







DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG First in Secondary Locations

Außerordentliche Hauptversammlung - November 2017

Highlights H1 2017

Positive Entwicklung der wesentlichen Kennzahlen

Strategie		<ul style="list-style-type: none"> » DEMIRE 2.0: erster Meilenstein bereits umgesetzt » Emission einer gerateten, unbesicherten Unternehmensanleihe im Juli/September 2017 zur Refinanzierung teurer Verbindlichkeiten » Deutliche Reduzierung der zukünftigen Finanzierungskosten führt zu steigenden Cash flows/FFO ab 2018
Portfolio		<ul style="list-style-type: none"> » Mieteinnahmen bei EUR 37.2 Mio. (1H 2016: € 37.5 Mio.) nach Verkauf nicht strategischer Immobilien in den letzten 12 Monaten » Erfolgreiche Vermietungsaktivitäten: insgesamt c. 30.000 m², zu 80% Neuvermietungen » EPRA Leerstandsquote um 140 Basispunkte auf 10.2% gesunken » Like-for-like Mietwachstum von c. 2,1% im ersten Halbjahr 2017
Financials		<ul style="list-style-type: none"> » Netto-Verschuldungsgrad (Net-LTV) um weitere 30 Basispunkte auf 62,5% gesunken (31.12.2016: 62,8%) » Rückgang der durchschnittlichen Finanzierungskosten um 30 Basispunkte auf 4,1% p.a. zum Halbjahr 2017, (31.12.2016: 4,4% p.a.), pro forma bei 3,0% nach Refinanzierung » Anleihe- und Unternehmensrating von S&P/Moody's mit BB+/Ba2 und BB/Ba2 mit stabilem Ausblick
FFO & EPRA NAV		<ul style="list-style-type: none"> » FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) erreichen EUR 4,9 Mio. » EPRA NAV je Aktie leicht auf EUR 4,61 (verwässert) und auf EUR 5.55 (unverwässert) gestiegen

Ergebnis Q3 2017 am 30. November 2017

DEMIRE 2.0 – die nächste Wachstumsphase

Erste Meilensteine erfolgreich umgesetzt

Strategie & Ziele

1

Verschuldungsabbau

- » Reduzierung des LTV auf 50%
- » Erreichen Investment Grade-Rating

2

Marktführerschaft in Sekundärstandorten

- » Portfoliowachstum auf EUR 2 Mrd.
- » Steigerung der Free Float-Marktkapitalisierung

3

Dividendenpolitik

- » Nach Wachstum und Verschuldungsabbau, Zahlung von attraktiven Dividenden

Mittelfristige Maßnahmen

Finanzierungsstruktur

- » Refinanzierung teurer Verbindlichkeiten zu verbesserten Konditionen
- » Finanzierung zukünftiger Akquisitionen mit niedriger Verschuldung (LTV)

Portfolio Level

- » Werterhöhende Akquisitionen
- » Aktives Assetmanagement
- » Weitere Leerstandsabbau
- » Verbesserung Ergebnismarge aus Vermietungsgeschäft

Gruppenstruktur

- » Vereinfachung der Konzernstruktur
- » Kostenoptimierung, Beseitigung von Steuerineffizienzen, Abbau von Minderheiten

Attraktives FFO- und NAV-Wachstum

DEMIRE 2.0 – Ablösung teurer Alt-Verbindlichkeiten

Neue unbesicherte Unternehmensanleihe erhöht zukünftigen Cashflow ab 2018

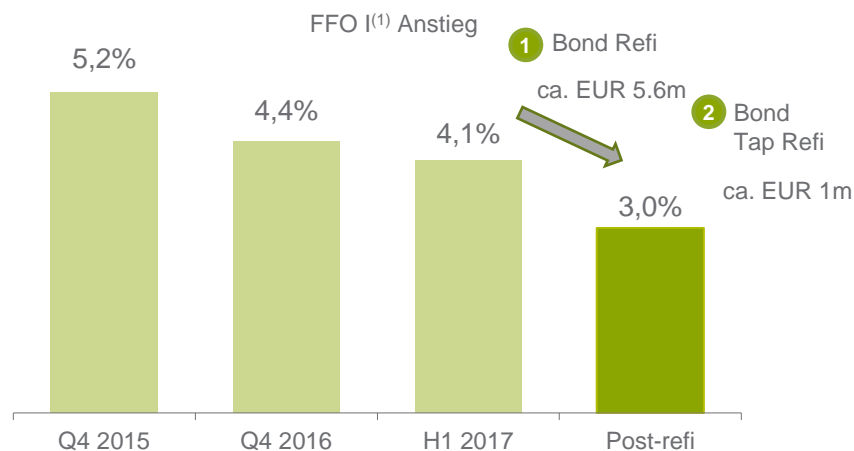
- » Erstplatzierung einer Unternehmensanleihe im Juli 2017 mit einem Kupon von 2,875% und Volumen über EUR 270 Mio.
- » Aufstockung im September 2017 mit EUR 130 Mio. über par, effektive Rendite bei 2,6%
- » Hohe Nachfrage bei institutionellen Investoren
- » Erstmaliges Rating durch S&P und Moody's mit BB+/Ba2 Anleiherating und BB/Ba2 mit stabilem Ausblick für DEMIRE
- » Nettoerlöse zur Rückzahlung teurer Alt-Verbindlichkeiten genutzt sowie c. EUR 35 Mio. verfügbar für weitere Ankäufe

