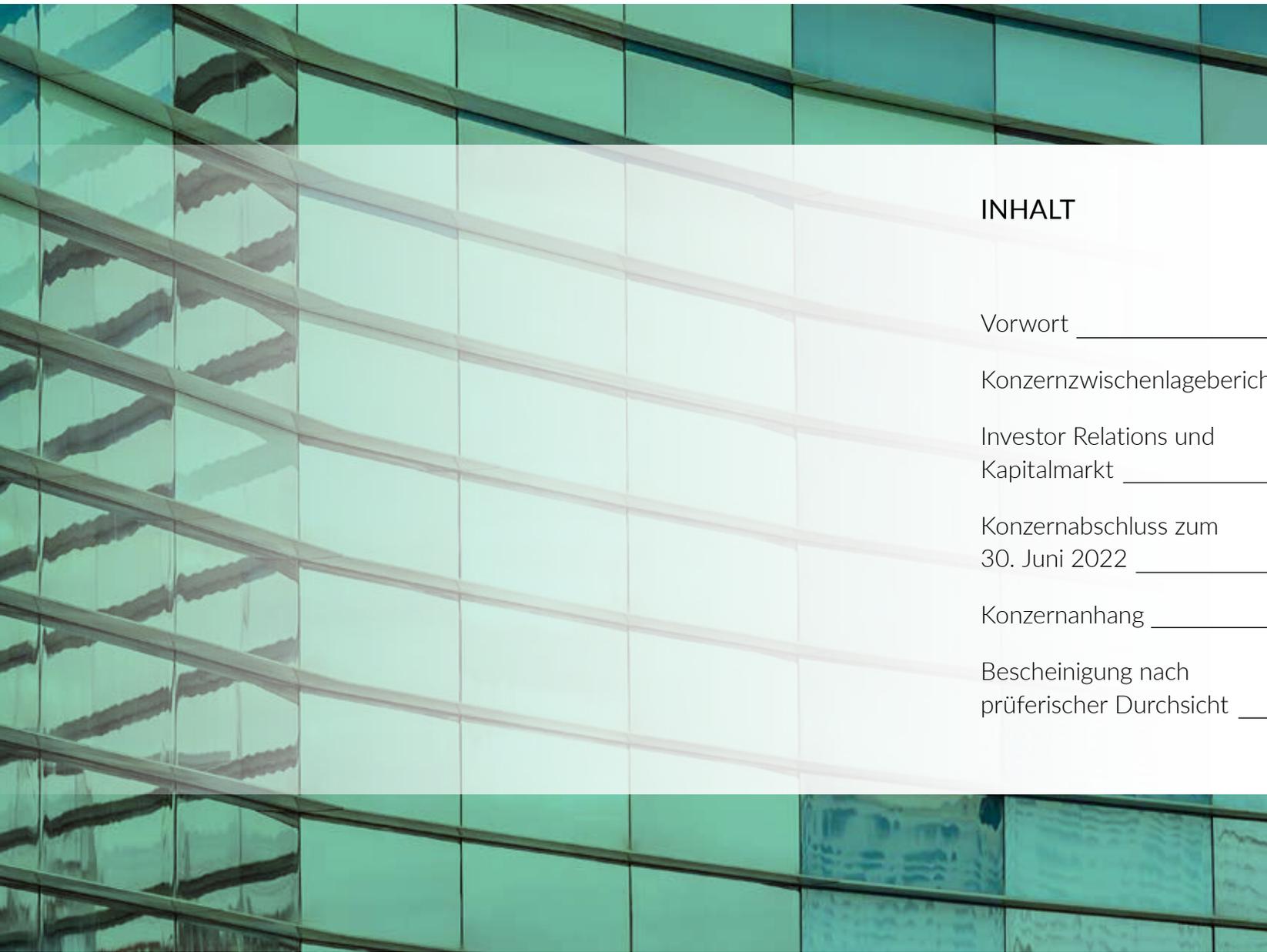


H1

2022 ++

HALBJAHRESBERICHT

dynamic performance



INHALT

Vorwort	<u>6</u>
Konzernzwischenlagebericht	<u>8</u>
Investor Relations und Kapitalmarkt	<u>36</u>
Konzernabschluss zum 30. Juni 2022	<u>42</u>
Konzernanhang	<u>49</u>
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	<u>57</u>

ÜBER DIE DIC ASSET AG

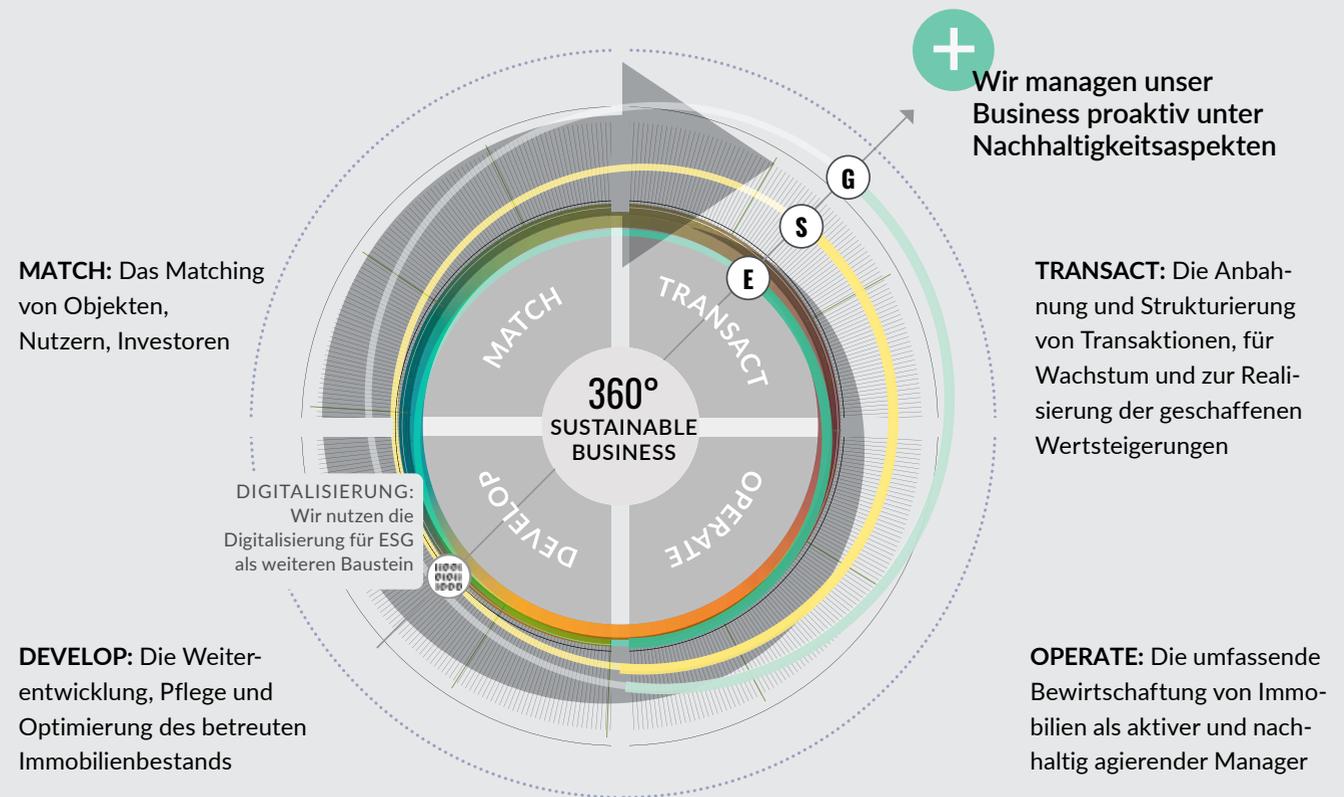
Die DIC Asset AG ist der führende deutsche börsennotierte Gewerbeimmobilienspezialist mit über 20 Jahren Erfahrung am Immobilienmarkt und Zugang zu einem breiten Investorennetzwerk. Unsere Basis bildet die überregionale und regionale Immobilienplattform mit neun Standorten in allen wichtigen deutschen Märkten (inkl. VIB Vermögen AG). Wir betreuen 357 Objekte mit einem Marktwert von 14,2 Mrd. Euro onsite – wir sind präsent vor Ort, immer nah am Mieter und der Immobilie.

Das Segment Commercial Portfolio umfasst Immobilien im Eigenbestand der DIC Asset AG. Hier erwirtschaften wir kontinuierliche Cashflows aus langfristig stabilen Mieteinnahmen, zudem optimieren wir den Wert unserer Bestandsobjekte durch aktives Management und realisieren Gewinne durch Verkäufe.

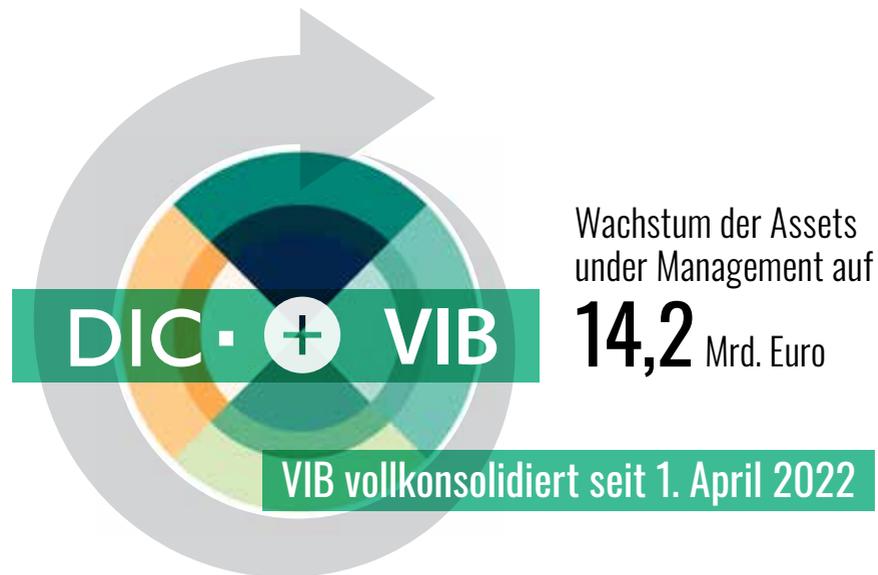
Im Segment Institutional Business erzielen wir aus dem Angebot unserer Immobilienservices für nationale und internationale institutionelle Investoren laufende Gebühren aus der Strukturierung und dem Management von Investmentprodukten mit attraktiven Ausschüttungsrenditen.

Die DIC Asset AG ist seit Juni 2006 im SDAX notiert.

UNSER GESCHÄFTSMODELL



HIGHLIGHTS H1 2022



Deutliche Expansion im
Zukunftsmarkt Logistik



jetzt 39 % Logistikanteil
im Commercial Portfolio

Stärkung Miet-Cashflows
und Steigerung FFO



Zusätzlich 92 Mio. Euro
Bruttomieteinnahmen p.a.

Hochwertige
Green-Building-Pipeline



Projekte mit 156.000 qm
Mietfläche in Umsetzung

Top-Performance auf allen Ebenen

-  **FFO** auf hohem Vorjahresniveau mit steigendem Anteil wiederkehrender Erträge
-  Starke **Vermietungsleistung** von 172.400 qm
-  **Like-for-like-Wachstum** von 3,7 % für das Commercial Portfolio und 2,7 % auf der Plattform
-  **EPRA-Leerstandsquote** von 4,2 % im Commercial Portfolio
-  **ESG-Ziel gesetzt:** CO₂-Einsparziel im Eigenbestand von 40 % je qm bis Ende 2030
-  **Vertrauen des Finanzierungsmarkts ist hoch:** Refinanzierung auslaufender Schulscheintranchen mit bestehenden Investoren (100,0 Mio. Euro)
-  **Starkes Vorstandsengagement:** Vertrag von CEO Sonja Wärntges und CIO Johannes von Mutius verlängert (bis 2027 / 2026)

KENNZAHLEN

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	H1 2022	H1 2021	Δ	Q2 2022	Q1 2022	Δ
Bruttomieteinnahmen	75,2	48,3	26,9	50,2	25,0	25,2
Nettomieteinnahmen	65,3	40,2	25,1	44,2	21,1	23,1
Erträge aus Immobilienmanagement	39,5	50,5	11,0	14,1	25,4	11,3
Erlöse aus Immobilienverkauf	47,5	110,8	63,3	44,7	2,8	41,8
Gewinne aus Immobilienverkauf	12,4	16,3	3,9	12,4	0,0	12,4
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	16,9	3,8	13,1	12,4	4,5	7,9
Funds from Operations n. Minderheiten (FFO)	53,0	53,0	0,0	26,3	26,7	0,5
Funds from Operations II (n. Minderheiten, einschließlich Verkaufsergebnis)	65,4	69,3	3,9	38,7	26,7	12,0
EBITDA	91,2	83,5	7,7	60,7	30,5	30,2
EBIT	59,4	61,9	2,5	39,7	19,7	20,0
Bereinigter Konzernüberschuss*	38,9	37,7	1,2	29,4	9,5	19,9
Konzernüberschuss	30,8	37,7	6,9	21,3	9,5	11,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	110,3	40,5	69,8	71,3	39,0	32,3
Finanzkennzahlen je Aktie in Euro**						
FFO je Aktie (nach Minderheiten)	0,64	0,65	0,01	0,31	0,33	0,02
FFO II je Aktie (nach Minderheiten)	0,80	0,85	0,05	0,47	0,33	0,14
Konzernergebnis je Aktie (nach Minderheiten)	0,29	0,46	0,17	0,18	0,11	0,07

* bereinigt um Einmalkosten Erwerb VIB

** alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS. (Aktienzahl Q2 2022: 82.218.917; Q2 2021: 81.141.916)

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	30.06.2022	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.023,7	1.756,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	223,6	238,7
Eigenkapital	1.681,1	1.134,0
Finanzschulden (inkl. IFRS 5)	3.417,0	2.207,4
Bilanzsumme	5.456,6	3.493,7
Loan-to Value (LtV)**	56,9%	48,5%
Adjusted LtV** / ****	51,6%	41,1%
NAV je Aktie (in Euro)*	18,52	18,44
Adjusted NAV je Aktie (in Euro)****	24,98	25,00

Operative Kennzahlen	30.06.2022	30.06.2021
Anzahl Immobilien	357	234
Assets under Management in Mrd. Euro	14,2	11,3
Mietfläche in qm	4.593.800	3.112.200
Vermietungsleistung in qm	172.400	100.100

Operative Kennzahlen (Commercial Portfolio)***	30.06.2022	30.06.2021
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	199,0	102,4
EPRA-Leerstandsquote in %	4,2	6,1
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	5,7	5,9
Ø-Miete in Euro pro qm	8,01	11,21
Bruttomietrendite in %	4,7	5,0

* alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS. (Aktienzahl 30.06.2022: 83.152.366; 31.12.2021: 81.861.163)

** bereinigt um Warehousing

*** nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Repositionierungen und Warehousing

**** inkl. vollständigem Wert des Institutional Business

LIEBE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

wir lesen beinahe täglich von der Zeitenwende. Dieser Begriff wird im Rückblick wohl wie kein anderer die Tage prägen, in denen wir gerade leben. Dieses Wort spiegelt alles, was sich in unserer Welt momentan tut. Aus langjährigen Gewissheiten werden offene Fragen. Sicherheit muss in vielem Bereichen neu verhandelt werden. Und die Zukunft steht auf einem veränderten Fundament.

In diesen Zeiten kommt es mehr denn je darauf an, dass wir uns auf die Akteure in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft verlassen können. Ich bin überzeugt, dass es die erfolgreichen und zuverlässigen Unternehmen sind, die eine Zeitenwende nicht nur begleiten, sondern gestalten.

Und genau darin sehe ich den Auftrag für uns als Management der DIC Asset AG. Dass wir die konstruktiven Treiber von positiver und tragfähiger Veränderung sind. An diesem Anspruch möchten wir uns messen lassen. Und genau dafür stehen wir. Das wird Ihnen auch dieser Blick auf das erste Halbjahr 2022 zeigen.

Unsere Mieter, unsere Investoren und unsere Aktionärinnen und Aktionäre wissen und schätzen, dass wir auf einem klaren Wertefundament agieren und dass wir zuverlässig Werte schaffen. Gerade die Immobilienbranche sieht sich dieser Tage mit vielen kritischen Fragen konfrontiert. Unser strategisches Agieren und unsere Zahlen liefern überzeugende Antworten.

Wir haben ein attraktives und wertstabiles Portfolio, das genau den Bedarf des Markts trifft. Der Büromarkt ist stark. Die Logistik ist gefragt. Unsere Vermietungsteams haben im ersten Halbjahr den Flächenumsatz um 72% und die Vermietungsleistung nach annualisierten Mieteinnahmen sogar um 120% gesteigert. Unsere Mieter erleben, wie wir schnell, kreativ und zuverlässig Räume für Office und Logistik nach ihren Wünschen gestalten. Mit unserem konsequenten Engagement in Sachen Nachhaltigkeit steigern wir die Attraktivität und den Wert unserer Immobilien und sorgen für lukrative Angebote in Zeiten steigender Energiepreise. Beim Thema Nachhaltigkeit sind wir „best-in-class“ und treffen damit die hohen Ansprüche von Mietern und Investoren.

All diese Beispiele zeigen, dass wir die Zeitenwende nicht hinnehmen, sondern bewusst und aktiv gestalten. Ein Meilenstein in der jüngeren Geschichte der DIC Asset AG war die Mehrheitsbeteiligung an der VIB Vermögen AG. Unser Bilanzportfolio wächst auf einen Schlag auf 4,5 Mrd. Euro an. Zum einen verfügt die VIB Vermögen AG über sehr attraktive und fast vollvermietete Logistikimmobilien im süddeutschen Raum. Mit insgesamt rund 199 Mio. Euro annualisierten Mieteinnahmen aus dem Bilanzportfolio steigern wir den Anteil der laufenden Mietcashflows an unseren diversifizierten Ergebnisströmen aus Mieten, Managementgebühren, Verkaufsgewinnen und Beteiligungserträgen signifikant. Zum anderen gewinnt das Unternehmen erfahrene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einer großen Logistik-Expertise und einem zuverlässigen und belastbaren Netzwerk zu großen Kunden in der Logistik.

Die Entscheidung zur Mehrheitsbeteiligung war ein konsequenter strategischer Schritt für die DIC Asset AG. Ich bin überzeugt, dass auch nach einer Zeitenwende funktionierende Logistik-Netze entscheidend sein werden. Dazu gehören auch die entsprechen-

den Immobilien an den Knotenpunkten der Logistik. Und hier werden wir einer der führenden Player sein.

Was die DIC Asset seit vielen Jahren einzigartig und stark macht, ist das innovative Geschäftsmodell mit den beiden Säulen aus Immobilien im Eigenbestand und der Betreuung von Immobilien für institutionelle Investoren. Dieses Modell ist zu einem Erfolgsfaktor geworden. Es sichert zum einen die Reputation der DIC Asset AG auf dem Markt. Kein anderes Unternehmen kann so schnell attraktive Assets für institutionelle Investments bereitstellen. Zum anderen sichert dieses Modell mit seinen diversifizierten Cashflows stetige Erträge für unsere Aktionärinnen und Aktionäre. Mit diesem Modell schaffen wir eine einzigartige Plattform für Gewerbeimmobilien.

Dieses Modell mit den beiden Säulen werden wir nun auch auf die VIB Vermögen AG übertragen. Mit diesem Modell werden wir in Zukunft auch verstärkt eine Plattform für Logistik-Immobilien betreiben. Auch hier garantieren wir unseren Mietern und Investoren eine hohe Verfügbarkeit von Immobilien in herausragender Qualität. Und unseren Aktionärinnen und Aktionären einen stabilen Cashflow. Unsere Produktpipeline hier ist gut gefüllt – mehrere neue Fonds befinden sich aktuell in der Auflage.

Ein entscheidendes Thema der Zeitenwende ist die Energie. Damit hängen Themen der Nachhaltigkeit und des ESG-Engagements von Unternehmen eng zusammen. Auch hier sind wir der Zeitenwende schon lange voraus und gestalten verantwortlich die Zukunft.

Unser Anteil von Green Finance ist bereits groß und wird weiter wachsen. Außerdem werden wir bis Ende 2030 im Eigenbestand 40% CO₂ je qm einsparen. Damit setzen wir nicht nur Maßstäbe für unsere weiteren Zukäufe und unsere eigene Portfolioqualität. Wir leisten auch einen verantwortlichen Beitrag in unserer Branche: Mit einer hochwertigen Green-Building-Entwicklungspipeline, die dazu beiträgt, die Immobilienlandschaft zu verändern und die den zunehmend ESG-sensiblen Investoren entgegenkommt.

Dass sich ambitionierte Ziele wirtschaftlich stemmen lassen, wenn man finanzpolitisch vorausschauend agiert, das haben wir immer wieder unter Beweis gestellt, zum Beispiel mit der erfolgreich vorgezogenen Portfolio-Refinanzierung Ende 2021. Und auch ganz aktuell, denn wir haben gerade unsere fünfte Unternehmensanleihe planmäßig zurückgezahlt und zudem auslaufende Schuldscheintranchen mit existierenden Investoren refinanziert. Das zeigt, dass wir weiterhin das Vertrauen der Märkte haben.

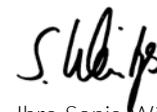
Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, wenn sich um uns herum alles verändert, dann ist strategisches Gestalten die einzig sinnvolle Kontinuität. So kennen Sie uns und darauf können Sie sich verlassen. Gestatten Sie mir ein persönliches Wort. Der Aufsichtsrat hat meinen Vertrag als Vorsitzende des Vorstands um weitere fünf Jahre verlängert. Ich freue mich, diese wichtige Arbeit auch mit unserem CIO Johannes von Mutius fortzusetzen, dessen Vertrag vom Aufsichtsrat bis Ende 2026 ebenfalls verlängert wurde. In den nun beinahe fünf Jahren seit meinem ersten Tag als Vorsitzende des Vorstands hat das Unternehmen sich deutlich weiterentwickelt. Ich möchte Ihnen nur drei Zahlen nennen:

- Die Assets under Management haben sich seit Ende 2017 mehr als verdreifacht auf 14,2 Mrd. Euro und spiegeln das Wachstum unserer Plattform mit ihren beiden starken Säulen wider
- Die Funds from Operations (FFO) in Mio. Euro haben im Geschäftsjahr 2021 erstmals ein dreistelliges Niveau erreicht, das wir dieses Jahr mit 130–136 Mio. Euro (nach Minderheiten) noch übertreffen wollen
- Mit der Integration der VIB Vermögen AG in unsere Plattform hat sich der Logistikananteil an den gesamten Assets der Plattform auf 19% erhöht (nach rund 8% zu Jahresbeginn)

Ich danke Ihnen sehr, dass Sie mich und uns alle im Vorstand vertrauensvoll bei unserer Arbeit begleiten. Ich danke auch und besonders unseren inzwischen über 350 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die das „Heart“ und das „Brain“ für unsere einzigartige Plattform sind.

