

DIC ■

Q1 2021

QUARTALSMITTEILUNG

next level

dynamic performance

# Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

der Start in das Jahr 2021 stand für die Menschen und viele Unternehmen noch immer unter dem Einfluss der Pandemie. Aber, das kann ich Ihnen sagen: Wir spüren im Kontakt mit allen, mit denen wir zusammenarbeiten, eine Veränderung. Mehr denn je bereiten sich unsere Kunden und Partner darauf vor, schon bald wieder richtig durchzustarten. Mit jeder Impfung rückt der Moment näher, der die Menschen wieder aufatmen lässt, der wieder Leben in die Städte und in die Büros bringt. Und ich bin überzeugt, wir sind für diesen „Restart“ in einer herausragenden Ausgangsposition. Weil wir auch in den vergangenen Monaten stark waren und unsere Ziele erreicht haben. Und weil wir auch in der Zukunft stark bleiben.

Wir haben das Jahr 2020 mit einer großen Zahl erfolgreicher Transaktionen abgeschlossen. Und wir haben den Markt im ersten Quartal so erlebt, dass die Investoren ihre Zeit nun nutzen, um ihre Transaktionen aus dem Vorjahr final abzuschließen. Und um die Pläne für ihre Investmentstrategien in 2021 zu schmieden. Wir erleben, dass die Investoren bei diesen Plänen Cashflow-starke Büro- und Logistikimmobilien im Fokus haben. Das sind Assets, die sich durch langlaufende Mietverträge und von der Pandemie weniger

## **Unternehmer und Investoren präparieren sich für einen Running Start**

betroffene Mieter auszeichnen. Für diesen Bedarf sind wir gut vernetzt und aufgestellt. Hinzu kommt, dass wir trotz der zwischenzeitlichen Sorge über einen inflationsbedingten Zinsanstieg eine anhaltend hohe Nachfrage der Investoren und damit weitere Renditekompression für erstklassige Büro- und Logistikimmobilien in 2021 sehen. Wir schauen also positiv auf den weiteren Verlauf des Jahres.

Im Vermietungsmarkt spüren wir die erwartete konjunkturelle Erholung. Denn bei den Industrieunternehmen und im Dienstleistungssektor überwiegt der Optimismus. Dazu zeigt sich der Arbeitsmarkt so robust, dass die Experten mit einer spürbaren Zunahme an Erwerbstätigen in 2021 rechnen. Das bedeutet positive Impulse für den Bürovermietungsmarkt. Aufgeschobene Mietentscheidungen kommen im weiteren Jahresverlauf wieder auf den Tisch, sodass Unternehmen vor der Herausforderung stehen, aktiv Mietentscheidungen zu treffen. Sie sehen, dass wir hier aus gutem Grund mit einer weiter stabilen Nachfrage rechnen. Hinzu kommt: Die Leerstandsquote in den Top-7-Standorten liegt mit 3,9 % immer noch deutlich unter der wichtigen 5-Prozent-Schwelle.

Und was ist mit dem Home-Office? Diese Frage kennen wir.

Und wir sind überzeugt, dass das Büro als zentraler Anlauf-

punkt für erfolgreich arbeitende Teams einen bedeutenden Wert behält. Das Bedürfnis der Mitarbeiter nach Kommunikation vor Ort, das Zugehörigkeitsgefühl und die Identifikation mit ihrem Unternehmen sind zugleich auch die zukünftigen Treiber für den stärkeren Wunsch nach nutzerorientierten Büroflächen. Und diese Zukunft des Büros gestalten wir mit unserem Angebot und den Services in unserem Portfolio aktiv mit. Darum kümmert sich eine eigens gegründete Business Development-Gruppe bei der DIC.

