

H1 2020

HALBJAHRESBERICHT



dynamic performance



INHALT

Vorwort	8
Konzernzwischenlagebericht	12
Investor Relations und Kapitalmarkt	62
Konzernabschluss zum 30. Juni 2020	72
Konzernanhang	80
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	95



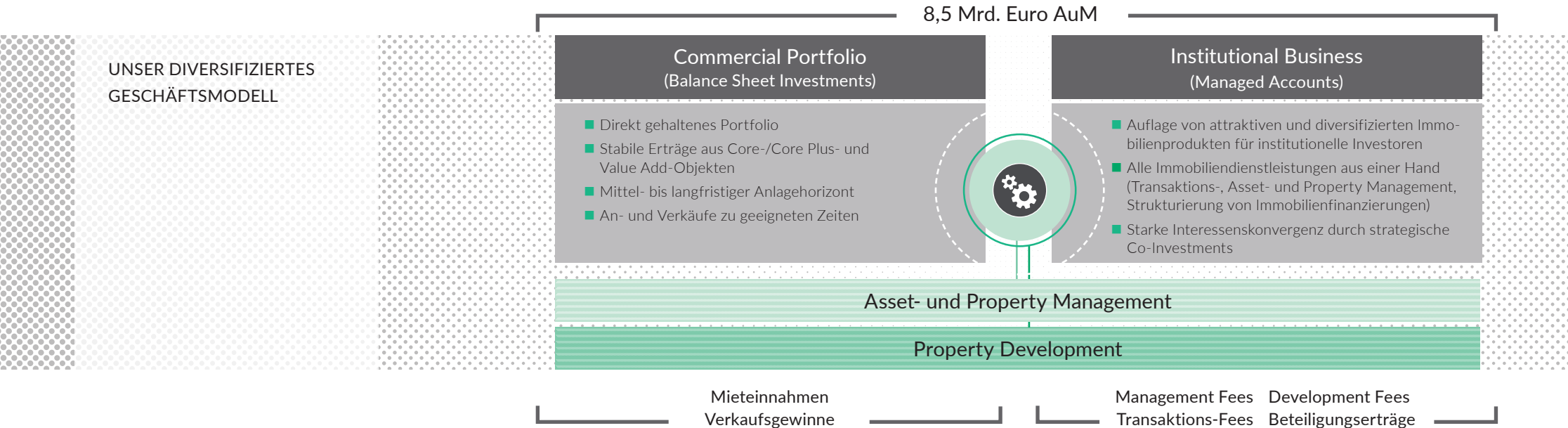
ÜBER DIE DIC ASSET AG

Mit über 20 Jahren Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt ist die DIC Asset AG mit sieben Standorten regional in allen wichtigen deutschen Märkten vertreten und betreut 187 Objekte mit einem Marktwert von rund 8,5 Mrd. Euro (Stand: 30.06.2020). Die DIC Asset AG nutzt ihre eigene integrierte Immobilienmanagement-Plattform, um mit einem aktiven Asset-Management-Ansatz unternehmensweit Wertsteigerungspotenziale zu heben und Erträge zu steigern.

Im Bereich Commercial Portfolio (1,9 Mrd. Euro Assets under Management) agiert die DIC Asset AG als Eigentümer und Bestandshalter und erwirtschaftet kontinuierliche Cashflows aus langfristig stabilen Mieterträgen und der Wertoptimierung des eigenen Immobilienportfolios.

Im Bereich Institutional Business (6,6 Mrd. Euro Assets under Management), der unter GEG German Estate Group firmiert, erwirtschaftet die DIC Asset AG Erträge aus der Strukturierung und dem Management von Investmentvehikeln mit attraktiven Ausschüttungsrenditen für nationale und internationale institutionelle Investoren.

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



KENNZAHLEN

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	H1 2020	H1 2019	Δ	Q2 2020	Q1 2020	Δ
Bruttomieteinnahmen	51,4	49,7	3%	25,4	26,0	-2%
Nettomieteinnahmen	41,0	43,0	5%	18,4	22,6	-19%
Erträge aus Immobilienmanagement	42,1	17,5	>100%	21,7	20,4	6%
Erlöse aus Immobilienverkauf	9,5	16,0	-41%	0,0	9,5	-100%
Gesamterträge	114,3	94,1	22%	52,8	61,5	-14%
Gewinne aus Immobilienverkauf	2,5	1,7	47%	0,0	2,5	-100%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6,3	15,8	-60%	3,6	2,7	33%
Funds from Operations (FFO)	50,6	43,0	18%	24,2	26,4	-8%
EBITDA	67,2	61,2	10%	31,2	36,0	-13%
EBIT	48,6	45,5	7%	21,8	26,8	-19%
EBT	34,4	28,6	20%	14,7	19,7	-25%
Konzernüberschuss	28,5	25,9	10%	12,4	16,1	-23%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	36,5	42,3	-14%	21,1	15,4	37%
Finanzkennzahlen je Aktie in Euro ¹⁾	H1 2020	H1 2019	Δ	Q2 2020	Q1 2020	Δ
FFO	0,65	0,60	8%	0,31	0,34	-9%
Ergebnis	0,36	0,37	-3%	0,15	0,21	-29%
Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	30.06.2020	31.12.2019				
Loan-to-Value (LtV) in % ²⁾	44,3	47,8				
Adjusted LtV in % ^{2,5)}	38,9	41,8				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.625,2	1.623,0				
Eigenkapital	1.097,2	968,8				
Finanzschulden	1.498,0	1.547,2				
Bilanzsumme	2.725,5	2.657,4				
Finanzmittelbestand	416,6	351,2				

EPRA-Kennzahlen in Mio. Euro	30.06.2020	31.12.2019	Δ			
EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV)	1.382,4	1.244,2	11%			
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	1.437,6	1.301,5	10%			
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	1.217,5	1.065,3	14%			
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	1.131,6	993,1	14%			
EPRA-Nettoanfangsrendite (%) ³⁾	4,3	5,0	-14%			
EPRA-"Topped up"-Nettoanfangsrendite (%) ³⁾	4,3	5,2	-17%			
EPRA-Leerstandsquote (%) ⁴⁾	7,5	7,8	-4%			
	H1 2020	H1 2019	Δ	Q2 2020	Q1 2020	Δ
EPRA-Ergebnis	44,8	40,3	11%	21,8	23,0	-5%
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%) ³⁾	29,9	20,5	46%			
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%) ³⁾	28,2	19,3	46%			
EPRA-Kennzahlen je Aktie in Euro ¹⁾	H1 2020	H1 2019	Δ	Q2 2020	Q1 2020	Δ
EPRA-Ergebnis je Aktie	0,57	0,57	0%	0,27	0,30	-10%
	30.06.2020	31.12.2019	Δ			
EPRA-NAV je Aktie	17,48	17,23	1%			
Adjusted NAV je Aktie ⁵⁾	22,07	22,26	-1%			

1) alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS. (Aktienzahl H1 2020: 78.233.605; H1 2019: 71.204.683)

2) bereinigt um Warehousing

3) nur für das Commercial Portfolio berechnet

4) nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Projektentwicklungen und Repositionierungen

5) inkl. vollständigem Wert des Institutional Business

LIEBE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

uns alle beschäftigt wohl gerade eine entscheidende Frage: Wie wird unsere Welt in einer Zeit nach Covid-19 aussehen – dieses vielzitierte „New Normal“? Und Sie als Aktionärinnen und Aktionäre der DIC Asset AG fragen sich dazu: Wie steht mein Unternehmen in diesen besonderen Zeiten da und wie sind die Perspektiven? Auf diese Fragen möchten wir Ihnen heute antworten.

Lassen Sie es uns gleich zu Beginn sagen: Das erste Halbjahr war für uns erfolgreich – trotz der Umstände durch Covid-19. Und die DIC Asset AG ist auf einem guten Kurs. Wir haben am 5. April – also mitten in Corona-Zeiten – die Prognose abgegeben, dass wir in diesem Jahr zu einem hohen Ergebnis auf Vorjahresniveau kommen. Und diese Prognose möchten wir heute noch einmal bestätigen. Ihr Unternehmen ist und bleibt erfolgreich.

Dazu drei Fakten:

- Wir haben im ersten Halbjahr 2020 über 50% mehr Quadratmeter vermietet als in den ersten sechs Monaten des Vorjahres. Und 70% davon im zweiten Quartal, also mitten in den schlimmsten Corona-Zeiten
- Viele Anschlussvermietungen haben wir ohne Flächenverkleinerung vorgenommen und zu höheren Mietkonditionen
- Und wir haben zwei erstklassige Ankäufe getätigt, nämlich den SAP-Turm in Frankfurt/Eschborn und das Löwen-Objekt in Hannover

Auf unserer Hauptversammlung am 8. Juli haben wir Ihnen unser neues Motto präsentiert. Das lautet „Dynamic Performance“. Gerade in solchen Zeiten können wir zeigen, was wir unter „Dynamic Performance“ verstehen. Wir warten nicht ab, wie sich die Situation vielleicht entwickeln könnte. Sondern wir handeln. Und zwar schnell, zuverlässig und kreativ. Das ist genau das, was wir unter „Dynamic Performance“ verstehen. Und das wollen wir Ihnen an drei Beispielen aus unserem Business erläutern.

Erstens: In den Tagen des Lockdowns haben auch uns Mieter um Stundungen gebeten. Wir haben entschieden, dass wir verlässlich an der Seite unserer Mieter stehen und auf eine gemeinsame Zukunft setzen. Insgesamt waren es Stundungen in Höhe von rund 1,3 Mio. Euro. Für diese Stundungen haben wir Vorsorgen gebildet, die in der Jahresprognose bereits berücksichtigt sind. Wir haben aber keine Anzeichen dafür, dass wir auf diesen Stundungen sitzenbleiben. Denn im Juli waren wir bei den Mieten wieder auf „vor-Corona-Niveau“. Verlässlichkeit zahlt sich aus. Und dafür haben wir oft einen Dank von Mietern erhalten. Es würde den Rahmen sprengen, hier daraus zu zitieren.

Zweitens: Mit einer Vielzahl von Mietern aus den vom Lockdown besonders betroffenen Branchen wie Handel, Hotel und Gastronomie haben wir individuelle Vereinbarungen geschlossen. Oft war es die Kombination aus kurzfristiger vorübergehender Entlastung bei der Miete und einer gleichzeitigen Verlängerung von Vertragslaufzeiten.

Und drittens: Auch wir haben das Unternehmen Kaufhof als Mieter. Wir können Ihnen sagen, dass die Themen hierzu bereits gelöst sind und der Standort Bremen in Bearbeitung ist. Auch dies ist in unserer Prognose 2020 schon berücksichtigt. Für die Standorte in Chemnitz und Leverkusen konnten wir längere Laufzeiten vereinbaren und haben im Gegenzug die Mieten angepasst. Für den Standort Bremen, den Galeria Kaufhof Ende Oktober aufgeben wird, sind wir bereits an der Erstellung eines umfassenden Nachnutzungskonzepts – auch unter Einbeziehung der aktuellen Untermieter, die derzeit 40% der Mietflächen belegen.

Sie sehen, „Dynamic Performance“ ist eine Haltung, die das gesamte Team der DIC Asset AG auszeichnet. Dahinter steht ein schnelles und entschlossenes Handeln. Und damit werden wir auch den Herausforderungen begegnen, vor denen unsere Branche jetzt steht. Wir alle kennen ja die aktuellen Prognosen, die uns immer wieder zugespitzt sagen: Der Handel ist in der Krise – und fast alles wird nur noch Online gekauft. Das Home-Office ist im Trend – wer braucht da noch Büros? Und dann kommt im Herbst

noch die angeblich größte Insolvenzwelle seit dem zweiten Weltkrieg. Was aus diesen Prognosen wird, werden wir sehen. Doch ein herausragendes Unternehmen zeichnet sich dadurch aus, dass es nicht abwartet, ob diese Prognosen eintreffen oder nicht. Sondern dass es auf solche Herausforderungen reagiert. Wir können sagen, dass wir das tun. Das Team der DIC Asset AG beschäftigt sich intensiv damit, wie wir dem „New Normal“ begegnen. Und wir sehen uns gut aufgestellt.

Zum einen wegen des Umfelds hier in Deutschland. Das Land ist auch in Corona-Zeiten ein sicherer Hafen. Die ganze Welt schaut voller Bewunderung auf unser Land, weil es uns so gut und so schnell gelungen ist, das Virus erstmal in den Griff zu bekommen. Das stärkt das Ansehen und die Attraktivität des Investitionsstandortes und des Immobilienmarktes hierzulande. Und das ist der Markt, auf dem die DIC Asset AG engagiert ist. Und zum anderen spüren wir dieses Vertrauen in unser Geschäft. Wir haben eine sehr gute Vermietungspipeline und auch eine sehr gute Ankaufspipeline. Nur ein Beispiel: Unser Mieter Google hat gerade angefragt, sich auf den Flächen in Frankfurt nochmal deutlich zu erweitern.

Es wird also auch weiterhin Büros geben. Die werden nur anders aussehen. Sie müssen mehr Platz bieten und flexibles Arbeiten möglich machen. Dafür sind wir vorbereitet und arbeiten mit unserem Team daran, entsprechende Kundenwünsche zu erfüllen. Wir haben Flächen in den Randgebieten der Top-Lagen, die durch Corona noch interessanter werden. Und ja, es wird sicher auch Insolvenzen geben, wodurch Flächen frei werden. In einem Immobilienmarkt, auf dem nahezu Vollvermietung herrscht, sehen wir uns auch hier gut aufgestellt. Schließlich werden wir den Mix in unseren Asset-Klassen auf das „New Normal“ einstellen. Wir werden mittelfristig das Thema Logistik ausbauen. Und den Handel stabil halten – damit geht dessen Anteil am Portfolio zurück.

Sie sehen, dass unser Geschäftsmodell mit einer starken Plattform aus zwei wesentlichen Ertragssäulen ganz aktuell also eine hohe Krisenresilienz und Flexibilität beweist. Lassen Sie uns das noch anhand einiger Zahlen aus dem ersten Halbjahr belegen:

- Unsere Assets under Management sind seit Jahresbeginn um 12% auf 8,5 Mrd. gewachsen
- Eine hohe Vermietungsleistung mit zahlreichen Großvermietungen über insgesamt 125.800 qm bedeuten eine Sicherung langfristiger Cashflows in beiden Geschäftssegmenten

- Mit der Realisierung attraktiver Ankäufe über rund 116 Mio. Euro und der Gewinnung neuer namhafter Top-Mieter SAP und ING-DiBa sind bereits rund 50% unseres geplanten Ankaufsvolumens im Commercial Portfolio erreicht
- Die Erträge aus dem Immobilienmanagement sind um 140% auf 42,1 Mio. Euro gewachsen. Das ist ein Beleg für das Wachstum und die Stärke unseres Geschäftssegments Institutional Business
- Der FFO (Funds from operations) ist um 18% auf 50,6 Mio. Euro angestiegen

Die Ergebnisse im ersten Halbjahr und unser Ausblick für das zweite Halbjahr stimmen uns daher unverändert zuversichtlich. Wir hatten es eingangs bereits gesagt und wiederholen es: Wir bestätigen unsere Prognose von Anfang April, dass wir das laufende Jahr mit einem FFO von 94–96 Mio. Euro. auf dem hohen Niveau des Vorjahres abschließen. Wir bleiben verlässlich. Und das in einer Welt, die sich rasant verändert.

Unser mittelfristiges Ziel über das Geschäftsjahr 2020 hinaus bleibt der Ausbau unserer Assets under Management auf über 10 Mrd. Euro. Dieses Ziel haben wir jüngst am 8. Juli 2020 auf unserer virtuellen Hauptversammlung bekräftigt, und Sie haben uns mit Ihrer hohen Zustimmung zu allen Tagesordnungspunkten erneut Ihr Vertrauen geschenkt. Mit der Annahme unseres unveränderten Dividendenvorschlags von 0,66 Euro je Aktie haben Sie den Anspruch einer hohen Dividendenkontinuität bestätigt. Auch diesmal haben Sie wieder die Wahl, Ihre Dividende in Form einer Aktiendividende zu erhalten.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, wir wissen noch nicht, wie das „New Normal“ aussieht. Aber wir wissen bereits, was es braucht, um in der Welt von morgen erfolgreich zu sein. Nie waren Agilität, Teamgeist und hohe Managementqualität wichtiger. Wir sind bestrebt, Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre, mit unserer Leistung jeden Tag aufs Neue zu überzeugen, die Ertragskraft Ihres Unternehmens weiter voranzutreiben und zu beweisen: „Dynamic Performance“ – das können wir!

Frankfurt am Main, im Juli 2020

Sonja Wärtges

Johannes von Mutius

Patrick Weiden

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Anfang 2020 hat binnen weniger Wochen die Covid-19-Pandemie die Volkswirtschaften vieler Länder abrupt nahezu zum Stillstand gebracht und die internationalen Märkte im ersten Halbjahr empfindlich getroffen. Ebenso außergewöhnlich waren die Reaktionen der politischen Entscheidungsträger. Mit geld- und fiskalpolitischen Impulsen bisher beispiellosen Ausmaßes begannen Notenbanken und Staatsregierungen der Krise entgegenzusteuern, um ein Übergreifen des realwirtschaftlichen Einbruchs auf das globale Finanzsystem zu verhindern.

Deutsche Wirtschaft: Umfangreiche Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie zeigen Wirkung

Für den Wirtschaftsstandort Deutschland stand das erste Halbjahr 2020 unter dem Zeichen einer möglichst schnellen und stringenten Bekämpfung der Covid-19-Pandemie. Am 22. März 2020 erließen Bund und Länder strenge Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen. Am 23. März beschloss die Bundesregierung ein historisches Hilfspaket für von Covid-19 betroffene Unternehmen und Menschen. Die behördlichen Auflagen zeigten rasch Wirkung: Neuinfektionszahlen gingen deutlich zurück, sodass schon am 20. April erste Lockerungen der Schutzmaßnahmen in Kraft traten. Am 6. Mai verkündete die Bundesregierung weitere Lockerungen mit der sukzessiven Rücknahme von Kontaktbeschränkungen. Das erlaubte in der Folge ein langsames, aber stetiges Hochfahren des gesellschaftlichen Lebens und der Wirtschaft.