Weil wir alle miteinander die Zeitenwende nicht hinnehmen, sondern gestalten, bekräftigen wir unsere Geschäftsziele für das laufende Geschäftsjahr. Unsere Transaktionsziele haben wir für das zweite Halbjahr adjustiert, um der neuen Größe und zukünftigen Opportunitäten unserer Plattform Rechnung zu tragen.

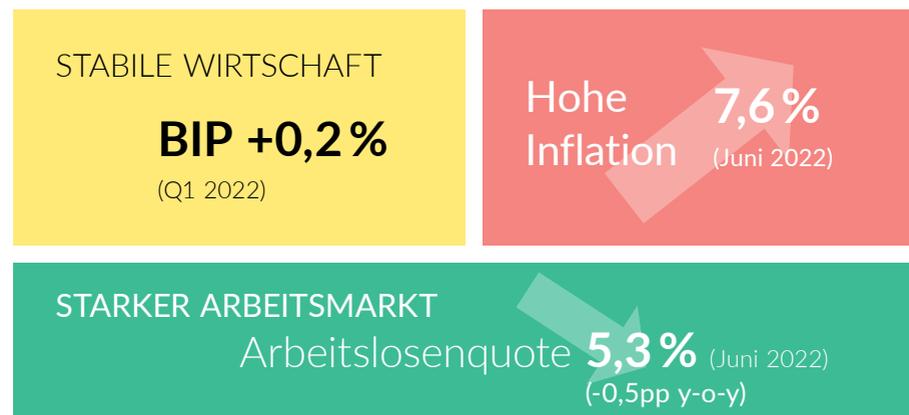
Frankfurt am Main, im August 2022



Ihre Sonja Wärrntges
Vorsitzende des Vorstands

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN



DEUTSCHE WIRTSCHAFT STABIL, ABER IM DAUERSTRESS

Das globale ökonomische Umfeld hat sich für die deutsche Wirtschaft im Verlauf des ersten Halbjahrs 2022 verkompliziert. Mit dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine ist die seit dem Ende des kalten Krieges bestehende Weltordnung erschüttert worden. Ein zeitnahes Ende des Krieges ist aktuell nicht absehbar, und das Ausmaß der politischen und wirtschaftlichen Verwerfungen ist kaum zu prognostizieren.

Schon vor dem Ukrainekrieg kam es unter anderem durch die nach dem Lockdown aufgestaute Nachfrage und durch gestörte Lieferketten – neben der expansiven Geldpolitik – zu einem deutlichen weltweiten Anstieg der Inflation. Der bewaffnete Konflikt hat die Lage weiter verschärft, die Inflation kletterte im Juni 2022 in Deutschland auf 7,6%, insbesondere durch Kostensteigerungen bei Energie und Nahrungsmitteln. Das verringert die Kaufkraft der verfügbaren Einkommen und schwächt den privaten Konsum. Die ebenfalls weiter verschärfte Lieferkettenproblematik und schwindende Absatzmärkte infolge harter Sanktionen gegen Russland beeinträchtigen die industrielle Produktion.

Die veränderte geopolitische Lage hat zu massiven Verwerfungen in der Energieversorgung geführt – zum einen ist die westliche Welt bestrebt, die starke Abhängigkeit von russischem Erdöl und Erdgas so schnell wie möglich zu minimieren bzw. zu beenden, kurzfristig auch auf Kosten weiter steigender Preise und Nutzung umweltschädlicherer

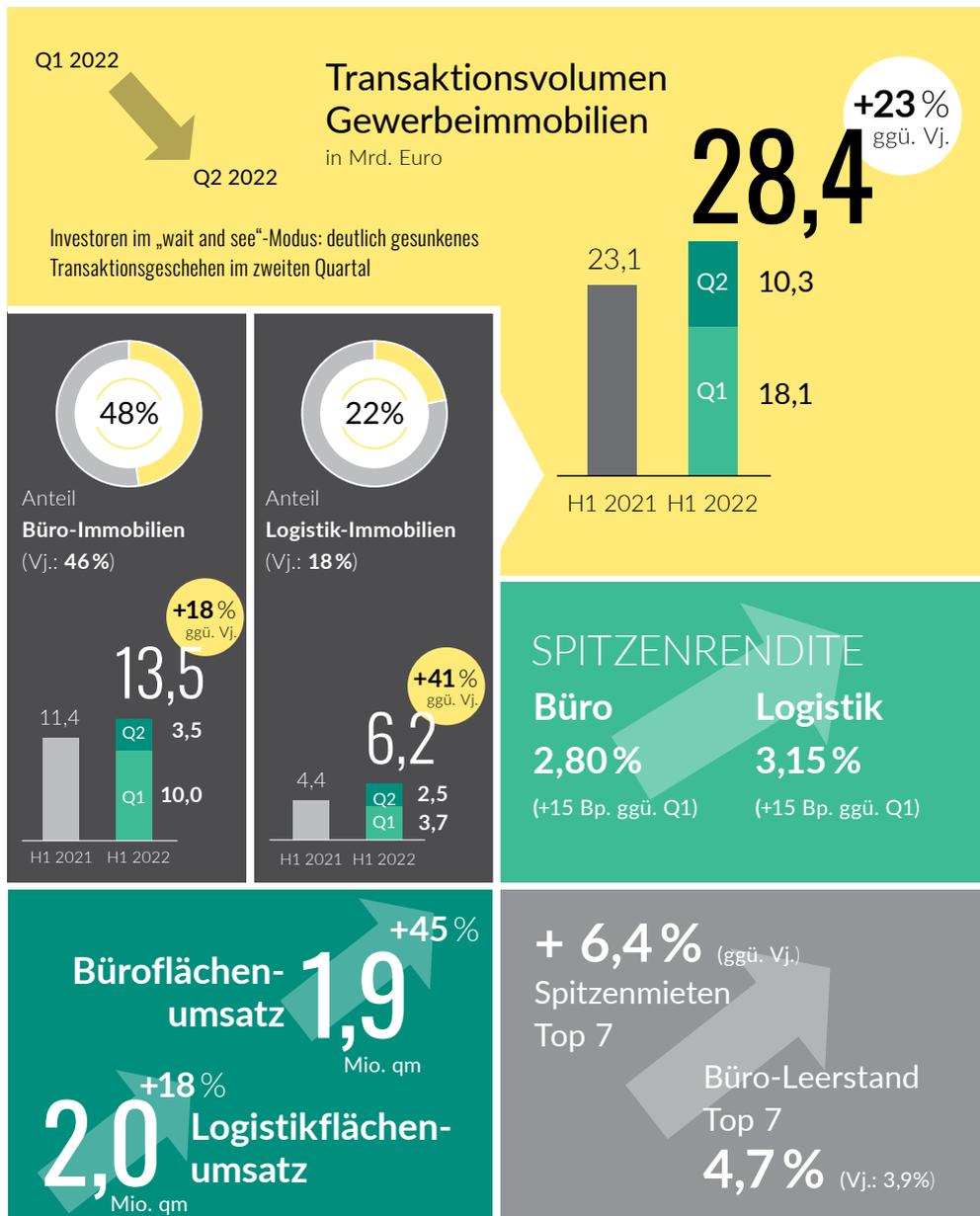
Energieträger, und mittelfristig die Energiewende deutlich zu beschleunigen. Zum anderen kann das Schreckensszenario einer durch einen Lieferstopp für Erdgas verursachten Energie- und Wirtschaftskrise nicht mehr ausgeschlossen werden.

All das traf die deutsche Wirtschaft in einer Phase, in der Optimismus herrschte, dass es zu einer breiten wirtschaftlichen Erholung nach den Auswirkungen der Corona-Pandemie kommen würde. Die Bauwirtschaft startete in einem milden Winter mit vollen Auftragsbüchern kräftig ins Jahr, bevor sie von verschärften Lieferengpässen, steigenden Preisen und höheren Finanzierungskosten in Mitleidenschaft gezogen wurde. Und insbesondere die Konjunktur in den kontaktintensiven Dienstleistungsbereichen nahm kräftig an Fahrt auf und trug so maßgeblich zum Anstieg des BIP im ersten Quartal um 0,2% bei.

Die Entwicklung am Arbeitsmarkt ist weiterhin positiv und unterstützt die Nutzermärkte. Zwar hat die Arbeitslosigkeit im Juni gegenüber dem Vormonat zugenommen (+0,3 Prozentpunkte auf 5,2%), doch lässt sich dies vorrangig mit der Erfassung ukrainischer Flüchtlinge erklären. Gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet dieser Wert eine um 0,5 Prozentpunkte niedrigere Arbeitslosenquote. Die Arbeitskräftenachfrage bewegt sich weiterhin auf sehr hohem Niveau. Der BA-Stellenindex (BA X) – ein Indikator für die Nachfrage nach Personal in Deutschland – ging im Juni zwar minimal um 2 Punkte auf 137 Punkte zurück, lag damit aber um 23 Punkte über dem Vorjahreswert.

Die Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung ist aktuell von hoher Unsicherheit geprägt. Die führenden Wirtschaftsinstitute haben ihre Konjunkturprognosen für das Jahr 2022 angesichts der äußerst schwierigen und instabilen Rahmenbedingungen inzwischen deutlich gesenkt und gehen von einer weiteren Verzögerung der wirtschaftlichen Erholung aus. Gingen die Wirtschaftsforscher in der Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2021 noch von einem BIP-Wachstum von 4,8% aus, so sank der Wert in der Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2022 auf 2,7% – vorausgesetzt, es kommt nicht zu einem Gaslieferstopp, der die Wirtschaft in eine Rezession stürzen dürfte.

Der sich fortsetzende Erholungsprozess bei den Dienstleistungen – insbesondere in Gastronomie und Tourismus – sollte sich stützend auf die Konjunktur auswirken, auch wenn die Kaufkraft der Haushalte durch die Inflation verringert wird. Noch stärkeres Wachstum wird allerdings auch durch den zunehmenden Fachkräftemangel verhindert – ein Thema, das sich durch fast alle Branchen zieht.



NUTZERMÄRKTE UNBEEINDRUCKT VOM SPANNUNGSGELADENEN MARKTUMFELD

Ungeachtet der geopolitischen Spannungen und der Verunsicherung über die weitere konjunkturelle Entwicklung hat sich der Büro-Vermietungsmarkt in Deutschland im ersten Halbjahr 2022 äußerst stark präsentiert. Für den Flächenumsatz an den Top-7-Bürostandorten konstatierten die Maklerhäuser im Jahresvergleich deutlich gestiegene Werte (JLL 1,93 Mio. qm, +45% ; Colliers: 1,8 Mio. qm, +55% ; GPP: 1,82 Mio. qm, +49%). Damit bewegten sich die Märkte laut Colliers um 20% über dem zehnjährigen Durchschnitt. Und auch beim Blick auf die einzelnen A-Standorte konnte in allen Fällen im ersten Halbjahr 2022 ein Umsatzanstieg gegenüber dem Vorjahr registriert werden. Die Dynamik stieg im zweiten Quartal überwiegend sogar noch an – laut JLL wurden in den Monaten April bis Juni 55% des Halbjahresvolumens umgesetzt.



Die Leerstandsquote an den Top-7-Standorten ist laut JLL im Jahresvergleich um 70 Basispunkte von 3,9% auf 4,7% angestiegen (Colliers 4,8%; GPP 4,8%), bewegt sich aber historisch betrachtet noch auf einem niedrigen und gesunden Niveau.

Die Maklerhäuser führen den starken Vermietungsmarkt unter anderem auf die vermehrte Umsetzung von „New Work“-Konzepten und die Bedeutung einer attraktiven Arbeitsumgebung bei der Mitarbeitergewinnung zurück und sehen insbesondere die Öffentliche Hand, IT-Unternehmen und Finanzdienstleister als aktive Player am Markt. Auch Corona-bedingte Nachholeffekte tragen zur hohen Nachfrage insbesondere nach modernen Büroflächen in Top-Lagen bei. Die Zunahme der Leerstände sei laut Colliers vor allem auf „Büroflächen in peripheren Lagen und Objekte einfacherer Qualität“ zurückzuführen.

Herausfordernde Bedingungen für Projektentwickler

Projektentwickler sehen sich zunehmend schwierigeren Rahmenbedingungen ausgesetzt. Auf der einen Seite führen Lieferkettenprobleme und rasant steigende Rohstoffkosten zu gestiegenen Projektentwicklungskosten, auf der anderen Seite verschärfen sich durch die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten auch die Konditionen für Investoren, mit zunehmendem Druck auf die Verkaufsfaktoren. In diesem Umfeld kommt es zu zeitlichen Verschiebungen von Fertigstellungsterminen bis hin zu Stopps von Ent-

wicklungen, so dass die Maklerhäuser Ihre Prognosen nach unten revidieren müssen. Nachdem im ersten Halbjahr rund 960.000 qm neuer oder umfassend sanierter Bürofläche fertig gestellt wurden, rechnet JLL jetzt für das Gesamtjahr mit rund 1,9 Millionen qm – ein Minus von rund 10% gegenüber der Prognose zu Jahresbeginn. Auch Colliers senkt die Prognosen für das Fertigstellungsvolumen für die Jahre 2023 (um rund 10%) und 2024 (um rund 15%), wodurch Bestandsgebäude stärker in den Fokus rücken und an Bedeutung gewinnen.

Kräftiger Anstieg der Büro-Spitzenmieten

Da auf der anderen Seite die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen trotz der makroökonomischen und geopolitischen Verwerfungen ungebrochen hoch ist, werden die Spitzenmietpreise weiter nach oben getrieben. Verglichen mit dem zweiten Quartal 2021 stiegen die Spitzenmieten in allen Top-7-Städten dieses Jahr deutlich an, im Schnitt um rund 6,9%. Die höchsten Spitzenmieten werden weiterhin in Frankfurt erzielt mit 46,00 Euro (laut Colliers). Die Maklerhäuser gehen in der aktuellen Situation tendenziell von weiter steigenden Spitzenmieten aus. Aufgrund der unvorhersehbaren inflationären Entwicklung zeichnet sich laut JLL ein Trend ab, anstelle der bisher verbreiteten indexierten Mietverträge Staffelmietverträge mit fixierten Mieterhöhungen von 2-3% p.a. abzuschließen.

Rekord-Flächenumsatz und kräftige Steigerungen der Spitzenmieten im Industrie- und Logistiksegment

Der Flächenumsatz in den Top-8-Industrie- und Logistikmärkten erreichte mit rund 2,0 Mio. qm ein neues Rekordergebnis und übertraf das Vorjahresergebnis (1,7 Mio. qm) um 18%, mit starken regionalen Unterschieden. Dabei sorgen insbesondere Handelsunternehmen mit ihrem E-Commerce-getriebenen Flächenbedarf für hohe Umsätze. Der deutschlandweite Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2022 lag gemäß CBRE bei 4,6 Mio. qm. und damit 13% über dem Vorjahreszeitraum.



In allen Top-8-Märkten wurde ein überdurchschnittliches Wachstum sowohl der Durchschnitts- als auch der Spitzenmieten registriert, so dass fünf der acht Top-Logistikregionen inzwischen bei einer Spitzenmiete über 7 Euro liegen. Das stärkste Mietpreiswachstum wurde in den Regionen Düsseldorf (+16%) und Köln (+15%) verzeichnet.

Aufgrund der rückläufigen Neubauaktivität und der anhaltend hohen Nachfrage bei geringer Flächenverfügbarkeit – insbesondere von Handelsunternehmen nach modernen Logistikflächen – rechnen die Makler auch im Logistikbereich mit einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten.

INVESTMENTMARKT IM „WAIT AND SEE“-MODUS

Nach einem extrem starken ersten Quartal haben wirtschaftliche und geopolitische Unsicherheit und Veränderungen an den Kapitalmärkten die Dynamik am Investmentmarkt ausgebremst und zu wachsender Zurückhaltung geführt – die Marktteilnehmer sind mehrheitlich in einen „wait and see“-Modus übergegangen.

Im ersten Halbjahr 2022 wurden am deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt laut Colliers 28,4 Mrd. Euro umgesetzt (CBRE: 27,9 Mrd. Euro, Savills 28,3 Mrd. Euro). Das bedeutet zwar gegenüber dem Vorjahreszeitraum nominell eine Steigerung von rund 23% und das zweitbeste Halbjahresergebnis der letzten zehn Jahre, wurde aber maßgeblich von dem Rekordwert aus dem ersten Quartal 2022 getrieben. Gegenüber dem ersten Quartal (18,3 Mrd. Euro) fiel das Transaktionsvolumen im zweiten Quartal um 43% auf 10,2 Mrd. Euro (Savills 11,1 Mrd. Euro), die Zahl der Transaktionen ging dabei um rund 25% zurück.

Büros bleiben mit einem Investitionsvolumen von rund 13,5 Mrd. Euro (48%) unangefochten die gefragteste Asset-Klasse vor Industrie- und Logistikimmobilien, die mit rund 22% den zweiten Platz der Gewerbeimmobilieninvestments festigten und den Abstand zu den Handelsimmobilien noch weiter vergrößerten.

Das Investmentvolumen im Industrie- und Logistiksegment summierte sich laut Colliers auf einen Rekordwert von 6,2 Mrd. Euro und übertraf das Vorjahresvolumen um 41%. Aber auch hier ist das Plus vor allem auf das sehr starke erste Quartal zurückzuführen. Das Investmentvolumen ging im zweiten Quartal um über 30% auf 2,5 Mrd. Euro zurück und bewegte sich damit in etwa auf Vorjahresniveau.

Die im zweiten Quartal im Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt noch getätigten Transaktionen wurden in der Mehrzahl vor der Zinswende und in Erwartung einer anziehenden Wirtschaft ausverhandelt. Hohe Inflationsraten haben zu einer schneller als erwarteten Zinswende geführt, wodurch sich die Finanzierungsbedingungen im Jahresverlauf schlagartig verändert haben. Die Unsicherheit bezüglich des Fortgangs des Ukrainekriegs, weiterhin gestörte Lieferketten und die noch nicht ausgestandene Corona-Situation belasten ebenfalls. Damit ist der Markt in eine Rekalibrierungsphase getreten, in der die Preisniveaus neu ausverhandelt und austariert werden – aktuell vollzieht sich diese Angleichung aber nur sehr langsam. Die Investoren agieren vorsichtig bis abwartend, insbesondere im Core-Segment. Durch die gesunkene Transaktionstätigkeit fehlt zudem die datenbasierte Grundlage für einen Konsens über angemessene Preise.

Spitzenrenditen steigen auf breiter Front

Aufgrund der unterschiedlichen Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern mit hohen Spreads und stark nachlassenden Transaktionsvolumina fällt es den Maklerhäusern schwer, das aktuelle Preisniveau an den Märkten abzubilden. Übereinstimmend berichten die Researcher, dass standortübergreifend und in fast allen Asset-Klassen das historisch niedrige Renditeniveau überwunden scheint und Preiskorrekturen auf breiter Ebene erfolgen. JLL erhöht die Spitzenrenditen für Büro in den Top-7-Standorten um 10 Basispunkte auf 2,72%, CBRE um 15 Basispunkte auf 2,8% und Savills gibt für die Top-Standorte eine Renditespanne von 2,7–3,1% an (nach 2,6% in Q1).

Auch für Logistik-Immobilien erhöht JLL die Spitzenrendite um 15 Basispunkte auf 3,11%, CBRE erhöht die Spitzenrendite für Lager- und Logistikimmobilien ebenfalls um 15 Basispunkte auf 3,15%, Savills sieht die Spanne für Spitzenlogistikobjekte bei 3,0–3,2% (nach 3,0% in Q1 2022).

Laut Colliers liegt der Anteil ausländischer Investoren am gewerblichen Investmentmarkt bei gestiegenen 48%. Dabei spielt allerdings die im ersten Quartal vollzogene großvolumige alstria-Übernahme durch Brookfield eine gewichtige Rolle. CBRE sieht beim Transaktionsvolumen inklusive Wohnen den Marktanteil ausländischer Investoren im Jahresvergleich deutlich von 38% auf 48% gesteigert. Somit scheint Deutschland seinen Ruf als sicherer Hafen für Immobilieninvestments nicht verloren zu haben.

Da sich die Nutzermärkte in den Segmenten Büro und Logistik ausgesprochen stark präsentieren und mit niedrigen Leerstandsquoten und steigenden Spitzenmieten aufwarten, bleiben Immobilien eine attraktive Anlagemöglichkeit, besonders solche mit indexierten Gewerbemietverträgen als Schutzmechanismus gegenüber einem stärkeren Werteverfall.

