

DEMIRE mit erfolgreichem Start ins Jahr 2021:

FFO I und NAV erneut verbessert

- **Funds from Operations I (nach Steuern und vor Minderheiten) jetzt bei EUR 10,8 Mio. (Q1 2020: EUR 9,6 Mio.)**
- **NAV je Aktie (unverwässert) steigt gegenüber dem Jahresende 2020 um 10 Eurocent auf EUR 6,01**
- **Mieterträge liegen erwartungsgemäß bei EUR 21,1 Mio.**
- **Vermietungsleistung mit mehr als 23.000 m² erneut auf hohem Niveau**

Langen, den 12. Mai 2021. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN: DE000A0XFSF0) hat das erste Quartal des Jahres 2021 erfolgreich abgeschlossen. Wesentliche operative und portfoliobezogene Kennzahlen bleiben stabil oder konnten erneut verbessert werden. Die Geschäftstätigkeit wurde im Berichtszeitraum durch die COVID-19-Pandemie in vergleichsweise geringem Maße beeinflusst. Seit Beginn der Pandemie sind insgesamt lediglich rund 5,5 Prozent der jährlichen Vertragsmieten ausstehend. Diese Entwicklungen sind Resultat der konsequenten Umsetzung der „REALize-Potential“-Strategie. Die Gesellschaft sieht sich für die Zukunft daher gut aufgestellt und bestätigt die Ergebnisprognose für das laufende Geschäftsjahr.

FFO und NAV je Aktie legen zu

Die **Funds from Operations I** (nach Steuern, vor Minderheiten) steigen im Berichtszeitraum auf EUR 10,8 Mio. bzw. um 12,0 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal (EUR 9,6 Mio.). Auch der **NAV** je Aktie (unverwässert) steigt gegenüber dem 31.12.2020 um 10 Eurocent auf EUR 6,01. Durch die Ausschüttung der Dividende am 03.05.2021 von EUR 0,62 je Aktie für das Geschäftsjahr 2020 sinkt der NAV entsprechend. Bei den Mieterträgen verzeichnet die DEMIRE im Vergleich zum Vorjahresquartal primär aufgrund verschiedener strategischer Portfoliobereinigungen einen leichten Rückgang von EUR 22,0 Mio. auf nunmehr EUR 21,1 Mio. Das **Ergebnis vor Zinsen und Steuern** (EBIT) steigt hingegen um 28,8 Prozent auf rund EUR 16,6 Mio. und das Ergebnis vor Steuern (EBT) um 41,7 Prozent auf rund EUR 11,3 Mio.

Die Anzahl der Immobilien bleibt mit 75 Objekten gegenüber dem Jahresende 2020 ebenso konstant wie der Portfoliowert von rund EUR 1,44 Mrd. Hierbei sind die erfolgreiche Akquisition der Frankfurter Büroimmobilie Cielo und der Verkauf einer Büroimmobilie in Ansbach noch nicht berücksichtigt. Letztere konnte nach erfolgreicher Repositionierung deutlich über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert veräußert werden. Die **EPRA-Leerstandsquote** des Portfolios (ohne zum Verkauf gehaltene Objekte) liegt zum Stichtag bei 7,8 Prozent nach 6,9 Prozent zum 31.12.2020. Der **WALT** bleibt mit 4,8 Jahren gegenüber dem Jahresende 2020 konstant.

DEMIRE kann für den Berichtszeitraum eine weiterhin hohe **Vermietungsleistung** von rund 23.000 m² vorweisen; davon entfallen rund 44 Prozent auf Neuvermietungen und rund 56 Prozent auf Anschlussvermietungen. Durch aktives Portfoliomanagement und die erfolgreiche Repositionierung zahlreicher Objekte wurde die Abhängigkeit vom Mieter GMG/Deutsche Telekom reduziert und die Mieterbasis weiter diversifiziert. Nachdem Ende 2018 noch 30,4 Prozent der Vertragsmieten auf die GMG entfielen, hat sich dieser Wert zum Stichtag 31.03.2021 auf 14,2 Prozent mehr als halbiert.