Im Juni 2020 verabschiedete die Regierungskoalition ein umfangreiches Konjunktur- und Zukunftspaket, um die Wirtschaft in Deutschland nach dem Lockdown wieder anzukurbeln. Das Paket umfasst einen weitreichenden Katalog von 57 Maßnahmenkomplexen und hat ein Volumen von bis zu 130 Mrd. Euro. Zentrales Element ist die Senkung der Mehrwertsteuer für sechs Monate bis zum 31. Dezember von 19 auf 16 Prozent, der ermäßigte Steuersatz wird von sieben auf fünf Prozent gesenkt. Zudem sollen im Rahmen des Zukunftspakets 50 Mrd. Euro in die Energie-, Digitalisierungs- und Mobilitätswende fließen.

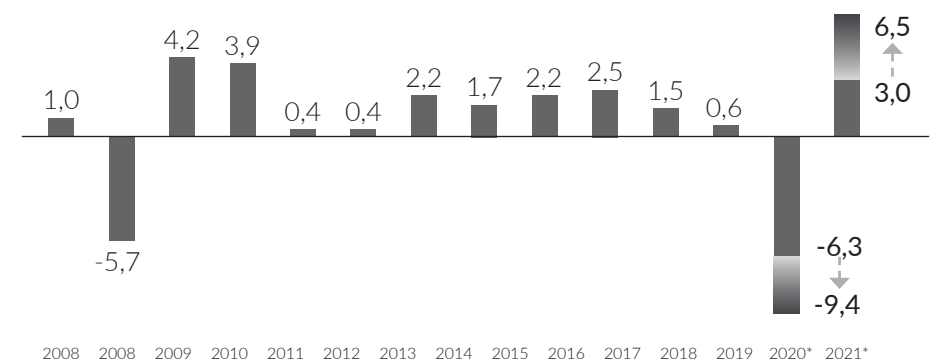
Sämtliche bisher beschlossene Maßnahmen, die auch als „Corona-Schutzschild für Deutschland“ zusammengefasst werden, umfassen gemäß Bundesfinanzministerium haushaltswirksame Maßnahmen von über 350 Mrd. Euro und darüber hinaus Garantien über knapp 820 Mrd. Euro, steuerliche Hilfsmaßnahmen und zur Beschäftigungssiche-

rung eine breite und aufgestockte Regelung zur Bereitstellung von Kurzarbeitergeld. Mit dem entschlossenen Handeln der Regierung zum Schutz der Gesundheit der Bürger und der Unterstützung von Arbeitnehmern wie Unternehmen bei der Bewältigung der Coronakrise hat Deutschland seinen Ruf als „sicherer Hafen“ im internationalen Vergleich festigen können.

ifo-Barometer Sommer 2020: Trendwende eingeleitet

Im ersten Quartal fiel das Bruttoinlandsprodukt um 2,2% niedriger aus als im Vorquartal. Für das zweite Quartal 2020, das die unmittelbaren Bremsspuren des Lockdowns in Deutschland spiegelt, rechnet das ifo-Institut mit einem historischen Rückgang von 11,9%. Dem stark rückläufigen privaten Konsum und eingebrochenen Unternehmensinvestitionen wirken das Konjunkturpaket und kräftige Impulse aus der Finanzpolitik entgegen. Zum Ende des Halbjahres zeichnet sich bereits eine Trendwende in der deutschen Wirtschaft ab: Der ifo-Geschäftsklimaindex stieg im Juni auf 86,2 Punkten (nach 79,7 Punkte im Vormonat) so stark wie nie zuvor. Die Zukunftserwartungen legten in sämtlichen Branchen zu. Damit mehren sich die Anzeichen, dass seitens der deutschen Wirtschaft das Konjunkturtief im Sommer 2020 bereits überwunden sein könnte. Übereinstimmend zeichnen die etablierten volkswirtschaftlichen Analysten in ihren Ausblicken für die Konjunktur in Deutschland das Bild eines „V“-Szenarios mit einer kurzen, scharfen Zäsur in 2020 und einer kräftigen Gegenbewegung in 2021.

BIP-WACHSTUM DEUTSCHLAND



Quelle: BIP 2008–2019: destatis, *Prognose: Bundesbank, Bundesregierung, DIW, EU Kommission, ifo Institut, IWF, OECD, Wirtschaftswoche

Entwicklung am Arbeitsmarkt: Stellenabbau gebremst

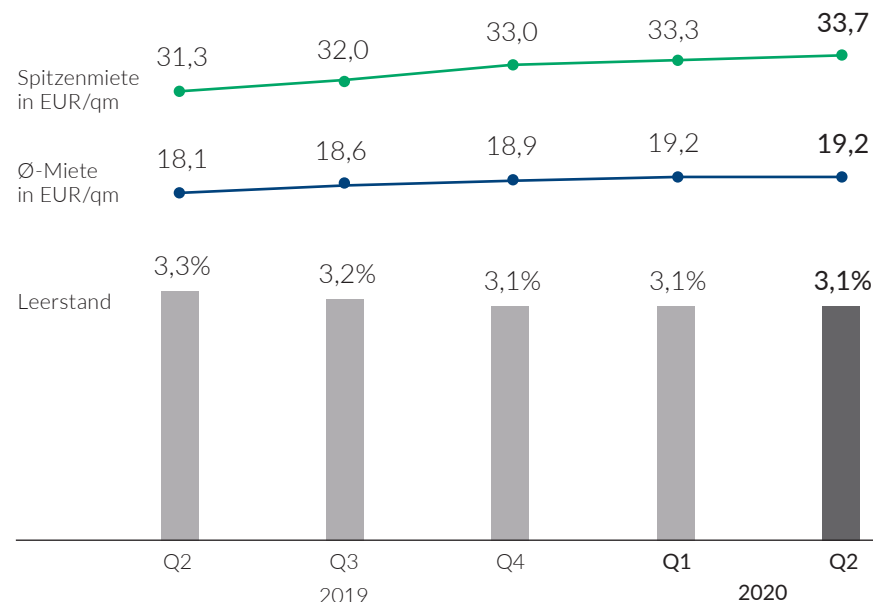
Die Covid-19-Pandemie in Deutschland hinterlässt Spuren am Arbeitsmarkt, die im internationalen Vergleich allerdings moderat ausfallen. Das Maßnahmenpaket der Bundesregierung mit erleichtertem Zugang zu dem schon während der Finanzkrise bewährten Kurzarbeitergeld zeigt Wirkung, so die Bilanz der Bundesagentur für Arbeit (BA) bei der jüngsten Veröffentlichung der Arbeitsmarkt-Statistiken am Ende des ersten Halbjahrs. Nach einer starken Zäsur auf dem Höhepunkt der Corona-Krise im April hat sich der Jobabbau im Mai und im Juni weiter abgeschwächt: Im Juni lag die Arbeitslosenquote bei 6,2% und damit 1,3 Prozentpunkte über dem Juni-Wert im Vorjahr; der Anstieg gegenüber Mai 2020 betrug 0,1 Prozentpunkte. Es zeichnet sich ab, dass ein Großteil der Wirtschaft bereits zu einer „neuen Normalität“ zurückkehrt, während die vom Lockdown besonders betroffenen Branchen, insbesondere Gastronomie, Touristik, Luftfahrt und der Einzelhandel, noch um tragfähige Konzepte ringen und in dem Zuge Stellen abbauen.

Büroimmobilien-Vermietungsmarkt: rasche Anpassung der Nachfrager-Ansprüche

Mit den im März erlassenen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie ging laut JLL schon im ersten Quartal die Neigung der Unternehmen, neue Verträge abzuschließen, merklich zurück: Im Jahresvergleich wurde ein Rückgang des Flächenumsatzes um 30% auf 0,7 Mio. qm registriert, der sich im zweiten Quartal weiter verstärkte. Insgesamt wurden laut JLL im ersten Halbjahr 1,28 Mio. qm Bürofläche vermietet oder an Eigentümer verkauft, das entspricht im Jahresvergleich einem Rückgang um fast 36%.

Das historisch niedrige Leerstandniveau in den Top-7-Immobilienstandorten veränderte sich allerdings nach übereinstimmenden Meldungen der Maklerhäuser im zweiten Quartal gar nicht oder nur wenig: Savills sieht den Leerstand unverändert bei 3,1%, JLL meldet für das zweite Quartal 3,2% nach 3,0% für das erste Quartal, Colliers kommt auf 3,1% nach 2,9%. Colliers notiert, dass die gesunde Leerstandsrate im Büroimmobilienmarkt bei etwa 5% zu verorten wäre, die somit auch mit dem unmittelbaren Corona-Impact nicht erreicht ist. Ein besorgniserregendes Überangebot an Vermietungsflächen sei nicht in Sicht, zumal die Fertigstellungszahlen mit noch nicht unter Vertrag gebrachten Flächen absehbar nicht exorbitant in die Höhe schnellen. Für die in Umsetzung befindlichen Projekte sind bereits hohe Vorvermietungsquoten gemeldet und rein spekulative Projekte kommen derzeit nicht neu hinzu. Bis zum Jahresende rechnet JLL mit einem nur moderaten Anstieg der Leerstände auf 3,6%.

TOP-7-BÜROMARKT: LEERSTAND UND MIETEN STABIL



Quelle: Savills

Zu rechnen ist freilich mit einer Veränderung in den Ansprüchen der Flächennachfrager. Home Office bleibt nach Einschätzung von renommierten Analysten wie Bulwiengesa künftig ein Trend in der Arbeitsorganisation, jedoch als teilszeitliches Modell für einige Tage in der Woche und nicht als dauerhafte Vollzeitlösung. Fundamentale Verwerfungen in der Flächennachfrage zöge dies nicht nach sich: Den zeitlich und räumlich begrenzten Möglichkeiten, den Arbeitsplatz in die Privatwohnung zu verlagern, steht ein absehbar höherer Flächenverbrauch pro Kopf gegenüber, da sämtliche Firmen mit neuen Arbeitsplatzkonzepten mehr Abstand ihrer Mitarbeiter zueinander vorsehen. Themen wie Well-being, Arbeitsplatzsicherheit sowie Um- und Nachrüstmöglichkeiten werden intensiver geprüft. Bei vorsichtiger Einschätzung der Unternehmen über die wirtschaftliche Erholung ist tendenziell die Nachfrage nach Flächen auf Spitzenmietpreisniveau stärker betroffen als Flächen mit durchschnittlichen Mietpreisen, sodass Letztere stärker von der künftigen „neuen Normalität“ der Büroarbeit profitieren können.

Halbjahresbilanz am deutschen Immobilieninvestmentmarkt: in Summe stark

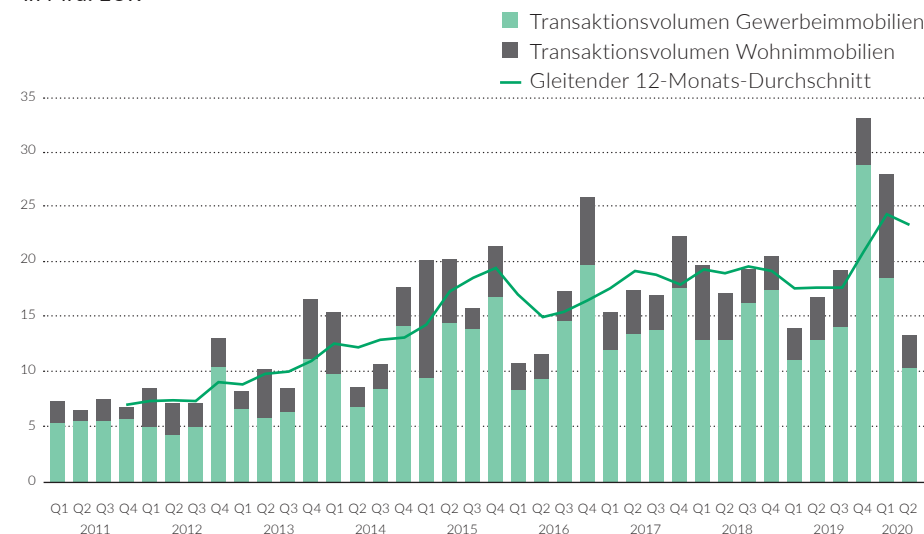
Das Transaktionsvolumen am Immobilieninvestmentmarkt – inklusive Wohnimmobilien – lag im ersten Halbjahr laut CBRE bei 41,8 Mrd. Euro und damit um 34 % über dem Vorjahreszeitraum. Hauptsächlich lag dies am starken ersten Quartal, denn das Volumen im Quartalsvergleich ging deutlich um rund die Hälfte von 28,2 Mrd. Euro in Q1 auf 13,6 Mrd. Euro in Q2 zurück. Zu dem hohen Halbjahreswert trug ein hoher Anteil an Großtransaktionen oberhalb der 100-Mio.-Euro-Marke bei (insgesamt: 26,8 Mrd. Euro), zu denen auch Unternehmensübernahmen wie die TLG-Übernahme durch Aroundtown und die Godewind-Übernahme durch Covivio zählten. Übereinstimmend berichten die großen Maklerhäuser, dass Corona-bedingt die Prüf- und Entscheidungsprozesse im zweiten Quartal länger dauerten und dadurch die Investitionsdynamik an Schwung verlor; zudem war ein Großteil ausländischer Käufer ohne lokale Präsenz vom Markt abgeschnitten.

CBRE meldet den Umsatz in Büroimmobilien mit 12,8 Mrd. Euro knapp vor Wohnimmobilien (12,5 Mrd. Euro). In der Betrachtung der Assetklassen blieben demnach Büroimmobilien auf Platz 1, wo vor allem und wenig überraschend das Core-Segment mit seinen gesicherten Cashflows verstärkt im Fokus steht. Die Nachfrage nach langfristigen stabilen Immobilien-Investmentprodukten wird weiter befeuert von dem Mangel an Anlagealternativen, zumal die EZB mit ihrem Anleiheaufkaufprogramm auf die Zinsen drückt. CBRE sieht als neuere Entwicklung eine steigende Relevanz beim Mix aus Wohnen und Gewerbe sowie bei Logistik. Hier zeichnen sich die Bedürfnisse und Potenziale der „Post-Corona-City“ ab, mit Bedarf an Quartiersentwicklungen und Nachnutzungskonzepten für Nonfood-Einzelhandelsflächen, die bereits vor Covid-19 mit veränderten Nutzerpräferenzen und einem wachsenden Online-Konsum vor größeren Zukunftsherausforderungen standen. Corona hat diese Trends stark beschleunigt und bei Immobilieninvestoren den Bedarf an Management- und Entwicklungskompetenz stark ansteigen lassen.

Die Preisentwicklung zeigt, so CBRE, nicht die von manchen erwarteten Corona-bedingten Abschlüge: Das weiterhin sehr gute Investmentsentiment habe keinen Grund für Preisminderungen gegeben. Mit Ausnahme des Hotelsektors und Teilen des Retailsektors blieben die Spitzenrenditen am Ende von Q2 stabil auf dem Niveau des Vorquartals

INVESTMENTTRANSAKTIONSVOLUMEN IN DEUTSCHLAND*

in Mrd. EUR



*Quartalswerte, ohne anteilige Übernahme von Unternehmensanteilen

Quelle: CBRE Research

(jeweils 2,89% in den Top-7). CBRE rechnet angesichts reichlich vorhandener Liquidität im Markt mit einer anziehenden Investitionsdynamik in der zweiten Jahreshälfte mit einem Fokus auf Core-Objekten und entsprechend verschärftem Produktmangel in diesem Segment, sodass für den weiteren Jahresverlauf kein Anstieg der Spitzenrenditen zu erwarten wäre. Für das Gesamtjahr könnten, sofern der Standort Deutschland von einer zweiten Pandemie-Welle verschont bleibt, insgesamt über 50 Mrd. Euro mit Transaktionen im Gewerbeimmobiliensegment umgesetzt werden. Dies entspräche einem Rückgang von rund 10% gegenüber dem Vorjahr.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Highlights 1. Halbjahr 2020

Assets under Management um 20% auf 8,5 Mrd. Euro gewachsen

Außerordentliche Vermietungsleistung im zweiten Quartal: Mietflächen über 125.800 qm vermietet (+55% ggü. Vorjahr)

Ankäufe von zwei erstklassigen Core-Objekten für das Commercial Portfolio im Volumen von 116 Mio. Euro, Ankaufsziel 2020 für das Segment zur Hälfte erreicht

FFO um 18% auf 50,6 Mio. Euro gesteigert

Bruttomieten +3% auf 51,4 Mio. Euro gewachsen

Immobilienmanagementenerträge auf 42,1 Mio. Euro mehr als verdoppelt

ENTWICKLUNG DES BETREUTEN IMMOBILIENVERMÖGENS

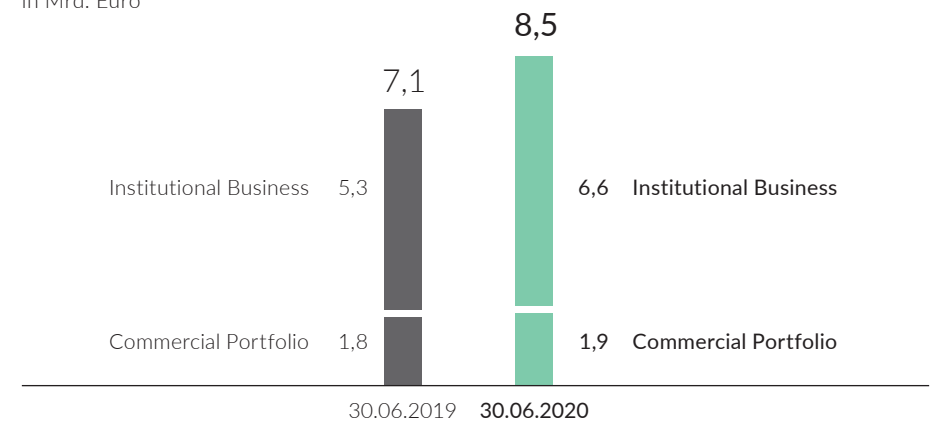
➔ Assets under Management deutlich ausgebaut

Die Assets under Management der DIC Asset AG stiegen gegenüber dem 30. Juni 2019 um 20% auf 8,5 Mrd. Euro und nähern sich damit unserem mittelfristigen Ziel von 10 Mrd. Euro weiter an.

Sie verteilen sich mit 1,9 Mrd. Euro auf das Segment Commercial Portfolio (+6%; 30. Juni 2019: 1,8 Mrd. Euro,) und 6,6 Mrd. Euro auf das Segment Institutional Business (+25%; 30. Juni 2019: 5,3 Mrd. Euro).