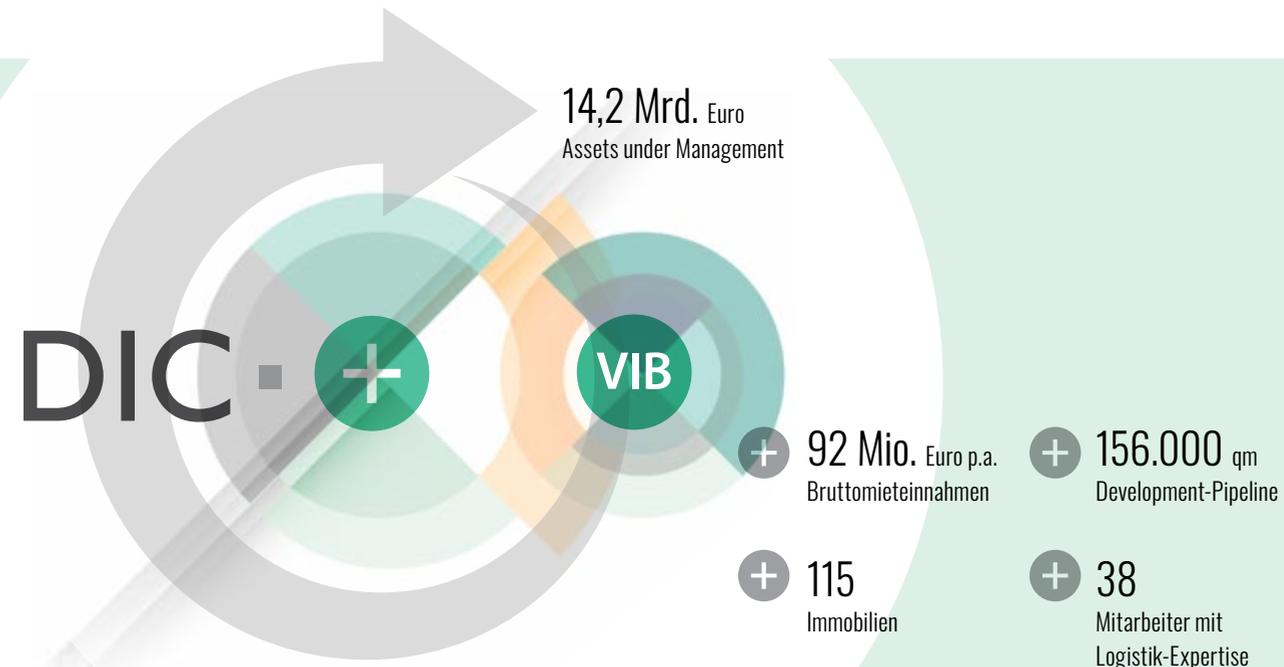
Der Preis-Anpassungsprozess im Gewerbeimmobilienmarkt wird sich voraussichtlich noch bis in den Herbst ziehen, somit postulieren die Researcher für das Gesamtjahr ein gegenüber dem Vorjahr voraussichtlich spürbar verringertes Transaktionsvolumen (CBRE/Savills: rund 50 Mrd. Euro). Da Kapital reichlich vorhanden ist und die fundamentalen Treiber des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts weiterhin intakt sind, rechnen die Maklerhäuser nicht mit einem dauerhaften Einbruch am Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Erwerb der VIB Vermögen AG

Basierend auf der strategischen Entscheidung, die zukunftssträchtige Asset-Klasse Logistik in den Fokus der Investmentstrategie zu rücken, haben wir das Wachstum im Logistiksektor im ersten Halbjahr 2022 überaus erfolgreich vorangetrieben.

Mit dem Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an der VIB Vermögen AG („VIB“) haben wir unsere Position als führender Office- und Logistik-Player auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt gefestigt und die Basis für weiteres erfolgreiches Wachstum deutlich gestärkt.



Mit dem im April abgeschlossenen Mehrheitserwerb in Höhe von 60,0% an der VIB wird diese seit dem 1. April 2022 vollkonsolidiert.

Damit übernimmt die DIC ein auf Logistik fokussiertes Portfolio von 115 Immobilien mit Standort-schwerpunkt Süddeutschland und annualisierten Mieteinnahmen in Höhe von rund 92 Mio. Euro. Der Marktwert (Fair Value) des Bilanzportfolios (Commercial Portfolio) steigt auf 4,5 Mrd. Euro. Mit annualisierten Mieten von rund 199 Mio. Euro nimmt der Anteil der laufenden Mietcashflows an unseren diversifizierten Ergebnisströmen aus Mieten, Managementgebühren, Verkaufsgewinnen und Beteiligungserträgen signifikant zu.

Die VIB bringt zudem eine hochwertige Development-Pipeline mit rund 156.000 qm ESG-konformen Logistik-Projekten und 38 Mitarbeiter mit ausgewiesenem Knowhow in die DIC ein.

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENVERMÖGENS

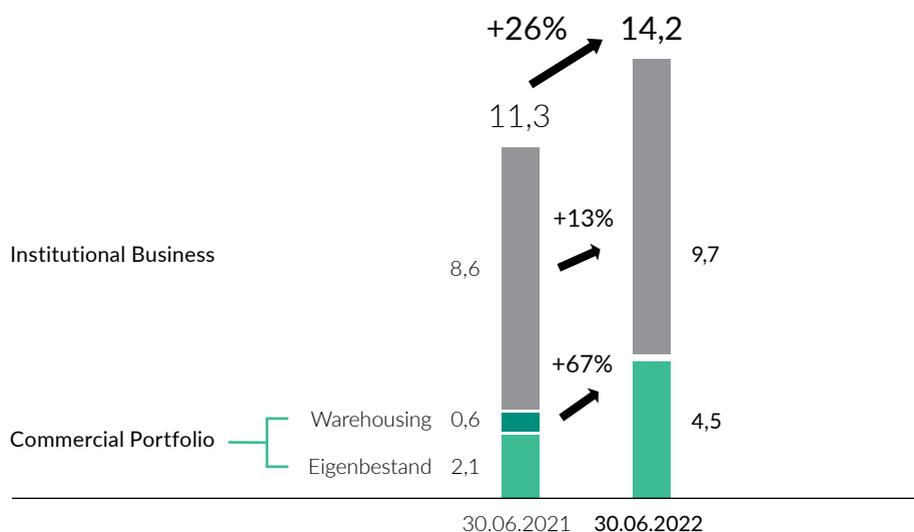
➔ Assets under Management deutlich ausgebaut

Das betreute Immobilienvermögen der DIC Asset AG stieg gegenüber dem Vorjahresstichtag um 26 % auf 14,2 Mrd. Euro.

Maßgeblich bedingt durch den Erwerb der VIB ist das **Commercial Portfolio** (inkl. Warehousing) um 67 % von 2,7 Mrd. Euro auf 4,5 Mrd. Euro angewachsen. Mit der Transaktion haben wir ein nachhaltiges und diversifiziertes Eigenbestands-Portfolio mit einem klaren Fokus auf Logistik und Büro aufgebaut.

ASSETS UNDER MANAGEMENT

in Mrd. Euro



Die drei im Vorjahr im **Warehousing** gehalten Immobilien wurden erfolgreich an institutionelle Investoren weiterplatziert: Der „Uptown Tower“ München mit einem Marktwert von rund 565 Mio. Euro ging im Rahmen eines Club Deals im Dezember 2021 über. Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2022 gab es keine Immobilien im Warehousing.

Das Immobilienvermögen im **Institutional Business** erhöhte sich durch Transaktionen und Bewertungseffekte um 13 % auf 9,7 Mrd. Euro (30. Juni 2021: 8,6 Mrd. Euro)

Damit betreuen wir aktuell ein gut strukturiertes Portfolio mit 357 Immobilien und einer Mietfläche von rund 4,6 Mio. qm. Der Anstieg von Immobilienzahl und betreuter Fläche ist ganz wesentlich auf die Integration der 115 VIB-Objekte mit rund 1,3 Mio. qm zurückzuführen.

PORTFOLIO NACH SEGMENTEN

30.06.2022	Commercial Portfolio		Institutional Business	Gesamt
	Eigenbestand	Warehousing		
Anzahl Immobilien	208	0	149	357
Marktwert in Mio. Euro *	4.494,4	0,0	9.754,3	14.248,7
Mietfläche in qm	2.112.500	0	2.481.300	4.593.800
30.06.2021	Commercial Portfolio		Institutional Business	Gesamt
	Eigenbestand	Warehousing		
Anzahl Immobilien	93	3	138	234
Marktwert in Mio. Euro *	2.110,1	620,2	8.576,4	11.306,7
Mietfläche in qm	826.100	81.900	2.204.200	3.112.200

* Marktwerte jeweils zum 31.12. des Vorjahres, spätere Zugänge zu Anschaffungskosten

➔ Transaktionsvolumen übersteigt inkl. VIB mit rund 2,6 Mrd. Euro schon jetzt das Gesamtvolumen des Vorjahres

Mit dem erfolgreichen Erwerb der VIB haben wir ein Portfolio von insgesamt 115 Immobilien mit einem Gesamtvolumen von rund 2,3 Mrd. Euro übernommen, das seit dem 1. April 2022 vollkonsolidiert wird und unser Bestandsportfolio deutlich stärkt.

Darüber hinaus wurden Einzelimmobilien mit Gesamtinvestitionskosten (GIK) von rund 300 Mio. Euro angekauft. Für das Institutional Business wurden drei Logistikimmobilien in den Niederlanden und ein Logistikobjekt in der Metropolregion Köln/Bonn für insgesamt rund 252 Mio. Euro erworben, für das Commercial Portfolio konnte im Rahmen eines Forward Deals für rund 48 Mio. Euro ein Objekt in Hamburg angekauft werden. Darüber hinaus wurden zwei Verkäufe für rund 30 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio beurkundet.

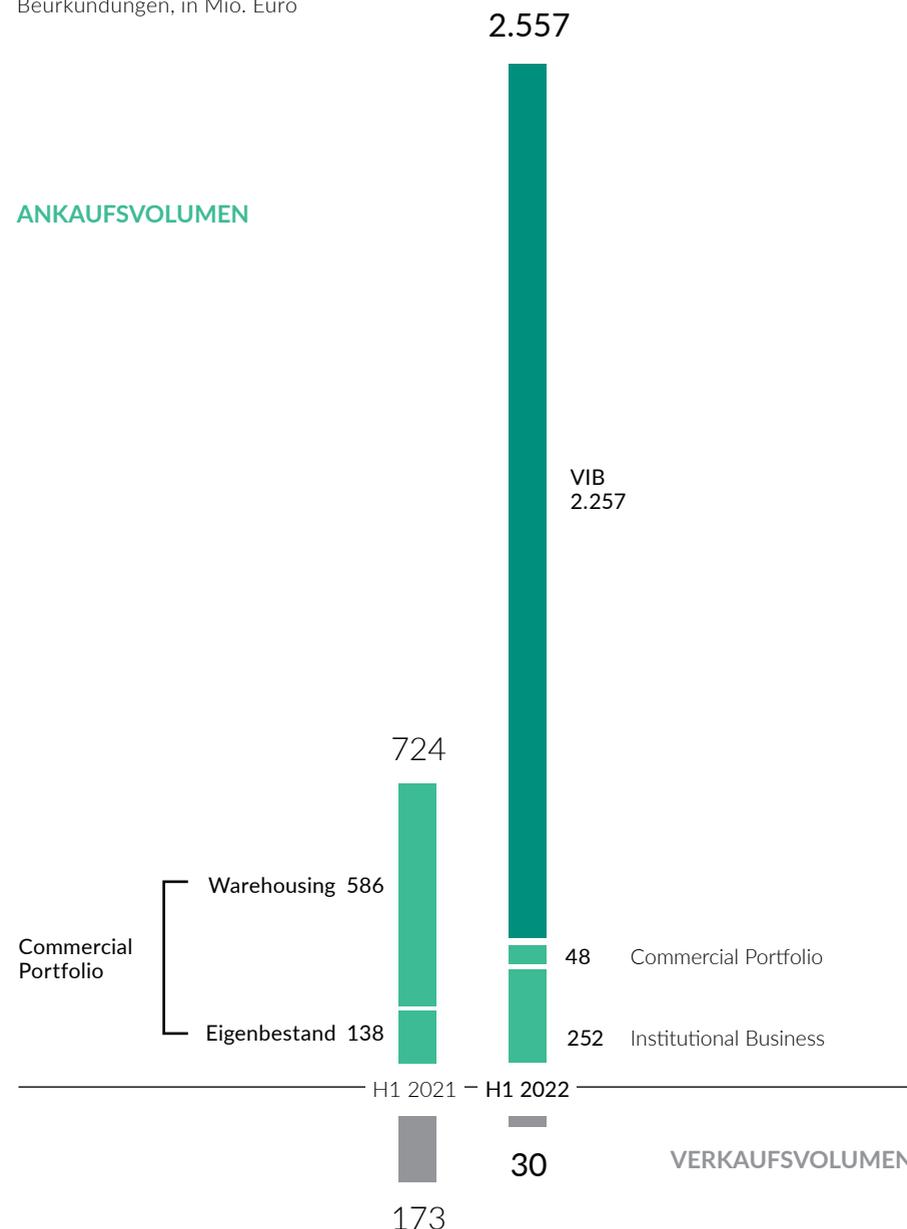
Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) fand für die genannten an- und verkauften Objekte nur teilweise bis zum Stichtag der Halbjahresbilanz statt.

EINZELTRANSAKTIONEN 2022 (ohne VIB-Erwerb)

in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2022 YTD	davon: Beurkun- dungen 2022 mit BNL bis zum 30.06.2022	Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 30.06.2022
Ankäufe			
Eigenbestand	48 (1)	0 (0)	28 (1)
Institutional Business	252 (4)	121 (2)	337 (4)
Gesamt	300 (5)	121 (2)	365 (5)
Verkäufe			
Commercial Portfolio	30 (2)	30 (2)	3 (1)
Institutional Business	0 (0)	0 (0)	134 (2)
Gesamt	30 (2)	30 (2)	137 (3)

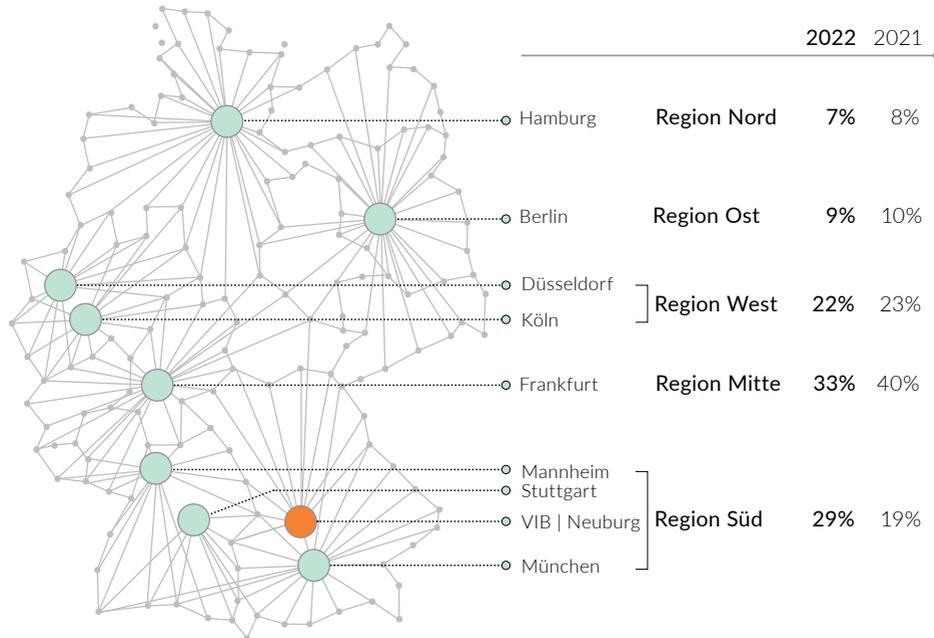
TRANSAKTIONSVOLUMEN

Beurkundungen, in Mio. Euro



REGIONALE VERTEILUNG DER ASSETS UNDER MANAGEMENT

in % des Marktwerts der gesamten Plattform, jeweils zum 30.06.



➤ VIB-Standort Neuburg verstärkt das DIC-Netzwerk, deutlicher Ausbau der Präsenz im Süden Deutschlands

Mit der Vollkonsolidierung der VIB zum 1. April 2022 und der damit erworbenen Immobilien hat die DIC ihr Portfolio in der zukunftsträchtigen Asset-Klasse Logistik konsequent weiter ausgebaut. Mit dem Sitz der VIB in Neuburg an der Donau ist eine deutliche Stärkung des DIC-Netzwerks in der wirtschaftsstarken Region Süd mit den dortigen Top-Logistik-Standorten verbunden.

Das betreute Immobilienvermögen ist im Jahresvergleich in allen fünf Regionen angestiegen. In der Region Süd stieg es von 2,2 auf 4,2 Mrd. Euro und somit die Gewichtung der Region Süd bezogen auf den Marktwert auf 29% (30. Juni 2021: 19%).

➤ Überregionale Entwicklung: Startschuss für Expansion im Ausland

Mit dem Ankauf von drei Logistik-Immobilien in den Niederlanden hat die DIC erstmals im europäischen Ausland investiert. Diese Assets werden von den Niederlassungen in Düsseldorf und Köln aus betreut und der Region West zugeordnet.

➔ **Sehr starke Vermietungsleistung: Flächenumsatz um 72%, Vermietungsleistung nach annualisierten Mieteinnahmen um 120% gesteigert**

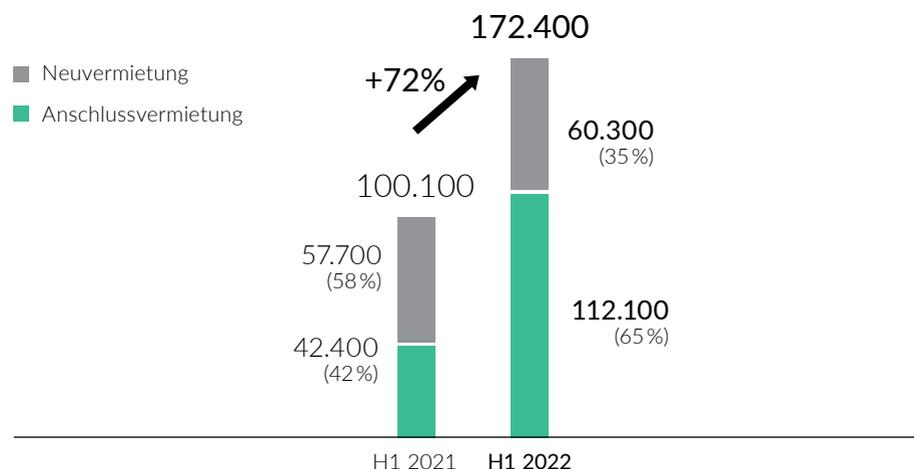
Unsere Vermietungsteams haben im ersten Halbjahr 2022 rund 172.400 qm (H1 2021: 100.100 qm; +72%) und damit jährliche Mieteinnahmen von rund 27,4 Mio. Euro (H1 2021: 12,5 Mio. Euro; +120%) unter Vertrag gebracht.

Während die Neuvermietungen mit rund 60.300 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nur geringfügig um 5% anstiegen, haben sich die Anschlussvermietungen mit 112.100 qm fast verdreifacht. Wir beobachten damit – ähnlich wie im Corona-geprägten ersten Halbjahr 2020 – eine gesunkene Neigung von Unternehmen zu einem Umzug in Zeiten unsicherer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen.

Der starke Anstieg der Vermietungsleistung ist hauptsächlich auf die Bürovermietung zurückzuführen. Hier stieg die umgesetzte Fläche im Jahresvergleich um rund 48.300 qm bzw. 96% auf 98.600 qm (H1 2021: 50.300 qm). Bezogen auf die Fläche resultieren damit 57% der Vermietungsleistung aus Bürovermietung. Die Vermietungsleistung von

STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG

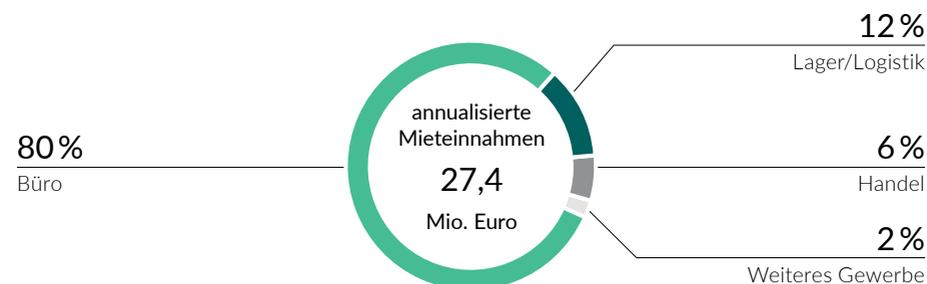
in qm



Logistikflächen erhöhte sich um 10.700 qm bzw. 25% auf 53.300 qm (H1 2021: 42.600 qm). Da die durchschnittlichen Mietpreise im Segment Büro deutlich über den Durchschnittsmieten von Einzelhandel und Logistik liegen, liegt der Anteil von Bürovermietungen an der Vermietungsleistung basierend auf annualisierten Mieteinnahmen entsprechend höher bei 80% (21,8 Mio. Euro). Auf Logistikflächen entfallen mit 3,4 Mio. Euro rund 12% der Vermietungsleistung und auf Handelsflächen mit 1,6 Mio. Euro rund 6%.

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH NUTZUNGSARTEN

Basis: annualisierten Mieteinnahmen



	in qm		annualisiert in Mio. Euro	
	H1 2022	H1 2021	H1 2022	H1 2021
Büro	98.600	50.300	21,8	9,1
Einzelhandel	15.200	4.900	1,6	0,7
Logistik	53.300	42.600	3,4	2,4
Weiteres Gewerbe	4.800	1.500	0,6	0,2
Wohnen	500	800	0,0	0,1
Gesamt	172.400	100.100	27,4	12,5
Stellplätze (Stück)	955	691	0,8	0,5

Vermietungsteams erzielen herausragendes Ergebnis:

OFFICE

Top-Vermietung in Frankfurt

Deutsche Bank sichert sich frühzeitig rund **38.000 qm** modernste Office-Flächen für weitere **10 Jahre**

Attraktiver Bürostandort Eschborn



Loftwerk: Europäischer Paymentdienstleister hat bestehenden Mietvertrag über **4.900 qm** für weitere **>6 Jahre** verlängert und um **2.600 qm** Bürofläche erweitert

Rund **3.000 qm** an zwei Bestandsmieter und an ein japanisches Unternehmen in der Mergenthalerallee vermietet

„SAFE“ – modernes Bürogebäude in Berlin-Mitte

Vertragsverlängerung mit DKB Service GmbH über **10.100 qm**

ÖFFENTLICHER SEKTOR

Stadt Essen mietet weitere **2.000 qm für 10 Jahre** in exponierter Innenstadtlage in Essen

BILDUNG

DÜSSELDORF:
Neuvermietung von **1.200 qm** Schulungsfläche für **10 Jahre**

LOGISTIK

Langfristige Abschlüsse in der Zukunftsbranche Logistik

MANNHEIM:

4.700 qm für **63 Monate**

an E-Commerce-Unternehmen vermietet



LOGISTIKREGION
INGOLSTADT:

Vertragsverlängerung für **21.000 qm** in Logistikanlage im Interpark Kösching

LOGISTIKREGION
DÜSSELDORF:

7.400 qm für **5 Jahre** mit Option (2 Jahre) Erstvermietung nach Neubau an Logistikdienstleister



LOGISTIKREGION
BERLIN:

rund **6.600 qm** Hallenfläche an Kontraktlogistiker vermietet

➔ **Deutliche Steigerung der erzielten Mieten**

Über alle Segmente gerechnet konnten wir bei den Vermietungen im ersten Halbjahr 2022 eine Steigerung der durchschnittlichen Miete auf 13,24 Euro/qm erzielen (H1 2021: 10,37 Euro/qm).