S&P Global

Ratings

MOODY'S

Reduzierung Finanzierungszins & Steigerung der FFO I



Positive Effekte aus Refinanzierung im Juli/September

KPI's	Effekte
Jährlicher Cashflow / FFO	<ul style="list-style-type: none"> » ca. EUR 18.0m zusätzlicher Cashflow p.a. » ca. EUR 6.6m FFO I⁽¹⁾ p.a.
Unbesichertes Immobilienvermögen	<ul style="list-style-type: none"> » Steigerung von EUR 3 Mio. auf EUR 400 Mio. nach Anleiheplatzierung und Aufstockung (41% des Immobilienvermögens)
Steuroptimierung	<ul style="list-style-type: none"> » Voraussetzung für Überführung der Objektgesellschaften in steuerliche Organschaft mit DEMIRE AG

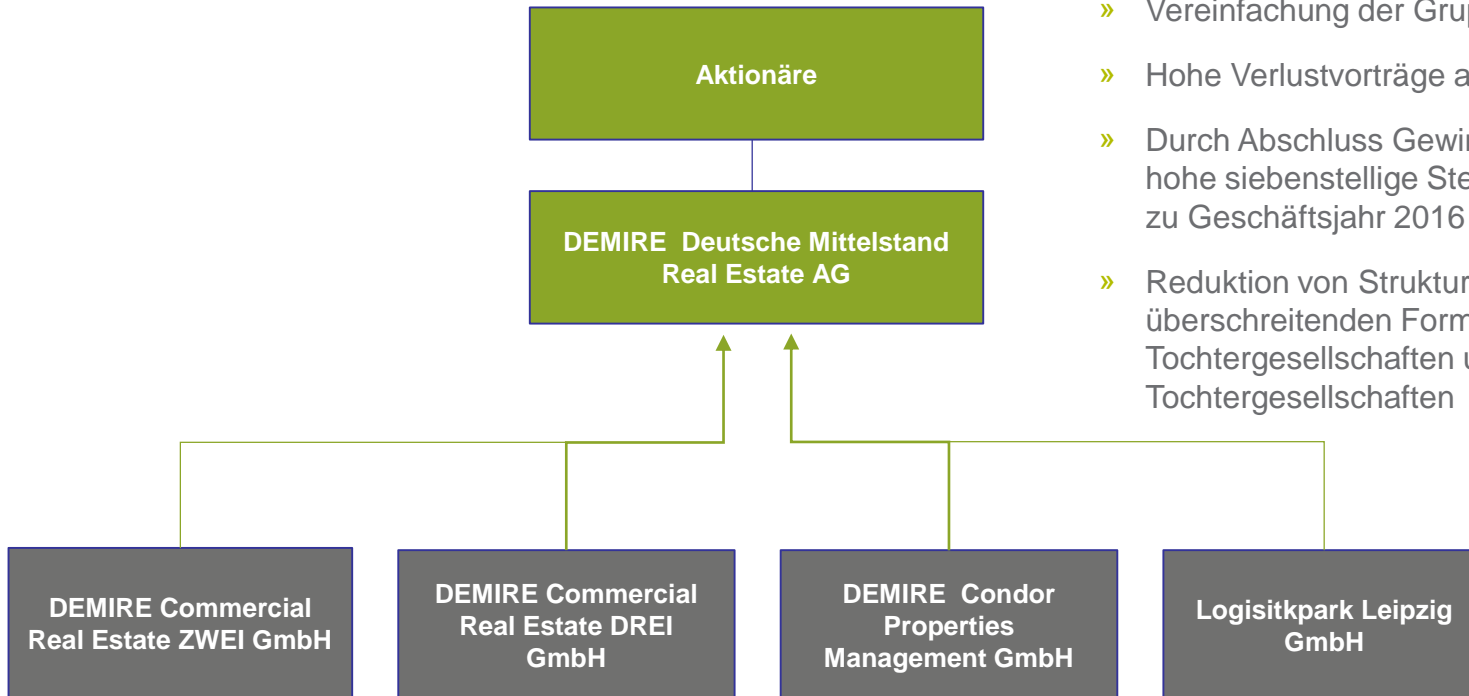
(1) FFO I pre tax

Vereinfachung der Gruppenstruktur

Steuerliche Optimierung der DEMIRE AG

Ziel

- » Vereinfachung der Gruppenstruktur
- » Hohe Verlustvorträge auf Ebene der AG
- » Durch Abschluss Gewinnabführungsverträge hohe siebenstellige Steuereinsparung im Vgl. zu Geschäftsjahr 2016
- » Reduktion von Strukturkosten durch grenzüberschreitenden Formwechsel ausländischer Tochtergesellschaften und Verschmelzung von Tochtergesellschaften



- » Abschluss von weiteren 11 Gewinnabführungsverträgen voraussichtlich bis Ende 2017
- » Nicht zustimmungspflichtig



DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG First in Secondary Locations

Außerordentliche Hauptversammlung - November 2017

Tagesordnung

1. Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages zwischen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG als herrschendem Unternehmen und der DEMIRE Commercial Real Estate ZWEI GmbH als abhängigem Unternehmen
2. Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages zwischen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG als herrschendem Unternehmen und der DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH als abhängigem Unternehmen
3. Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages zwischen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG als herrschendem Unternehmen und der DEMIRE Condor Properties Management GmbH als abhängigem Unternehmen
4. Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages zwischen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG als herrschendem Unternehmen und der Logistikpark Leipzig GmbH als abhängigem Unternehmen