ASSETS UNDER MANAGEMENT

in Mrd. Euro



PORTFOLIO NACH SEGMENTEN

		Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Immobilien	30.06.2020	93	94	187
	30.06.2019	100	75	175
Marktwert in Mio. Euro *	30.06.2020	1.902,9	6.598,2	8.501,1
	30.06.2019	1.798,1	5.261,0	7.059,1
Mietfläche in qm	30.06.2020	837.200	1.358.400	2.195.600
	30.06.2019	923.100	1.041.400	1.964.500

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

TRANSAKTIONEN 2020*

in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2020 YTD	davon: Beurkundungen 2020 YTD mit BNL bis zum 30.06.2020	Beurkundungen 2018- 2019 / BNL bis zum 30.06.2020
Ankäufe			
Commercial Portfolio	116 (2)	-	-
Institutional Business	133 (1)	133 (1)	772 (5)
Gesamt	249 (3)	133 (1)	772 (5)
Verkäufe			
Commercial Portfolio	11 (1)	11 (1)	-
Institutional Business	235 (3)	123 (1)	-
Gesamt	246 (4)	134 (2)	-

*alle Werte in der Tabelle sind Gesamtinvestitionskosten (GIK)

➔ Transaktionen im Gesamtvolumen von knapp 500 Mio. Euro realisiert

Insgesamt wurde von unseren Investment-Teams bis zum Bilanzstichtag ein Volumen von knapp 500 Mio. Euro im Rahmen von An- und Verkäufen notariell beurkundet.

Auf der Ankaufseite wurden im ersten Halbjahr Akquisitionen über rund 249 Mio. Euro beurkundet. Davon entfielen rund 116 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 133 Mio. Euro auf das Segment Institutional Business. Weitere Zukäufe sowohl für den Eigenbestand als auch für das Institutional Business sind in Prüfung.

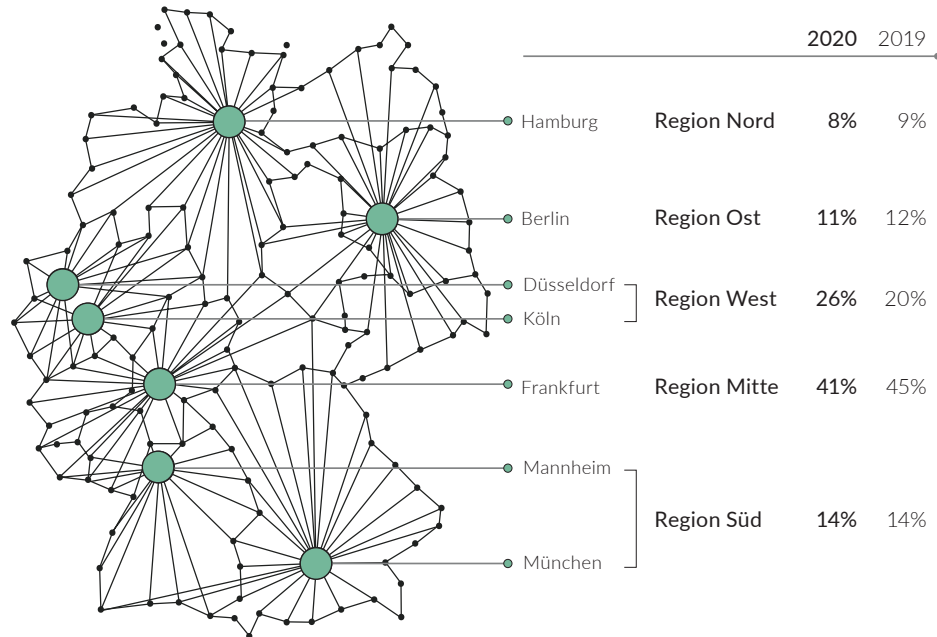
Für sechs Objekte mit einem Gesamtvolumen von 905 Mio. Euro, fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) bis zum Stichtag der Halbjahresbilanz statt. Darunter befinden sich das Stadthaus in Köln mit Gesamtinvestitionskosten (GIK) von 527 Mio. Euro sowie die Projektentwicklung Infinity Office in Düsseldorf (GIK 164 Mio. Euro), die 2018 im Rahmen eines Forward Deals angekauft und mit Fertigstellung als Club Deal verkauft wurde.

Auf der Verkaufseite wurden drei Objekte aus dem Institutional Business für 235 Mio. Euro sowie ein Objekt aus dem Commercial Portfolio für 11 Mio. Euro veräußert. Das beurkundete Gesamtvolumen belief sich auf rund 246 Mio. Euro.

Bei zwei Verkaufsobjekten fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang im 1. Halbjahr statt.

REGIONALE VERTEILUNG DER ASSETS UNDER MANAGEMENT

in % des Marktwerts, jeweils zum 30.06.



➤ Regionale Entwicklung: Ausbau der Präsenz an den Top-Immobilienstandorten

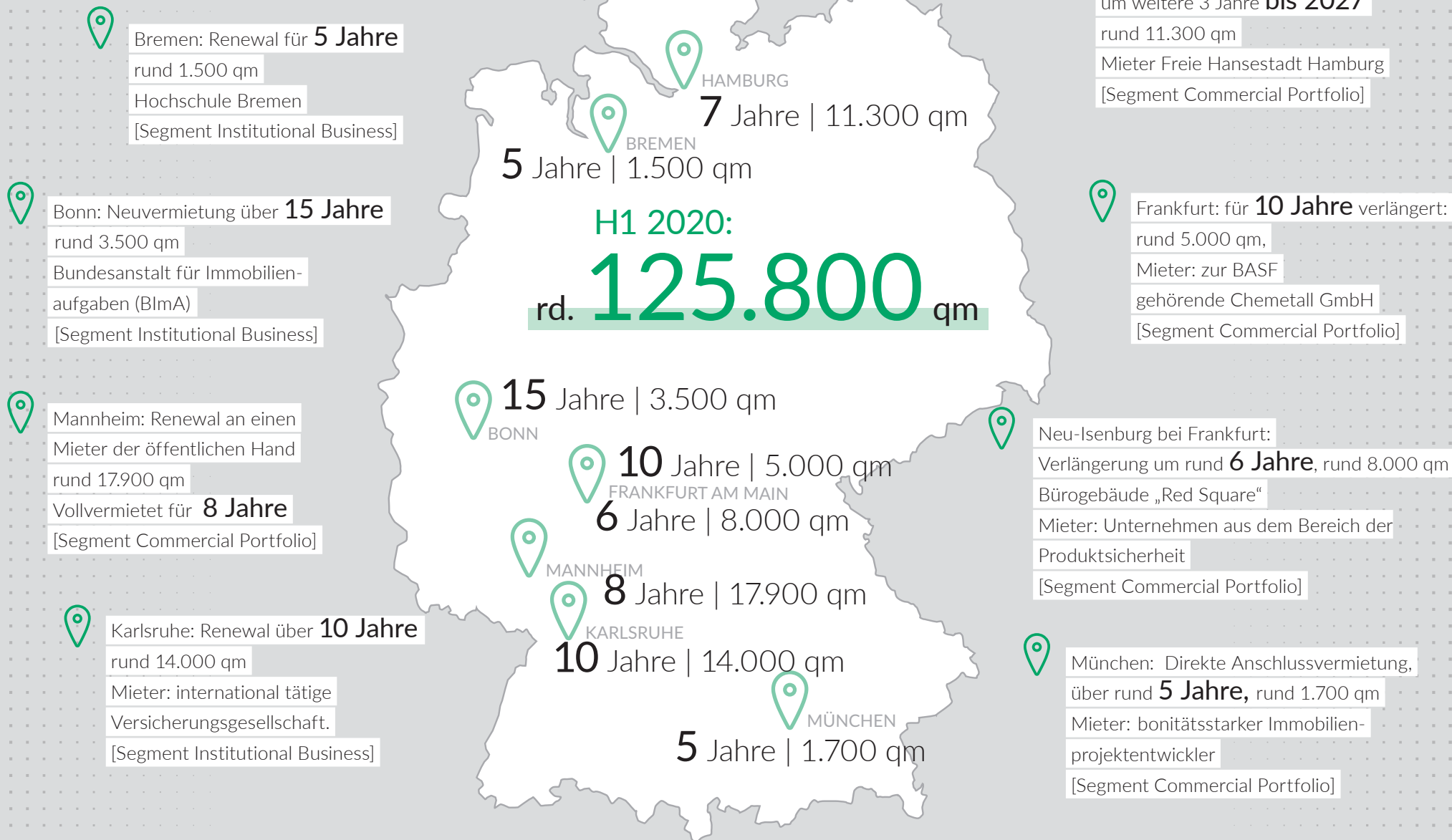
Mit der Eröffnung der Niederlassung Köln zum Jahreswechsel hat die DIC Asset AG ihr lokales Netzwerk weiter verstärkt und ihre Präsenz an den Top-Immobilienstandorten Deutschlands ausgebaut. Die Niederlassung Köln betreut inzwischen Immobilien in einem Volumen von über 1,0 Mrd. Euro, darunter die Landmark-Immobilie „Stadthaus Köln“ mit einem Volumen von mehr als 500 Mio. Euro, die im vierten Quartal 2019 für eine Gruppe institutioneller Investoren als Club Deal erworben wurde.

Der im ersten Halbjahr erfolgte BNL-Übergang des Stadhauses Köln trug wesentlich dazu bei, dass die Gewichtung der Region West zum Stichtag bezogen auf den Marktwert auf 26% anstieg (30. Juni 2019: 20%). Das betreute Immobilienvermögen ist im Jahresvergleich in allen sechs Regionen angestiegen, ein stärkerer Rückgang der Gewichtung einer Region beruht daher lediglich auf relativ stärkerem Wachstum anderer Regionen.

WACHSENDE VERMIETUNGSLEISTUNG IM H1 2020 DURCH STARKES ZWEITES QUARTAL

LANGFRISTIGE ANMIETUNGEN SICHERN NACHHALTIGEN CASHFLOW

AUSZUG DER TOP-VERMIETUNGEN



➔ Sehr starkes zweites Vermietungsquartal mit Trend zu Mietverlängerungen

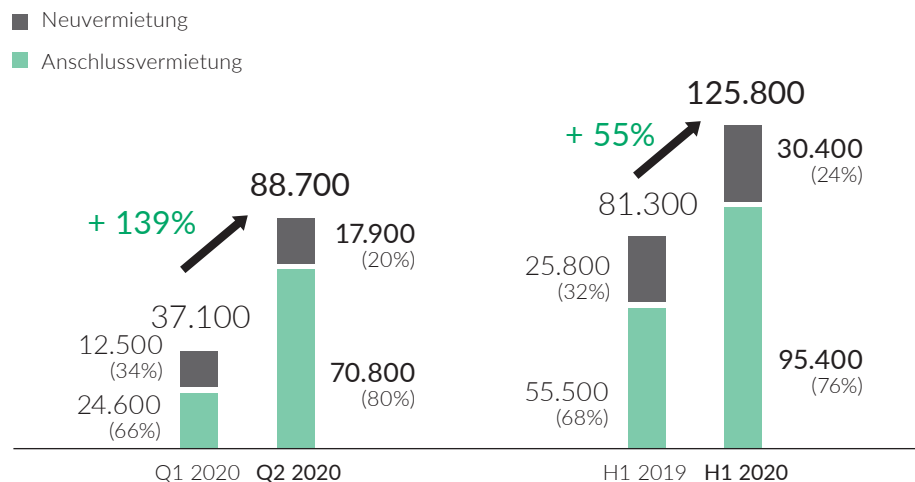
Unsere Immobilienmanagement-Teams haben trotz der Einschränkungen der Corona-Pandemie mit einer Vermietungsleistung von 88.700 qm ein äußerst starkes zweites Quartal erreicht (Q1 2020: 37.100 qm). Damit addieren sich die im ersten Halbjahr 2020 unter Vertrag gebrachten Mietverträge auf 125.800 qm, dies entspricht einem Plus von 55 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum (H1 2019: 81.300 qm).

Davon entfielen wie im Vorjahr rund 68 % auf das Segment Commercial Portfolio und 32 % auf das Segment Institutional Business.

Wir erkennen aktuell einen Trend hin zu längerfristigen Mietvertragsverlängerungen, der u.a. durch eine gesunkene Neigung von Unternehmen zu Umzügen während der Pandemie bedingt ist. Der Anteil von Anschlussvermietungen stieg im H1 2020 mit 95.400 qm auf rund 76 % an (H1 2019: 68%), während der Anteil von Neuvermietungen auf 24 % sank (H1 2019: 32%).

STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG

in qm



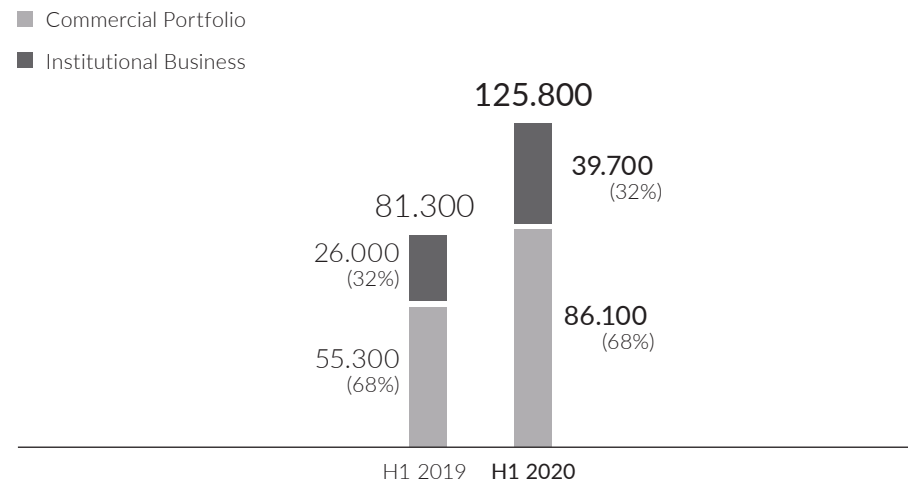
Bei den Anschlussvermietungen konnten wir im Durchschnitt die vereinbarten Mieten um 4,9% steigern.

Es stieg nicht nur der Anteil der Anschlussvermietungen an der Gesamtleistung, die Unternehmen präferierten zusätzlich längere Laufzeiten der Mietverträge. Die mittlere Laufzeit der Anschlussvermietungen im Institutional Business erhöhte sich auf 8,2 Jahre (H1 2019: 3,8 Jahre), die im Commercial Portfolio auf 4,2 Jahre (H1 2019: 2,5 Jahre). Bei den abgeschlossenen Neuvermietungen lag die durchschnittliche Laufzeit im Segment Commercial Portfolio bei 4,8 Jahren (H1 2019: 5,4 Jahre) und im Segment Institutional Business bei 8,2 Jahren (H1 2019: 5,4 Jahre)

Die unter Vertrag gebrachten annualisierten Mieteinnahmen erhöhten sich um 36 % auf 16,3 Mio. Euro (H1 2019: 12,0 Mio. Euro).

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH SEGMENTEN

in qm



TOP-VERMIETUNGEN

Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg	Anschlussvermietung	Commercial Portfolio	Mannheim	17.900 qm
Allianz Deutschland	Anschlussvermietung	Institutional Business	Karlsruhe	14.000 qm
Freie und Hansestadt Hamburg	Anschlussvermietung	Commercial Portfolio	Hamburg	11.300 qm
UL International Germany GmbH	Anschlussvermietung	Commercial Portfolio	Neulenburg	8.000 qm
Chemetall GmbH	Anschlussvermietung	Commercial Portfolio	Frankfurt	4.600 qm

Die Vermietungsleistung konzentrierte sich vor allem auf großvolumige Vermietungen ab 1.000 qm.

Mit der Berufsakademie Mannheim wurde bspw. der Vertrag über rund 17.900 qm Bürofläche mit dem Träger, der Öffentlichen Hand, bis ins Jahr 2028 verlängert. Auch im Institutional Business dominierten großvolumige Vermietungen mit einem Anteil von 74%. Die größte Vermietung gelang mit Allianz Deutschland in Karlsruhe im Zuge einer Anschlussvermietung über 14.000 qm Bürofläche bis ins Jahr 2030.

Mit 77% (nach qm) stellen die Bürovermietungen den weitaus größten Anteil der Vermietungsleistung nach Nutzungsarten, gefolgt von Lager-/Logistikflächen mit einem Anteil von 15%.

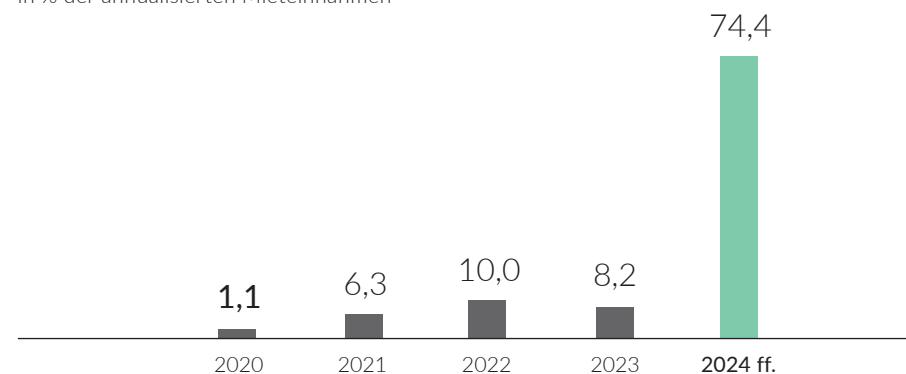
Das Mietauslaufvolumen 2020 reduzierte sich durch die sehr gute Vermietungsarbeit im ersten Halbjahr auf nur noch 1,1%. Über 74% der Mietverträge enden erst 2024 und später.

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH NUTZUNGSARTEN

	in qm		annualisiert in Mio. Euro	
	H1 2020	H1 2019	H1 2020	H1 2019
Büro	96.800	48.000	13,8	6,3
Einzelhandel	8.500	2.300	1,1	0,6
Lager/Logistik	18.900	14.600	1,2	0,9
Weiteres Gewerbe	900	15.000	0,2	4,0
Wohnen	700	1.400	0,0	0,2
Gesamt	125.800	81.300	16,3	12,0
Stellplätze	1.718 Stück	829 Stück	1,0	0,6

MIETAUSLAUFVOLUMEN GESAMTPORTFOLIO

in % der annualisierten Mieteinnahmen



SEGMENT COMMERCIAL PORTFOLIO

➔ Konstanter Fokus auf Ausbau der Portfolioqualität

Unser Segment Commercial Portfolio umfasst unsere direkten Immobilieninvestments, mit denen wir langfristig stabile Mieteinnahmen erzielen. Zudem optimieren wir unsere Immobilien zur Wertsteigerung durch aktives Vermietungsmanagement und heben Potenziale durch Bestandsentwicklungen. Wir nutzen attraktive Chancen am Markt für Zukäufe, mit denen wir unser Portfolio diversifizieren und seine Ertragskraft stabilisieren, und realisieren Gewinne durch Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten.