## **Die Zukunft des Büros liegt in einer stärker an den Menschen und ihren Kommunikationsbedürfnissen orientierten Arbeitswelt**

### **Unser 360-Grad-Ansatz sorgt für Geschäftsdynamik in jeder Phase**

#### **Meilensteine und Highlights des ersten Quartals**

Nach dem starken Endspurt und dem erfreulichen Ergebnis aus dem letzten Jahr ist die DIC mit gleicher Dynamik ins Jahr 2021 gestartet. In den ersten Wochen haben wir die Integration des Logistikexperten RLI Investors abgeschlossen, die Teams zusammengeführt und gemeinsam bereits einen ersten Logistik-Fonds mit einer Zielgröße von 400 Mio. Euro gestartet. Im Fokus stehen Light Industrial- und Urban-Logistik-Immobilien. Über Deutschland als Kernmarkt hinaus erweitert der Fonds den Investitionshorizont um die europäischen Nachbarmärkte. Damit investiert die DIC zum ersten Mal auch im Ausland. Auch für das eigene Bestandsportfolio wollen wir verstärkt in Logistik investieren. Neben dem Schwerpunkt Office sollen mittelfristig die Logistikinvestments der DIC, gemessen am Marktwert, 10% des eigenen Portfolios ausmachen.

Mit dem strategischen Ausbau unserer Investmentaktivitäten im Bereich Logistik und mit den neuen Standorten Köln und Stuttgart haben wir unsere regionale Präsenz deutlich gestärkt. Damit unterstreichen wir unseren Leistungsanspruch, den wir mit unserem 360-Grad-Ansatz rund um die Immobilie verfolgen.

Das Ergebnis des ersten Quartals 2021 bestätigt die Stabilität und die Krisenresilienz unseres Geschäftsmodells.

Die wesentlichen Highlights sind:

- Unsere Assets under Management steigen auf 10,6 Mrd. Euro, das ist ein Plus von 26%.
- Das beurkundete Transaktionsvolumen summiert sich aktuell auf insgesamt 274 Mio. Euro. Darunter der Zugang von Objekten für das Commercial Portfolio für rund 101 Mio. Euro (inkl. des Erwerbs einer Flagship-Immobilie in Köln für 71 Mio. Euro nach dem Bilanzstichtag) und der Verkauf von Objekten aus Drittmandaten für rund 173 Mio. Euro.
- Die Vermietungsleistung stieg im Jahresvergleich um 50% auf 55.800 qm, dabei sank das Mietauslaufvolumen für 2021 auf nur noch 3,7%.
- Die Erträge aus Immobilienmanagement stiegen um rund 18% auf 24,0 Mio. Euro.
- Der FFO erreicht mit 26,5 Mio. Euro Vorjahresniveau, durch die erzielten Verkaufsgewinne stieg der FFO II um 33% auf 38,5 Mio. Euro.

#### **Ausblick für 2021: Ziele fest im Blick – auch über das Jahr hinaus**

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, Sie sehen an den jüngsten Ergebnissen, dass wir mit Blick auf unsere Ziele für 2021 erneut außerordentlich erfolgreich sind und auf ein Jahr mit vielen Chancen blicken. Wir bekräftigen unsere Ziele vor dem Hintergrund des guten Jahresauftakts.

Auf der Hauptversammlung am 24. März haben Sie uns erneut Ihr Vertrauen ausgesprochen und in allen Tagesordnungspunkten Ihre Zustimmung gegeben. Die beschlossene Dividende haben wir Ihnen wieder in Form einer Aktiendividende angeboten. Mit einer

Annahmequote von rund 47 % und der damit verbundenen Stärkung unseres Eigenkapitals um rund 19,0 Mio. Euro können wir unseren Wachstumskurs mit großer Kraft fortsetzen.

