

DEMIRE: Starke Entwicklung in den ersten neun Monaten 2019 und gute Grundlage für zukünftiges Wachstum: „REALize Potential“ zeigt weitere Erfolge

- Mieterträge steigen um 8,9% auf EUR 60,1 Millionen (9M 2018: EUR 55,1 Millionen)
- FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) steigt signifikant um 33,4% auf EUR 24,5 Millionen (9M 2018: EUR 18,3 Millionen)
- Vermietungsleistung mit 134.770 qm bereits 63% über Gesamtjahr 2018
- Erfolgreiche Bondemission senkt Finanzierungskosten und erhöht FFO in Zukunft deutlich
- CEO Ingo Hartlief: „Erfolgreiche Entwicklung in den ersten neun Monaten 2019 auch sehr gute Grundlage für zukünftiges Wachstum der DEMIRE“

Langen, 14. November 2019 – Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN: DE000A0XFSF0) setzt durch die konsequente Umsetzung der „REALize Potential“-Strategie in den ersten neun Monaten 2019 die positive Entwicklung fort. Alle Kennzahlen haben sich deutlich verbessert, während zugleich der Grundstein für zukünftiges Wachstum gelegt wurde.

Die **Mieterträge** des DEMIRE-Konzerns erhöhten sich in den ersten neun Monaten 2019 auf EUR 60,1 Millionen (9M 2018: EUR 55,1 Millionen). Der Anstieg ist zum einen auf Vermietungserfolge und Mietsteigerungen im Bestand und zum anderen auf eine verbreiterte Ertragsbasis nach dem Ankauf eines Büro- und eines Warenhausportfolios zurückzuführen. Das **Ergebnis aus der Vermietung** von Immobilien stieg im Berichtszeitraum überproportional um 14,7% auf EUR 48,9 Millionen und unterstreicht den operativen Fortschritt der DEMIRE (9M 2018: EUR 42,6 Millionen). Das **Ergebnis vor Steuern** belief sich auf EUR 45,7 Millionen, nach EUR 66,3 Millionen in der Vorjahresperiode. Bereinigt um Fair-Value Anpassungen (2019: EUR 29,6 Millionen; 2018: EUR 70,1 Millionen) belief sich das Periodenergebnis auf EUR 7,9 Millionen, nach EUR -22,0 Millionen in der Vorjahresperiode.

Die **Vermietungsleistung** lag zum 30. September 2019 mit 134.770 Quadratmetern bereits mehr als 63 % über der des Gesamtjahres 2018 (82.559 Quadratmeter). Daraus erwächst - nach dem Ankauf eines Büroportfolios mit Value-Add-Komponenten im Mai 2019 - bereits wieder ein positiver Trend bei der Entwicklung der **EPRA-Leerstandsquote**. Sie sinkt zum 30. September 2019 auf 10,9 % nach 11,1% zum 30. Juni 2019. Auch der WALT verbesserte sich im letzten Quartal von 4,5 auf 4,7 Jahre. Diverse weitere Abschlüsse mit Mietvertragsbeginn nach dem Stichtag werden diesen Trend verstärken und lassen zum Jahresende 2019 eine weiter gesunkene Leerstandsquote erwarten.

Weiterhin konnten im Berichtszeitraum **Verkaufsverträge** für fünf Objekte mit einem Volumen von EUR 32,2 Millionen unterzeichnet werden, deren Potentiale ausgeschöpft waren oder die keine ausreichende Größe besaßen. Hierbei wurde ein Bewertungsgewinn von rund EUR 8 Millionen erzielt, was einem durchschnittlichen Aufschlag auf die Bewertung von Juni 2019 von mehr als 30% entspricht.