Zum 30. Juni 2020 umfasste das Commercial Portfolio 93 Immobilien (30. Juni 2019: 100). Die Qualität im Portfolio konnten wir durch unser aktives Asset- und Propertymanagement, den Verkauf von Immobilien zur Portfoliooptimierung und den Erwerb von attraktiven und cashflowstarken Immobilien im Vergleich zum Vorjahreszeitraum weiter steigern. Wichtige Performancekennzahlen wurden bei geringerer Objektzahl im Jahresvergleich verbessert: Die EPRA-Leerstandsquote betrug zum 30. Juni 2020 7,5 % und lag damit 30 Basispunkte unter dem Vorjahreswert. Die durchschnittliche Mietlaufzeit (WALT) stieg von 6,2 auf 6,3 Jahre. Die durchschnittliche Miete in Euro pro qm im Commercial Portfolio stieg von 9,82 Euro auf 10,36 Euro.

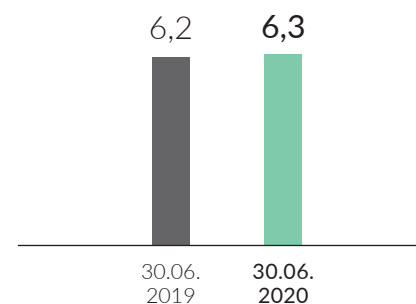
ENTWICKLUNG COMMERCIAL PORTFOLIO*

	30.06.2020	30.06.2019
Anzahl Immobilien	93	100
Marktwert in Mio. Euro	1.902,9	1.798,1
Mietfläche in qm	837.200	923.100
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	97,2	103,0
Ø-Miete in Euro pro qm	10,36	9,82
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	6,3	6,2
EPRA-Leerstandsquote in %	7,5	7,8
Bruttomietrendite in %	5,1	5,7

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

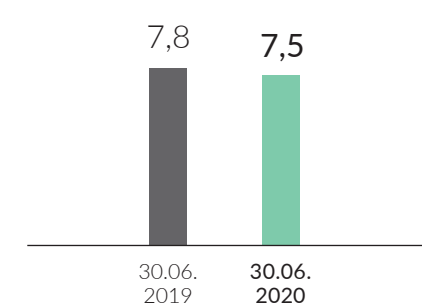
WALT

in Jahren



EPRA-LEERSTANDSQUOTE

in %*



* ohne Projektentwicklungen und Warehousing

➔ Proaktiver Kontakt mit Mietern

Um den Herausforderungen der Covid-19-Pandemie zu begegnen, haben wir gemeinsam mit betroffenen Mietern nach individuellen Regelungen gesucht, die beiderseitig auch weiterhin die Basis für eine langfristige und vertrauensvolle Partnerschaft schaffen. Mit Mietern aus den vom Lockdown besonders betroffenen Branchen Handel, Hotel und Gastronomie wurden Vereinbarungen getroffen und die Mietverträge angepasst, um die Mieter kurzfristig zu entlasten. Meist wurde die Miete für drei Monate reduziert und zugleich die Mietvertragslaufzeit um diesen Zeitraum verlängert. Mit der Galeria Kaufhof GmbH wurde für die Standorte Chemnitz und Leverkusen die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge bei neuen vertraglichen Konditionen auf über 13 Jahre verlängert, wodurch eine Schließung abgewendet werden konnte. Am nicht weitergeführten Kaufhof-Standort Bremen befindet wir uns bereits in Planung für Nachnutzungskonzepte. Zudem werden sowohl mit potenziellen neuen Mietern als auch mit bestehenden Untermietern erste Gespräche zur Weiterführung der Mietverhältnisse geführt.

Die annualisierten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio beliefen sich am 30. Juni 2020 auf 97,2 Mio. Euro und lagen v.a. transaktionsbedingt unter dem Vorjahreswert (30. Juni 2019: 103,0 Mio. Euro). Infolge der hauptsächlich mit Mietern aus dem Retail-Sektor getroffenen individuellen Vereinbarungen aufgrund von COVID-19 sind die annualisierten Like-for-like-Mieteinnahmen am 30. Juni 2020 geringfügig um 0,6 % zurückgegangen.

ANKÄUFE für rund 116 Mio. Euro (GIK)

Annualisierte Mieteinnahmen
von rund 4,5 Mio. Euro

Zwei qualitativ hochwer-
tige Immobilien für das
Commercial Portfolio

ESCHBORN | SAP-Turm

- neuwertig (Baujahr 2018)
- voll vermietete Immobilie im Gewerbegebiet Eschborn-Süd (Nähe Frankfurt am Main)
- 8.950 qm Mietfläche
- modernes Architekturkonzept, hohe Bauqualität und modernste technische Ausstattung
- alleiniger Erstmietler ist das Softwareunternehmen SAP
- WALT rund 8 Jahre



Hannover | Büroimmobilie

- hochwertige Büroimmobilie (Löwen-Objekt)
- ausschließlich durch einen bonitätsstarken international tätigen Mieter aus der Finanzbranche (ING-DiBa) angemietet
- WALT rund 9,5 Jahre
- 8 Geschosse; rund 9.350 qm Mietfläche
- sehr guter Ausbaustandard; letzte Sanierung 2000–2002



➔ Ankauf erstklassiger Core-Objekte – Marktwert steigt auf über 2 Mrd. Euro

Für das weitere Wachstum in unserem Eigenbestand und zur weiteren Diversifizierung der Mieterstruktur haben wir im Berichtszeitraum den Ankauf von zwei qualitativ hochwertigen Büroimmobilien für rund 116 Mio. Euro (GIK) notariell beurkundet.

Die neuwertige und voll vermietete Immobilie „SAP-Turm“ in Frankfurt/Eschborn mit Baujahr 2018 wird vom Softwareunternehmen SAP genutzt. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt rund 8,0 Jahre. Die hochwertige Büroimmobilie in Hannover verfügt über insgesamt rund 9.350 qm und ist von der ING-DiBa angemietet. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt rund 9,5 Jahre. Beide Objekte generieren zusammen jährliche Bruttomieteinnahmen in Höhe von rund 4,5 Mio. Euro.

Der Marktwert der Immobilien des Commercial Portfolios stieg von rund 1,8 Mrd. Euro am 30. Juni 2019 auf rund 1,9 Mrd. Euro am 30. Juni 2020. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus abgeschlossenen Transaktionen, für die der Besitz-, Nutzen und Lastenübergang in den letzten zwölf Monaten stattgefunden hat und teilweise aus gestiegener Marktbewertung zum 31. Dezember 2019. Mit den beiden jüngsten Ankäufen erreicht das Commercial Portfolio pro forma einen Marktwert von über 2 Mrd. Euro.





➔ Fokus auf Büro und Ausbau weiterer Asset-Klassen

Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2020 haben wir erstmals das Commercial Portfolio mit 93 Objekten in Asset-Klassen aufgeteilt. Dabei ergibt sich folgendes Bild:

- Büroimmobilien bilden mit 53 Objekten den Kern des Commercial Portfolios. Hier sind rund 40% der Objekte in Top-7-Lagen angesiedelt; viele Mieter stammen aus dem öffentlichen Sektor.
- Mixed-Use-Immobilien (15 Objekte), die mehrere Nutzungsarten vereinen, stellen angesichts der Diskussion um die Zukunft der Innenstädte „nach Corona“ eine zunehmend attraktivere eigenständige Asset-Klasse dar.
- Der Bereich Handelsimmobilien umfasst 11 Immobilien mit einem Marktwertanteil von 15% am Gesamtportfolio. Zukünftig liegt der strategische Fokus auf dem Ausbau von Immobilien mit Mietern aus dem Bereich Nahversorgung und Lebensmittelhandel.
- Logistik-Immobilien (8 Objekte) stellen aktuell nur einen kleinen Teil des Gesamtportfolios dar. Wir planen zukünftig einen verstärkten Ausbau unserer Investments im Logistikbereich.
- Die sechs sonstigen Objekte sind im Wesentlichen nicht-strategische Objekte (z.B. Wohnen) und unbebautes Land.



ASSET-KLASSEN

Asset-Klassen	Anzahl Objekte	Marktwert Mio. Euro	in %	Mieteinnahmen p.a. Mio. Euro	in %	EPRA-Leerstandsquote	WALT
 Büro	53	1.197,2	63%	60,6	62%	7,4%	6,9
 Mixed-use	15	320,1	17%	16,1	17%	6,2%	5,0
 Handel	11	292,7	15%	16,9	17%	9,5%	5,5
 Logistik	8	45,7	2%	2,8	3%	3,0%	5,2
Sonstige	6	47,2	3%	0,8	1%	5,4%	2,5
Gesamt	93	1.902,9	100%	97,2	100%	7,5%	6,3



SEGMENT INSTITUTIONAL BUSINESS

➔ Institutional Business: nachhaltige Ertragssäule mit stetigem Wachstum der Assets under Management

Das Segment Institutional Business erwirtschaftet Gebühren aus der Tätigkeit als Initiator und Manager von Immobilien-Spezialfonds, Individualmandaten und Club Deals für institutionelle Investoren. Darüber hinaus tritt die DIC Asset AG in geringem Maße auch als Co-Investor auf und erzielt in einigen Mandaten Beteiligungserträge.

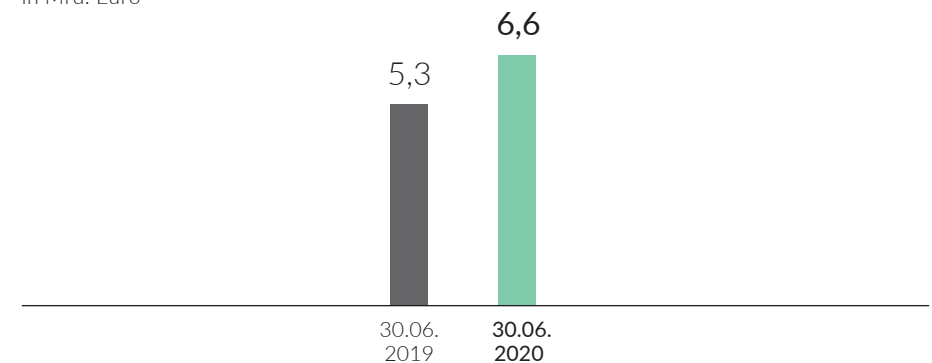
Zum 30. Juni 2020 stiegen die Assets under Management im Institutional Business gegenüber dem Vorjahreswert um 25% auf 6,6 Mrd. Euro (30. Juni 2019: 5,3 Mrd. Euro).

Das Institutional Business hat im ersten Halbjahr seine Funktion als zweite starke Ertragssäule unseres Geschäfts unter Beweis gestellt, die mit gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelten Management-Erträgen von 42,1 Millionen Euro aktuell für 56% unseres operativen Ergebnisses (FFO) verantwortlich ist.

Im ersten Halbjahr haben wir planmäßig mehrere Strukturierungen durchgeführt. Eine markante Transaktion war die Initiierung und Strukturierung eines Club Deals über rund 175 Mio. Euro für das Infinity Office in Düsseldorf für zwei renommierte institutionelle Investorenadressen. Des Weiteren hat unser Infrastruktur-Fonds GEG Public Infrastructure I ein dank unserer Development-Expertise sehr erfolgreich und nachhaltig aufwertetes Objekt in Wiesbaden in den Bestand übernommen.

ASSETS UNDER MANAGEMENT

in Mrd. Euro



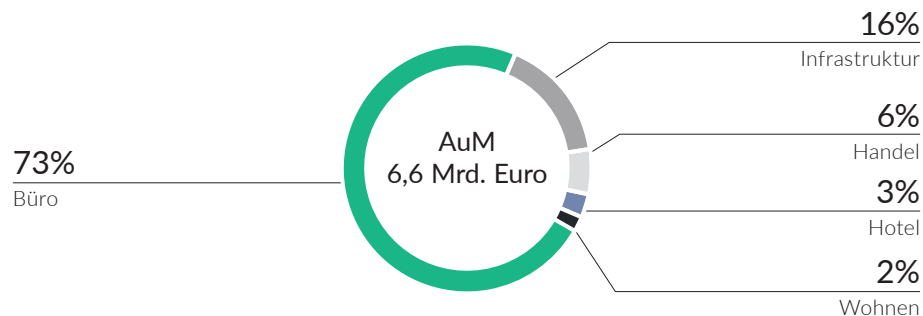
➤ Fokus auf Core-Immobilien

Die DIC Asset AG bzw. ihre Tochtergesellschaft GEG, unter deren Marke das institutionelle Drittgeschäft betrieben wird, verfügt über eine langjährige Expertise und eine gut dokumentierte Erfolgshistorie im deutschen Markt für Gewerbeimmobilien.

Der strategische Fokus im Geschäftsbereich Institutional Business liegt auf Objekten mit Core-Risikoprofil. Auf diese entfällt die große Mehrheit (87%) der Assets under Management am 30. Juni 2020. Immobilien mit den Anlageprofilen Manage-to-core, Value add und Opportunistic werden den Portfolios vereinzelt beigemischt – abhängig vom jeweiligen Mandat. Hier können wir mit unserer Immobilienexpertise und Vor-Ort-Kompetenz zusätzliche Werte heben und realisieren.

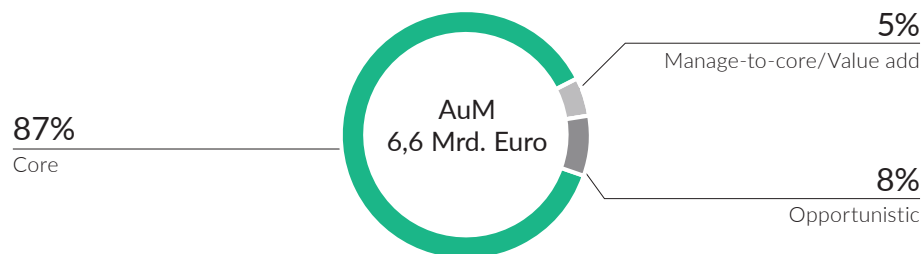
NUTZUNGSARTEN

Basis: Assets under Management in Mio. Euro



RISIKOPROFIL

Basis: Assets under Management in Mio. Euro



➤ Eigenkapital für weiteres Wachstum gesichert

Der Vorstand der DIC Asset AG erwartet, dass sich die Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien auch zukünftig fortsetzen wird und ist überzeugt, dass sich eine Normalisierung des Transaktionsmarkts aktuell bereits im zweiten Halbjahr 2020 abzeichnet. Die Nachfrage institutioneller Investoren nach den durch uns angebotenen Produkten wird u.a. vom weiterbestehenden Niedrigzinsumfeld mit fehlenden Anlagealternativen und den gesunden Fundamentaldaten des deutschen Immobilienmarkts, der sich auch aktuell bei internationalen Investoren wieder als „Safe Haven“ erwiesen hat, weiter angetrieben.

Vor allem die etablierte vertrauensvolle Investorenbasis, die wir mit der Integration der GEG gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich erweitert haben, hat dafür gesorgt, dass wir eine stetige Nachfrage nach unseren Managementleistungen verzeichnen.

Aktuell steht weiteres Eigenkapital für zusätzliche Investments in Höhe von über 500 Mio. Euro zur Verfügung. Dies ermöglicht perspektivisch die Akquisition weiterer Immobilien im Umfang von mehr als 1 Mrd. Euro.

INSTITUTIONAL BUSINESS – OPERATIVE HIGHLIGHTS IM ERSTEN HALBJAHR 2020

VERMIETUNG

5.200 qm im Global Tower in Frankfurt an Google Deutschland vermietet

- Moderne Büroflächen auf mehreren Etagen, die neben einer Dachterrasse auch über eine mietereigene Kantine verfügen. Insgesamt entstehen Arbeitsplätze für mehr als 200 Mitarbeiter.
- Der Global Tower mit einer Gesamtfläche von rund 33.000 qm auf 25 Stockwerken befindet sich im Herzen des Frankfurter Bankenviertels und wird umfassend revitalisiert.
- Vermietungsquote im Global Tower bei 43%
- Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei rund 340 Mio. Euro. Nach Inbetriebnahme soll das Objekt als Individualmandat gemangt werden.

GLOBAL TOWER, FRANKFURT



FRANKFURTER STRASSE, WIESBADEN



CLUB DEAL

„Infinity Office“ in Düsseldorf

- Club Deals für zwei renommierte institutionelle Investoren. Gesamtinvestitionskosten rund 175 Mio. Euro.
- rund 20.500 qm Mietfläche sowie rund 280 Tiefgaragen-Parkplätze.
- Als Asset- und Property-Manager generiert die DIC Asset AG seit dem zweiten Quartal 2020 Erträge aus Immobilienmanagement
- WALT rund 12 Jahre

INFINITY OFFICE, DÜSSELDORF



REPOSITIONIERUNG

Immobilie Frankfurter Straße in Wiesbaden

- Fertigstellung und Übergabe an neuen Nutzer Anfang 2020
- Neuer BKA-Standort für rund 850 Beamte
- Erfolgreich abgeschlossenes Bestandsentwicklungsprojekt des Fonds DIC Office Balance I und planmäßiges Desinvestment
- Ankauf durch Infrastruktur-Fonds GEG Public Infrastructure I

PERSONALENTWICKLUNG

Zum Stichtag 30. Juni 2020 beschäftigte die DIC Asset AG insgesamt 246 Mitarbeiter, ein vergleichbarer Wert zum Jahresende 2019. Davon sind 37 Personen im Bereich Portfoliomanagement, Investment und Fonds beschäftigt, 150 Personen im Bereich Asset-, Property- und Development-Management sowie 59 Personen im Bereich Konzernmanagement und Administration.

ANZAHL MITARBEITER

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	37	34	39
Asset-, Property- und Development-Management	150	145	149
Konzernmanagement und Administration	59	68	72
DIC Gesamt	246	247	260

VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Mit Beginn des zweiten Quartals ist Patrick Weiden, vormals Leiter des Bereichs Equity & Debt Capital Markets bei Bankhaus Lampe, in den Vorstand der DIC Asset AG eingetreten: Als Vorstand Kapitalmarkt (CCMO) übernimmt er die Steuerung von Kapitalmarktmaßnahmen, Kapitalmarktkommunikation und M&A der DIC Asset AG als eigenes Ressort.