**Nachhaltigkeit: ein integraler Teil unserer Geschäftsstrategie**

Neben den operativen und finanziellen Erfolgen und Zielen machen wir uns auch fit für die Aufgaben der Zukunft. Das Thema ESG ist für uns eine Verpflichtung. Regelungen wie der European Green Deal, die ESG-Offenlegungsverordnung und die EU-Taxonomie haben zum Ziel, die Kapitalströme in der EU in ökologisch nachhaltige wirtschaftliche Aktivitäten zu lenken. Dabei sind Immobilien-Investments nach ESG-Kriterien nicht bloß einer gesetzlichen Verpflichtung geschuldet. Sondern sie sind auch ausgesprochen attraktiv. Weil Nachhaltigkeit hier vielerlei Rendite bringt. Für die Umwelt. Und für unsere Anleger.

Unsere „ESG Journey“ – unsere nachhaltige Entwicklung – gestalten wir bereits seit 2009. Seitdem verfolgen wir einen proaktiven und langfristigen Ansatz. Der zielt unter anderem darauf ab, CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren sowie Ressourcen und Kosten für den Verbrauch zu minimieren. Zum Jahresanfang haben wir das Thema ESG als strategierelevantes Ressort in unserer Organisation verankert und für die Weiterentwicklung die neue Position Head of Sustainability geschaffen. In wenigen Wochen werden wir unseren nächsten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichen, der neben der ESG-Performance auch über unsere neuen kurz- und mittelfristigen Ziele berichten wird.

Ganz aktuell konnten wir einen weiteren ESG-Meilenstein umsetzen und damit wichtige Pionierarbeit in unserer Branche leisten: Ende April haben wir erfolgreich die Emission unseres ersten Schuldscheins mit Orientierung an ESG-Kriterien („ESG-Link“) abgeschlossen. Rund 60 deutsche und internationale Institutionelle, die ihr Anlagekapital zum Teil bereits nach ESG-Kriterien steuern, haben wir als neue Investoren gewonnen – dabei war die Nachfrage so hoch, dass unser Angebot mehrfach überzeichnet war. Platziert haben wir ein Volumen von 250 Mio. Euro. Die gewichtete jährliche Durchschnittsverzinsung liegt bei 1,78 %. Und die durchschnittliche Laufzeit liegt bei 4,2 Jahren. Über die Verknüpfung der Zinskonditionen mit messbaren Nachhaltigkeitskennzahlen setzen wir uns konkrete Leitplanken für unsere Investment- und Refurbishment-Aktivitäten. Dass wir einen positiven Beitrag zum Klimaschutz bei gleichzeitiger Reduktion unseres Finanzierungsaufwands erreichen, ist eine Win-Win-Situation für alle Stakeholder!

Den Beweis, dass unser Geschäftsmodell von Veränderung profitiert und wir die Dynamik am Immobilienmarkt kontinuierlich nutzen – und auch selbst mitgestalten –, treten wir täglich an. Wir freuen uns, dass Sie uns auf diesem Weg Ihr Vertrauen schenken. Das ist für uns immer wieder Ansporn, mit einer starken DIC Asset AG überzeugende, nachhaltige Erfolge zu liefern!

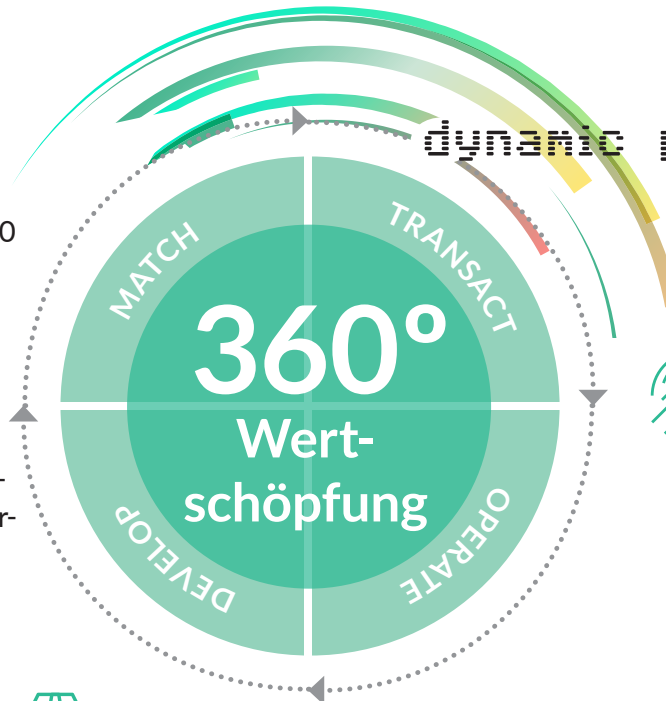
**dynamic performance:**  
**Wir schreiben die Erfolgsstory fort**