Sinkende Finanzierungskosten und hohe Liquidität

„Es ist uns gelungen, die Finanzierungskosten gegenüber dem Vorjahreszeitraum weiter zu verbessern. Das ist ein wichtiges Ergebnis unseres aktiven Finanzmanagements“, teilt Tim Brückner, CFO der DEMIRE AG, mit. Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung verbessert sich zum 31.03.2021 gegenüber dem Jahresende 2020 um 2 Basispunkte auf nominal 1,69 Prozent pro Jahr. Der **Nettoverschuldungsgrad (LTV)** liegt mit 49,5 Prozent um 0,5 Prozentpunkte unter dem Wert zum Bilanzstichtag; die Liquidität bleibt zum 31.03.2021 mit EUR 155,2 Mio. komfortabel.

Prognose für 2021 unverändert

Trotz der bestehenden Unsicherheit in den Märkten durch die Pandemie blickt die DEMIRE aufgrund der fortschreitenden Impfkampagne, der sich langsam verbessernden Inzidenzwerte und der guten Ausgangslage der Gesellschaft vorsichtig optimistisch in die Zukunft. Für 2021 bestätigt die DEMIRE die Prognose. Danach werden die Mieterträge zwischen EUR 80,0 und EUR 82,0 Mio. liegen und FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) in der Spanne von EUR 34,5 und EUR 36,5 Mio. erwartet.

Ingo Hartlief, CEO der DEMIRE: „Wir fokussieren uns auf unsere bewährte ‚REALize Potential‘-Strategie und unser aktives Asset Management mit konstruktivem Mieter-Dialog. In Verbindung mit der aufgebauten Liquiditätsposition sehen wir uns gut aufgestellt neben Ertragsoptimierung, situativ auch weitere Wachstums-Opportunitäten zu ergreifen.“

Der Quartalsbericht steht auf der Internetseite der DEMIRE unter der folgenden Adresse zum Download bereit: www.demire.ag/investor-relations

Ende der Pressemitteilung

Einladung zur Telefonkonferenz am 12. Mai 2021

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

Bitte nutzen Sie die folgenden Einwahlnummern:

Deutschland	+49 89 2030 35526
Vereinigtes Königreich	+44 330 336 9424
USA	+1 323 794 2597

Der Einwahlcode lautet 8160718.

Die Ergebnispräsentation wird ebenfalls live mittels Webcast übertragen. Bitte nutzen Sie den Link <https://www.webcast-egs.com/demire20210512/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

	01.01.2021- 31.03.2021	01.01.2020- 31.03.2020
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR Mio.)		
Mieterträge	21,1	22,0
Ergebnis aus der Vermietung	17,7	17,3
EBIT	16,6	12,9
Finanzergebnis	-5,3	-4,9
Periodenergebnis nach Steuern	9,4	6,8
-davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	8,7	6,2
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	10,8	9,6
FFO II (nach Steuern, vor Minderheiten)	10,7	7,8
Unverwässerte/Verwässerte FFO I je Aktie (EUR)	0,10/0,10	0,09/0,09
Konzernbilanz (in EUR Mio.)	31.03.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	1.685,5	1.625,3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.413,2	1.426,3
Zahlungsmittel	155,2	101,6
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	49,0	31,0
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner)	606,3	589,0
Eigenkapitalquote (in % der Bilanzsumme)	36,0	36,8
Unverwässerter/Verwässerter NAV	634,3/634,8	625,3/625,9
NAV je Aktie (EUR, unverwässert/verwässert)	6,01/5,99	5,91/5,89
Netto-Finanzverbindlichkeiten	723,2	728,1
Netto-Verschuldungsgrad (Net-LTV) in %	49,5	50,0
Portfoliokennzahlen	31.03.2021	31.12.2020
Immobilien (Anzahl)	75	75
Marktwert (in EUR Mio.)	1.441,5	1.441,5
Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Mio.)	85,4	85,6
Mietrendite (in %)	5,9	5,9
EPRA -Leerstandsquote (in %) *	7,8	6,9
WALT (in Jahren)	4,8	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 31. März 2021 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.

Kontakt:

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