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

Im Juni 2019 erwarb die DIC Asset AG die GEG German Estate Group und konsolidierte damit verbundene Erträgen und Aufwendungen im Halbjahresabschluss 2019 lediglich für den Monat Juni. Folglich sind die Aufwendungen und Erträge des vorliegenden Halbjahresabschlusses nicht vollständig mit der Periode H1 2019 vergleichbar. Insbesondere die Erträge aus Immobilienmanagement und die operativen Aufwendungen sind von der Konsolidierung der GEG über den gesamten Halbjahreszeitraum 2020 beeinflusst.

➔ Gesamterträge steigen um 21 % auf 114,3 Mio. Euro

Die Gesamterträge konnten im ersten Halbjahr 2020 um 21 % auf 114,3 Mio. Euro gesteigert werden (H1 2019: 94,1 Mio. Euro), was insbesondere an den stark gestiegenen Erträgen aus Immobilienmanagement lag. Aufgrund geringerer Verkaufsaktivitäten im ersten Halbjahr 2020 gingen die Erlöse aus Immobilienverkäufen zwar auf 9,5 Mio. Euro zurück (H1 2019: 16,0 Mio. Euro). Allerdings konnte ein um rund 50 % verbessertes Verkaufsergebnis in Höhe von 2,5 Mio. Euro (H1 2019: 1,7 Mio. Euro) erzielt werden.

ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

in Mio. Euro	H1 2020	H1 2019	Δ
Bruttomieteinnahmen	51,4	49,7	3%
Erträge aus Immobilienmanagement	42,1	17,5	>100%
Erlöse aus Immobilienverkauf	9,5	16,0	-41%
Sonstige Erträge	11,3	10,9	4%
Gesamterträge	114,3	94,1	21%

➤ **FFO um 18% auf 50,6 Mio. Euro gesteigert**

Das operative Ergebnis (FFO) des ersten Halbjahres 2020 lag mit 50,6 Mio. Euro um 18% über dem Vorjahresergebnis (H1 2019: 43,0 Mio. Euro). Maßgeblich hierfür waren insbesondere die signifikant gestiegenen Erträge aus dem Immobilienmanagement. Diese haben die durch die GEG-Transaktion gestiegenen operativen Aufwendungen, geringeren Nettomieten aufgrund Corona-bedingten höheren Wertberichtigungen und das geringere Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe mehr als überkompensiert.

Der FFO je Aktie stieg – bei einer um 10% höheren durchschnittlichen Aktienanzahl nach der Kapitalerhöhung im Januar – um 8% auf 0,65 Euro (H1 2019: 0,60 Euro).

➤ **Konzernüberschuss um 10% auf 28,5 Mio. Euro erhöht**

Aufgrund der positiven Entwicklung des FFO konnten wir trotz geringerm Ergebnis aus Verkäufen sowie gestiegenen Abschreibungen den Konzernüberschuss im ersten Halbjahr 2020 auf 28,5 Mio. Euro steigern (H1 2019: 26,0 Mio). Das Ergebnis je Aktie blieb trotz der höheren Aktienanzahl auf dem Niveau des Vorjahres bei 0,36 Euro (H1 2019: 0,37 Euro).

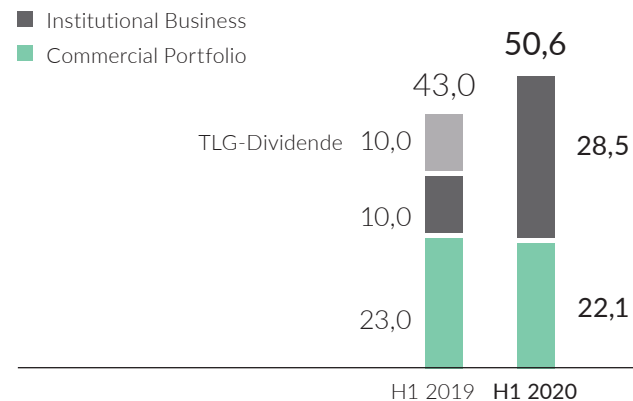


SEGMENTBERICHT

Seit dem 30. Juni 2019 berichten wir über unsere zwei Segmente Commercial Portfolio, das unseren Immobilien-Eigenbestand umfasst, und Institutional Business, das unsere für institutionelle Investoren gemanagten Immobilien umfasst. Den im Vorjahr noch gesondert ausgewiesenen Effekt aus der TLG-Dividende haben wir mit dem Segment Institutional Business zusammengefasst. Im Folgenden stellen wir die Umsatz- und Ertragslage der einzelnen Segmente dar.

FFO-BEITRAG DER SEGMENTE

in Mio. Euro



ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. Euro	Gesamt			Commercial Portfolio			Institutional Business		
	H1 2020	H1 2019	Δ	H1 2020	H1 2019	Δ	H1 2020	H1 2019	Δ
Nettomieteinnahmen	41,0	43,0	-5%	41,0	43,0	-5%			
Verwaltungsaufwand	-9,8	-6,1	61%	-2,7	-2,0	35%	-7,1	-4,1	73%
Personalaufwand	-14,6	-10,7	36%	-4,1	-3,8	8%	-10,5	-6,9	52%
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	-0,3	0,0		0,1	0,3	-67%	-0,4	-0,3	33%
Erträge aus Immobilienmanagement	42,1	17,5	>100%				42,1	17,5	>100%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	6,3	15,8	-60%				6,3	15,8	-60%
Zinsergebnis	-14,2	-16,9	-16%	-12,3	-14,2	-13%	-1,9	-2,7	-30%
Sonstige Bereinigungen*	0,1	0,4	-75%	0,1	-0,3	>100%	0,0	0,7	-100%
Funds from Operations (FFO)	50,6	43,0	18%	22,1	23,0	-4%	28,5	20,0	43%

* Die sonstigen Bereinigungen beinhalten:
 - Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten i.H.v. TEUR 142 (Vj.: 292)
 - Verwaltungs- und Personalkosten i.H.v. TEUR 0 (Vj.: 128)

COMMERCIAL PORTFOLIO

➔ Brutto-Mieteinnahmen steigen um 3%

Aufgrund der Ankäufe des letzten Jahres lagen die Bruttomieteinnahmen des ersten Halbjahres 2020 mit 51,4 Mio. Euro 3% über dem Niveau des Vorjahreszeitraums (H1 2019: 49,7 Mio. Euro). Die zusätzlichen Mieteinnahmen überkompensierten die transaktionsbedingten Abgänge von Bruttomieteinnahmen und den Effekt temporärer Mietreduzierungen aufgrund der Covid-19-Pandemie in Höhe von 0,8 Mio. Euro.

➔ Netto-Mieteinnahmen von Covid-19-Pandemie geprägt

Die Bundesregierung hat im Zuge der Covid-19 Pandemie ein Maßnahmenpaket zur Unterstützung von Unternehmen beschlossen. Hierunter fällt ein temporärer Kündigungsschutz für Mietverhältnisse mit im April bis Juni 2020 nicht gezahlten Mieten soweit diese bis zum 30. Juni 2022 nachgezahlt werden. Die hierdurch zusätzlich gebildeten Wertberichtigungen in Höhe von 3,1 Mio. Euro für im Zeitraum April bis Juni 2020 nicht gezahlte Mieten führten zu um 5% auf 41,0 Mio. Euro verringerten Nettomieteinnahmen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (H1 2019: 43,0 Mio. Euro).

➔ Verkaufsgewinn um rund 50% gesteigert

Im ersten Halbjahr 2020 haben wir trotz 41% geringerer Veräußerungserlöse einen Verkaufsgewinn von 2,5 Mio. Euro (H1 2019: 1,7 Mio. Euro) erzielt.

➔ Operative Kostenquote stabil

Die operativen Kosten haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,0 Mio. Euro erhöht. Aufgrund temporärer Effekte im Zuge der Covid-19-Pandemie haben sich die Personalkosten um 0,3 Mio. Euro auf 4,1 Mio. Euro gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 erhöht. Die Verwaltungskosten sind ebenso aufgrund Covid-19-bedingt erhöhter Rechts- und Beratungsleistungen und IT-Kosten um 0,7 Mio. Euro auf 2,7 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Die operative Kostenquote im Segment Commercial Portfolio beträgt nahezu unverändert zum Vorjahreszeitraum 13% (H1 2019: 12%).

➔ Zinsergebnis um 13% verbessert

Aufgrund der im zweiten Halbjahr 2019 durchgeführten Maßnahmen zur Optimierung der Finanzierungsbedingungen, Rückzahlung der Anleihe 14/19 mit einem Coupon von 4,625% p.a. mit einem Volumen von 175,0 Mio. Euro sowie der erstmaligen Begebung

von niedrig verzinsten Schuldscheindarlehen (durchschnittlich 1,55% p.a.) mit einem Volumen von 180 Mio. Euro, hat sich das Zinsergebnis um 1,9 Mio. Euro auf -12,3 Mio. Euro (H1 2019: -14,2 Mio. Euro) verbessert.

➔ FFO-Beitrag

Das Segment Commercial Portfolio erzielte erneut einen guten FFO-Beitrag von 22,1 Mio. Euro, der trotz Corona-Pandemie nur 0,9 Mio. Euro unter dem des Vorjahreszeitraums liegt (H1 2019: 23,0 Mio. Euro). Hierfür sind im Wesentlichen die um 2,0 Mio. Euro geringeren Nettomieten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verantwortlich, die durch die in Q2 2020 Corona-bedingt um 3,1 Mio. Euro erhöhten Wertberichtigungen geprägt sind.

INSTITUTIONAL BUSINESS

➔ Erträge aus Immobilienmanagement mehr als verdoppelt

Die Erträge aus dem Immobilienmanagement sind durch die deutliche Steigerung der Assets under Management im Institutional Business gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum von 17,5 Mio. Euro auf 42,1 Mio. Euro mehr als verdoppelt worden. Aufgrund der erfolgreichen Strukturierungen und Transaktionen des ersten Halbjahres 2020 sind die transaktionsbezogenen Erträge auf 24,0 Mio. Euro gestiegen (H1 2019: 7,8 Mio. Euro), während die Asset-, Property-Management- und Development-Fees 18,1 Mio. Euro zum Ergebnis des ersten Halbjahres 2020 beitrugen (H1 2019: 9,7 Mio. Euro).

➔ Beteiligungserträge von 6,3 Mio. Euro

Die Beteiligungserträge aus dem Institutional Business konnten von 2,8 Mio. Euro in H1 2019 auf 6,3 Mio. Euro signifikant gesteigert werden. Durch den Wegfall der Dividendeneinnahmen aus der 2019 veräußerten TLG-Beteiligung (H1 2019: Erträge von 13,0 Mio. Euro) verringerten sich die Beteiligungserträge insgesamt auf 6,3 Mio. Euro (H1 2019: 15,8 Mio. Euro).

➔ Operative Kosten durch Wachstum beeinflusst

Im stark gewachsenen Segment Institutional Business stiegen die operativen Kosten bedingt durch den GEG-Erwerb in 2019 auf 17,6 Mio. Euro (H1 2019: 11,0 Mio. Euro). Während in H1 2019 die operativen Kosten der GEG nur einen Monat enthalten waren,

sind sie in 2020 die gesamten sechs Monate erfasst. Die Personalkosten erhöhten sich durch die Integration der GEG-Teams auf 10,5 Mio. Euro (H1 2019: 6,9 Mio. Euro). Die administrativen Kosten stiegen im Zuge des deutlichen Wachstums der Assets under Management auf 7,1 Mio. Euro (H1 2019: 4,1 Mio. Euro).

➔ **Zinsergebnis signifikant verbessert**

Das Zinsergebnis hat sich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 um 0,8 Mio. Euro bzw. 30% auf -1,9 Mio. Euro verbessert. Hierfür ist, wie auch im Segment Commercial Portfolio, die Optimierung der Finanzierungsbedingungen im zweiten Halbjahr 2019 verantwortlich.

➔ **FFO-Beitrag um 43% gesteigert**

Aufgrund des erfolgreichen Wachstumskurses auch im Segment Institutional Business konnte der FFO-Beitrag im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 8,5 Mio. Euro auf 28,5 Mio. Euro gesteigert werden (H1 2019: 20,0 Mio. Euro). Hierzu trugen insbesondere die signifikant gestiegenen Immobilienmanagementenerträge bei.

➔ **TLG-Dividende**

Im Vorjahreszeitraum konnten aus der 2019 veräußerten TLG-Beteiligung Dividendeneinnahmen in Höhe von 13,0 Mio. Euro Erlöst werden, aus denen ein FFO-Beitrag von 10,0 Mio. Euro resultierte. Dieser in 2019 gesondert dargestellte Beitrag wird im aktuellen Berichtsjahr nicht mehr gesondert dargestellt, sondern für den Vergleichszeitraum 2019 innerhalb des Segments Institutional Business erfasst.

FINANZLAGE

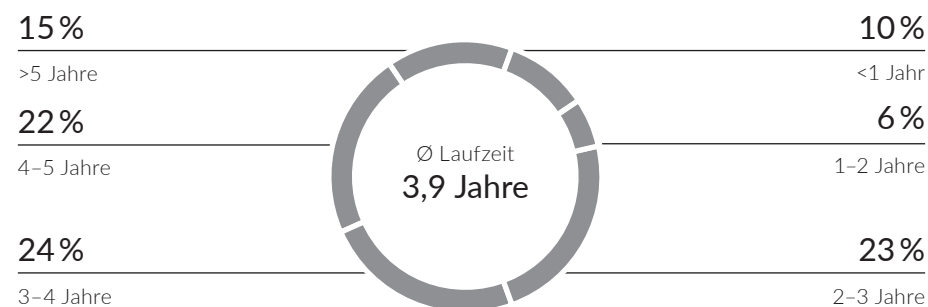
Die bilanziellen Finanzschulden haben sich um 49,2 Mio. Euro auf 1.498,0 Mio. Euro zum 30. Juni 2020 verringert (31.12.19: 1.547,2 Mio. Euro). Aufgrund der zum Quartalsende erfolgten Refinanzierungen haben sich die kurzfristigen verzinslichen Finanzschulden verringert, während sich die langfristigen verzinslichen Finanzschulden erhöht haben.

Mit rund 65% besteht der überwiegende Teil unserer Finanzschulden aus Darlehen, die mit einem breiten Spektrum deutscher Kreditinstitute vereinbart sind. Der verbleibende Teil stammt überwiegend aus unseren Unternehmensanleihen und dem 2019 begebenen Schuldschein.

Die durchschnittliche Laufzeit der Schulden einschließlich der Anleihen und Schuldschein blieb aufgrund der neu abgeschlossenen langfristigen Refinanzierungen zum 30. Juni 2020 mit 3,9 Jahren im Vergleich zum Vorjahrenstichtag bzw. Jahresende 2019 konstant (30. Juni 2019: 3,9 Jahre; 31. Dezember 2019: 3,9 Jahre). Der Anteil der Finanzierungen mit Laufzeiten größer als fünf Jahre erhöhte sich zum 30. Juni 2020 im Vergleich zum Jahresende 2019 auf 15% (31. Dezember 2019: 13%).

LAUFZEIT FINANZSCHULDEN

Finanzschulden per 30.06.2020



Die durchschnittlichen Zinskosten aller Bankfinanzierungen lagen bei rund 1,7% und sind damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht gesunken (30. Juni 2019: 1,8%). Inklusive der Unternehmensanleihen und dem Schuldschein sind die durchschnittlichen Zinskosten aufgrund unserer Optimierung der Finanzierungsbedingungen zum 30. Juni 2020 auf 2,1% gesunken (30. Juni 2019: 2,5%).

Der Zinsdeckungsgrad, das Verhältnis von EBITDA zu Zinsergebnis, ist im ersten Halbjahr mit 473% auf einem ähnlich hohen Niveau wie zum Jahresende 2019 (31. Dezember 2019: 509%). Zum 30. Juni 2020 sind rund 95% unserer Finanzschulden festverzinslich oder bezüglich Zinsschwankungen abgesichert (31. Dezember 2019: 91%).

➔ LtV um 350 Basispunkte verbessert

Der LtV hat sich insbesondere aufgrund der im Januar durchgeführten Kapitalerhöhung im Vergleich zum Jahresende um 350 Basispunkte auf 44,3% verbessert.

➔ Erstmaliger Ausweis des Adjusted LtV

Um dem Wert des Institutional Business entsprechend in der LtV-Ermittlung Rechnung zu tragen haben wir, analog zum Adjusted NAV, in diesem Bericht erstmalig den Adjusted LtV ausgewiesen. Bezieht man den Wert der Dienstleistungen des Segments Institutional Business mit in die Berechnung des LtV ein, ergibt sich ein Adjusted LtV von 38,9% (31. Dezember 2019: 41,8%). Hierfür werden vom Marktwert des Vermögens zunächst der dort bereits erfasste Goodwill von 177,9 Mio. Euro sowie die dazugehörigen Dienstleistungsverträge in Höhe von 43,9 Mio. abgezogen und anschließend der geprüfte Marktwert des Institutional Business in Höhe von 557,0 Mio. Euro hinzuge-rechnet.

LOAN TO VALUE (LTV)

in TEUR	30.06.2020	31.12.2019
Vermögenswerte		
Buchwert der Immobilien	1.625.156	1.623.030
Wertdifferenz zum Zeitwert	277.746	276.987
Marktwert Immobilien gesamt	1.902.902	1.900.017
Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien)*	127.254	130.710
Geschäfts- oder Firmenwert	177.892	177.892
Dienstleistungsverträge	43.911	40.795
Buchwert Ausleihungen / Forderungen nahestehende Unternehmen	135.176	130.529
Marktwert Vermögen (Value)	2.387.135	2.379.943
abzüglich Geschäfts- oder Firmenwert	-177.892	-177.892
abzüglich Dienstleistungsverträge	-43.911	-40.795
zuzüglich Marktwert Institutional Business	557.000	557.000
Adjusted Marktwert Vermögen (Value)	2.722.332	2.718.256
Verbindlichkeiten		
langfristige Bankverbindlichkeiten	1.027.578	967.374
kurzfristige Bankverbindlichkeiten	104.162	178.856
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	17.362	16.582
Unternehmensanleihen	325.674	324.896
abzgl. Kassenbestand / Bankguthaben	-416.572	-351.236
Netto-Verbindlichkeiten (Loan)	1.058.204	1.136.472
LtV** (=C/A)	44,3%	47,8%
Adjusted LtV** (=C/B)	38,9%	41,8%

* enthält Anteile an assoziierten Unternehmen und Beteiligungen

** bereinigt um Warehousing

➔ Cashflow durch Kapitalerhöhung und Refinanzierungen geprägt

Der Cashflow des ersten Halbjahres 2020 ist im Wesentlichen von der Einzahlung aus der Kapitalerhöhung im Januar sowie den Refinanzierungstätigkeiten im Commercial Portfolio geprägt.