**Ihre Sonja Wäntges**  
Vorsitzende des Vorstands

# Mit dynamic performance ins Jahr gestartet

## Fokus Wachstum

- ↑ Assets under Management stiegen um 26 % auf rund 10,6 Mrd. Euro
- ↑ Vermietungsleistung stieg um 50 % auf 55.800 qm
- ↑ EPRA-Leerstandsquote im Commercial Portfolio sank um 250 Basispunkte auf 5,9 %
- ↑ FFO mit 26,5 Mio. Euro auf hohem Vorjahresniveau, Konzernergebnis stieg durch hohe Verkaufsgewinne um 38 % auf 22,2 Mio Euro



## Fokus ESG

- 250 Mio. Euro Schuldschein mit ESG-Link platziert
- Besetzung neu geschaffener Funktion Head of Sustainability



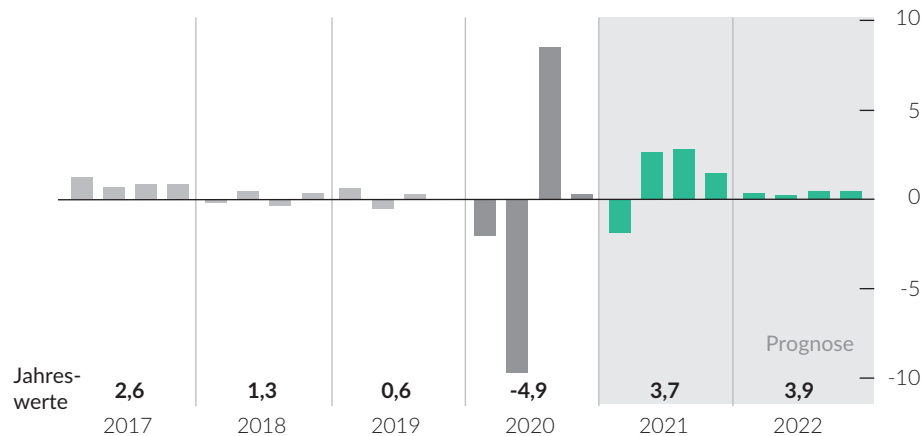
## Fokus Logistik

- Übernahme RLI Investors abgeschlossen
- Start Logistik-Fonds mit Zielvolumen 400 Mio. Euro
- Mit Ankauf Bremen Asset-Klasse Logistik ausgebaut
- Vermietungen in Höhe von 26.100 qm abgeschlossen

# Wirtschaftliche Erholung zögert noch - deutliche Belebung am Gewerbeimmobilienmarkt im zweiten Halbjahr 2021 erwartet

## BIP-Wachstum in Deutschland

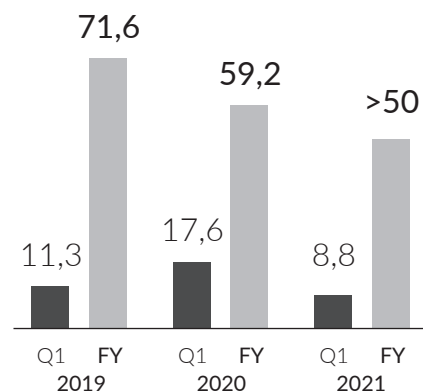
saison- und kalenderbereinigt, Veränderung ggü. Vorquartal in %



