com/demire20220317>

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 Konzern-Kennzahlen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR Mio.) | 01.01.2021- 31.12.2021 | 01.01.2020- 31.12.2020 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Mieterträge | 82,3 | 87,5 |
| Ergebnis aus der Vermietung | 67,2 | 70,2 |
| EBIT | 101,9 | 27,7 |
| Finanzergebnis | -21,1 | -21,2 |
| Periodenergebnis nach Steuern | 61,6 | 9,2 |
| -davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens | 58,5 | 8,5 |
| FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) | 39,8 | 39,2 |
| FFO II (nach Steuern, vor Minderheiten) | 376,9 | 37,4 |
| Unverwässerte/Verwässerte FFO I je Aktie (EUR) | 0,38/0,38 | 0,37/0,37 |
| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Konzernbilanz (in EUR Mio.) | | |
| Bilanzsumme | 1.705,6 | 1.625,3 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 1.433,1 | 1.426,3 |
| Zahlungsmittel | 139,6 | 101,6 |
| Zur Veräußerung gehaltene Immobilien | 0,0 | 31,0 |
| Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner) | 592,4 | 589,0 |
| Eigenkapitalquote (in % der Bilanzsumme) | 34,7 | 36,8 |
| Unverwässerter/Verwässerter NAV | 629,0/629,5 | 625,3/625,9 |
| NAV je Aktie (EUR, unverwässert/verwässert) | 5,96/5,94 | 5,91/5,89 |
| Netto-Finanzverbindlichkeiten | 775,4 | 728,1 |
| Netto-Verschuldungsgrad (Net-LTV) in % | 49,7 | 49,2 |
| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Portfoliokennzahlen | | |
| Immobilien (Anzahl) | 64 | 75 |
| Marktwert (in EUR Mio.) | 1.412,5 | 1.441,5 |
| Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Mio.) | 78,1 | 85,6 |
| Mietrendite (in %) | 5,5 | 5,9 |
| EPRA -Leerstandsquote (in %) * | 11,0 | 6,9 |
| WALT (in Jahren) | 4,7 | 4,8 |

* exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien und Projektentwicklungen

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 verfügt zum 31. Dezember 2021 über einen Immobilienbestand von 64 Objekten mit einer Vermietungsfläche von rund 1,0 Million Quadratmetern. 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

Michael Tegeder

Head of Investor Relations & Corporate Finance

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Telefon: + 49 6103 3724944

Email: tegeder@demire.ag