Die Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit und Finanzierungstätigkeiten führten zu einem Mittelzufluss. Hauptsächlich aufgrund von Investitionen in das Bestandsportfolio sowie Zahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Objekten führte der Cashflow aus Investitionstätigkeit zu einem Mittelabfluss. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag im ersten Halbjahr 2020 mit 41,5 Mio. Euro geringfügig unter dem Vorjahreswert (42,3 Mio. Euro), was insbesondere auf zum Bilanzstichtag noch nicht zahlungswirksam erfasste Immobilienmanagementerträge zurückzuführen ist.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich auf -18,6 Mio. Euro (H1 2019: +39,4 Mio. Euro) und ist Ausdruck unseres weiteren Wachstumskurses durch Investitionen in neue Objekte bzw. unser Bestandsportfolio. Der Vorjahreswert war vor allem geprägt durch die Veräußerung der Anteile an der TLG Immobilien AG.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag im ersten Halbjahr 2020 bei 42,5 Mio. Euro nach -30,7 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum und ist im Wesentlichen durch Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung (109,7 Mio. Euro) geprägt. Demgegenüber stand ein Saldo aus

-63,5 Mio. Euro aus den Rückzahlungen und Einzahlungen von Darlehen aufgrund der weiteren Optimierung unserer Finanzierungsstruktur. Im Vorjahreszeitraum erfolgten geringere Auszahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen. Darüber hinaus wurden im Vorjahr im ersten Halbjahr 17,7 Mio. Euro für die Auszahlung der Dividende geleistet.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich gegenüber dem Jahresende um 65,3 Mio. Euro auf 416,6 Mio. Euro.

CASHFLOW

in TEUR	H1 2020	H1 2019
Konzernergebnis	28.472	25.927
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	41.480	42.337
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-18.639	39.446
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	42.495	-30.659
Zahlungswirksame Veränderungen	65.336	51.124
Erwerbsbedingter Zugang	0	13.902
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	416.572	351.929

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage des ersten Halbjahres 2020 war im Wesentlichen durch die Kapitalerhöhung im Januar geprägt. Die Barkapitalerhöhung wurde aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts im Wege eines beschleunigten Platzierungsverfahrens („Accelerated Bookbuilding Verfahren“, „ABB“) durchgeführt. Insgesamt wurden 6.857.774 neue Aktien zu einem Preis von 16,00 Euro platziert. Aus der Kapitalerhöhung flossen der Gesellschaft Nettoemissionserlöse in Höhe von ca. 107,3 Mio. Euro zu, was einerseits das kurzfristige Vermögen durch den Geldeingang sowie andererseits das Eigenkapital erhöht hat. Hierdurch ist die Bilanzsumme per 30. Juni 2020 gegenüber dem Jahresende 2019 um 68,1 Mio. Euro auf 2.725,5 Mio. Euro gestiegen. Das langfristige Vermögen ist gegenüber dem Jahresendes 2019 stabil geblieben. Im Juni 2020 haben wir langfristige Refinanzierungen von Objekten des Commercial Portfolios durchgeführt. Die entsprechenden Verbindlichkeiten wurden zum Jahresende 2019 in den kurzfristigen Finanzschulden ausgewiesen. Zum 30. Juni 2020 haben sich durch die langfristige Refinanzierung dieser Objekte die kurzfristigen Finanzschulden verringert und die langfristigen Finanzschulden erhöht.

➔ Eigenkapital gestärkt

Die im Januar durchgeführte Kapitalerhöhung hat das gezeichnete Kapital um 6,9 Mio. Euro erhöht. Die Kapitalrücklage hat sich hierdurch nach Abzug der Kosten für die Kapitalerhöhung um 100,4 Mio. Euro erhöht. Insgesamt stieg das Eigenkapital per 30. Juni 2020 im Vergleich zum 31. Dezember 2019 um 128,4 Mio. Euro von 968,8 Mio. Euro auf 1.097,2 Mio. Euro. Neben der Kapitalerhöhung trug der positive Konzernüberschuss des ersten Halbjahres 2020 in Höhe von 28,5 Mio. Euro zum Anstieg des Eigenkapitals bei. Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich gegenüber dem 31. Dezember 2019 von 36,5% auf 40,3%.

ÜBERBLICK BILANZ

in Mio. EUR	30.06.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	2.725,5	2.657,4
Langfristiges Vermögen	2.105,6	2.105,6
Kurzfristiges Vermögen	619,9	551,8
Eigenkapital	1.097,2	968,8
Langfristige Finanzschulden	1.353,3	1.292,3
Kurzfristige Finanzschulden	104,2	219,9
Sonstige Verbindlichkeiten	170,8	176,4
Summe Schulden	1.628,3	1.688,6
Bilanzielle Eigenkapitalquote	40,3%	36,5%
Loan-to-Value	44,3%	47,8%
Adjusted Loan-to-Value	38,9%	41,8%
EPRA-NAV	1.382,4	1.244,2
Adjusted NAV	1.745,1	1.607,2

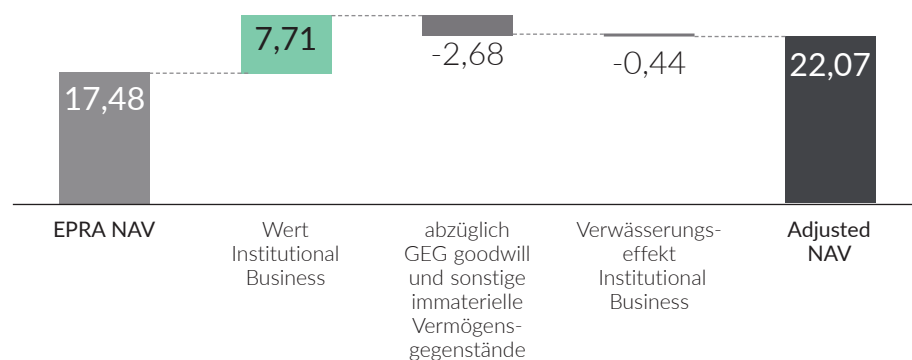
Adjusted Net Asset Value zeigt vollen Wert des Institutional Business

Die Kennzahl EPRA-Net-Asset-Value (EPRA-NAV) gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug 1.382,4 Mio. Euro zum Ende des ersten Halbjahrs 2020. Der Wert der Immobilienmanagement-Dienstleistungen des Institutional Business ist nur teilweise über den bilanzierten Geschäfts- und Firmenwert im EPRA-NAV reflektiert. Ergänzt um diesen Wertbeitrag ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Gesamtwert für den Adjusted NAV von 1.745,1 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 1.607,2 Mio. Euro).

Je Aktie betrug der EPRA-NAV, bei einer um 6.857.774 höheren Aktienanzahl gegenüber dem Jahresende 2019, 17,48 Euro, nach 17,23 Euro zum 31. Dezember 2019. Der Adjusted NAV je Aktie belief sich zum 30. Juni 2020 auf 22,07 Euro (31. Dezember 2019: 22,26 Euro). Aufgrund der im Januar durchgeführten Kapitalerhöhung ergab sich ein Verwässerungseffekt in der Überleitung des Wertes vom EPRA-NAV zum Adjusted NAV in Höhe von -0,44 Euro pro Aktie.

ADJUSTED NAV-ÜBERLEITUNG INKLUSIVE WERT DES INSTITUTIONAL BUSINESS

in Euro/Aktie



EPRA-NET-ASSET-VALUE

in Mio. EUR	30.06.2020	31.12.2019
Buchwert der Immobilien	1.625,2	1.623,0
Wertdifferenz zum Zeitwert	277,7	277,0
Marktwert Bestandsportfolio	1.902,9	1.900,0
Immobilienvermögen gemäß IFRS 5	96,4	100,2
Marktwert der Immobilien	1.999,3	2.000,2
Buchwert der Anteile an assoziierten Unternehmen	73,1	71,2
Wertdifferenz zum Zeitwert	5,9	5,9
Marktwert der Anteile an assoziierten Unternehmen	79,0	77,1
+/- Sonstige Aktiva/Passiva (ohne Goodwill)	662,3	592,6
Anpassungen Sonstige Aktiva/Passiva*	-41,9	-60,3
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	-1.457,4	-1.512,1
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	-40,6	-35,0
Minderheitenanteile	-12,3	-12,2
Goodwill einschl. sonstiger Aktiva / Passiva	194,0	193,9
EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV)	1.382,4	1.244,2
Anzahl Aktien (Tsd.)	79.072	72.214
EPRA-NAV pro Aktie in Euro**	17,48	17,23

* Anpassung um latente Steuern (TEUR +9.219 Vj; TEUR 7.880). Finanzinstrumente (TEUR -4.578 Vj; TEUR -3.045; und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden (TEUR -55.777; Vj: TEUR -65.123)

** basierend auf 79.071.549 Aktien (Vorjahr: 72.213.775)

AKTUALISIERTE PROGNOSE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen der Covid-19-Pandemie hat die DIC Asset AG am 3. April 2020 frühzeitig ihre Prognose für das Geschäftsjahr 2020 angepasst. Die Auswirkungen auf die bisherige Prognose sind im Wesentlichen auf die im gesamten Bundesgebiet angeordneten Maßnahmen im zweiten Quartal zurückzuführen, die unter anderem zu einer geringeren Transaktionsaktivität im deutschen Immobilienmarkt führten und daher insgesamt das Gesamtvolumen getätigter Transaktionen am Investmentmarkt bis zum Jahresende 2020 beeinflussen werden. Die DIC Asset AG hat daher ihre ursprüngliche Prognose für An- und Verkäufe für beide Geschäftssegmente angepasst. Aus einem geringeren als ursprünglich geplanten Transaktionsvolumen oder später als geplanten Besitz-, Nutzen- und Lastenübergängen, sowohl im Geschäftsbereich Commercial Portfolio als auch im Institutional Business, rechnet die Gesellschaft insgesamt mit ankaufsbezogen geringeren Bruttomieteinnahmen, geringeren transaktionsbezogenen Managementerträgen und daraus resultierend geringeren laufenden Managementerträgen.

Das durch den Bundestag/Bundesrat verabschiedete „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie“ Ende März gewährte direkt betroffenen Mietern für die Monate April bis Juni uneingeschränkten Kündigungsschutz, wenn diese Corona-bedingt die Zahlung ihrer Miete aussetzten. Die ausstehenden Mieten müssen nach der gesetzlichen Regelung bis spätestens 30. Juni 2022 gezahlt werden.

Die DIC Asset AG ist daher frühzeitig mit ihren Mietern in Dialog getreten, vorrangig aus dem Handels- und Hotelsektor aus beiden Geschäftssegmenten. Dabei hat die DIC Asset AG mit ihren Mietern eine beiderseitige bestmögliche vertragliche Lösung angestrebt, die eine langfristig ausgerichtete Partnerschaft gewährleistet. Mit wesentlichen Mietern im Commercial Portfolio hat die DIC Asset AG bis zum Bilanzstichtag vertragliche Regelungen und Mietvertragsanpassungen getroffen und somit das Risiko von Mietausfällen im weiteren Jahresverlauf deutlich minimiert. Zudem erreichten die Mietzahlungen einschließlich Vorauszahlungen für Mietnebenkosten im Monat Juli 2020 wieder ein vergleichbares Niveau wie vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie.

Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2020 auf hohem Vorjahresniveau

Der Vorstand geht nach heutigem Stand unverändert davon aus, dass die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie insgesamt einen Effekt auf die erwarteten Mieteinnahmen und Managementerträge der DIC Asset AG im Geschäftsjahr 2020 haben werden. Auf Basis der guten Ergebnisse des ersten Halbjahres 2020, der hohen Finanzstärke aus den verfügbaren liquiden Mittel zur Finanzierung unseres Wachstums sowie auf Basis einer gut gefüllten Transaktionspipeline mit weiteren gesicherten Eigenkapitalzusagen von mehr als 500 Mio. Euro von institutionellen Investoren, rechnet die DIC Asset für das zweite Halbjahr 2020 im Rahmen der angepassten Prognose mit einer weiteren stabilen Entwicklung der Bruttomieteinnahmen im Segment Commercial Portfolio sowie der Erträge aus Immobilienmanagement und Beteiligungserträge im Segment Institutional Business.

Für das Geschäftsjahr 2020 planen wir, Funds from Operations (FFO) in Höhe von 94 bis 96 Mio. Euro (bisher 104 bis 106 Mio. Euro) und damit auf dem hohen Niveau des Vorjahres 2019 (95,0 Mio. Euro) zu erwirtschaften. Dazu beitragen sollen erwartete Bruttomieteinnahmen in Höhe von 94–98 Mio. Euro (zuvor: 102–104 Mio. Euro), Immobilienmanagementerträge von 80–90 Mio. Euro (zuvor: 85–95 Mio. Euro) und Ankäufe von insgesamt 700 Mio. Euro bis 1,1 Mrd. Euro, davon 200 bis 300 Mio. Euro für das Commercial Portfolio (zuvor: 500–600 Mio. Euro) und für das Institutional Business von 500 Mio. Euro bis 800 Mio. Euro (zuvor: 1,1–1,3 Mrd. Euro). Die geplanten Verkäufe im Umfang von 400 Mio. Euro bleiben unverändert, davon im Commercial Portfolio rund 100 Mio. Euro und im Institutional Business rund 300 Mio. Euro.

Die angepasste Prognose steht unter der Voraussetzung, dass es im Verlauf des zweiten Halbjahres 2020 zu keinen erneuten Einschränkungen aufgrund einer zunehmenden Verschlechterung der aktuellen Covid-19-Lage und damit verbundenen durch die Bundesregierung erneut in Kraft tretenden Restriktionen sowie auf Basis aktueller Vorhersagen zu keiner weiteren signifikanten negativen Veränderung der wirtschaftlichen Rahmendaten im Jahr 2020 kommt, die in der Folge auch zu verstärkten Auswirkungen auf bestehende Mietverhältnisse sowie auf Transaktionsaktivitäten am Immobilienmarkt führen würden.

Hinsichtlich der Aktualisierung der Chancen und Risiken für das Geschäftsjahr 2020 verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang ab S. 90ff.

INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

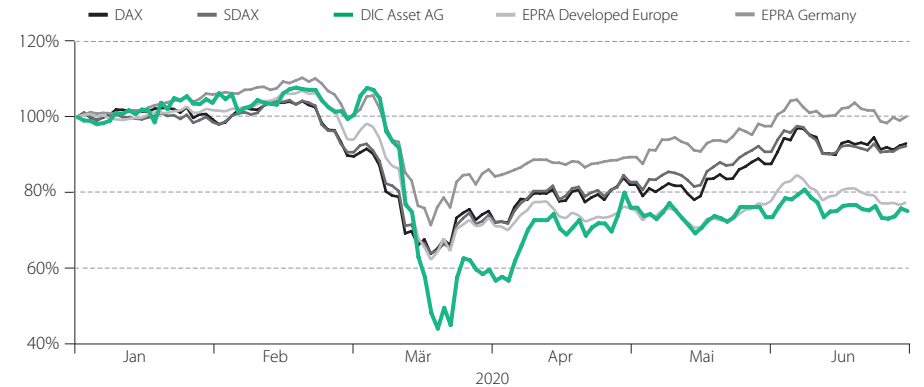
➤ Weltweite Aktienmärkte geprägt vom exogenen Schock Covid-19

Der deutsche Leitindex DAX startete zunächst freundlich in das Jahr 2020 und markierte im Februar noch ein neues Allzeithoch. Im März folgte dann ein scharfer Einbruch. Die Ausbreitung des Corona-Virus von Asien nach Europa und in die USA brachte die Volkswirtschaften vieler Länder vorübergehend zum Stillstand und führte an den internationalen Börsen bis Mitte März zu einem Absturz historischen Ausmaßes. Der DAX fiel vom Jahreshoch bei 13.784 am 19. Februar bis zum 18. März um fast 40% auf 8.442 Punkte. Besonders hart traf es dabei Aktien aus unmittelbar von Reise- und Ausgangsbeschränkungen betroffenen Branchen wie Fluggesellschaften, Einzelhandel und Hotel/Gastronomie.

Das koordinierte Eingreifen von Notenbanken und Regierungen mit umfangreichen geld- und fiskalpolitischen Impulsen führte trotz der anhaltenden Pandemie zu einer schnellen Gegenbewegung an den Aktienmärkten, die bis zum Halbjahresende ein Großteil der Verluste seit Jahresbeginn wieder wettmachen konnten. Der DAX schloss das Halbjahr mit einem Minus von knapp 7%, der SDAX mit einem Minus von 8%. Auch der Immobiliensektor wurde von der Corona-Pandemie in Mitleidenschaft gezogen; die Furcht vor globaler Rezession, steigender Arbeitslosigkeit und Unternehmensinsolvenzen ließen den Index „EPRA Developed Europe“ um bis zu 38% einbrechen und Ende Juni mit einem Verlust von 23% schließen. Lediglich der Index „EPRA Germany“ schaffte es, das erste Halbjahr auf dem Niveau des Jahresbeginns zu beenden.

WERTENTWICKLUNG

indexiert



Die DIC Asset AG-Aktie zog nach dem überaus erfolgreichen Börsenjahr 2019, das den Aktionären einen Kursgewinn von 74% bescherte, ausgehend vom Jahresschlusskurs 2019 von 15,90 Euro zunächst weiter an und erreichte im Februar 2020 ein 52-Wochen-Hoch von 17,40 Euro. Im Zuge des Corona-Schocks fiel die Aktie auf ein 52-Wochen-Tief von 6,69 Euro, um sich dann mit einer Gegenbewegung bis zum Ende des Halbjahres auf 11,94 Euro zu erholen. Dies entspricht einem Minus von 25% gegenüber dem Jahresultimo 2019 und auf 12-Monatssicht gegenüber dem Halbjahresschlusskurs 2019 (10,14 Euro) einem Plus von 18%.

BASISDATEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE

Anzahl Aktien	79.071.549 (Namens-Stückaktien)
Grundkapital in Euro	79.071.549
WKN/ISIN	A1X3XX/DE000A1X3XX4
Symbol	DIC
Freefloat/Streubesitz	50,8%
Wichtige Indizes	SDAX, DIMAX
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Designated Sponsors	ODDO Seydler, Baader Bank

KENNZAHLEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE ⁽¹⁾

		H1 2020	H1 2019
FFO je Aktie ⁽²⁾	Euro	0,65	0,60
Halbjahresschlusskurs	Euro	11,94	10,14
52-Wochen-Hoch	Euro	17,14	10,64
52-Wochen-Tief	Euro	7,00	8,86
Börsenkapitalisierung ^(2, 3)	Mio. Euro	944	732

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse (2) Aktienanzahl am 30.06.2019: 72.213.775 (3) bezogen auf Xetra-Quartalsschlusskurs

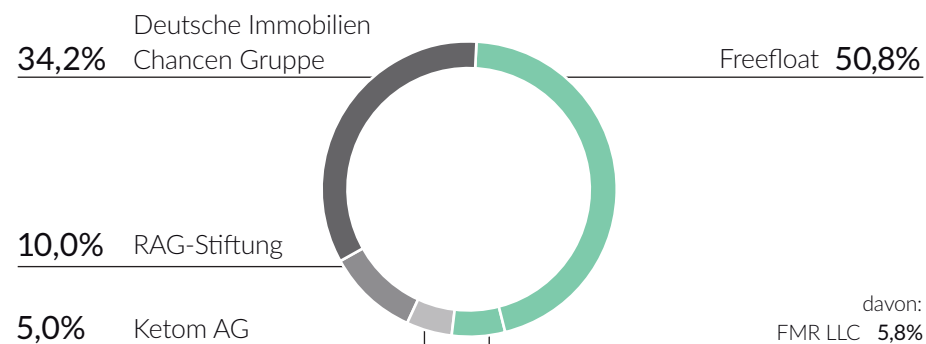
➔ Kapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen

Im Januar 2020 platzierte die DIC Asset AG zur Finanzierung der weiteren Wachstumsstrategie insgesamt 6.857.774 neue Aktien zu einem Preis von 16,00 Euro. Beide Ankeraktionäre – die zur Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe gehörende TTL Real Estate GmbH und die RAG-Stiftung – übten dabei ihr Bezugsrecht aus und erwarben neue Aktien im Rahmen des Platzierungsverfahrens. Zudem konnte die Ketom AG als neue bedeutende Aktionärin mit einem Aktienanteil von 5,0% gewonnen werden. Insgesamt floss der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von rund 110 Mio. Euro zu. Durch die Kapitalerhöhung stieg die Gesamtzahl der Aktien auf 79.071.549. Die neuen Aktien tragen dieselben Rechte wie die bestehenden Aktien. Die Marktkapitalisierung stieg zum 30. Juni 2020 auf 944 Mio. Euro (30. Juni 2019: 732 Mio. Euro).

Der Streubesitz liegt zum Zeitpunkt dieser Berichtsveröffentlichung bei 50,8%.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

(Stand Juli 2020)



➔ Notenbanken stemmen sich gegen Rezession, Zinsen erneut auf Rekordtief

Um die Folgen der Corona-Pandemie abzumildern und ein Wiederaufflammen der Finanzkrise zu verhindern, reagierten die Notenbanken frühzeitig mit energischen Maßnahmen. Die US-Notenbank FED senkte den Leitzins in zwei Schritten drastisch auf 0,00% bis 0,25% und reagierte mit massiven Liquiditätshilfen, u.a. in Form von Anleihekäufen in Höhe von 700 Milliarden US-Dollar. Auch die EZB stemmt sich mit avisierten umfassenden Käufen von Staats- und Unternehmensanleihen in einem Umfang von bis zu 750 Milliarden Euro bis Ende 2020 gegen die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie.

Die Nervosität an den Finanzmärkten führte dazu, dass die Renditen von als sicher geltenden Staatsanleihen auf Rekordtiefs fielen. Die Rendite von zehnjährigen Bundesanleihen sank zeitweise auf minus 0,746%.

➔ Unternehmensanleihen der DIC Asset AG

Die DIC Asset AG hat aktuell zwei Unternehmensanleihen mit einem Gesamtvolumen von 330 Mio. Euro platziert. Die Anleihe 17/22 mit einem Volumen von 180 Mio. Euro wird im Juli 2022 fällig, die Anleihe 18/23 mit einem Volumen von 150 Mio. Euro im Oktober 2023.

Dem allgemeinen Renditeanstieg von Unternehmensanleihen in Folge der Unsicherheit an den Finanzmärkten konnten sich auch die Anleihen der DIC Asset AG nicht entziehen. Ausgehend vom Jahreseröffnungskurs von 103,8% (Anleihe 17/22) und 104,0% (Anleihe 18/23) Jahres gaben die Kurse im März bis auf knapp unter 80% nach, konnten sich dann aber schnell und im weiteren Halbjahresverlauf nahezu vollständig zu erholen. Zum Halbjahresende 2020 notierten beide Anleihen wieder über dem Ausgabekurs bei 100,4% (Anleihe 17/22) und 101,1% (Anleihe 18/23).

BASISDATEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

Name	DIC Asset AG-Anleihe 17/22	DIC Asset AG-Anleihe 18/23
ISIN	DE000A2GSCV5	DE000A2NBZG9
WKN	A2GSCV	A2NBZG
Listung	Official List der Luxemburgischen Börse, Luxemburg	Official List der Luxemburgischen Börse, Luxemburg
Mindestanlagesumme	1.000 Euro	1.000 Euro
Kupon	3,250%	3,500%
Emissionsvolumen	180 Mio. Euro	150 Mio. Euro
Fälligkeit	11.07.2022	02.10.2023

KENNZAHLEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

	30.06.2020	28.06.2019
DIC Asset AG-Anleihe 17/22		
Schlusskurs	100,4	103,3
Effektive Rendite	3,07%	2,13%
DIC Asset AG-Anleihe 18/23		
Schlusskurs	101,1	104,9
Effektive Rendite	3,16%	2,29%

Quelle: vwd group / EQS Group AG

IR-Aktivitäten

Aktionäre, Investoren und Analysten wurden von der DIC Asset AG trotz der derzeitigen Einschränkungen durch die Corona- Pandemie laufend über aktuelle Entwicklungen und den Geschäftsverlauf informiert. Zu Jahresbeginn standen zunächst die Kommunikation der Kapitalerhöhung und des Konzernabschlusses 2019 im Fokus. Den Jahresabschlussbericht 2019 legte die DIC Asset AG ihren Aktionären erneut im Rahmen eines „Fast Close“ bereits am 5. Februar und damit als erster deutscher Immobilienwert und auch als erstes Unternehmen im Prime Standard vor.

Die für das erste Halbjahr ab März angesetzten Investorenkonferenzen und Roadshows konnten aufgrund der Corona-Pandemie nicht mehr in konventioneller Form durchgeführt werden. Der Vorstand und das Investor-Relations-Team stellten die Kapitalmarkt-kommunikation rasch auf neue digitale Kanäle um und führten Investorengespräche mit nationalen und internationalen Investoren ausschließlich virtuell.

Hauptversammlung beschließt Erhöhung der Dividende um 38% auf 0,66 Euro

Die ursprünglich bereits für den 17. März 2020 terminierte Hauptversammlung hatten wir aufgrund der behördlichen Verordnungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie kurzfristig verschieben müssen und auf der in der Folge geschaffenen gesetzlichen Grundlage für Online-Hauptversammlungen neu ausgerichtet. Die Hauptversammlung fand am 8. Juli als virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz von Aktionären, Bevollmächtigten und Gästen statt. Auf dem Fundament des stabilen Geschäftsmodells der DIC Asset AG, der zwischenzeitlichen erfolgreichen Anpassungsmaßnahmen im Geschäftsbetrieb und der weiter positiven Zukunftsaussichten bekräftigte der Vorstand seinen ursprünglichen Dividendenvorschlag. Für das Geschäftsjahr 2019 wurde eine Dividendenerhöhung um 18 Cent auf 0,66 Euro pro Aktie beschlossen.

Alle weiteren Vorschläge der Verwaltung, unter anderem die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2020, wurden ebenfalls mit großer Mehrheit angenommen.

Mit Ablauf der Hauptversammlung 2020 endete die Amtszeit der Aufsichtsräte Prof. Dr. Ulrich Reuter, Dr. Anton Wiegers sowie des im Mai 2019 gerichtlich bestellten Aufsichtsratsmitglieds René Zahnd. Prof. Dr. Ulrich Reuter und René Zahnd wurden von der Hauptversammlung erneut für fünf Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

IR-KALENDER 2020

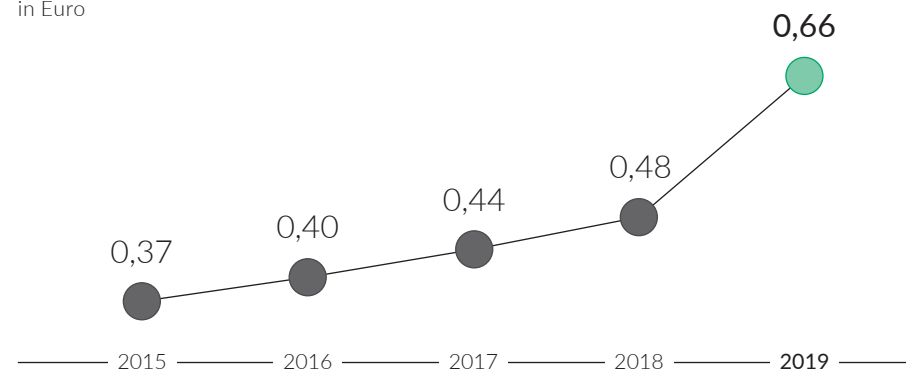
18./19.08.	BHL German Conference 2020	virtuell
20.08.	HSBC European Real Estate Conference	virtuell
03.09	Commerzbank Corporate Conference	Frankfurt
10.09.	SRC Forum Financials & Real Estate 2020	Frankfurt
09/2020	Baader Investment Conference	München
09/2020	Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference	virtuell
01.10	Commerzbank German Real Estate Forum	London
28.10.	Veröffentlichung Bericht Q3 2020*	
11/2020	Deutsches Eigenkapitalforum	virtuell
11/2020	DZ Bank Equity Conference 2020	Frankfurt
01.12	Berenberg European Conference	Pennyhill

* mit Conference Call

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

DIVIDENDE JE AKTIE

in Euro



Als neues Aufsichtsratsmitglied in Nachfolge von Dr. Anton Wiegers wurde Michael Zahn ebenfalls für fünf Jahre in das Kontrollgremium gewählt. Michael Zahn ist Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen SE und bringt so seine Erfahrung als CEO einer großen, im DAX notierten Immobilienaktiengesellschaft in den Aufsichtsrat der DIC Asset AG ein.

Auch für das Geschäftsjahr 2019 haben die Aktionäre der DIC Asset AG wieder das Wahlrecht, die Dividende in bar oder in Form neuer Aktien zu erhalten. Da die neuen Aktien durch Ausnutzung des auf der Hauptversammlung beschlossenen Genehmigten Kapitals 2020 geschaffen werden, beginnt die Bezugsfrist erst nach erfolgter Eintragung des Genehmigten Kapitals in das Handelsregister, voraussichtlich am 24. August 2020.

DIGITAL Sustainability Report 2019

➔ Nachhaltigkeitsbericht erstmals in digitaler Form veröffentlicht

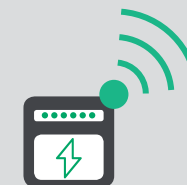
Als eines der führenden deutschen börsennotierten Immobilienunternehmen ist die DIC Asset AG der nachhaltigen Entwicklung verpflichtet: Um langfristig wirtschaftlich erfolgreich sein zu können, beachtet die Unternehmensführung deshalb neben ökonomischen auch ESG-Aspekte („Ecological, Social, Governance“) und berichtet seit 2011 darüber in Form eines jährlichen Berichts.

Parallel zur fortschreitenden Digitalisierung in unserem Unternehmen haben wir in diesem Jahr erstmals einen digitalen Nachhaltigkeitsbericht auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Dabei orientieren wir uns weiterhin an den höchsten internationalen Berichtsstandards der Global Reporting Initiative (GRI Standards) sowie den vom europäischen Branchenverband EPRA erarbeiteten ESG-Berichtsstandards für Immobilienunternehmen.

Parallel zur fortschreitenden Digitalisierung in unserem Unternehmen haben wir in diesem Jahr erstmals einen digitalen Nachhaltigkeitsbericht auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Dabei orientieren wir uns weiterhin an den höchsten internationalen Berichtsstandards der Global Reporting Initiative (GRI Standards) sowie den vom europäischen Branchenverband EPRA erarbeiteten ESG-Berichtsstandards für Immobilienunternehmen.

HIGHLIGHTS DES BERICHTS:

- Start des Projekts „Smart Metering“ zur digitalen Erfassung und elektronischen Übertragung von Verbrauchsdaten: Die DIC Asset AG hat sich zum Ziel gesetzt, für alle betreuten Objekte frühzeitig Smart Meter zu installieren. Dabei ist in einem ersten Schritt vorgesehen, dass alle Allgemeinstromzähler modernisiert werden. Ein zweiter Rollout beinhaltet den Wechsel der Erdgas-, Fernwärme- und Wasserversorgungs-Zähler. Die durch die digitale Schnittstelle empfangenen Verbrauchsdaten können an verschiedene Benutzerschnittstellen andocken und z.B. in einem Energieportal visualisiert werden. Auf Portfolioebene ergibt sich schließlich durch eine weitere Standardisierung und schnellere Bereitstellung der Verbrauchsdaten ein weiteres Optimierungsfeld.
- Erstmals Berichterstattung über ESG-Aktivitäten im Institutional Business: insbesondere über den geplanten Ausbau der Reporting-Standards auf Objekt- und Vehikel-Ebene



KONZERNABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2020

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI

in TEUR	H1 2020	H1 2019	Q2 2020	Q2 2019
Gesamterträge	114.335	94.127	52.799	43.570
Gesamtaufwendungen	-72.038	-64.352	-34.624	-31.082
Bruttomieteinnahmen	51.386	49.683	25.410	25.187
Erbbauszinsen	-250	-336	-129	-168
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	10.830	10.116	5.524	5.185
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-12.209	-11.327	-6.330	-5.721
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-8.787	-5.175	-6.106	-2.720
Nettomieteinnahmen	40.970	42.961	18.369	21.763
Verwaltungsaufwand	-9.763	-6.129	-4.805	-3.624
Personalaufwand	-14.594	-10.676	-7.495	-5.817
Abschreibungen	-18.615	-15.609	-9.410	-8.092
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	42.073	17.487	21.676	8.260
Sonstige betriebliche Erträge	522	813	189	113
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-839	-765	-349	-606
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	-317	48	-160	-493
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.524	16.028	0	4.827
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-6.981	-14.335	0	-4.336
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.543	1.693	0	491
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	42.297	29.775	18.175	12.488
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6.307	15.767	3.650	13.381
Zinserträge	4.294	5.170	2.142	2.506
Zinsaufwand	-18.495	-22.086	-9.257	-10.800
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	34.403	28.626	14.710	17.575
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.622	-1.729	-205	-342
Latente Steuern	-4.309	-970	-2.108	-470
Konzernüberschuss	28.472	25.927	12.397	16.763
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	28.461	26.016	12.383	16.806
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	11	-89	14	-43
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro*	0,36	0,37	0,15	0,24

* Aktienanzahl gem. IFRS per H1 2020 von 78.233.605 (H1 2019: 71.204.683)

**KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI**

in TEUR	H1 2020	H1 2019	Q2 2020	Q2 2019
Konzernüberschuss	28.472	25.927	12.397	16.763
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können				
Marktbewertung Sicherungsinstrumente				
Cashflow-Hedges	-1.241	-1.387	-560	-1.387
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können				
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten	-6.146	12.259	3.253	2.504
Marktbewertung Sicherungsinstrumente				
Fair Value Hedges	0	-1.243	0	-1.243
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen*	-7.387	9.629	2.693	-126
Gesamtergebnis	21.085	35.556	15.090	16.637
Konzernaktionäre	21.074	35.645	15.076	16.680
Minderheitenanteile	11	-89	14	-43

* nach Steuern

**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI**

in TEUR	H1 2020	H1 2019
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/erhaltenen Zinsen, Steuern und Dividenden	40.239	20.608
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.543	-1.693
Abschreibungen	18.615	15.609
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten, Rückstellungen	-6.336	18.814
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	3.273	-3.277
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	53.248	50.061
Gezahlte Zinsen	-8.905	-8.417
Erhaltene Zinsen	45	19
Erhaltene/gezahlte Steuern	-2.908	674
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	41.480	42.337
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.524	16.028
Erhaltene Dividenden	0	13.043
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-12.780	-106.284
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-13.868	-18.648
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	2.383	140.480
Darlehen an andere Unternehmen	-3.868	-5.077
Erwerb/Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software	-30	-96
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-18.639	39.446
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	109.724	0
Einzahlungen von Darlehen	87.840	102.210
Rückzahlung von Darlehen	-151.292	-113.865
Leasingzahlungen	-1.402	-933
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-2.375	-366
Gezahlte Dividenden	0	-17.705
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	42.495	-30.659
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	0	13.902
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	65.336	51.124
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	351.236	286.903
Finanzmittelfonds zum 30. Juni	416.572	351.929

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.06.2020	31.12.2019
Geschäfts- oder Firmenwert	177.892	177.892
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.625.156	1.623.030
Sachanlagen	9.367	10.285
Anteile an assoziierten Unternehmen	73.127	71.212
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	123.132	119.527
Beteiligungen	48.240	53.611
Immaterielle Vermögenswerte	19.702	21.486
Aktive latente Steuern	28.953	28.545
Langfristiges Vermögen	2.105.569	2.105.588
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	1.266	488
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.593	11.634
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	12.044	11.002
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	14.839	15.491
Sonstige Forderungen	45.232	41.448
Sonstige Vermögenswerte	25.982	20.402
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	416.572	351.236
	523.528	451.701
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	96.392	100.154
Kurzfristiges Vermögen	619.920	551.855
Summe Aktiva	2.725.489	2.657.443