Quelle: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose

## Transaktionsvolumen

in Mrd. Euro

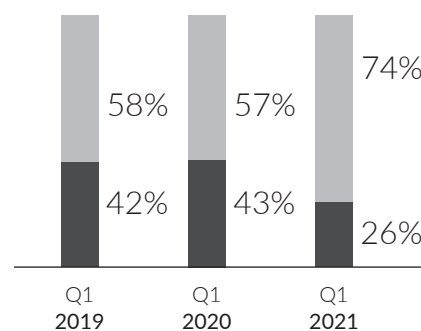


Quelle: Colliers

## Kapitalherkunft

in %

■ Nationale Käufer  
■ Internationale Käufer



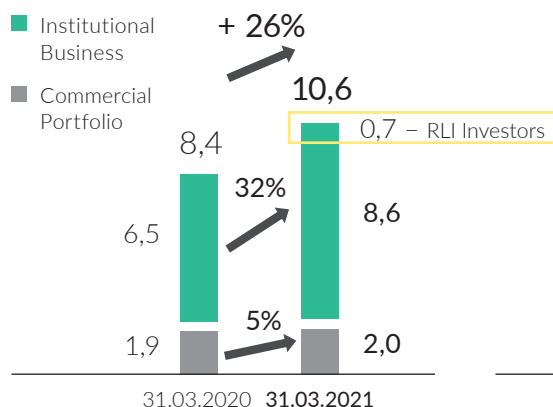
Quelle: Colliers

- Anhaltender Lockdown und dritte Corona-Welle verzögern wirtschaftliche Erholung
- **Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobilienmarkt** lag mit 8,8 Mrd. Euro 50 % in Q1 2021 unter dem historischen Höchstwert von Q1 2020. Anteil ausländischer Investoren sank auf 26 % (Q1 2020: 43 %). Marktbeobachter rechnen aufgrund gut gefüllter Pipelines und anhaltendem Vertrauen in den deutschen Markt mit einer deutlichen Belebung und einem Transaktionsvolumen von über 50 Mrd. Euro in 2021
- **Büro-Spitzenrenditen** in den Top-7-Standorten blieben unverändert auf niedrigem Niveau von 2,81 %
- **Bürovermietungsmärkte** zeigten sich in Q1 robust, der Büroflächenumsatz stieg Colliers zufolge um 5 % auf rund 660.000 qm
- **Logistikinvestments** sind Gewinner in der Pandemie, Systemrelevanz und strukturelle Veränderungen im Handel sowie wachsende Bedeutung des E-Commerce als nachhaltiger Treiber, Nachfrage nimmt weiter zu
- **ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex:** gestiegene positive Stimmung unter Büroimmobilienunternehmen, kein Preisverfall sichtbar und stabile bis steigende Mieten
- **Ab Mitte des zweiten Quartals** wird kräftige Ausweitung der Wirtschaftsaktivität erwartet, vor allem bei Dienstleistungen. **BIP-Wachstum von 3,7 %** für 2021 prognostiziert

# Fokus Wachstum: AuM steigen auf 10,6 Mrd. Euro

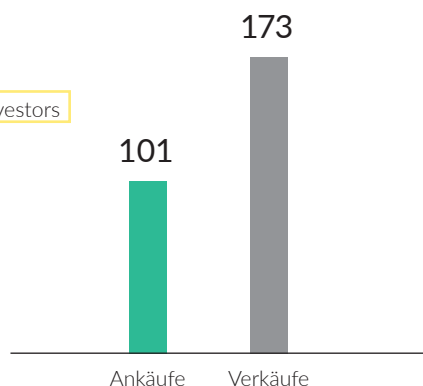
## Assets under Management

in Mrd. Euro



## Transaktionsvolumen (GIK)

in Mio. Euro, beurkundet seit Jahresbeginn



## Portfolio nach Segmenten

| 31.03.2021               | Commercial Portfolio | Institutional Business | Gesamt    |
|--------------------------|----------------------|------------------------|-----------|
| Anzahl Immobilien        | 93                   | 138                    | 231       |
| Marktwert in Mio. Euro * | 2.027,3              | 8.623,9                | 10.651,2  |
| Mietfläche in qm         | 823.200              | 2.221.500              | 3.044.700 |