Deutlicher Anstieg der FFO I

Die **Funds from Operations** (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) stiegen im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich um 33,4% auf EUR 24,5 Millionen, nach EUR 18,3 Millionen im Vorjahreszeitraum. Dies ist im Wesentlichen auf die konsequente Umsetzung der Strategie

„REALize Potential“ und die im Zuge dessen erzielten operativen Verbesserungen in allen Bereichen sowie die zügige Integration der beiden angekauften Portfolios zurückzuführen.

Bilanzkennzahlen verbessert, Finanzierungskosten optimiert

Die Bilanzkennzahlen zum 30. September 2019 zeigen nach wie vor eine solide Finanzierungsstruktur und spiegeln zugleich den Besitzübergang der erworbenen Portfolios wider. Die Bilanzsumme des DEMIRE-Konzerns ist zum Stichtag auf rund EUR 1.526 Millionen gestiegen, die **Eigenkapitalquote** lag bei 40,5%. Der **EPRA-NAV** (unverwässert) erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf EUR 5,89 je Aktie (31. Dezember 2018: EUR 5,52 je Aktie). Der **Netto-Verschuldungsgrad** (Net-Loan-to-Value) entwickelte sich gegenüber dem Jahresende 2018 (38,7%) in Richtung der von der Gesellschaft angestrebten Zielmarke von 50 % und lag am Stichtag bei 48,5%.

Nach dem Bilanzstichtag wurde die Anleihe 17/22 mit Emissionserlösen einer **neuen Anleihe 19/24** zurückgezahlt. Dabei profitierte die DEMIRE AG von der positiven Unternehmensentwicklung und dem guten Kapitalmarktumfeld, was zu einem um einen Prozentpunkt günstigeren Nominalzins sowie einer Aufstockung des Volumens um mehr als EUR 230 Millionen führte. Durch die Rückzahlung der Anleihe 17/22 sowie weiterer höherverzinslicher Verbindlichkeiten reduzieren sich die Finanzierungskosten deutlich, was zu einem unmittelbaren Anstieg der FFO führen wird. Diese positiven Auswirkungen der Refinanzierung zeigen sich im Berichtszeitraum noch nicht, sondern werden ab dem 4. Quartal 2019 sichtbar werden.

Ingo Hartlief, Vorstandsvorsitzender der DEMIRE AG, kommentiert: "Die positive Entwicklung der DEMIRE in den ersten drei Quartalen 2019 ist das Ergebnis der konsequenten Umsetzung unserer „REALize-Potential“-Strategie. Neben den starken operativen Resultaten, die in allen Kennzahlen sichtbar werden, legen wir vor allem die Grundlage für eine erfolgreiche Zukunft. Durch den Verkauf von fünf Objekten deutlich über Buchwert, deren Potentiale für uns ausgeschöpft oder die einfach zu klein waren, sowie die erfolgreiche Refinanzierung haben wir trotz der beiden Akquisition in diesem Jahr weiterhin den finanziellen Spielraum und die Pipeline, unser Wachstum aktiv zu gestalten. Sowohl kurz- als auch mittelfristig sind wir sehr optimistisch, eine weiterhin starke Performance der DEMIRE zeigen zu können."

Vorstand bestätigt erhöhte Prognosen für Mieterträge und FFO I

Nach der starken Entwicklung der DEMIRE in den ersten neun Monaten bestätigt der Vorstand die im August angehobene Prognose für das Gesamtjahr 2019. Die Mieterträge werden zwischen EUR 80,5 bis 82,5 Millionen betragen, für die FFO I (nach Steuern und vor Minderheiten) wird mit EUR 30 bis 32 Millionen gerechnet.

Der Zwischenbericht 2019 steht auf der Internetseite der Gesellschaft zum Download bereit: <http://www.demire.ag/investor-relations/berichte-und-ergebnisse/>

Einladung zur Telefonkonferenz am 14. November 2019

Der Vorstand der DEMIRE lädt alle Interessierten im Rahmen einer Telefonkonferenz am 14. November 2019 um 10:00 Uhr (CET) zur Ergebnispräsentation der ersten neun Monate 2019 ein.