Bei den Bürovermietungen stieg die durchschnittlichen Miete um 23% auf 18,44 Euro/qm (H1 2021: 15,00 Euro/qm) an. Insbesondere bei den Anschlussvermietungen konnten wir dabei deutlich höhere Durchschnittsmieten erzielen (H1 2022: 19,33 Euro/qm, H1 2021: 14,05 Euro/qm), während die Durchschnittsmiete bei den Neuvermietungen nahezu stabil blieb (H1 2022: 16,19 Euro/qm, H1 2021: 16,18 Euro/qm).

Bei den Logistikvermietungen stieg die erzielte Durchschnittsmiete um 12% auf 5,29 Euro/qm an (H1 2021: 4,71 Euro/qm) an.

➔ **Großvermietung an Deutsche Bank dominiert im Institutional Business**

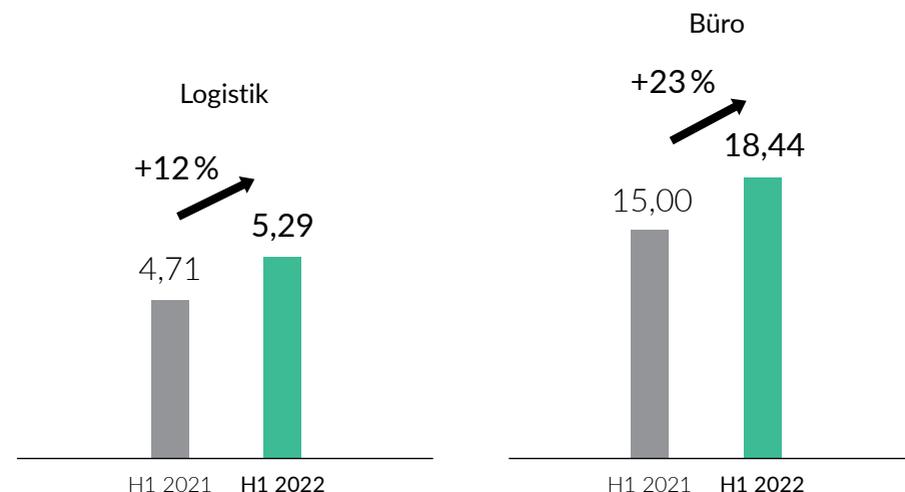
Die Vermietungsleistung im Institutional Business war für 60% der Gesamtleistung verantwortlich und stieg auf 103.600 qm (H1 2021: 68.600 qm).

Herausragend war der erzielte Abschluss mit der Deutschen Bank in der Frankfurter Büroimmobilie IBC. Dabei hat die Bank den bestehenden Mietvertrag über rund 31.900 qm frühzeitig verlängert und zusätzlich eine weitere Fläche über rund 6.100 qm neu angemietet. Die Laufzeit des Mietvertrags über insgesamt 38.000 qm modernster Office-Flächen beträgt rund zehn Jahre. Das Besondere: Die DIC baut die dritte Etage sowie die Obergeschosse 26-29 mit einem innovativen „New Work“-Konzept um.

Insgesamt betrug der Anteil der Bürovermietungen im Institutional Business mit 77.400 qm rund 75%.

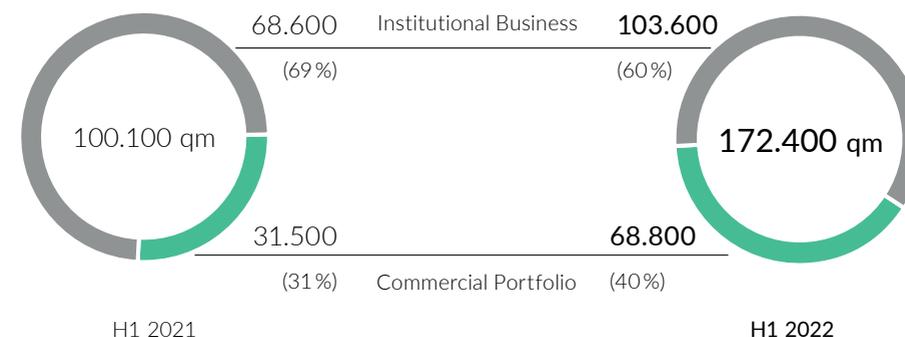
Ø-MIETE DER VERMIETUNGSLEISTUNG

in Euro/qm, zum Periodenende



VERMIETUNGSLEISTUNG NACH SEGMENTEN

in qm



TOP-3-VERMIETUNGEN

Commercial Portfolio

M. Preymesser GmbH & Co. KG	Logistik	Renewal	Kösching	21.000 qm
DKB Service GmbH	Büro	Renewal	Berlin	10.100 qm
Saturn	Handel	Renewal	Bremen	9.300 qm

Institutional Business

Deutsche Bank AG	Büro	Renewal+Neuvermietung	Frankfurt	38.000 qm
NSB Polymers GmbH	Logistik	Neuvermietung	Dormagen	7.400 qm
Stenger Waffelfabrik GmbH	Logistik	Neuvermietung	Marquardt	6.600 qm

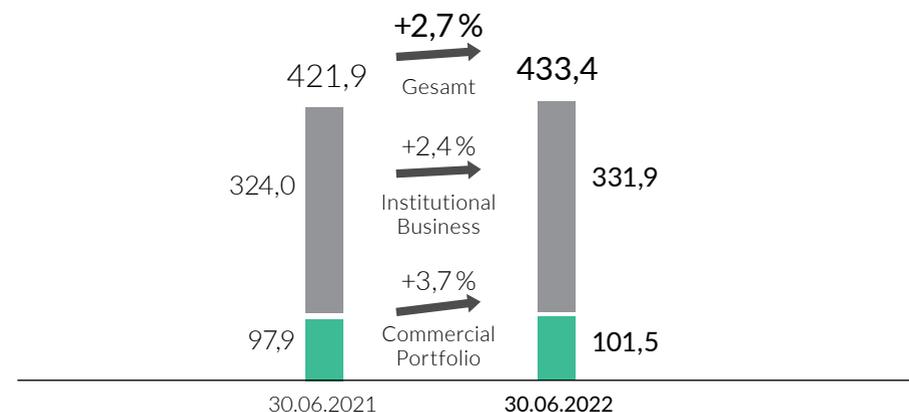
Im Commercial Portfolio dominierten im ersten Halbjahr die Anschlussvermietungen. Von der insgesamt in diesem Segment vermieteten Fläche von 68.800 qm ließen sich 75% den Anschlussvermietungen zuordnen. Bezogen auf die Asset-Klassen sorgten Logistikvermietungen mit 48% (32.500 qm) der Vermietungsleistung für den höchsten Umsatzanteil, die größte Vermietung wurde dabei mit dem Logistikunternehmen M. Preymesser GmbH & Co. KG über 21.000 qm in der Logistikregion Ingolstadt abgeschlossen. Bürovermietungen zeichneten für rund 31% (21.100 qm) der Vermietungsleistung im Commercial Portfolio verantwortlich, fast die Hälfte davon entfielen mit 10.100 qm auf die Anschlussvermietung im Bürogebäude „Safe“ in Berlin-Mitte mit der DKB Service GmbH.

Durch die starke Leistung der Vermietungsteams konnte die Portfolioqualität erneut signifikant gesteigert werden. Die like-for-like-Mieteinnahmen erhöhten sich sowohl im Commercial Portfolio (+3,7%) als auch im Institutional Business (+2,4%). Insgesamt stiegen die like-for-like-Mieteinnahmen im Gesamtportfolio um 2,7% auf 433,4 Mio. Euro (H1 2021: 421,9 Mio. Euro).

Das Mietauslaufvolumen 2022 reduzierte sich durch die Vermietungsarbeit im ersten Halbjahr auf nur noch 1,5%, und auch im Folgejahr 2023 enden lediglich 4% der Mietverträge. Über 71% der Mietverträge laufen bis 2026 und länger.

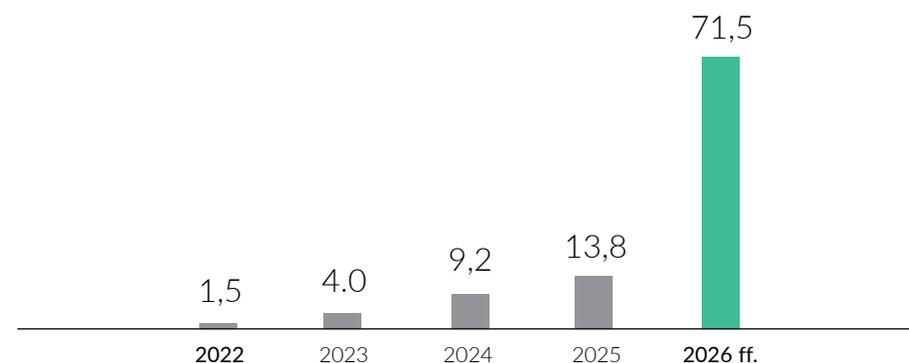
LIKE-FOR-LIKE-MIETEINNAHMEN

annualisiert, in Mio. Euro



MIETAUSLAUFVOLUMEN GESAMTPORTFOLIO

in % der annualisierten Mieteinnahmen



SEGMENT COMMERCIAL PORTFOLIO

Das Segment **Commercial Portfolio** umfasst die Investments und Ertragsströme von Immobilien im bilanziellen Eigenbestand. Immobilien, die DIC als Eigentümer und Bestandshalter bewirtschaftet, tragen mit kontinuierlichen Mieterträgen einerseits und mit ausgewählten Verkaufserlösen andererseits zum wirtschaftlichen Gesamterfolg bei. Zudem optimiert DIC die Immobilien zur Wertsteigerung durch aktives Vermietungsmanagement und hebt Potenziale durch Bestandsentwicklungen. Im Rahmen des **Warehosings** akquiriert und übernimmt DIC Immobilien in die eigene Bilanz, entwickelt Objekte im Bestand weiter und schafft so ein kurzfristig verfügbares Reservoir an attraktiven Immobilien, die zur unmittelbaren Übernahme in mandatierte Vermögen im Institutional Business bereitstehen.

➔ DIC + VIB: deutlich größer und stärker diversifiziert

Das Immobilienportfolio der VIB ergänzt das bisherige Bestandsportfolio hervorragend. Es zeichnet sich durch einen hohen Anteil an hochwertigen Logistikobjekten mit Schwerpunkt Süddeutschland aus. Aufgrund des stark komplementären regionalen Footprints

der beiden Portfolios ist ein größeres und breiter aufgestelltes Eigenbestands-Portfolio entstanden mit klarem Fokus auf Logistik und Büro. Da es in den Portfolios zudem keine relevanten Mieterüberschneidungen gibt, besitzt das kombinierte neue Bestandsportfolio eine deutlich stärkere Diversifizierung sowohl hinsichtlich der geographischen Verteilung als auch der Mieterstruktur.

Aufgrund der signifikanten strukturellen Veränderung des Portfolios durch den VIB-Erwerb haben Jahresvergleiche von Kennzahlen nur eine bedingte Aussagekraft. Zum 30. Juni 2022 besteht das Commercial Portfolio aus insgesamt 208 Immobilien mit einem Marktwert von rund 4,5 Mrd. Euro (30. Juni 2021: 2,1 Mrd. Euro). Die annualisierten Mieteinnahmen stiegen von 102,4 Mio. Euro auf 199,0 Mio. Euro. Durch die hervorragende Vermietungsarbeit erhöhten sich auch die Like-for-like-Mieteinnahmen (der DIC-Objekte) von 97,9 Mio. Euro um 3,7% auf 101,5 Mio. Euro.

Das Portfolio weist eine EPRA-Leerstandsquote von 4,2% auf, der durchschnittliche WALT liegt bei 5,7 Jahren, die Bruttomietrendite bezogen auf den Marktwert bei 4,7%.

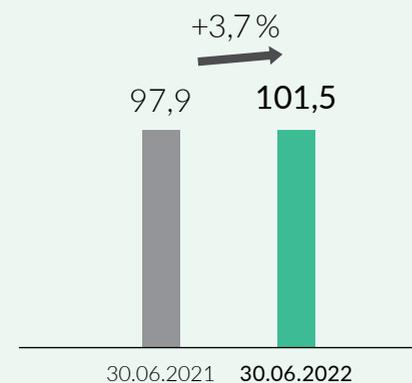
Kennzahlen Commercial Portfolio (ohne Warehousing)*

	Gesamt 30.06.2022	DIC-Portfolio 30.06.2022	VIB-Portfolio 30.06.2022	DIC-Portfolio 30.06.2021
Anzahl Immobilien	208	93	115	93
Marktwert in Mio. Euro	4.494,4	2.234,1	2.260,2	2.110,1
Mietfläche in qm	2.112.500	829.900	1.282.600	826.100
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	199,0	107,2	91,8	102,4
Ø-Miete in Euro pro qm	8,01	11,50	5,97	11,21
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	5,7	5,8	5,5	5,9
EPRA-Leerstandsquote in %	4,2	7,1	1,4	6,1
Bruttomietrendite in %	4,7	4,9	4,5	5,0

* alle Werte ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte, bis auf Anzahl Immobilien, Marktwert und Mietfläche

LIKE-FOR-LIKE-MIETEINNAHMEN

in Mio. Euro*



* ohne Warehousing und Repositionierungsobjekte

EPRA-LEERSTANDSQUOTE

in %*



* ohne Warehousing und Repositionierungsobjekte

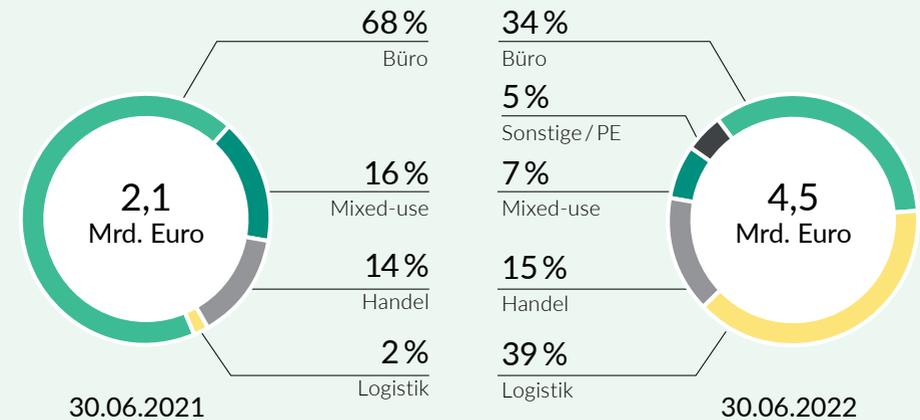
➔ **Diversifizierte Investmentstrategie mit Fokus auf Büro und Logistik**

Neben einer regionalen Streuung und der Verteilung unserer Immobilien über A- und B-Standorte setzen wir auf **unterschiedliche Asset-Klassen und eine Cashflow-starke Mieterbasis** mit hoher Bonität. Mit dem Erwerb der VIB haben wir die Diversifizierung unseres Bestandsportfolios deutlich vorangetrieben und ein ausgewogeneres Verhältnis der beiden Schwerpunkt-Asset-Klassen Logistik und Büro geschaffen.

- **Logistik** ist durch den VIB-Erwerb zur stärksten Asset-Klasse mit einem Anteil von rund 39% aufgestiegen. Wir versprechen uns in der zukunftssträchtigen Asset-Klasse Logistik signifikantes Wachstum durch den fortgesetzten Trend zum Online-Handel mit steigendem Bedarf an Lager- und Logistikflächen in Deutschland. Mit dieser Asset-Klasse erzielen wir annualisierte Mieteinnahmen von rund 74,7 Mio. Euro, entsprechend einem Anteil von 37% des Gesamtumsatzes.
- Die Asset-Klasse **Büro** mit einem derzeitigem Anteil von rund 34% sorgt mit den deutlich höheren Durchschnittsmieten für einen relativ höheren Cashflow und trägt über 35% zu unseren Bruttomieteinnahmen bei. Insbesondere in dieser Asset-Klasse sehen wir zukünftig hohes Potenzial für Bestandsentwicklungen mit einem „Manage to ESG“-Ansatz.
- Im Bereich **Handel** mit einem Anteil von 15% des Portfolio-Marktwerts und annualisierten Mieteinnahmen von rund 35,3 Mio. Euro setzen wir verstärkt auf Investments aus dem Food-Retail-Bereich, verstärkt durch das Fachmarkt-Portfolio von VIB.
- Die Asset-Klasse **Mixed-use** mit einem Anteil am Marktwert von 7% sorgt mit 17,3 Mio Euro für rund 9% unserer Bruttomieteinnahmen. Mixed-use-Immobilien sind bei Stadtentwicklung und Stadtgestaltung ein Ansatz, der stark an Bedeutung gewinnen wird und auch für die innerstädtische Logistik eine entscheidende Rolle spielen kann.
- Mit einem Marktwert von rund 203,0 Mio. Euro bzw. 4% des Gesamtmarktwerts setzen wir vier aktuelle **Projektentwicklungen** von VIB an, die aktuell noch keine Mieten generieren.

ASSET-KLASSEN COMMERCIAL PORTFOLIO

Basis: Marktwert



Asset-Klassen	Anzahl Objekte	Marktwert Mio. Euro	Mieter in %	Mieteinnahmen p.a. Mio. Euro	Mieter in %	EPRA-Leerstandsquote	WALT
Logistik	65	1.755,2	39%	74,7	37%	1,4%	5,2
Büro	60	1.511,1	34%	69,6	35%	8,1%	6,0
Handel	45	666,8	15%	35,3	18%	2,1%	6,8
Mixed-Use	16	310,1	7%	17,3	9%	7,8%	4,7
Sonstige	18	48,3	1%	2,1	1%	3,8%	2,0
Projektentwicklungen	4	203,0	4%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenbestand	208	4.494,5	100%	199,0	100%	4,2%	5,7

* alle Werte ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert

➔ Deutliche Diversifizierung der Mieterstruktur

Da es in den Portfolios von DIC und VIB keine relevanten Mieterüberschneidungen gibt, hat sich die Diversifizierung hinsichtlich der Mieterstruktur durch den VIB-Erwerb deutlich erhöht und das Risikoprofil unseres Portfolios weiter verbessert.

Das Exposure gegenüber den Top-10-Mietern sank bedingt durch die Vollkonsolidierung des VIB-Portfolios von rund 42% zum 30. Juni 2021 auf rund 28% zum 30. Juni 2022.

TOP-10-MIETER COMMERCIAL PORTFOLIO

Mieter	Anteil an Mieteinnahmen	Asset-Klasse
 Dehner Gartencenter GmbH & Co. KG	3,8%	Retail
 Volkswagen AG	3,5%	Logistics
 Deutsche Börse AG	2,9%	Office
 Geis Industrie-Service GmbH	2,9%	Logistics
 AUDI AG	2,8%	Logistics
 Mercedes-Benz AG	2,7%	Mixed Use
 FHH	2,6%	Office
 DKB Service GmbH	2,5%	Office
 NH Hotels Deutschland GmbH	2,2%	Hotel
 Staatl. Vermögen- und Hochbauamt	1,9%	Office
Gesamt Top-10-Mieter	27,8%	

ANKAUF

Immobilie mit Büro- und Light-Industrial-Flächen für den Eigenbestand mit gesichertem Cashflow



Hamburger Hafen

Kaufpreis (GIK):	rund 48 Mio. Euro
Mietfläche (qm):	ca. 10.300
WALT (per 07/2023)/ Option	14,5 Jahre/2 x 5 Jahre
Vsl. Miete p.a.:	rund 1,7 Mio. Euro
Fertigstellung:	Q2 2023

Bonitätsstarker Mieter aus dem Bereich Hightech-Transportrobotik

➔ Einzeltransaktionen runden die Portfolioentwicklung ab

Für das Commercial Portfolio wurde im ersten Halbjahr eine Immobilie am Hamburger Hafen mit Büro- und Logistik-Flächen in einem Forward Deal für rund 48 Mio. Euro erworben. Das Objekt ist vollvermietet bei einer durchschnittlichen Mietlaufzeit von fast 15 Jahren. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist für das zweite Quartal 2023 geplant. Verkauft wurden zwei nicht-strategische Objekte in Grünwald südlich von München und Großostheim nahe Aschaffenburg für insgesamt rund 30 Mio. Euro.

SEGMENT INSTITUTIONAL BUSINESS

Im Segment Institutional Business sind unsere Leistungen für institutionelle Investoren zusammengefasst. Der Bereich erwirtschaftet Gebühren aus der Tätigkeit als Emittent und Manager von Immobilien-Spezialfonds, Individualmandaten und Club Deals für institutionelle Investoren. Darüber hinaus treten wir in geringerem Maße auch als Co-Investor auf und erzielen eigene Beteiligungserträge aus Minderheitsbeteiligungen.

Für unsere Investoren entwickeln wir beständig maßgeschneiderte und passgenaue Investmentprodukte am Puls der Zeit für bestmöglichen Return bei hoher Sicherheit.

➔ DIC erweitert Investmentangebot mit innovativer Produkt-Pipeline und internationaler Expansion

Bereits im letzten Jahr haben wir den Fonds „RLI-GEG Logistics & Light Industrial III“ aufgelegt, der in klassische renditestarke Logistikimmobilien sowie in Light Industrial- und Urban-Logistic-Immobilien in Deutschland und europäischen Nachbarländern investiert. Der Fonds war bereits nach vier Monaten voll platziert. Ende März haben wir uns erstmals international engagiert und für den Fonds drei Logistikimmobilien in den Niederlanden angekauft. Im Mai konnten wir ein für rund 10 Jahre voll vermietetes Logistikobjekt in Euskirchen in der Metropolregion Köln/Bonn mit einer Gesamtmietfläche von rund 35.200 qm erwerben.