Passiva in TEUR	30.06.2020	31.12.2019
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	79.072	72.214
Kapitalrücklage	864.400	763.909
Hedgingrücklage	-2.647	-1.406
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	-1.371	4.775
Bilanzgewinn	153.631	125.170
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	1.093.085	964.662
Minderheitenanteile	4.127	4.116
Summe Eigenkapital	1.097.212	968.778
SCHULDEN		
Unternehmensanleihen	325.674	324.896
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.027.578	967.374
Passive latente Steuern	34.173	30.493
Derivate	3.207	1.729
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.841	6.709
Summe langfristiger Schulden	1.396.473	1.331.201
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	104.162	219.856
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.165	3.443
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	17.362	16.582
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	18.614	20.689
Sonstige Verbindlichkeiten	47.886	61.863
	191.189	322.433
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	40.615	35.031
Summe kurzfristiger Schulden	231.804	357.464
Summe Schulden	1.628.277	1.688.665
Summe Passiva	2.725.489	2.657.443

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

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 2018	70.526	749.816	1.243	69.515	1.275	892.375	3.546	895.921
Konzernüberschuss					26.016	26.016	-89	25.927
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges			-1.387			-1.387		-1.387
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				12.259		12.259		12.259
Gewinn/Verlust aus der Realisierung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-76.767	76.767	0		0
Gewinne/Verluste aus Fair Value Hedge			-1.243			-1.243		-1.243
Gesamtergebnis	0	0	-2.630	-64.508	102.783	35.645	-89	35.556
Veränderung Konsolidierungskreis							792	792
Dividendenzahlung für 2018					-33.852	-33.852		-33.852
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	1.688	14.459				16.147		16.147
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-366				-366		-366
Stand am 30. Juni 2019	72.214	763.909	-1.387	5.007	70.206	909.949	4.249	914.198
Konzernüberschuss					54.895	54.895	-133	54.762
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges			-19			-19		-19
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-163		-163		-163
Gewinn/Verlust aus der Realisierung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-69	69	0		0
Gesamtergebnis	0	0	-19	-232	54.964	54.713	-133	54.580
Stand am 31. Dezember 2019	72.214	763.909	-1.406	4.775	125.170	964.662	4.116	968.778
Konzernüberschuss					28.461	28.461	11	28.472
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges			-1.241			-1.241		-1.241
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-6.146		-6.146		-6.146
Gesamtergebnis	0	0	-1.241	-6.146	28.461	21.074	11	21.085
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	6.858	102.866				109.724		109.724
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-2.375				-2.375		-2.375
Stand am 30. Juni 2020	79.072	864.400	-2.647	-1.371	153.631	1.093.085	4.127	1.097.212

* 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 Quartalsabschlüssen 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 2019 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 2019, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt, gelesen werden. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 30. Juni 2020 auf den Zwischenlagebericht 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 2020 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 3	Definition eines Geschäftsbetriebs
Änderungen an IAS 39, IFRS 9 und IFRS 7	Interest Rate Benchmark Reform
Änderungen an IAS 1 und IAS 8	Definition von Wesentlichkeit
Rahmenkonzept	Überarbeitung des Rahmenkonzepts und Änderungen von Querverweisen zum Rahmenkonzept in verschiedenen IFRS

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

Für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen, gibt es aktuell keine veröffentlichten Standards oder Standardänderungen, die bereits in EU-Recht übernommen worden sind.

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
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2022 ¹⁾
Änderungen an IFRS 16	Covid-19-bezogene Mietkonzessionen	01.06.2020
Änderungen an IFRS 4	Verschiebung von IFRS 9	01.01.2021
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2018–2020	01.01.2022

¹⁾ Das Inkrafttreten der Änderungen soll gemäß Beschlusslage des IASB vom 17. April 2020 um ein Jahr auf 1. Januar 2023 verschoben werden, ein entsprechender ED (ED/2020/3) wurde am 4. Mai 2020 veröffentlicht und kann bis zum 3. Juni 2020 kommentiert werden.

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.

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 2019 und dem Bilanzstichtag ergaben sich Wertänderungen in Höhe von insgesamt -5.673 TEUR. Für die Bewertung des Immobilienvermögens verweisen wir auf unseren Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019.

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 30.06.2020	Zeitwert 30.06.2020	Buchwert 31.12.2019	Zeitwert 31.12.2019
Aktiva					
Beteiligungen	FVOCI	33.364	33.364	38.418	38.418
Beteiligungen	FVPL	14.876	14.876	15.193	15.193
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	FAAC	123.132	123.132	119.527	119.527
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	FAAC	1.266	1.266	488	488
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	7.593	7.593	11.634	11.634
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	FAAC	12.044	12.044	11.002	11.002
Sonstige Forderungen	FAAC	45.232	45.232	41.448	41.448
Sonstige Vermögenswerte	FAAC	25.982	25.982	20.402	20.402
Flüssige Mittel	FAAC	416.572	416.572	351.236	351.236
Summe	FAAC	631.821	631.821	555.737	555.737
Passiva					
Derivate	n/a	3.207	3.207	1.729	1.729
Unternehmensanleihen	FLAC	325.674	338.325	324.896	342.720
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.027.578	991.235	967.374	947.003
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	104.162	102.296	219.856	219.691
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.165	3.165	3.443	3.443
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	17.362	17.362	16.582	16.582
Sonstige Verbindlichkeiten*	FLAC	45.251	45.251	59.228	59.228
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	40.615	39.330	35.031	33.941
Summe	FLAC	1.563.807	1.536.964	1.626.410	1.622.608

*ohne kurzfristige Leasingverbindlichkeiten

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

in TEUR	2020	2019
01.01.	53.611	30.424
Zugang/Abgang	302	22.106
Bewertungseffekt	-5.673	1.081
30.06./31.12.	48.240	53.611

Der Bewertungseffekt wird in Höhe von -6.146 TEUR im sonstigen Ergebnis sowie in Höhe von 473 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 2019.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung 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 unseren Immobilien-Eigenbestand umfasst. Zum anderen das Segment Institutional Business in dem wir unsere Management Dienstleistungen für institutionelle Investoren zusammenfassen. Die im Vorjahresbericht separat ausgewiesenen TLG-Dividende wird nunmehr in der Vergleichsperiode 2019 im Segment Institutional Business dargestellt.



WILHELMINENHAUS | Sitz Regierungspräsidium Darmstadt

Revitalisierung
termin- und budgetgetreu
abgeschlossen

- Barrierefrei gestaltet
- Nachhaltige Energietechnik
- Primär-Energieeinsparung von über 40%

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in Mio. Euro	H1 2020			H1 2019		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Ergebniskennzahlen						
Bruttomieteinnahmen (GRI)	51,4		51,4	49,7		49,7
Nettomieteinnahmen (NRI)	41,0		41,0	43,0		43,0
Gewinne aus Immobilienverkauf	2,5		2,5	1,7		1,7
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		42,1	42,1		17,5	17,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		6,3	6,3		15,8	15,8
Abschreibungen	-15,4	-3,2	-18,6	-15,2	-0,4	-15,6
SbE/SbA (Net other income)	0,1	-0,4	-0,3	0,3	-0,3	0,0
Zinsergebnis (Net interest income)	-12,3	-1,9	-14,2	-14,2	-2,7	-16,9
Operational expenditure (OPEX)	-6,8	-17,6	-24,4	-5,8	-11,0	-16,8
- davon Adminkosten	-2,7	-7,1	-9,8	-2,0	-4,1	-6,1
- davon Personalkosten	-4,1	-10,5	-14,6	-3,8	-6,9	-10,7
Sonstige Bereinigungen*	0,1	0,0	0,1	-0,3	0,7	0,4
Funds from Operations (FFO)	22,1	28,5	50,6	23,0	20,0	43,0
EBITDA	36,7	30,5	67,2	39,3	21,9	61,2
EBIT	21,3	27,3	48,6	24,1	21,4	45,5
Segmentvermögen**						
Anzahl Immobilien	93	94	187	100	75	175
Assets under Management (AuM)	1.902,9	6.598,2	8.501,1	1.798,1	5.261,0	7.059,1
Mietfläche in qm	837.200	1.358.400	2.195.600	923.100	1.041.400	1.964.500
Annualisierte Miete	97,2	242,7	339,9	103,0	204,5	307,5

* Die sonstigen Bereinigungen beinhalten:
- Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten i.H.v. TEUR 142 (Vj.: 292)
- Verwaltungs- und Personalkosten i.H.v. TEUR 0 (Vj.: 128)

** inkl. Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekten

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Bis zum 30. Juni 2020 wurden die folgenden Bürgschaften neu ausgegeben:

Die DIC Asset AG hat für ihre Tochtergesellschaft, die DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße GmbH & Co. KG eine Patronatserklärung in Höhe von 16.000 TEUR gegenüber der HANSAINVEST Hanseatische Investment- Gesellschaft mit beschränkter Haftung und der BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH abgegeben.

CHANCEN UND RISIKEN

Im Konzernabschluss sowie im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019, der im Februar 2020 veröffentlicht wurde, gehen wir ausführlich auf die Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit ein und informieren über das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem. Aus heutiger Sicht haben sich mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Sachverhalte keine wesentlichen Änderungen der Einschätzung von Risiken und Chancen für die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft gegenüber dem 31. Dezember 2019 ergeben.

Insoweit haben die im Lagebericht 2019 unter dem Kapitel „Risiko- und Chancenbericht“ gemachten Angaben daher unverändert Gültigkeit bei Berücksichtigung folgender Ergänzungen:

Allgemeine Marktrisiken

Die Corona-Pandemie und die daraufhin ergriffenen rechtlichen Maßnahmen haben zu einer erheblichen Beeinträchtigung der gesamtwirtschaftlichen Lage und Entwicklung in Deutschland und in großen Teilen der Welt geführt. Demnach hat die Ausbreitung des Corona-Virus die sich ursprünglich abzeichnende konjunkturelle Erholung abrupt beendet, sodass für das Geschäftsjahr 2020 in Deutschland eine Rezession abzusehen ist.

Die Bundesregierung rechnet für das Geschäftsjahr 2020 mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 6,5%. Die sich hieraus ergebenden kurzfristigen Folgen auf den Immobiliengesamtmarkt sind schwerpunktmäßig in den Teilmärkten für Hotels, Ein-

zelhandels- und Büroimmobilien als auch ggf. in der weiteren Zinsentwicklung zu erwarten. Mit der Lockerung der Corona-bedingten Einschränkungen seit Mai 2020 fasst die Wirtschaft allmählich wieder Tritt und liegt damit recht nahe an dem von Wirtschaftsexperten prognostiziertem Risikoszenario eines „ausgeprägten V“. Bei der V-förmigen Erholung folgt auf einem steilen Rückgang der Wirtschaftsleistung eine nach kurzer Zeit ebenso rasche Erholung. Die Prognose der Bundesregierung deckt sich weitgehend mit den Erwartungen der großen Wirtschaftsforschungsinstitute. Die Stützungsmaßnahmen sowie die beschlossenen wirtschaftspolitischen Konjunkturimpulse auf EU- und Länderebene wirken sich dabei positiv aus. Daher ist mit einer wirtschaftlichen Erholung bereits für das zweite Halbjahr 2020 zu rechnen sowie mit einer deutlichen Erholung für das Jahr 2021. Die Wirtschaftsweisen der Bundesregierung erwarten, dass sich die Wirtschaft spürbar erholt. Ihrer Prognose zufolge könnte das Bruttoinlandsprodukt im kommenden Jahr um 4,9 Prozent wachsen.

Die DIC Asset AG unterliegt diesen allgemeinen Marktrisiken. Mit der seit Sommer eintretenden Erholung gehen wir davon aus, dass die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie kurzfristiger Natur sind und nehmen daher eine mittlere Wahrscheinlichkeit für eine weiter negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung auf mittlere bis lange Sicht an. Dies hätte leichte bis mittelschwere finanzielle Auswirkungen. Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie hängen jedoch auch weiterhin von Dauer und Ausmaß der notwendigen Einschränkungen ab, die bei einer erneuten Verschlechterung der aktuellen Covid-19-Lage und damit verbundene durch die Bundesregierung erneut in Kraft tretende Restriktionen sowie auf Basis aktueller Vorhersagen zu einer weiteren signifikanten negativen Veränderung der wirtschaftlichem Rahmendaten in 2020 und darüber hinaus führen könnten, die in der Folge auch zu verstärkten Auswirkungen auf bestehende Mietverhältnisse sowie auf Transaktionsaktivitäten am Immobilienmarkt führen würden.

Mietausfallrisiken

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 räumte Mietern die Möglichkeit ein, Mietzahlungen für einen begrenzten Zeitraum auszusetzen und diese erst später zu entrichten. Von dieser Möglichkeit haben im Zeitraum April bis Juni insbesondere direkt betroffene Mieter vorrangig aus dem Handels-, Gastronomie und Hotelbereich Gebrauch gemacht. In Abhängigkeit von Dauer und Ausmaß der Corona-Pandemie muss damit gerechnet werden, dass Teile dieser Mieter infolge von Insolvenzen ihren Zahlungsverpflichtungen in Gänze nicht oder nur noch teilweise nachkommen können. Folglich ist für das Ge-

schäftsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr mit höheren Forderungsausfällen zu rechnen. Die DIC Asset AG hat hierfür entsprechend höhere Wertberichtigungen gebildet und zudem mit wesentlichen Mietern bereits vertragliche Vereinbarungen getroffen und damit Planungssicherheit für zukünftige Mietcashflows geschaffen. Insgesamt hätte der Eintritt des Mietausfallrisikos aufgrund der bereits gebildeten Vorsorge geringe bis mittlere finanzielle Auswirkungen.

Vermietungsrisiken

Auch die Vermietungsrisiken dürften bedingt durch die Folgen der Pandemie zunehmen. In Abhängigkeit davon, wie stark und wie lang die wirtschaftlichen Auswirkungen sein werden, wird in Teilen (z.B. Textileinzelhandel, Gastronomie) die Anschluss- und Neuvermietung schwieriger werden. Als Konsequenz hieraus ist aus heutiger Sicht nicht auszuschließen, dass die Leerstandsquote in 2020 über der von 2019 liegt oder sich nicht wie geplant entwickelt, sich aber weiterhin in einem aus unserer Sicht komfortablen Rahmen bewegen wird. Insgesamt hätte der Eintritt von Vermietungsrisiken geringe finanzielle Auswirkungen.

Bewertungsrisiko

Da die rezessiven Folgen der Covid-19-Pandemie auch Auswirkungen auf die allgemeine Risikoeinschätzung in der Wirtschaft und auf die Zinsentwicklung haben können, sind negative Einflüsse auf die Bewertung von Immobilien, u.a. durch den Ansatz höherer Zinssätze sowie veränderten Annahmen zu Marktmieten, Leerstandszeiträumen und Mietvertragslaufzeiten nicht auszuschließen. Belastbare Prognosen hinsichtlich Höhe und Umfang der Bewertungseffekte sind derzeit jedoch nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich. Der Umfang etwaiger negativer Folgen für die Immobilienbewertung wird maßgeblich von der weiteren Dauer der Covid-19-Pandemie sowie einer erneuten Verschärfung der Einschränkungen des öffentlichen Lebens und damit der nachfolgenden gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängen. Aus heutiger Sicht schätzen wir das Risiko finanzieller Auswirkungen als gering bis mittel ein.

Institutional Business – Management- und Beteiligungserträge

Im Segment Institutional Business erzielt die DIC Asset als Haupteinnahmequelle wiederkehrende Einnahmen aus dem Asset- und Propertymanagement, Managementgebühren bei Transaktionen und der Strukturierung von neuen Anlagevehikeln. Aufgrund anhaltender Unsicherheiten bezüglich der Covid-19-Pandemie und den gesamtwirt-

schaftlichen Entwicklungen kann es zu verzögerten Transaktionen kommen bzw. könnten sich Investoren aus Anlagevehikeln zurückziehen bzw. nicht neu investieren.

Aufgrund unserer Expertise, der hohen Kundenbindung und auf Basis der laufenden und geplanten Aktivitäten für den weiteren Jahresverlauf in 2020, erachten wir die Eintrittswahrscheinlichkeit und den finanziellen Umfang der Risiken auch aus der Covid-19-Pandemie im Segment Institutional Business für gering bis mittel. Für das zweite Halbjahr 2020 ist mit einer Normalisierung des Transaktionsmarkts zu rechnen. Die Nachfrage institutioneller Investoren nach den durch die DIC Asset angebotenen Produkten wird u.a. vom weiterbestehenden Niedrigzinsumfeld mit fehlenden Anlagealternativen und den gesunden Fundamentaldaten des deutschen Immobilienmarkts, der sich auch aktuell bei internationalen Investoren wieder als „Safe Haven“ erwiesen hat, weiter angetrieben. Weiteres Eigenkapital für zusätzliche Investments in Höhe von über 500 Mio. Euro stehen der DIC Asset zur Verfügung. Dies ermöglicht perspektivisch die Akquisition weiterer Immobilien im Umfang von mehr als 1 Mrd. Euro.

Insgesamt ist festzuhalten, dass den Unternehmensfortbestand gefährdende Risiken aus heutiger Sicht nicht zu erkennen sind

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

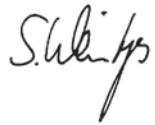
Zwischen dem Bilanzstichtag und heute hat der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für den Ankauf eines Objekts aus dem Commercial Portfolio mit einem Transaktionsvolumen von rund 69,3 Mio. Euro stattgefunden.

Die Hauptversammlung der DIC Asset AG hat am 8. Juli 2020 stattgefunden. Die Veranstaltung wurde aufgrund der veränderten Gesetzeslage infolge der Covid-19-Pandemie erstmals als virtuelle Hauptversammlung durchgeführt. Für das Geschäftsjahr 2019 wurde die Ausschüttung einer Dividende von 0,66 Euro beschlossen, wie in den Vorjahren wahlweise in bar oder in Form neuer Aktien (Aktiendividende). Allen weiteren Vorschläge der Verwaltung wurden mit großer Mehrheit bestätigt.

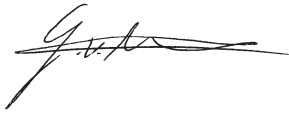
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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 28. Juli 2020



Sonja Wärtnges



Johannes von Mutius



Patrick Weiden

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die DIC Asset AG, Frankfurt am Main

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2020, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands 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 Konzernzwischenlageberichtes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen 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 Zwischenberichterstattung, 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 Zwischenberichterstattung, 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.

Nürnberg, den 28. Juli 2020

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Landgraf
Wirtschaftsprüfer

Luce
Wirtschaftsprüfer

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

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.

Hinweis:

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