Bitte nutzen Sie die folgenden Einwahlnummern:

Deutschland: +49 69 2222 2018

UK: +44 330 336 9411

USA: +1 929 477 0324
Frankreich: +33 1 7677 2257
Schweiz: +41 44 580 1022

PIN: 4635146

Die Ergebnispräsentation wird ebenfalls live mittels Webcast übertragen. Hierfür nutzen Sie bitte den Link <https://webcasts.eqs.com/demire20191114/no-audio>

Für die Tonübertragung nutzen Sie bitte die o.g. Einwahlnummern. Eine Präsentation der Ergebnisse wird ebenfalls zum Download auf unserer Website www.demire.ag/investor-relations bereitgestellt.

Ausgewählte Konzern-Kennzahlen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR Millionen)		
Mieterträge	60,1	55,1
Ergebnis aus der Vermietung	48,9	42,6
Fair-Value-Anpassungen auf als Finanz- investition gehaltene Immobilien	29,1	70,1
Allgemeine Verwaltungskosten und sonstige betriebliche Aufwendungen	9,2	17,9
EBIT	76,3	95,6
Finanzergebnis	-30,6	-29,3
Periodenergebnis nach Steuern	37,5	48,1
-davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	34,2	42,3
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	24,5	18,3
FFO II (nach Steuern, vor Minderheiten)	29,6	18,3
Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,32/0,32	0,66/0,65
Konzernbilanz (in EUR Millionen)	30.09.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	1.526	1.379
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.377	1.140
Zahlungsmittel	65,6	190,4
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	17,0	12,3
Eigenkapital (inkl. nicht beherrschter Anteilseigner)	618,1	582,3
Eigenkapitalquote (in % der Bilanzsumme)	40,5	42,2
Unverwässerter/Verwässerter EPRA-NAV	634,7/635,2	595,2/595,7
EPRA-NAV je Aktie (EUR, unverwässert/verwässert)	5,89/5,87	5,52/5,50
Netto-Finanzverbindlichkeiten	676,8	446,1
Netto-Verschuldungsgrad (Net-LTV) in %	48,5	38,7
Portfoliokennzahlen	30.09.2019	31.12.2018
Immobilien (Anzahl)	91	84
Marktwert (in EUR Millionen)	1.394,3	1.152,1
Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Millionen)	85,4	73,2
Mietrendite (in %)	6,2	6,5
EPRA -Leerstandsquote (in %) *	10,9	7,5
WALT (in Jahren)	4,7	4,5

* Exklusive zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Presse & Investor Relations

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Michael Tegeder

Leiter Investor Relations und Corporate Finance

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 hält Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und an aufstrebenden Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Die Gesellschaft hat ihre besondere Stärke an diesen Sekundärstandorten und konzentriert sich auf ein Angebot, das sowohl für international agierende als auch regional ansässige Mieter attraktiv ist. Die DEMIRE verfügt über ein Portfolio mit einer Vermietungsfläche von rund 1,1 Millionen m² und einem Marktwert von mehr als EUR 1,4 Milliarden.

Mit der Ausrichtung des Portfolios auf Büros, Handel und Logistik ergibt sich eine Rendite-/Risikostruktur, die aus Sicht der DEMIRE für das Geschäftsfeld der Gewerbeimmobilien angemessen ist. Die Gesellschaft legt Wert auf langfristige Verträge mit solventen Mietern und rechnet daher mit stabilen und nachhaltigen Mieteinnahmen. Die DEMIRE hat sich zum Ziel gesetzt, ihre Unternehmensstruktur weiter zu optimieren. Dabei ist sie der Überzeugung, dass Skaleneffekte und Portfoliooptimierungen am besten mit einem aktiven Immobilienmanagement-Ansatz zu erreichen sind.

Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN: DE000A0XFSF0) sind im Prime Standard der Deutschen Börse in Frankfurt notiert.