ZUKUNFTSTRÄCHTIGE ERWEITERUNG DES DIC-INVESTMENT-UNIVERSUMS: FOKUS AUF VALUE-ADD/MANAGE-TO-ESG UND LOGISTIK

	 <div style="border: 1px solid teal; padding: 5px; display: inline-block;">Internationale Expansion</div> Logistics & Light Industrial III	 <div style="border: 1px solid yellow; padding: 5px; display: inline-block;">EU-Klassifikation als Artikel-8-Fonds geplant</div> German Value II	 <div style="border: 1px solid yellow; padding: 5px; display: inline-block;">EU-Klassifikation als Artikel-8-Fonds geplant</div> Logistics & Light Industrial IV
Investment-Fokus	Core/Core-Plus Logistikimmobilien und Light-Industrial-/Urban-Logistic-Immobilien	Value-Add Büroimmobilien, ergänzt um Logistikimmobilien Manage-to-ESG-Ansatz	Logistik- und Light-Industrial-Immobilien Fokus auf Objekte mit stabiler jährlicher Ausschüttung oder Wertsteigerungspotenzial
	Deutschland und etablierte europäische Nachbarmärkte Benelux und Österreich	Deutschland	Deutschland
Status	aufgelegt 2021, Investmentphase	in Auflage	in Auflage
Transaktionen 2022	Ankauf von 3 Logistik-Objekten in den Niederlanden und 1 Logistikobjekt in Euskirchen	Startportfolio mit zwei Objekten steht bereit	Startportfolio mit 11 Objekten steht bereit
	Zielvolumen ca. 400 Mio. Euro	Zielvolumen ca. 2 Mrd. Euro	Zielvolumen ca. 235 Mio. Euro

Fonds-
volumen
379 Mio. Euro
(AuM) am
30.06.2022

Aufgrund der starken Nachfrage und der schnellen und erfolgreichen Umsetzung arbeiten wir bereits an der Auflage eines Nachfolgeprodukts. Der Fonds „**DIC Logistics & Light Industrial IV**“, der sich derzeit in Auflage befindet, investiert deutschlandweit in Logistik- und Light-Industrial-Objekte mit stabiler jährlicher Ausschüttung sowie in Objekte mit Mietsteigerungspotenzial. Für das Fondsprodukt haben wir ein hochwertiges Logistik- und Light-Industrial-Portfolio aus 11 Objekten bereits gesichert.

Beim neuen Investmentprodukt „**DIC German Value II**“ sind wir zum Zeitpunkt dieser Berichtsveröffentlichung ebenfalls in Auflage. Der Value-Add-Fonds mit seinem „**Manage to ESG**“-Ansatz legt den Fokus auf Bestandsentwicklung durch Modernisierung von Büroflächen und auf die marktgerechte Umnutzung oder Nachverdichtung von Flächen. Das Zielvolumen liegt bei rund 2 Mrd. Euro.

➔ **Assets under Management steigen auf 9,7 Mrd. Euro**

Bei zwei der für den Fonds „**RLI-GEG Logistics & Light Industrial III**“ angekauften Objekten mit einem Volumen von 108 Mio. Euro fand der BNL-Übergang bis zum Bilanzstichtag statt. Darüber hinaus sind im ersten Halbjahr vier noch im Vorjahr angekaufte

Immobilien in die entsprechenden Investment-Vehikel übergegangen. Mit den Transaktionen und positiven Bewertungseffekten erhöhten sich die Assets under Management im Institutional Business zum 30. Juni 2022 auf 9,7 Mrd. Euro und liegen damit nur noch knapp unter der Schwelle von 10 Mrd. Euro.

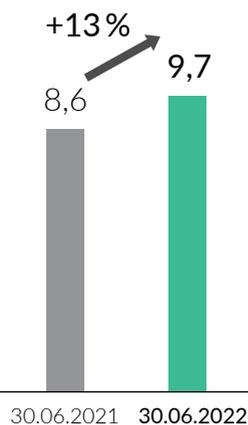
➔ **Wachstumssektor Logistik und Value-add-/Manage to Core-Büroobjekte im Fokus des strategischen Portfolioausbaus**

Die große Mehrheit (92%) der Assets under Management im Institutional Business entfallen auf Core-/Core-Plus-Objekte. Mit der Auflage des Fonds DIC German Value II mit einem Zielvolumen von rund 2 Mrd. Euro rücken wir Value add/Manage to Core-Objekte zunehmend in den Fokus. Hier können wir mit unserer Immobilienexpertise und Vor-Ort-Kompetenz zusätzliche Werte heben.

Der Logistik-Anteil im Institutional Business steigt nach den Ankäufen für den RLI-GEG Logistics & Light Industrial III-Fonds auf 9% und soll mittelfristig durch Auflage neuer Fondsprodukte weiter steigen. Büro-/Infrastrukturimmobilien bleiben mit 86% der AuM die weitaus stärkste Asset-Klasse.

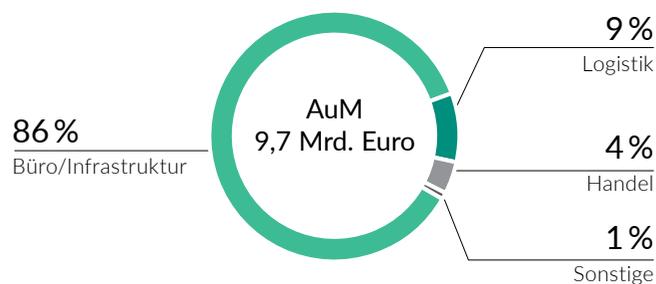
ASSETS UNDER MANAGEMENT

in Mrd. Euro



NUTZUNGSARTEN

Basis: Assets under Management in Euro



RISIKOPROFIL

Basis: Assets under Management in Euro



PERSONALENTWICKLUNG

Zum Stichtag 30. Juni 2022 beschäftigte die DIC Asset AG insgesamt 355 Mitarbeiter, nach 306 zum Jahresende 2021. Der Anstieg im ersten Halbjahr 2022 ist insbesondere auf die Einrechnung der 38 Mitarbeiter der VIB Vermögen AG nach Erstkonsolidierung zurückzuführen. Diese verstärken die bestehenden Teams insbesondere in den Bereichen Asset-, Property- und Development-Management sowie Konzernmanagement und Administration.

ANZAHL MITARBEITER

	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	49	46	44
Asset-, Property- und Development-Management	216	192	180
Konzernmanagement und Administration	90	68	62
DIC Gesamt	355	306	286



UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

Das erste Halbjahr der DIC Asset AG war im Wesentlichen durch die Übernahme von 60,0% an der VIB Vermögen AG („VIB“) geprägt. Aufgrund der erstmaligen Erfassung der VIB im Halbjahresabschluss 2022 der DIC Asset AG sind die Vergleichszahlen nur eingeschränkt aussagekräftig. In einem herausfordernden Umfeld insbesondere aufgrund der geopolitischen Rahmenbedingungen einschließlich steigender Zinsen und einer hohen Inflation haben wir einen FFO nach Abzug von Minderheiten auf dem guten Niveau des Vorjahres in Höhe von 53,0 Mio. Euro erzielt. Bereinigt um die Einmalaufwendungen im Zuge der VIB-Transaktion liegt das Konzernergebnis mit 38,9 Mio. Euro (Vorjahr: 37,7 Mio. Euro) auf dem Niveau des Vorjahreswerts.

➔ FFO nach Minderheiten stabil bei 53,0 Mio. Euro mit deutlich gestiegenem Recurring-Anteil

Die Resilienz des Geschäftsmodells und des 360-Grad-Ansatzes der DIC Asset AG hat sich im ersten Halbjahr 2022 erneut gezeigt. Die strategische Erweiterung der Asset-Klasse Logistik mit dem Erwerb von 60,0% der Anteile an der VIB und der damit verbundene Ergebnisbeitrag hat die geringeren transaktionsabhängigen Immobilienmanagementenerträge aufgrund der verzögerten Transaktionen im ersten Halbjahr 2022 kompensiert und die Qualität der Einkommenströme deutlich verbessert. Insgesamt lag das operative Ergebnis (FFO) nach Abzug der Minderheiten im ersten Halbjahr 2022 mit 53,0 Mio. Euro auf Vorjahresniveau (Vorjahr: 53,0 Mio. Euro).

Der FFO je Aktie (nach Minderheiten) liegt trotz einer um 1% höheren durchschnittlichen Aktienanzahl nach der Kapitalerhöhung im Zuge der Aktiendividende für das Jahr 2021 mit 0,64 Euro auf dem Niveau des Vorjahrs (Vorjahr: 0,65 Euro).

➔ Konzernüberschuss durch Einmaleffekte beeinflusst

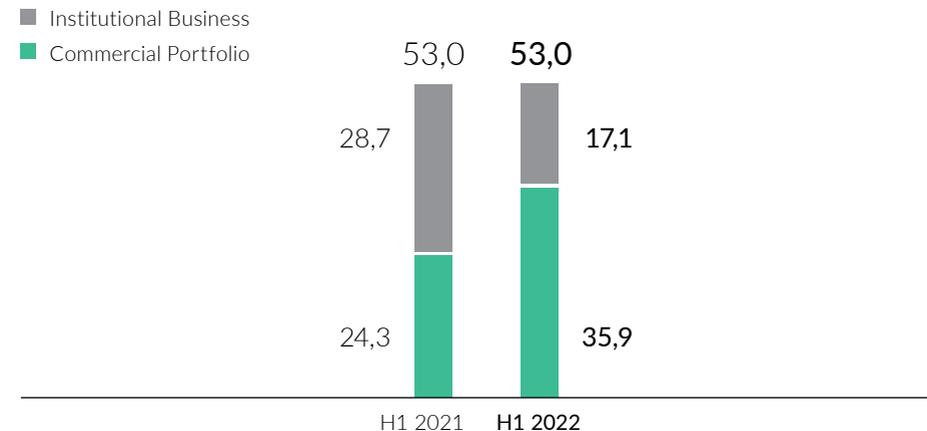
Bereinigt um die Einmaleffekte, insbesondere Rechts- und Beratungskosten aus der VIB-Transaktion, beträgt der Konzernüberschuss im ersten Halbjahr 2022 38,9 Mio. Euro (Vorjahr 37,7 Mio. Euro). Insgesamt ist ein Vergleich mit den Vorjahreszahlen aufgrund der erstmaligen Erfassung der VIB im Halbjahresabschluss 2022 des DIC Asset AG-Konzerns nur eingeschränkt möglich. Abzüglich der Sondereinflüsse und eines um 3,9 Mio. Euro geringeren Verkaufsergebnisses betrug der Konzernüberschuss im ersten Halbjahr 2022 30,8 Mio. Euro (Vorjahr: 37,7 Mio. Euro). Der Ergebnisanteil der Konzernaktionäre für das erste Halbjahr 2022 beträgt 23,8 Mio. Euro (Vorjahr 37,4 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie beträgt bei einer um 1.077.001 höheren Aktienanzahl 0,29 Euro (Vorjahr: 0,46 Euro).

SEGMENTBERICHT

Die Segmentberichterstattung der DIC Asset AG umfasst die zwei Segmente Commercial Portfolio, das den Immobilien-Eigenbestand umfasst, und Institutional Business, das für institutionelle Investoren gemanagte Immobilien umfasst. Im Folgenden wird die Umsatz- und Ertragslage der einzelnen Segmente dargestellt. Durch die erstmalige Erfassung der VIB im Halbjahresabschluss 2022 der DIC Asset AG und der damit verbundenen Zuordnung zu dem Segment Commercial Portfolio, sind die Vergleichszahlen im Segment Commercial Portfolio nur eingeschränkt vergleichbar.

FFO-BEITRAG DER SEGMENTE

in Mio. Euro



ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. EUR	Gesamt			Commercial Portfolio			Institutional Business		
	H1 2022	H1 2021	\Delta	H1 2022	H1 2021	\Delta	H1 2022	H1 2021	\Delta
Nettomieteinnahmen	65,3	40,2	62%	65,3	40,2	62%			
Verkaufsergebnis	12,4	16,3	24%	12,4	16,3	24%			
Verwaltungsaufwand	-22,7	-10,5	>100%	-13,4	-2,1	>100%	-9,3	-8,4	11%
Personalaufwand	-21,4	-18,5	16%	-5,0	-3,7	35%	-16,4	-14,8	11%
Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen	1,1	1,7	35%	1,1	1,8	39%	0	-0,1	>100%
Erträge aus Immobilienmanagement	39,5	50,5	22%				39,5	50,5	22%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	16,9	3,8	>100%	12,1	0	>100%	4,8	3,8	26%
Zinsergebnis	-24,5	-14,6	68%	-23,0	-12,0	92%	-1,5	-2,6	42%
Sonstige Bereinigungen*	8,7	0,4	>100%	8,7	0,1	>100%	0,0	0,3	100%
Funds from Operations	62,9	53,0	19%	45,8	24,3	88%	17,1	28,7	40%
Minderheitenanteile	-9,9	0,0	>100%	-9,9	0,0	>100%	0,0	0,0	0%
Funds from Operations (ohne Minderheitenanteile)	53,0	53,0	0%	35,9	24,3	48%	17,1	28,7	40%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	75,3	69,3	9%	58,2	40,6	43%	17,1	28,7	40%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / ohne Minderheitenanteile)	65,4	69,3	6%	48,3	40,6	19%	17,1	28,7	40%

* Die sonstigen Bereinigungen beinhalten:

- Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten i.H.v. TEUR 8.731 (Vj.: TEUR 389)

COMMERCIAL PORTFOLIO

➔ Brutto- und Netto-Mieteinnahmen durch VIB-Transaktion und gute Vermietungsleistung geprägt

Aufgrund der erstmaligen Erfassung der VIB im zweiten Quartal 2022 sind die Bruttomieteinnahmen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum signifikant auf 75,2 Mio. Euro gestiegen. Zusätzlich hat die sehr gute Vermietungsleistung und das damit verbundene like-for-like-Mietwachstum von 3,7% zu dem Anstieg beigetragen. Gleichzeitig sind die Nettomieteinnahmen auf 65,3 Mio. Euro gestiegen (Vorjahr: 40,2 Mio. Euro).

➔ Verkaufsgewinn auf gutem Niveau

Im ersten Halbjahr 2022 wurden attraktive Verkaufsgewinne in Höhe von 12,4 Mio. Euro (Vorjahr: 16,3 Mio. Euro) erzielt. Die Verkaufsmarge (Verhältnis von Verkaufsgewinn zu Nettoerlösen) betrug im ersten Halbjahr 2022 26%.

➔ Operative Kosten aufgrund VIB-Transaktion leicht erhöht

Die um die Einmaleffekte in Höhe von 10,6 Mio. Euro aus der VIB-Transaktion bereinigten operativen Kosten des Segments sind im Vergleich zum Vorjahr um rund 2 Mio. Euro gestiegen, was im Wesentlichen an der erstmaligen Erfassung der VIB im Halbjahresabschluss 2022 liegt.

➔ Ergebnis aus assoziierten Unternehmen zeigt realisierte Wertsteigerung der erweiterten Immobilienmanagement-Plattform

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, das die Ergebnisse aus Beteiligungen zeigt, die nicht dem Segment Institutional Business zugeordnet sind, ist insbesondere durch den erfolgreichen Verkauf einer Joint-Venture-Beteiligung und der damit verbundenen Realisierung der Werterhöhung von zwei Logistikimmobilien in Nordrhein-Westfalen geprägt.

➔ Zinsergebnis durch VIB-Transaktion beeinflusst

Das Zinsergebnis in Höhe von -23 Mio. Euro liegt einerseits durch die erstmalige Erfassung der VIB im Halbjahresabschluss sowie die Finanzierung der VIB-Transaktion und andererseits durch die in 2021 durchgeführten Finanzierungstätigkeiten (Schuldschein mit ESG-Link über 280 Mio. Euro und Green Bond 21/26 über 400 Mio. Euro) 11,0 Mio. Euro unter dem Vorjahr (Vorjahr: -12,0 Mio. Euro). Hierin sind Einmaleffekte aus der VIB-Transaktion in Höhe von -1,3 Mio. Euro enthalten.

➔ FFO-Beitrag nach Abzug von Minderheiten auf 35,9 Mio. Euro gestiegen

Der FFO-Beitrag des Segments ist von 24,3 Mio. Euro um 11,6 Mio. Euro auf 35,9 Mio. Euro nach Abzug von Minderheiten gestiegen. Hierfür ist im Wesentlichen der erstmalige Einbezug der VIB im zweiten Quartal 2022 verantwortlich. Die signifikant gestiegenen Bruttomieteinnahmen sowie das hohe Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, haben die um Einmaleffekte bereinigten höheren operativen Kosten und Zinsaufwendungen überkompensiert.

INSTITUTIONAL BUSINESS

➔ Erträge aus Immobilienmanagement durch reduzierte Transaktionstätigkeit geprägt

Trotz der reduzierten Transaktionstätigkeit im ersten Halbjahr 2022 haben wir Immobilienmanagementerträge von 39,5 Mio. Euro erzielt. Hiervon entfielen 22,1 Mio. Euro (Vorjahr: 31,7 Mio. Euro) auf Transaktions- und Performance-Fees und 17,4 Mio. Euro (Vorjahr: 18,8 Mio. Euro) auf Asset-, Propertymanagement- und Development-Fees. Während die Asset-, Propertymanagement- und Development-Fees aufgrund geringerer Development-Fees leicht unter Vorjahr lagen, sind die Transaktions- und Performance-Fees aufgrund der im Vorjahr deutlich höheren Anzahl an Transaktionen um 9,5 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert. Im ersten Halbjahr 2022 haben wir mit dem Erwerb von drei Objekten in den Niederlanden für den RLI GEG Logistik & Light Industrial Fonds III unseren regionalen Fokus auf das Ausland erweitert. Mit den aktuellen Transaktionen in unserer Pipeline erwarten wir ein starkes zweites Halbjahr 2022 und damit einen signifikanten Aufholeffekt in der zweiten Jahreshälfte 2022 in Bezug auf die Transaktions- und Performance-Fees.

➔ Beteiligungserträge mit 4,8 Mio. Euro über Vorjahr

Die Beteiligungserträge aus dem Institutional Business haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,0 Mio. Euro auf 4,8 Mio. Euro erhöht, was insbesondere an höheren Beiträgen transaktionsbezogener Beteiligungserträge im ersten Halbjahr 2022 lag.

➔ Operative Kosten durch Wachstum beeinflusst

Die operativen Kosten lagen mit 25,7 Mio. Euro rund 11% über dem Vorjahr und reflektieren den strategischen Ressourcenaufbau im Zusammenhang mit dem Wachstum unserer Immobilienmanagementplattform. Die Personalkosten erhöhten sich durch die strategischen Ergänzungen der 360-Grad-Immobilienplattform auf 16,4 Mio. Euro (Vorjahr: 14,8 Mio. Euro). Die administrativen Kosten erhöhten sich entsprechend um 0,9 Mio. Euro auf 9,3 Mio. Euro (Vorjahr: 8,4 Mio. Euro).

➔ Zinsergebnis verbessert

Das Zinsergebnis hat sich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 von -2,6 Mio. Euro um 1,1 Mio. Euro auf -1,5 Mio. Euro verbessert. Hierfür ist insbesondere der geringere Kapitalbedarf im ersten Halbjahr 2022 verantwortlich.

➔ FFO-Beitrag (nach Minderheiten) mit 17,1 Mio. Euro temporär unter Vorjahr

Der FFO-Beitrag des Segments liegt aufgrund der im ersten Halbjahr 2022 geringeren Anzahl an umgesetzten Transaktionen mit 17,1 Mio. Euro unter dem Vorjahr (Vorjahr: 28,7 Mio. Euro).

FINANZLAGE

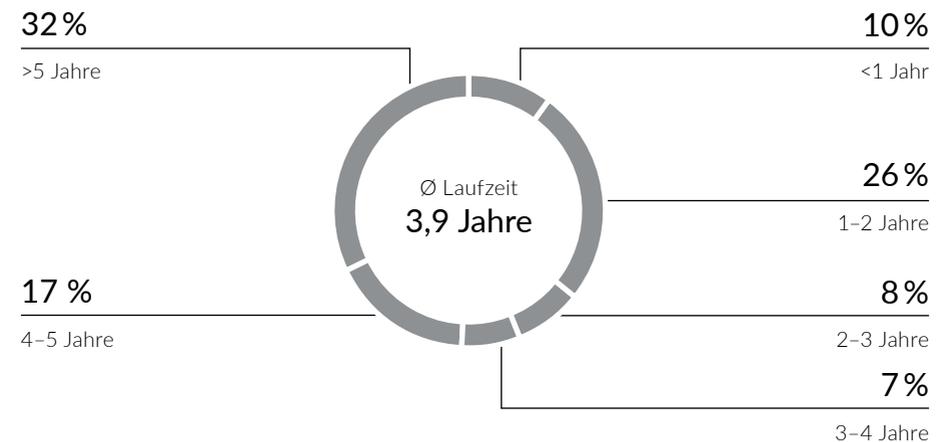
Auch die Finanzlage des Konzerns ist im ersten Halbjahr geprägt durch die erstmalige Einbeziehung der VIB in den Halbjahresabschluss 2022. Vergleichswerte sind hierdurch nur eingeschränkt aussagekräftig.

Die durchschnittliche Laufzeit der Schulden einschließlich der Anleihen und Schuldscheinen liegt zum 30. Juni 2022 bei 3,9 Jahren (31. Dezember 2021: 4,4 Jahre). Der Anteil der Finanzierungen mit Laufzeiten größer als fünf Jahre erhöhte sich zum 30. Juni 2022 im Vergleich zum Jahresende 2021 leicht auf 32% (31. Dezember 2021: 30%).

Das erste Halbjahr 2022 war stark geprägt durch das steigende Zinsumfeld. Dank des hohen Anteils langfristig festverzinslicher Darlehen sind die Auswirkungen auf die Zinsbelastung nur gering. Der Konzern konnte zudem größere Refinanzierungen in 2021 erfolgreich abschließen und auch hier langfristig die Zinsen sichern was insbesondere durch die 550 Mio. Euro Portfolio-Refinanzierung Ende 2021 sowie die Auflage des Green Bonds 2021/2026 gelang.