| 31.03.2020               | Commercial Portfolio | Institutional Business | Gesamt    |
|--------------------------|----------------------|------------------------|-----------|
| Anzahl Immobilien        | 92                   | 94                     | 186       |
| Marktwert in Mio. Euro * | 1.892,9              | 6.530,6                | 8.423,5   |
| Mietfläche in qm         | 837.500              | 1.316.200              | 2.153.700 |

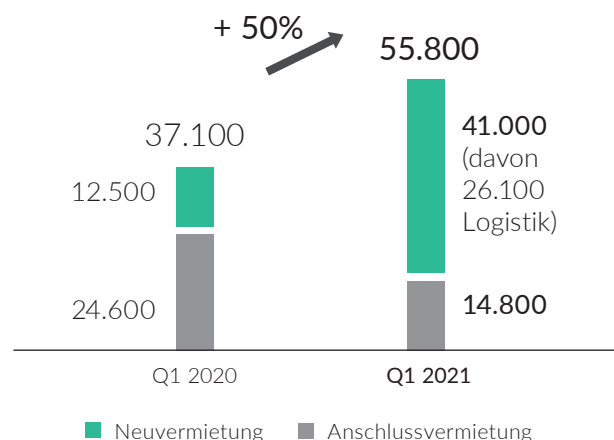
\* Marktwerte jeweils zum 31.12. des Vorjahres, spätere Zugänge zu Anschaffungskosten

- Mit der Übernahme von RLI Investors mit Assets under Management von rund 0,7 Mrd. Euro und nach zusätzlichen Ankäufen stiegen die **Assets under Management** im Jahresvergleich um 26 % auf 10,6 Mrd. Euro
- Die **Gesamtplattform** umfasst 231 Objekte mit einer Mietfläche von rund 3 Mio. qm
- Das **Commercial Portfolio** umfasste zum 31. März 2021 93 Objekte mit einem Marktwert von rund 2,0 Mrd. Euro
- Die Assets under Management im **Institutional Business** stiegen zum 31. März 2021 auf rund 8,6 Mrd. Euro
- Das year-to-date umgesetzte **Transaktionsvolumen** beläuft sich auf rund 274 Mio. Euro:
  - 2 Objekte wurden für das Commercial Portfolio für rund 101 Mio. Euro angekauft („Logistikpark Erfurter Kreuz“ in Arnstadt und Mercedes-Benz-Center Köln)
  - Verkauft wurden zwei Objekte aus Drittmandaten für rund 173 Mio. Euro („Villa Kennedy“ und Projektentwicklung „Riverpark“ in Frankfurt am Main)