LAUFZEIT FINANZSCHULDEN

Finanzschulden per 30. Juni 2022



Im Rahmen der Übernahme der VIB Immobilien AG wurde eine Bridge-Fazilität mit einer Laufzeit von bis zu zwei Jahren von drei Großbanken mit einem Volumen von 500 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Die Bridge zur Finanzierung des Ankaufs der Anteile der VIB wurde Anfang April vollständig abgerufen.

Die Finanzstruktur der VIB ist zum Großteil geprägt von langlaufenden Objektfinanzierungen und wurde in den DIC-Kennzahlen konsolidiert. Zudem verfügt die VIB zum 30. Juni 2022 über Schuldscheindarlehen in Höhe von 89,5 Mio. Euro.

Mit rund 47% besteht ungefähr die Hälfte der Finanzschulden aus Bankdarlehen, die mit einem breiten Spektrum deutscher Kreditinstitute vereinbart sind. Der verbleibende Teil stammt überwiegend aus den Unternehmensanleihen, den begebenen Schuldscheinen und der VIB-Bridge.

Die durchschnittlichen Zinskosten aller Bankfinanzierungen lagen bei rund 1,4% und sind damit gegenüber dem Jahresende leicht gestiegen (31. Dezember 2021: 1,3%). Inklusive der Unternehmensanleihen und Schuldscheine sind die durchschnittlichen Zinskosten zum 30. Juni 2022 mit 1,8% auf dem Niveau des Jahresendes 2021 (31. Dezember 2021: 1,8%).

Der Zinsdeckungsgrad, das Verhältnis von EBITDA zu Zinsergebnis, liegt im ersten Halbjahr auf einem hohen Niveau bei 371% (2021: 557%). Zum 30. Juni 2022 sind rund 90% der Finanzschulden (exkl. VIB-Bridge) festverzinslich oder bezüglich Zinsschwankungen abgesichert (31. Dezember 2021 87%).

↳ LtV durch Wachstum beeinflusst

Der LtV, den wir um temporäre Warehousing-Effekte bereinigen, ist insbesondere aufgrund des Erwerbs von 60,0% der Anteile an der VIB Vermögen AG und dem damit verbundenen strategischen Ausbau der Asset-Klasse Logistik im Vergleich zum Jahresende auf 56,9% gestiegen (31. Dezember 2021: 48,5%). Korrespondierend ist auch der Adjusted LtV, der dem Wert unseres Institutional Business Rechnung trägt, auf 51,6% gestiegen (31. Dezember 2021: 41,1%).

Der zu erbringende Eigenkapitalanteil für den Erwerb der Warehousing-Objekte wurde mittels der Schuldscheindarlehen refinanziert und entsprechend in der LTV-Berechnung berücksichtigt bzw. bereinigt. Ohne Bereinigung der temporären Warehousing-Effekte beträgt der LtV zum 30. Juni 2022 57,6%.

LOAN TO VALUE (LTV)

in TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Vermögenswerte		
Buchwert der Immobilien	4.023.721	1.756.660
Buchwert Immobilien unter IFRS 5**	87.495	90.368
Wertdifferenz zum Zeitwert	377.735	375.183
Marktwert Immobilien gesamt	4.488.951	2.222.211
Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien)*	195.857	239.228
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Dienstleistungsverträge	57.838	64.531
Buchwert Ausleihungen / Forderungen nahestehende Unternehmen	121.489	119.388
Marktwert Vermögen (Value) A	5.054.378	2.835.601
abzüglich Geschäfts- oder Firmenwert	-190.243	-190.243
abzüglich Dienstleistungsverträge	-57.838	-64.531
zuzüglich Marktwert Institutional Business	761.590	761.590
Adjusted Marktwert Vermögen (Value) B	5.567.887	3.342.417
Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden**	2.437.027	1.030.575
Verbindlichkeiten in Verbindung mit IFRS 5-Objekten	39.033	39.266
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	131.903	115.733
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	21.437	17.470
Unternehmensanleihen	720.832	719.080
abzgl. Kassenbestand / Bankguthaben	-476.439	-546.911
Netto-Verbindlichkeiten (Loan) C	2.873.793	1.375.213
LtV** (=C / A)	56,9%	48,5%
Adjusted LtV** (=C / B)	51,6%	41,1%

* enthält Anteile assoziierte Unternehmen und Beteiligungen

** bereinigt um Warehousing

➔ Cashflow durch VIB-Transaktion und positiven laufenden Cashflow geprägt

Der Cashflow des ersten Halbjahrs 2022 ist im Wesentlichen durch die VIB-Transaktion sowie den positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 110,3 Mio. Euro geprägt. Der Kaufpreiszahlung von rund 849 Mio. Euro zuzüglich Transaktionskosten standen Einzahlungen aus der Bridge-Finanzierung von rund 500 Mio. Euro abzüglich Transaktionskosten entgegen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit im ersten Halbjahr 2022 liegt mit 110,3 Mio. Euro um 69,8 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahreswertes (40,5 Mio. Euro). Dies liegt einerseits an der erstmaligen Erfassung der VIB im Halbjahresabschluss 2022 und andererseits an Mittelzuflüssen aus abgegrenzten Immobilienmanagementträgen aus Vorperioden.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich auf -660,0 Mio. Euro (H1 2021: -462,9 Mio. Euro) und spiegelt den strategischen Ausbau der Asset-Klasse Logistik durch den Erwerb von 60,0% an der VIB wider. Die Zahlung des Kaufpreises des Ende 2021 in ein Investmentvehikel des Segments Institutional Business ausplatzierten Uptown Towers führte zu einem positiven Effekt auf den Cashflow aus Investitionstätigkeit. Die Auszahlungen für Investitionen in unser Commercial Portfolio und Objektankäufe saldierten sich nahezu vollständig mit den Einzahlungen aus Verkäufen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag im ersten Halbjahr 2022 bei 383,3 Mio. Euro nach 261,6 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum und ist im Wesentlichen durch Einzahlungen aus der Bridge-Finanzierung zur Finanzierung der VIB-Transaktion (500 Mio. Euro) sowie die Einzahlung durch die Refinanzierungen für ein neu erworbenes Objekt (14,4 Mio. Euro) geprägt. Demgegenüber standen vor allem Rückzahlungen von Darlehen und Schuldscheinen (83,2 Mio. Euro) sowie der Baranteil der Dividende (43,5 Mio. Euro).

Der Finanzmittelbestand verringert sich um 70,5 Mio. Euro gegenüber dem Jahresende auf 476,4 Mio. Euro aufgrund der zahlungswirksamen Veränderungen in Höhe von -166,5 Mio. Euro. Gegenläufig hierzu wirkte der erwerbsbedingten Zugang durch die VIB von +96,0 Mio. Euro.

CASHFLOW

in TEUR	H1 2022	H1 2021
Konzernergebnis	30.837	37.678
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	110.273	40.513
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-660.027	-462.915
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	383.267	261.595
Zahlungswirksame Veränderungen	-166.487	-160.807
Erwerbsbedingter Zugang	96.015	3.109
Finanzmittelfonds zum 30. Juni	476.439	213.706

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage des ersten Halbjahrs 2022 war im Wesentlichen durch den Erwerb von 60,0% der Anteile an der VIB Vermögen AG und der damit verbundenen erstmaligen Erfassung im Halbjahresabschluss 2022 geprägt. Hierdurch ist die Bilanzsumme per 30. Juni 2022 gegenüber dem Jahresende 2021 signifikant um 1.962,9 Mio. Euro auf 5.456,6 Mio. Euro gestiegen. Insbesondere die im Rahmen der Kaufpreisallokation erfassten Immobilien in Höhe von rund 2.257,5 Mio. Euro sind für den Anstieg des langfristigen Vermögens von 2.342,9 Mio. Euro um 2.234,5 Mio. Euro auf 4.577,4 Mio. Euro verantwortlich. Gleichzeitig sind die langfristigen Finanzschulden um 1.193,2 Mio. Euro auf 3.066,1 Mio. gestiegen, was einerseits an den zugegangenen Finanzschulden und andererseits an der Mittelaufnahme zur Finanzierung der Transaktion lag. Das kurzfristige Vermögen hat sich insbesondere durch den Eigenmittelanteil am Erwerb der VIB verringert. Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen durch die im Rahmen der Erstkonsolidierung erfassten passiven latenten Steuern begründet.

➔ Eigenkapital durch VIB Transaktion gestiegen – hohe Annahmequote von rund 41% der Aktiendividende zeigt Vertrauen der Aktionäre

Das Eigenkapital per 30. Juni 2022 ist im Vergleich zum 31. Dezember 2021 um 547,1 Mio. Euro auf 1.681,1 Mio. Euro gestiegen (31. Dezember 2021: 1.134,0 Mio. Euro). Im Zuge des Erwerbs von 60,0% der Anteile an der VIB sind die Minderheitenanteile um insgesamt 566,2 Mio. gestiegen. Daneben haben der positive auf die Konzernaktionäre entfallende Konzernüberschuss des ersten Halbjahrs 2022 in Höhe von 23,8 Mio. Euro zum Anstieg des Eigenkapitals beigetragen. Gegenläufig wirkte die Barauszahlung der Dividende für 2021 in Höhe von 43,5 Mio. Euro. Die Annahmequote der erneut angebotenen Aktiendividende betrug rund 41% und belegt das Vertrauen unserer Aktionäre in das Geschäftsmodell der DIC Asset AG. Die im Zusammenhang mit der Aktiendividende durchgeführte Kapitalerhöhung erhöhte das gezeichnete Kapital um 1,3 Mio. Euro sowie die Kapitalrücklage nach Abzug der Kosten um 16,4 Mio. Euro. Aufgrund der signifikant gestiegenen Bilanzsumme resultierend aus der erstmaligen Erfassung der VIB, hat sich die bilanzielle Eigenkapitalquote gegenüber dem 31. Dezember 2021 von 32,5% auf 30,8% verringert.

ÜBERBLICK BILANZ

in Mio. Euro	30.06.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	5.456,6	3.493,7
Langfristiges Vermögen	4.577,4	2.342,9
Kurzfristiges Vermögen	879,2	1.150,8
Eigenkapital	1.681,1	1.134,0
Langfristige Finanzschulden	3.066,1	1.872,9
Kurzfristige Finanzschulden	311,8	295,2
Sonstige Verbindlichkeiten	397,6	191,6
Summe Schulden	3.775,5	2.359,7
Bilanzielles Eigenkapital	30,8%	32,5%
Loan-to-value*	56,9%	48,5%
Adjusted Loan-to-value*	51,6%	41,1%
NAV	1.540,1	1.509,8
Adjusted NAV	2.076,8	2.046,5

* Verhältnis der gesamten Netto-Finanzschulden (inkl. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen) zur Summe des Marktwerts des Commercial Portfolios, des Marktwerts der Beteiligungen, des GEG/RLI-Goodwills und weiterer immaterieller Vermögenswerte im Zusammenhang mit dem Erwerb der GEG bzw. RLI, der Ausleihungen an assoziierte Unternehmen sowie der Forderungen an nahestehende Unternehmen.

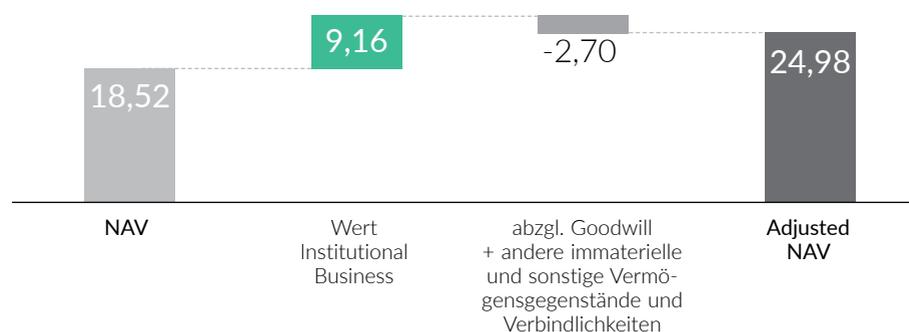
➔ Adjusted Net Asset Value zeigt vollen Wert des Institutional Business

Die Kennzahl Net Asset Value (NAV) gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug 1.540,1 Mio. Euro zum 30. Juni 2022 (31. Dezember 2022: 1.509,8 Mio. Euro). Der Wert der Immobilienmanagement-Dienstleistungen des Institutional Business ist nur teilweise über den bilanzierten Geschäfts- und Firmenwert sowie immaterielle Vermögenswerte sowie sonstige Aktiva und Passiva im NAV reflektiert. Ergänzt um diesen Wertbeitrag ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Gesamtwert für den Adjusted NAV von 2.076,8 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 2.046,5 Mio. Euro).

Je Aktie betrug der NAV, bei einer um 1.291.203 höheren Aktienanzahl gegenüber dem Jahresende 2021, 18,52 Euro, nach 18,44 Euro zum 31. Dezember 2021. Der Adjusted NAV je Aktie belief sich zum 30. Juni 2022 auf 24,98 Euro (31. Dezember 2021: 25,00 Euro).

ADJUSTED NAV-ÜBERLEITUNG INKLUSIVE WERT DES INSTITUTIONAL BUSINESS

in Euro/Aktie



NET-ASSET-VALUE

in Mio. EUR	30.06.2022	31.12.2021
Buchwert der Immobilien	4.023,7	1.756,7
Wertdifferenz zum Zeitwert	377,8	375,1
Marktwert Bestandsportfolio	4.401,5	2.131,8
Immobilienvermögen gemäß IFRS 5	87,5	90,4
Marktwert der Immobilien	4.489,0	2.222,2
Buchwert Anteile assoziierte Unternehmen	78,2	66,9
Marktwerte Beteiligungen	78,2	66,9
+ / - Sonstige Aktiva / Passiva (ohne Goodwill)	732,3	1.253,6
Anpassungen Sonstige Aktiva / Passiva*	19,6	- 37,0
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	- 3.378,0	- 2.168,1
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	- 39,0	- 39,3
Minderheitenanteile	- 586,9	- 13,4
Goodwill einschl. sonstiger Aktiva / Passiva	224,9	224,9
Net Asset Value (NAV)	1.540,1	1.509,8
Anzahl Aktien (Tsd.)	83.152	81.861
NAV pro Aktie in Euro	18,52	18,44
Adjusted NAV pro Aktie in Euro**	24,98	25,00

* Anpassung um latente Steuern (TEUR +71.176 Vj: TEUR +12.281), Finanzinstrumente (TEUR -3.071; Vj: TEUR +1.849) und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden (TEUR -48.462; Vj: TEUR -51.102)

** inkl. Institutional Business

PROGNOSE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Die Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung ist aktuell von hoher Unsicherheit geprägt. Die führenden Wirtschaftsinstitute haben ihre Konjunkturprognosen für das Jahr 2022 angesichts der äußerst schwierigen und instabilen Rahmenbedingungen inzwischen deutlich gesenkt und gehen von einer weiteren Verzögerung der wirtschaftlichen Erholung aus. Das führte unter anderem dazu, dass die Dynamik am Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien ausgebremst wurde und von wachsender Zurückhaltung geprägt ist – die Marktteilnehmer sind mehrheitlich in einen „wait and see“-Modus übergegangen. Ungeachtet der geopolitischen Spannungen und der Verunsicherung über die weitere konjunkturelle Entwicklung hat sich der Büro-Vermietungsmarkt in Deutschland im ersten Halbjahr 2022 äußerst stark präsentiert. Trotz der aktuell herausfordernden Marktlage rechnen wir daher für das Geschäftsjahr 2022 mit insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für die DIC Asset AG. Auf Basis unseres Geschäftsmodells und der ertragsstarken Immobilienplattform primär im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt sind wir in der Lage, auf sich verändernde Geschäftsbedingungen schnell und flexibel zu reagieren. Aufgrund der erzielten Kontrollmehrheit an der VIB Vermögen AG („VIB“) und der Vollkonsolidierung der VIB-Gruppe ab dem 1. April 2022 hatten wir unsere Prognose zur erwarteten Entwicklung der Leistungsindikatoren vom 9. Februar 2022 bereits am 23. März aktualisiert.

Anstieg der Assets under Management durch Übernahme der VIB Vermögen AG

Ausgehend von dem hohen Transaktionsvolumen im letzten Geschäftsjahr und einem zum Jahresende 2021 verwalteten Immobilienvermögen von rund 11,5 Mrd. Euro rechnen wir für das Jahr 2022 mit einem weiteren Wachstum unserer Immobilienplattform im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und erstmals auch in angrenzenden Nachbarländern durch erste Logistikinvestments außerhalb Deutschlands. Die Übernahme der VIB Vermögen AG führte zu einem deutlichen Wachstum des Bilanzportfolios (Commercial Portfolio). Insgesamt stiegen die Assets under Management zum Stichtag 30. Juni 2022 auf rund 14,2 Mrd. Euro an. An dem kurz- bis mittelfristigen Ziel von 15 Mrd. Euro Assets under Management halten wir weiter fest.

Im Geschäftsjahr 2022 planen wir mit einem weiter steigenden Ergebnisbeitrag des Segments Institutional Business. Insgesamt wird für 2022 segmentübergreifend mit Transaktionen im Volumen zwischen 4,0 und 4,4 Mrd. Euro inklusive des Erwerbs des Portfolios der VIB geplant (vorher zwischen 1,7 und 2,4 Mrd. Euro).

In 2022 sind Ankäufe in einer Gesamthöhe von 3,2 bis 3,3 Mrd. Euro geplant (vorher 1,4 Mrd. bis 1,9 Mrd. Euro). Akquisitionen in Höhe von rund 2,3 Mrd. Euro entfallen auf den Eigenbestand (Commercial Portfolio) (vorher 200 bis 300 Mio. Euro) und 0,9 bis 1,0 Mrd. Euro entfällt auf das Institutional Business (Drittgeschäft) (vorher 1,2 Mrd. bis 1,6 Mrd. Euro), die wir sowohl für bestehende Mandate als auch im Rahmen von neuen Mandaten und Investmentvehikeln planen. Unter Einrechnung des Mehrheitserwerbs an der VIB wurde das Ankaufsziel im Commercial Portfolio bereits erreicht.

Erwirtschaftung von Verkaufsgewinnen und Beteiligungserträgen nach erfolgter Wertschöpfung

Auf den Transaktionsmärkten ist aufgrund anhaltend hoher Liquidität und trotz einer aktuell veränderten Marktlage im Verlauf des zweiten Halbjahrs mit einer weiteren Dynamik an den Transaktionsmärkten zu rechnen. Unter anderem aufgrund der in 2022 weiterhin positiven Mietpreisentwicklung in den Büro- und Logistikmärkten, auch verstärkt durch den inflationsgetriebenen Anstieg indexierter Mietverträge, schätzen wir unsere Chancen als hoch ein, die Potenziale der Immobilien im Commercial Portfolio sowie für unsere Kunden im Institutional Business weiter auszuschöpfen, indem wir in ausgewählte Immobilien investieren und diese teilweise neu entwickeln und repositionieren, Leerstände reduzieren, Mieterträge auf vergleichbarer Basis erhöhen und in Summe dadurch Wertsteigerungen generieren, die sich sowohl in den Mieteinnahmen des Commercial Portfolios als auch in den Managementenerträgen aus der Betreuung von Immobilien im Institutional Business widerspiegeln. Ausgewählte Immobilien in allen Segmenten werden wir zu passenden Gelegenheiten auf den Markt bringen, um so attraktive Verkaufsgewinne, Beteiligungserträge und Immobilienmanagementgebühren zu realisieren und die von der DIC betreuten Portfolien strategisch weiter zu optimieren. Für unsere institutionellen Investoren können wir zusätzlich passende Investmentobjekte aus dem eigenen Bestand entwickeln und in die entsprechenden Investmentvehikel weiterplatzieren.

Für 2022 planen wir daher mit gezielten Verkäufen über alle Segmente in einem Volumen von 0,8 bis 1,1 Mrd. Euro (vorher 300 bis 500 Mio. Euro). Davon entfallen rund 400 bis 500 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio (vorher rund 100 Mio. Euro) und 400 bis 600 Mio. Euro auf das Institutional Business (vorher 200 bis 400 Mio. Euro).

Entwicklung des Commercial Portfolios

Durch die Übernahme der VIB Vermögen AG ist das Commercial Portfolio anorganisch gewachsen und weist zum Bilanzstichtag einen Wert von rund 4,5 Mrd. Euro auf. Auf Basis des aktuellen Bestands, der geplanten Vermietungsleistung sowie unter Berücksichtigung weiterer bilanzwirksamer Ankäufe und Verkäufe im laufenden Geschäftsjahr rechnen wir mit Bruttomieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in einer Spanne von 170 bis 180 Mio. Euro (vorher 106 bis 109 Mio. Euro).

Entwicklung des Institutional Business

Zum Bilanzstichtag betragen die Assets under Management im Institutional Business 9,7 Mrd. Euro. Im laufenden Geschäftsjahr ist mit weiterem Wachstum der Assets under Management zu rechnen. Mit bereits hohen Eigenkapitalzusagen sind zudem die Grundlagen geschaffen, weitere Investments im laufenden Geschäftsjahr zu tätigen. Insbesondere im Bereich Logistik und in Zusammenarbeit mit der VIB Vermögen als Logistikexperte wollen wir die DIC-Immobilienplattform weiter ausbauen. Vor diesem Hintergrund rechnen wir mit einem weiteren Anstieg der Erträge aus dem Immobilienmanagement, die aus der laufenden Bewirtschaftung (Asset- und Propertymanagement und Development), aus Transaktionsgebühren für An- und Verkäufe und der Strukturierung von Investmentprodukten sowie aus Performancegebühren bei Übertreffen definierter Renditeziele resultieren. Für das Geschäftsjahr 2022 planen wir unverändert mit Erträgen aus dem Immobilienmanagement in Höhe von 105 bis 115 Mio. Euro.

Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2022

Aus unseren geplanten Aktivitäten im laufenden Geschäftsjahr sowie durch das laufende aktive Management unseres Bestandsportfolios (Commercial Portfolios) inklusive dem gewachsenen Immobilienbestand nach Übernahme der VIB Vermögen und der betreuten Immobilien im Institutional Business planen wir mit einem Anstieg der Funds from Operations (vor Steuern, nach Minderheiten) in einer Spanne von 130 bis 136 Mio. Euro (vorher 115 bis 119 Mio. Euro) im Jahr 2022.

INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

➔ Aktienmärkte mit schwacher Performance im ersten Halbjahr 2022

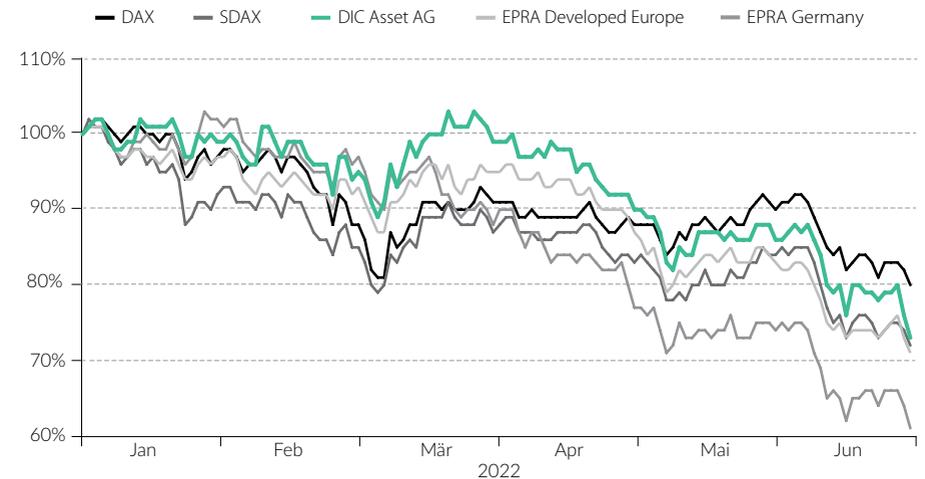
Die Entwicklung der weltweiten Aktienmärkte im ersten Halbjahr 2022 war überwiegend schwach, wobei zu einer Reihe bestehender Stressfaktoren neue hinzukamen. Insbesondere der Beginn des Kriegs in der Ukraine am 24. Februar 2022 kann als Zäsur mit weitreichenden Folgen gelten, die die bereits seit der Corona-Pandemie bestehende Lieferketten- und Inflationsproblematik weiter verstärkt hat. Die geopolitische Krise in Europa resultierte in einem scharfen Anstieg der Volatilität (gemessen am VDAX) nachdem diese im Vorjahr rückläufig war. Die Europäische Zentralbank hat sich angesichts des Rekordinflationsniveaus im Euroraum zu einem Kurswechsel entschieden und beschleunigt nun die Abkehr von der Niedrigzinspolitik bereits zu Beginn des zweiten Halbjahrs 2022. Damit folgt sie der US-amerikanischen Federal Reserve Bank und der Bank of England, die bereits früher Zinsschritte durchgeführt hatten. Die Unsicherheit aufgrund der komplexen makroökonomischen Situation und die gestiegenen Kosten für die Immobilienfinanzierung haben den Immobiliensektor noch stärker als den Gesamtmarkt belastet.

➔ DIC Asset AG im allgemeinen Sektor-Abwärtstrend

Die Entwicklung der Aktie der DIC Asset AG („DIC“) folgte im Wesentlichen dem allgemeinen Abwärtstrend an den weltweiten Börsen: Der deutsche Leitindex, der bei 15.885 Punkten ins Jahr startete und zu Jahresbeginn zeitweise noch über 16.000 Punkten lag, verzeichnete zum Ende des ersten Halbjahrs einen Rückgang von rund -20% auf 12.784 Punkte und schnitt damit noch besser ab als der Nebenwerteindex SDAX (Rückgang von -28%, von 16.415 Punkten auf 11.881 Punkte). Der Immobiliensektor war aufgrund der o.g. Faktoren ebenfalls stark belastet, sodass der Sektor-Index „EPRA Developed Europe“ einen Rückgang von -29% verzeichnen musste. Der Index „EPRA Germany“, der stark vom Gewicht der großen deutschen Wohnimmobilientitel beeinflusst wird, lag mit -39% sogar noch weiter darunter. Ohne Berücksichtigung der Dividendenausschüttung von 0,75 Euro („ex Dividende“ ab dem 25. März 2022) lag die DIC-Aktie mit einem Kursrückgang von -27% im Sektor-Mittelfeld. Unter Einrechnung der Dividende lag der Kursrückgang bei -31% – vom Xetra-Schlusskurs von 15,37 Euro am 30. Dezember 2021 auf 10,54 Euro zum Ende des ersten Halbjahrs 2022.

WERTENTWICKLUNG

indexiert (XETRA-Schlusskurs vom 31.12.2021 = 100%),
DIC Asset AG ohne Berücksichtigung von Dividendenausschüttung



BASISDATEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE

Anzahl Aktien	83.152.366 (Namens-Stückaktien)
Grundkapital in Euro	83.152.366
WKN/ISIN	A1X3XX/DE000A1X3XX4
Symbol	DIC
Freefloat/Streubesitz	45,5%
Wichtige Indizes	SDAX, DIMAX
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Designated Sponsors	ODDO BHF Corporates & Markets AG, Baader Bank AG, Stifel Europe Bank AG
Zahlstelle	Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG

KENNZAHLEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE*

		H1 2022	H1 2021
FFO je Aktie (nach Minderheiten)	Euro	0,64	0,65
Halbjahresschlusskurs	Euro	10,54	14,57
52-Wochen-Hoch	Euro	16,19	16,04
52-Wochen-Tief	Euro	10,42	9,41
Börsenkapitalisierung am Periodenende**	Mio. Euro	876	1.193

* jeweils XETRA-Schlusskurse verwendet

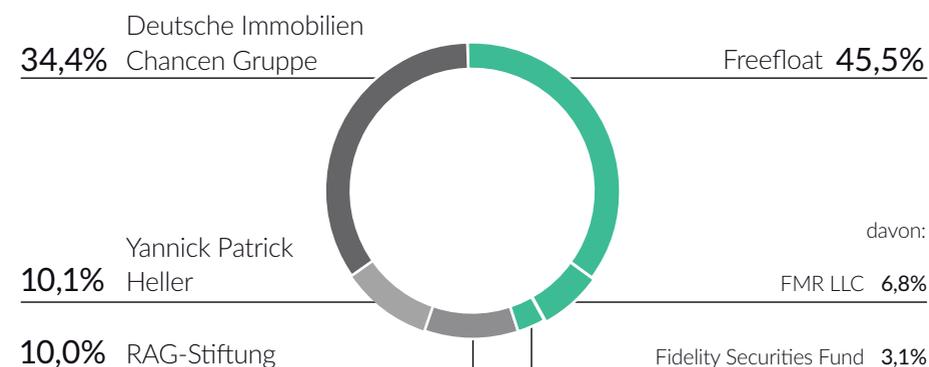
** Aktienanzahl am 30. Juni 2022: 83.152.366; am 30. Juni 2021: 81.861.163

➔ Ausblick auf zweites Halbjahr 2022: Nachholeffekte bei Transaktionen erwartet

Die veränderten Rahmenbedingungen für die Weltwirtschaft (insbesondere mit Blick auf die steigenden Energiepreise und die Zentralbankaktivitäten) werden auch im zweiten Halbjahr 2022 die Bewertungen am Kapitalmarkt beeinflussen. Zudem stehen die Prognosen unter dem Vorbehalt, dass keine neuen Covid-19-Virusmutationen auftauchen, die wieder zu verstärkter politischer Regulierung des öffentlichen Lebens (und Wirtschaftsgeschehens) führen. Für den deutschen Immobilien-Transaktionsmarkt erwartet DIC unter stabilen Rahmenbedingungen eine Wiederbelebung nach der Sommerpause mit Nachholeffekten.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Stand Juni 2022*



*Auf Basis von WpHG-Meldungen und Unternehmensinformationen

↳ Unternehmensanleihen der DIC Asset AG ebenfalls mit rückläufiger Entwicklung

Infolge des Anstiegs der Marktzinsen im ersten Halbjahr 2022 gerieten die Kurse von Unternehmensanleihen auf breiter Basis unter Druck. So schlossen auch die zum 30. Juni 2022 ausstehenden drei Anleihen der DIC Asset AG jeweils unter pari und unter den Eröffnungskursen des Jahres. Die Anleihe 17/22 (Volumen von 180 Mio. Euro) schloss zum Ende des Halbjahrs bei 99,5 (30. Dezember 2021: 100,3), die Anleihe 18/23 (150 Mio. Euro) bei 98,0 (30. Dezember 2021: 103,0) und der Green Bond 21/26 im Volumen von 400 Mio. Euro (u.a. aufgrund des geringeren Handelsvolumens und der höheren Stückelung) bei 65,5 (30. Dezember 2021: 94,2). Die Anleihe 17/22 wurde nach dem Bilanzstichtag am 11. Juli 2022 planmäßig zurückgezahlt.

BASISDATEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

Name	DIC Asset AG-Anleihe 17/22	DIC Asset AG-Anleihe 18/23	DIC Asset AG Green Bond 21/26
ISIN	DE000A2GSCV5	DE000A2NBZG9	XS2388910270
WKN	A2GSCV	A2NBZG	A3MP5C
Listung	Official List der Luxemburgischen Börse, Luxemburg	Official List der Luxemburgischen Börse, Luxemburg	Euro MTF Markt der Börse Luxemburg
Mindestanlagesumme	1.000 Euro	1.000 Euro	100.000 Euro
Kupon	3,250%	3,500%	2,250%
Emissionsvolumen	180 Mio. Euro	150 Mio. Euro	400 Mio. Euro
Fälligkeit	11.07.2022	02.10.2023	22.09.2026

KENNZAHLEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

	30.06.2022	30.06.2021
DIC Asset AG-Anleihe 17 / 22		
Schlusskurs	99,5	100,8
Effektive Rendite	19,89%	2,44%
DIC Asset AG-Anleihe 18 / 23		
Schlusskurs	98,0	102,3
Effektive Rendite	5,18%	2,46%
DIC Asset AG Green Bond 21 / 26*		
Schlusskurs	65,5	n.a.
Effektive Rendite	13,46%	n.a.

Quelle: vwd group / EQS Group AG

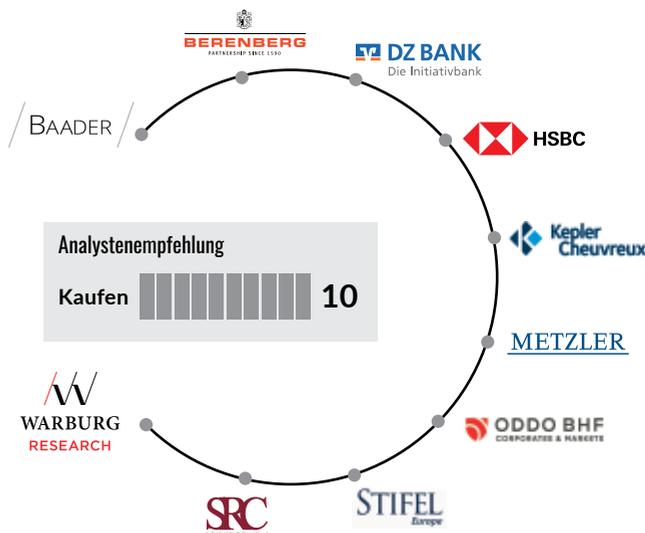
* Green Bond 21 / 26 begeben am 22. September 2021

IR-Aktivitäten und Coverage

Die fortlaufende und zeitnahe Information der Aktionäre, Investoren und Analysten über die aktuellen Entwicklungen und den Geschäftsverlauf steht im Zentrum der IR-Aktivitäten der DIC Asset AG. Wie in den Vorjahren konnte die DIC Asset AG im Rahmen des „Fast Close“ als erster deutscher Immobilienwert den Konzernabschluss 2021 bereits am 9. Februar 2022 vorlegen und bereits frühzeitig einen Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr geben.

Im ersten Halbjahr 2022 führten das IR-Team und der Vorstand an insgesamt sechs Konferenz- und drei Roadshowtagen sowie in 28 Video- und Telefon-Calls Gespräche mit 67 nationalen und internationalen Investoren (48 ohne Doppelzählung). Zudem führte die DIC zu den regelmäßigen Berichtszeitpunkten und bei Ankündigung des Teilerwerbsangebots für die VIB Vermögen AG jeweils einen Webcast für die Kapitalmarktöffentlichkeit durch, in dem sich eine offene Q&A-Session an die Präsentation des Vorstands anschloss.

Wie zum Jahresende 2021 wurde die DIC Asset AG im ersten Halbjahr 2022 von insgesamt 10 Analysten gecovet, die aktuell alle eine Kaufempfehlung aussprechen (nach Upgrade auf „Outperform“ durch ODDO BHF im Februar 2022). Zum Zeitpunkt dieser Berichtsveröffentlichung lag das Median-Kursziel bei 18,50 Euro je Aktie (in einer Spanne von 16,30 Euro bis 26,30 Euro). Detaillierte Schätzungen der Research-Häuser werden regelmäßig aktualisiert und auf der IR-Website der DIC veröffentlicht.



IR-KALENDER 2022

3. Quartal		
13.09.	SRC Forum Financials + Real Estate 2022	Frankfurt
19.09.	Berenberg GS German Corporate Conference 2022	München
20.09.	Baader Investment Conference 2022	München
4. Quartal		
04.-05.10.	Petercam Real Estate Conference	Brüssel
09.11.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q3 2022*	
23.11.	Berenberg Industrial and Logistics Real Estate Paris Seminar 2022	Paris
29.11.	German Equity Forum 2022	Frankfurt
Dez.	DZ Bank Equity Conference 2021	Frankfurt

* mit Conference Call

Aktuelle Termine finden Sie auch auf unserer Website:
www.dic-asset.de/investor-relations/termine/

➔ Virtuelle Hauptversammlung 2022 beschließt Dividende in Höhe von 0,75 Euro je Aktie

Auf der ordentlichen Hauptversammlung 2022 am 24. März 2022, die wie in den Vorjahren als Online-Veranstaltung ohne physische Präsenz von Aktionären, Bevollmächtigten und Gästen stattfand, wurden alle Tagesordnungspunkte mit großen Mehrheiten bestätigt.

In ihrer Rede schaute die Vorstandsvorsitzende Sonja Wärntges auf ein erfolgreiches Jahr 2021 zurück und berichtete über einen guten Start in das laufende Jahr, insbesondere im Zusammenhang mit dem Erwerb der Mehrheit an der VIB Vermögen AG.

Für das Geschäftsjahr 2022 wurde die Zahlung einer um 7% erhöhten Dividende von 0,75 Euro beschlossen (Vorjahr: 0,70 Euro). Die Ausschüttungsquote blieb damit wie im Vorjahr stabil bei 57% der Ergebniskennzahl Funds from Operations (FFO). Wie in den Vorjahren erfolgte die Ausschüttung im zweiten Quartal 2022 wahlweise in bar oder in Form neuer Aktien (Aktiendividende). Bezogen auf den Xetra-Jahresschlusskurs 2021 ergab sich eine Dividendenrendite von 4,9%.

In weiteren Beschlüssen wurden u.a. Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021 entlastet. Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Herr Eberhard Vetter und Frau Dr. Angela Geerling wurden in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt. Zudem wurde für das Geschäftsjahr 2022 die Prüfungsgesellschaft BDO gewählt und der Vergütungsbericht für Vorstand und Aufsichtsrat erörtert.



➔ Nachhaltigkeitsbericht 2021 mit detaillierten Zielvorgaben

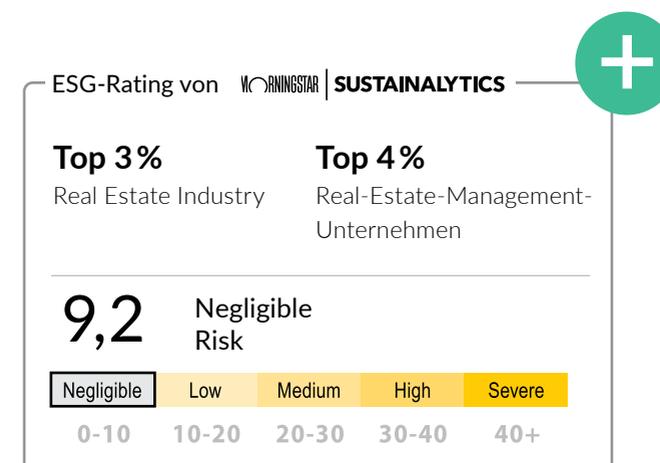
Der Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2021 ist am 18. Mai 2022 erschienen. Der nach den Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI Standards) erstellte Bericht enthält wichtige ESG-Informationen und Highlights des Berichtsjahrs wie die aktualisierte Wesentlichkeitsanalyse als Ergebnis der neu aufgelegten Stakeholder-Befragung, die Verabschiedung neuer Richtlinien für Mitarbeiter und Geschäftspartner sowie die erstmalige Ausrichtung eines Social Impact Days für die Belegschaft. Darüber hinaus berichtet DIC aber auch über die Zielvorgaben in den Bereichen Environment (E), Social (S) und Governance (G) für die nächsten Jahre im Detail. Besonders hervorzuheben ist hierbei die erstmalige Veröffentlichung eines CO₂-Einsparziels (je qm) für das Bestandsportfolio von mindestens 40% bis 2030 gegenüber dem Basisjahr 2018 (aktueller Stand -21%). Die DIC geht damit nach der Veröffentlichung der ESG-Roadmap im Vorjahr den nächsten logischen Schritt und stellt im Rahmen der Zielvorgaben auch die konkreten KPIs vor. Die Konsolidierung der VIB Vermögen AG im Konzern der DIC Asset AG und die zukünftige strategische Zusammenarbeit auch bei ESG-Themen wird einen Beitrag zur Erreichung der vorgenannten Ziele leisten.

Der Bericht steht unter www.dic-asset.de/nachhaltigkeit zum Download bereit. Ein separater Bericht nach den ESG-Vorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA sBPR) steht dort ebenfalls zum Download bereit.



➔ Konstante Verbesserungen bei ESG-Ratings

Auch bei ESG-Ratings gehört die DIC zu den führenden nachhaltigen Unternehmen in der internationalen Real-Estate-Branche. Mit einem Gesamtergebnis von 9,2 (ESG Risk Rating) gehört die DIC in der letzten Berichtsperiode des internationalen Anbieters Sustainalytics zu den Top 3% der Real Estate Industry (Rang 25 von 1.046) und zu den Top 4% (6 von 160) der Real-Estate-Management-Unternehmen. Im Vorjahr hatte Sustainalytics bereits eine Second Party Opinion für den Green Bond der DIC erstellt. Die DIC kann außerdem im S&P CSA-Rating für das Jahr 2021 eine deutliche Verbesserung ihres Scores ausweisen. Damit gehört die DIC zu den besten 39% der Unternehmen in der internationalen Immobilienbranche.



KONZERNABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2022

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni

in TEUR	H1 2022	H1 2021	Q2 2022	Q2 2021
Bruttomieteinnahmen	75.215	48.340	50.206	24.894
Erbbauzinsen	- 277	- 260	- 137	- 130
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	13.967	10.855	8.825	5.902
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	- 15.916	- 12.355	- 9.962	- 6.725
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	- 7.697	- 6.430	- 4.746	- 3.374
Nettomieteinnahmen	65.292	40.150	44.186	20.567
Verwaltungsaufwand	- 22.654	- 10.487	- 12.067	- 5.374
Personalaufwand	- 21.432	- 18.561	- 11.304	- 9.303
Abschreibungen	- 31.721	- 21.579	- 20.973	- 10.953
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	39.539	50.537	14.162	26.516
Sonstige betriebliche Erträge	1.526	2.198	1.248	507
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 430	- 506	- 368	- 310
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	1.096	1.692	880	197
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	47.494	110.754	44.652	4.300
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 35.069	- 94.427	- 32.230	0
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	12.425	16.327	12.422	4.300
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	42.545	58.079	27.306	25.950
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	16.884	3.833	12.397	1.329
Zinserträge	6.379	4.552	2.610	2.316
Zinsaufwand	- 30.944	- 19.140	- 18.207	- 10.095
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	34.864	47.324	24.106	19.500
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 4.732	- 1.609	- 2.850	- 19
Latente Steuern	705	- 8.037	119	- 3.982
Konzernergebnis	30.837	37.678	21.375	15.499
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	23.849	37.439	14.458	15.324
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	6.988	239	6.917	175
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro*	0,29	0,46	0,18	0,19

* mit neuer Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS

Konzerngesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni

in TEUR	H1 2022	H1 2021	Q2 2022	Q2 2021
Konzernergebnis	30.837	37.678	21.375	15.499
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können				
Marktbewertung Sicherungsinstrumente				
Cashflow-Hedges	4.209	552	1.886	28
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können				
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten	- 11.209	2.671	- 6.478	614
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen	681	0	681	0
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderung	- 108	0	- 108	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen*	- 6.427	3.223	- 4.019	642
Gesamtergebnis	24.410	40.901	17.356	16.141
Konzernaktionäre	17.422	40.662	10.439	15.966
Minderheitenanteile	6.988	239	6.917	175

* nach Steuern

Konzernkapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni

in TEUR	H1 2022	H1 2021
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/ erhaltenen Zinsen und Steuern	46.259	43.855
Realisierte Gewinne/ Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 12.425	- 16.327
Abschreibungen	31.721	21.579
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	54.341	- 21.583
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	5.800	19.167
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	125.696	46.691
Gezahlte Zinsen	- 16.440	- 8.581
Erhaltene Zinsen	0	297
Gezahlte/ erhaltene Steuern	1.017	2.106
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	110.273	40.513
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	47.494	110.754
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 36.864	- 263.027
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 16.148	- 6.478
Erwerb anderer Investitionen	- 935.300	- 267.817
Verkauf anderer Investitionen	281.287	0
Investitionen in Unternehmenserwerbe	0	- 36.194
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	- 497	- 153
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 660.027	- 462.915
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Anleihen- / Schuldscheinbegebung	0	250.000
Rückzahlung Minderheitenanteile	0	- 2.466
Einzahlungen von Darlehen	516.280	123.950
Rückzahlung von Darlehen	- 25.250	- 68.889
Rückzahlung von Anleihen/ Schuldscheinen	- 58.000	0
Leasingzahlungen	- 1.397	- 1.422
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	- 4.889	- 2.215
Gezahlte Dividenden	- 43.477	- 37.363
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	383.267	261.595
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	96.015	3.109
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 166.487	- 160.807
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	546.911	371.404
Finanzmittelfonds zum 30. Juni	476.439	213.706

Konzernbilanz

Aktiva			Passiva		
in TEUR	30.06.2022	31.12.2021	in TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243	EIGENKAPITAL		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.023.721	1.756.660	Gezeichnetes Kapital	83.152	81.861
Sachanlagen	21.424	12.520	Kapitalrücklage	912.716	896.290
Anteile an assoziierten Unternehmen	78.188	66.870	Hedgingrücklage	1.764	-2.445
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	103.556	99.502	Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	-2.358	8.851
Beteiligungen	86.628	141.417	Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen	573	0
Immaterielle Vermögenswerte	42.681	44.423	Bilanzgewinn	106.833	144.380
Aktive latente Steuern	31.001	31.308	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	1.102.680	1.128.937
Langfristiges Vermögen	4.577.442	2.342.943	Minderheitenanteile	578.457	5.032
			Summe Eigenkapital	1.681.137	1.133.969
			SCHULDEN		
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	100	0	Unternehmensanleihen	540.886	539.586
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.888	22.281	Langfristige verzinsliche Finanzschulden	2.525.227	1.333.313
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	17.933	19.886	Passive latente Steuern	253.568	44.833
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	27.789	33.612	Derivate	0	5
Derivate	3.071	0	Pensionsrückstellung	3.433	0
Sonstige Forderungen	89.670	265.860	Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.183	2.910
Sonstige Vermögenswerte	21.660	23.504	Summe langfristiger Schulden	3.325.297	1.920.647
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	476.439	546.911			
	655.550	912.054	Unternehmensanleihen	179.946	179.494
			Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	131.903	115.733
			Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.210	4.029
			Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	21.437	17.470
			Derivate	0	1.844
			Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	20.921	26.082
			Sonstige Verbindlichkeiten	51.722	55.116
				411.139	399.768
			Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	39.033	39.266
			Summe kurzfristiger Schulden	450.172	439.034
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	223.614	238.653			
Kurzfristiges Vermögen	879.164	1.150.707	Summe Schulden	3.775.469	2.359.681
Summe Aktiva	5.456.606	3.493.650	Summe Passiva	5.456.606	3.493.650

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2022

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2021	81.861	896.290	-2.445	8.851	0	144.380	1.128.937	5.032	1.133.969
Konzernergebnis						23.849	23.849	6.988	30.837
Sonstiges Ergebnis*									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			4.209				4.209		4.209
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-11.209			-11.209		-11.209
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen					573		573		573
Gesamtergebnis	0	0	4.209	-11.209	573	23.849	17.422	6.988	24.410
Veränderung Konsolidierungskreis								566.195	566.195
Dividendenzahlung für 2021						-61.396	-61.396		-61.396
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	1.291	16.628					17.919		17.919
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-202					-202		-202
Veränderung Minderheitenanteile								242	242
Stand am 30. Juni 2022	83.152	912.716	1.764	-2.358	573	106.833	1.102.680	578.457	1.681.137

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2020	80.587	878.789	-2.848	1.682	142.996	1.101.206	7.215	1.108.421
Konzernergebnis					37.439	37.439	239	37.678
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können								
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			552			552		552
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können								
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				2.671		2.671		2.671
Gesamtergebnis	0	0	552	2.671	37.439	40.662	239	40.901
Dividendenzahlung für 2020					-56.411	-56.411		-56.411
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	1.274	17.774				19.048		19.048
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-273				-273		-273
Veränderung Minderheitenanteile							-2.774	-2.774
Stand am 30. Juni 2021	81.861	896.290	-2.296	4.353	124.024	1.104.232	4.680	1.108.912
Konzernergebnis					20.356	20.356	352	20.708
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können								
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			-149			-149		-149
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können								
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				4.498		4.498		4.498
Gesamtergebnis			-149	4.498	20.356	24.705	352	25.057
Stand am 31. Dezember 2021	81.861	896.290	-2.445	8.851	144.380	1.128.937	5.032	1.133.969

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

KONZERNANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN ZUR BERICHTERSTATTUNG

Der Zwischenbericht umfasst gem. § 115 WpHG einen verkürzten Konzernzwischenabschluss und einen Konzernzwischenlagebericht. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, für die Zwischenberichterstattung aufgestellt (IAS 34). Den Zwischenabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Der Konzernzwischenlagebericht wurde unter Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG erstellt.

Im Konzernzwischenabschluss werden die gleichen Methoden zur Konsolidierung, Währungsumrechnung, Bilanzierung und Bewertung wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021 angewendet, mit Ausnahme der unten dargestellten Änderungen. Die Ertragsteuern wurden auf Basis des für das Gesamtjahr erwarteten Steuersatzes abgegrenzt.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle gem. IFRS geforderten Angaben für Konzernabschlüsse und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt, gelesen werden. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 30. Juni 2022 auf den Konzernzwischenlagebericht in diesem Dokument.

Im Rahmen der Erstellung des Abschlusses müssen von der Unternehmensleitung Schätzungen durchgeführt und Annahmen getätigt werden. Diese beeinflussen sowohl die Höhe der für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten angegebenen Beträge zum Bilanzstichtag als auch die Höhe des Ausweises von Erträgen und Aufwendungen im Berichtszeitraum. Tatsächlich anfallende Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Bis Ende Juni 2022 ergaben sich keine Anpassungen aufgrund veränderter Schätzungen oder Annahmen.

NEUE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

a) Erstmals im Geschäftsjahr anzuwendende Standards, Interpretationen und Änderungen von Standards

Folgende Standards, Änderungen zu Standards und Interpretationen wurden im aktuellen Geschäftsjahr erstmalig angewandt.

Erstmalige Anwendung im aktuellen Geschäftsjahr

Standard	Titel
Änderungen an IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41	Jährliche Verbesserungen der IFRS – Zyklus 2018-2020
Änderungen an IFRS 3	Verweis auf Rahmenkonzept 2018
Änderungen an IAS 16	Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung
Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung
Änderung an IFRS 16	Covid-19-bezogene Mietkonzessionen über den 30. Juni 2021 hinaus

Diese Standards und Änderungen zu Standards haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DIC Asset AG.

b) Veröffentlichte, noch nicht angewendete Standards und Änderungen an Standards

Folgende in den kommenden Jahren in Kraft tretende Standards wurden in geltendes EU-Recht übernommen:

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023
Änderungen an IAS 1 und IFRS-Leitliniendokument 2	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
Änderungen an IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungsänderungen	01.01.2023

Folgende in den kommenden Jahren in Kraft tretende Standards wurden noch nicht in geltendes EU-Recht übernommen:

Standards, die noch nicht in geltendes EU-Recht übernommen wurden

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen an IAS 1	Verschiebung des Erstanwendungszeitpunktes	01.01.2023
Änderungen an IAS 1	Darstellung des Abschlusses: Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
Änderungen an IAS 12	Ertragsteuern: Latente Steuern aus Vermögenswerten und Schulden, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023
Änderungen an IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen	01.01.2023

Alle aufgeführten Standards werden von der DIC Asset AG erst ab dem Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung angewendet. Die Auswirkungen der noch nicht in EU-Recht übernommenen Änderungen bzw. Neuerungen auf den Konzernabschluss der DIC Asset AG werden derzeit noch geprüft.

PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die versicherungsmathematische Bewertung der Pensionsrückstellungen für die betriebliche Altersversorgung erfolgt nach IAS 19. Die Rückstellung wird nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren für leistungsorientierte Versorgungspläne gebildet. Dabei werden sich zum Stichtag ergebende Unterschiedsbeträge (sogenannte versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste) zwischen den planmäßigen Pensionsverpflichtungen und dem tatsächlichen Anwartschaftsbarwert erfolgsneutral im übrigen Ergebnis gezeigt und direkt unter Berücksichtigung von latenten Steuern im Eigenkapital erfasst. Der im Versorgungsaufwand enthaltene Dienstzeitaufwand wird unter den Personalaufwendungen und der Zinsanteil wird unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt.

ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Für die vom Konzern gehaltenen nicht börsennotierten Anteile an der DIC Opportunistic GmbH sowie für gehaltene Anteile an Kommanditgesellschaften liegen keine auf einem aktiven Markt notierten Preise vor (Stufe 3 nach IFRS 13). Der beizulegende Zeitwert leitet sich aus dem indirekt gehaltenen Immobilien- und Aktienvermögen ab. Zwischen dem 31. Dezember 2021 und dem Bilanzstichtag ergaben sich Wertänderungen in Höhe von insgesamt -7.622 TEUR. Für die Bewertung des Immobilienvermögens verweisen wir auf unseren Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Schulden für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzpositionen über. Die für den Konzern maßgeblichen Bewertungskategorien nach IFRS 9 sind Financial Assets at Fair Value through OCI (FVOCI), Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss (FVPL), Financial Assets at Amortised Cost (FAAC) sowie Financial Liabilities Measured at Amortised Cost (FLAC) und Financial Liabilities at Fair Value through Profit or Loss (FLFV).

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert 30.06.2022	Fair Value 30.06.2022	Buchwert 31.12.2021	Fair Value 31.12.2021
Aktiva					
Beteiligungen	FVOCI	55.273	55.273	111.660	111.660
Beteiligungen	FVTPL	31.355	31.355	29.757	29.757
Derivate	n/a	3.071	3.071	0	0
Sonstige Ausleihungen	FAAC	103.556	103.556	99.502	99.502
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	FAAC	100	100	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	18.888	18.888	22.282	22.282
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	FAAC	17.933	17.933	19.886	19.886
Sonstige Forderungen	FAAC	89.670	89.670	265.860	265.860
Sonstige Vermögenswerte	FAAC	21.660	21.660	23.504	23.504
Flüssige Mittel	FAAC	476.439	476.439	546.911	546.911
Summe	FAAC	728.246	728.246	977.945	977.945
Passiva					
Derivate	n/a	0	0	1.849	1.849
Unternehmensanleihe - langfristig	FLAC	540.886	409.000	539.586	531.305
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	2.525.227	2.664.134	1.333.313	1.337.115
Unternehmensanleihe - kurzfristig	FLAC	179.946	179.100	179.494	180.612
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	131.903	138.145	115.733	116.754
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	5.210	5.210	4.029	4.029
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	21.437	21.437	17.470	17.470
Sonstige Verbindlichkeiten*	FLAC	49.049	49.049	52.352	52.352
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	39.033	45.152	39.266	40.876
Summe	FLAC	3.492.691	3.511.227	2.281.243	2.280.513

* ohne kurzfristige Leasingverbindlichkeiten

Die Entwicklung der Finanzinstrumente der Stufe 3 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2022	2021
01.01.	92.951	53.348
Zugang	1.299	36.117
Bewertungseffekt	-7.622	3.486
30.06./31.12.	86.628	92.951

Der Bewertungseffekt wird in Höhe von -7.921 TEUR im sonstigen Ergebnis sowie in Höhe von 299 TEUR direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Ergänzungen

Die Gesellschaft wendet für die Bewertung der Immobilien das Anschaffungskostenmodell nach IAS 40.56 an. Für die Ermittlung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemäß IFRS 13 verweisen wir auf die Angaben im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021.

Erwerb VIB Vermögen AG

Die DIC hat bis zum 1. April 2022 60,0% an der VIB Vermögen AG übernommen. Die Erstkonsolidierung wurde zum 1. April 2022 vorgenommen.

Mit der Kontrollmehrheit an der VIB Vermögen AG baut die DIC ihr Portfolio insbesondere in der zukunftssträchtigen Asset-Klasse Logistik und ihre Präsenz im Süden Deutschlands konsequent weiter aus. Das kombinierte Immobilienvermögen von DIC und VIB Vermögen AG umfasst über 14 Mrd. Euro. Die DIC festigt damit ihre Position als führender Office- und Logistik-Player auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und stärkt die Basis für weiteres erfolgreiches Wachstum.

Für den Erwerb von 60,0% der Anteile an VIB Vermögen AG wurde ein Kaufpreis von 849,3 Mio. Euro bezahlt.

Die zum Erwerbszeitpunkt 1. April 2022 angesetzten beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

in TEUR	Zeitwert
Unternehmensmarke (immaterielle Vermögenswerte)	1.405
Investment Properties	2.257.546
Sachanlagen	9.480
Anteile an assoziierten Unternehmen	27.651
Flüssige Mittel	96.015
Sonstige kurzfristige Aktiva	17.879
Summe Vermögenswerte	2.409.976
Langfristige Schulden	921.240
Kurzfristige Schulden	73.249
Summe Schulden	994.489
Erworbenes Nettovermögen	1.415.487
Minderheitenanteile (40,0 %)	566.195
Erworbenes Nettovermögen DIC Asset AG	849.292

Die PPA ist zum 30. Juni 2022 vorläufig, da die für die PPA notwendigen Bewertungen noch nicht abgeschlossen wurden. Die Vorläufigkeit betrifft im Wesentlichen die Investment Properties, die Unternehmensmarke und die Anteile an assoziierten Unternehmen.

Die Anteile der nicht beherrschenden Gesellschafter in Höhe von 40,0% wurden zum Erwerbszeitpunkt bilanziert und in Höhe ihres Anteils am erworbenen identifizierbaren Nettovermögen in Höhe von 566.195 TEUR bewertet.

Der beizulegende Zeitwert von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen innerhalb der Position „Sonstige kurzfristige Aktiva“ beläuft sich auf 1.030 TEUR. Der Bruttobetrag der vertraglichen Forderungen beträgt 1.030 TEUR.

Im Konzernjahresüberschuss für das erste Halbjahr 2022 sind Gewinne in Höhe von 15.806 TEUR aus dem zusätzlich durch die VIB Vermögen AG generierten Geschäft enthalten. Die zurechenbare Erlöse (Bruttomieteinnahmen) des Geschäftsjahres 2022 beinhalten 23.422 TEUR von der VIB Vermögen AG.

Wäre die erstmalige Konsolidierung zum 01. Januar 2022 erfolgt, hätten die Erlöse (Bruttomieteinnahmen) im Konzern für das erste Halbjahr 2022 46.559 TEUR und der Konzernjahresüberschuss für das erste Halbjahr 2022 22.080 TEUR betragen. Für die Pro-forma-Angabe wird unterstellt, dass die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits zum Beginn der Periode bestanden haben

Im Rahmen der Transaktion wurden zum 30. Juni 2022 Transaktionskosten in Höhe von 10.621 TEUR aufwandswirksam im Verwaltungsaufwand erfasst.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung der DIC Asset AG wird unter Beachtung von IFRS 8 „Geschäftssegmente“ – dem Management Approach folgend – aufgestellt und die Berichterstattung auf zwei Säulen fokussiert: zum einen auf das Segment Commercial Portfolio, das den Immobilien-Eigenbestand umfasst, zum anderen das Segment Institutional Business in dem die Management Dienstleistungen für institutionelle Investoren zusammengefasst werden. Durch die erstmalige Erfassung der VIB im Halbjahresabschluss 2022 der DIC Asset AG und der damit verbundenen Zuordnung zum Segment Commercial Portfolio, sind die Vergleichszahlen im Segment Commercial Portfolio nur eingeschränkt vergleichbar.

in Mio. Euro	H1 2022			H1 2021		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Ergebniskennzahlen						
Bruttomieteinnahmen (GRI)	75,2		75,2	48,3		48,3
Nettomieteinnahmen (NRI)	65,3		65,3	40,2		40,2
Gewinne aus Immobilienverkauf	12,4		12,4	16,3		16,3
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		39,5	39,5		50,5	50,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	12,1	4,8	16,9		3,8	3,8
Abschreibungen	-27,4	-4,3	-31,7	-16,5	-5,1	-21,6
SbE / SbA (Net other income)	1,1		1,1	1,8	-0,1	1,7
Zinsergebnis	-23,0	-1,5	-24,5	-12,0	-2,6	-14,6
Operational expenditure (OPEX)	-18,4	-25,7	-44,1	-5,8	-23,2	-29,0
– davon Adminkosten	-13,4	-9,3	-22,7	-2,1	-8,4	-10,5
– davon Personalkosten	-5,0	-16,4	-21,4	-3,7	-14,8	-18,5
Sonstige Bereinigungen	8,7	0,0	8,7	0,1	0,3	0,4
Funds from Operations (FFO)	45,8	17,1	62,9	24,3	28,7	53,0
Funds from Operations (ohne Minderheitenanteile)	35,9	17,1	53,0	24,3	28,7	53,0
Funds from Operations II (FFO II)	58,2	17,1	75,3	40,6	28,7	69,3
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / ohne Minderheitenanteile)	48,3	17,1	65,4	40,6	28,7	69,3
EBITDA	72,6	18,6	91,2	52,5	31,0	83,5
EBIT	45,1	14,3	59,4	36,0	25,9	61,9
Segmentvermögen						
Anzahl Immobilien	208	149	357	96	138	234
Assets under Management (AuM)	4.494,4	9.754,3	14.248,7	2.730,3	8.576,4	11.306,7
Mietfläche in qm	2.112.500	2.481.300	4.593.800	908.000	2.204.200	3.112.200

DIVIDENDE

Um die Aktionäre am Erfolg der Wertsteigerung der DIC Asset AG angemessen teilhaben zu lassen, hat der Vorstand auf der virtuellen Hauptversammlung am 24. März 2022 eine Dividende von 0,75 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2021 vorgeschlagen. Nach entsprechender Beschlussfassung wurde die Dividende in Höhe von 61,4 Mio. Euro am 26. April 2022 ausgeschüttet. Hiervon wurden 43,5 Mio. Euro an die Aktionäre in bar ausgezahlt sowie 17,9 Mio. Euro im Rahmen der Aktiendividende erfasst, was einer Annahmquote von rund 41% entspricht.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die DIC Asset AG hat im ersten Halbjahr 2022 eine Bankgarantie gegenüber Euler Hermes in Höhe von 14,0 Mio. Euro im Zusammenhang mit einer von der DIC Asset AG gegebenen Zahlungsbürgschaft an die BAM Deutschland AG abgegeben. Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet.

Ansonsten gab es im Vergleich zum 31. Dezember 2021 keine wesentlichen Veränderungen.

CHANCEN UND RISIKEN

Im Konzernabschluss sowie im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021, der im Februar 2022 veröffentlicht wurde, gehen wir ausführlich auf die Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit ein und informieren über das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem. Chancen und Risiken aus dem übernommenen Geschäft der VIB Vermögen AG sind nahezu deckungsgleich zu den im Konzernabschluss 2021 berichteten für das Commercial Portfolio. Weitere Chancen ergeben sich aus der Erweiterung des Produkt- und Dienstleistungsportfolio in der Asset-Klasse Logistik. Darüber hinaus haben sich – weder im Unternehmen noch im relevanten Umfeld – wesentliche Veränderungen im Vergleich zum Februar 2022 ereignet.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen Bilanzstichtag und heute wurden vier Tranchen der Schuldscheindarlehen mit einem Volumen von 79,0 Mio. Euro zurückgeführt und sechs Tranchen über insgesamt 100,0 Mio. Euro neu aufgenommen. Des Weiteren wurde die fällige Anleihe über 180,0 Mio. Euro regulär zum 11. Juli zurückgezahlt.

Nach dem Bilanzstichtag sind zwei Objekte für das Segment Institutional Business übergegangen.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

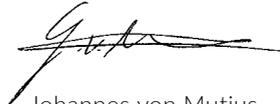
Frankfurt am Main, den 2. August 2022



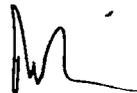
Sonja Wärntges



Christian Bock



Johannes von Mutius



Patrick Weiden

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die DIC Asset AG

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangsangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 30. Juni 2022, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattungen, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen sowie unter ergänzender Beachtung des International Standard on Review Engagements „Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity“ (ISRE 2410) vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattungen, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattungen, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Hamburg, 2. August 2022

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Härle
Wirtschaftsprüfer

gez. Hyckel
Wirtschaftsprüfer

APPENDIX: EPRA-KENNZAHLEN

EPRA-Kennzahlen in Mio. Euro	30.06.2022	31.12.2021	\Δ
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	1.711,8	1.623,9	5%
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	1.240,5	1.246,9	1%
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	1.206,1	1.233,2	2%
EPRA-Nettoanfangsrendite (%)**	3,9	3,6	8%
EPRA-"Topped up"-Nettoanfangsrendite (%)**	3,9	3,9	0%
EPRA-Leerstandsquote (%)***	4,2	5,3	21%
	H1 2021	H1 2021	\Δ
EPRA-Ergebnis	60,7	45,7	33%
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%)**	19,2	24,1	20%
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%)**	18,6	23,2	20%
	H1 2021	H1 2021	\Δ
EPRA-Kennzahlen je Aktie in Euro*			
EPRA-Ergebnis je Aktie	0,74	0,56	32%
	30.06.2021	31.12.2021	
NAV je Aktie	18,52	18,44	0%
Adjusted NAV je Aktie****	24,98	25,00	-0%

* alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS. (Aktienzahl Q2 2022: 82.218.917; Q2 2021: 81.141.916)

** nur für das Commercial Portfolio berechnet

*** nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Repositionierungen und Warehousing

**** inkl. vollständigem Wert des Institutional Business

ANSCHRIFT UND IMPRESSUM

DIC Asset AG

Neue Mainzer Straße 20 • MainTor
60311 Frankfurt am Main

Tel. (069) 9 45 48 58-0

Fax (069) 9 45 48 58-99 98

ir@dic-asset.de • www.dic-asset.de

© August 2022 • Herausgeber: DIC Asset AG

Realisierung:

LinusContent AG, Frankfurt am Main

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen mit damit verbundenen Risiken und Unwägbarkeiten. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die tatsächliche Geschäftsentwicklung und die Ergebnisse der DIC Asset AG sowie des Konzerns sind von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, die verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten beinhalten. Sie können in der Zukunft unter Umständen wesentlich von den diesem Bericht zugrunde gelegten Annahmen abweichen. Besagte Risiken und Unwägbarkeiten werden im Risikobericht im Rahmen der Finanzberichterstattung ausführlich behandelt. Dieser Bericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der DIC Asset AG dar. Die DIC Asset AG übernimmt keine Verpflichtung, die in diesem Bericht enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen anzupassen oder zu aktualisieren.

Aus rechnerischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (TEUR; Prozentangaben (%) etc.) auftreten.

Dieser Bericht erscheint auf Deutsch (Originalversion) und auf Englisch (nicht bindende Übersetzung).