# Fokus Wachstum/Logistik: Starke Vermietungsleistung mit hohem Logistikanteil

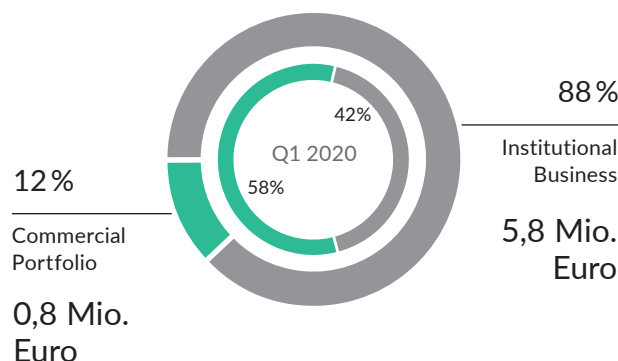
## Vermietungsleistung

in qm



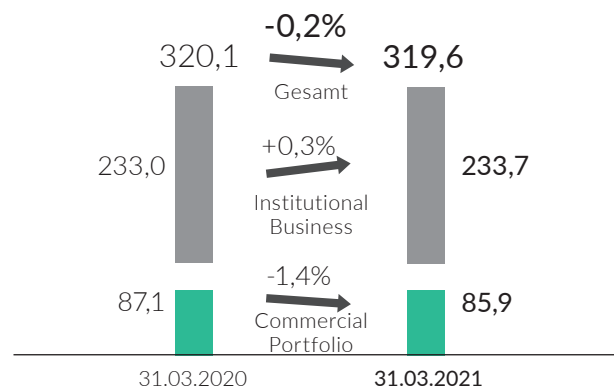
## Vermietung in den Segmenten

unter Vertrag gebrachte annualisierte Miete, in Mio. Euro



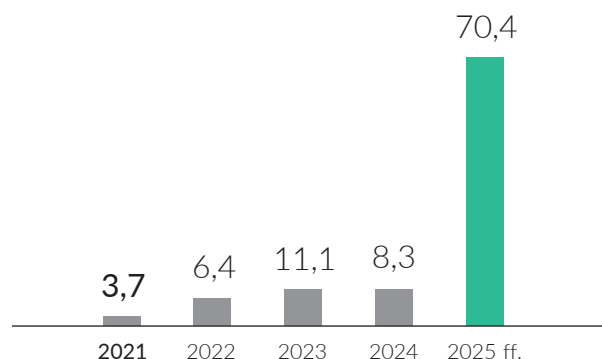
## Like-for-like-Mieteinnahmen

annualisiert, in Mio. Euro



## Mietauslaufvolumen

in % der annualisierten Mieteinnahmen



- Die **Vermietungsleistung** stieg im Jahresvergleich um 50 % auf 55.800 qm
- Mehrere **großvolumige Logistik-Neuvermietungen**, insgesamt rund 26.100 qm unter Vertrag gebracht
- In den ersten 3 Monaten 2021 wurden **annualisierte Mieteinnahmen** von 6,6 Mio. Euro (+32 % ggü. Vorjahr) unter Vertrag gebracht
- **Like-for-like-Mieteinnahmen** für gesamtes betreutes Portfolio nahezu konstant (-0,2 %). Rückgang der Mieteinnahmen im Commercial Portfolio durch Mietanpassungen der Kaufhof-Immobilien um 1,4 % durch Steigerung der Like-for-like-Mieteinnahmen im Institutional Business um 0,3 % nahezu kompensiert
- **Mietauslaufvolumen 2021 deutlich reduziert**, dank starker Vermietungsarbeit auf nur noch 3,7 %. Über 70 % der Mietverträge enden erst 2025 und später

# Fokus Wachstum: Erwerb Flagship-Immobilie in Köln – Mietcashflow ab Mai 2021



Brutto-  
mietrendite  
>7 %

- Mit dem Mercedes-Benz-Center in Köln-West baut die DIC Asset AG ihr Portfolio in der Region Köln weiter aus
- Alleiniger Mieter ist die Daimler AG, die das Objekt als repräsentativen Showroom für die eigene Produktpalette nutzt
- Hybrid-Gebäude mit State-of-the-Art-Ausstellungsflächen, Büro-, Konferenz- und Gastronomieflächen sowie Werkstätten
- Standort mit hohem Entwicklungspotenzial durch Projektentwicklungsaktivitäten im unmittelbaren Umfeld und Bestrebungen der Stadt Köln den Stadtteil zu einem zukunftsfähigen Standort weiterzuentwickeln
- Optimale Lage: Nähe zum Autobahnkreuz Köln-West, S-Bahn-Anbindung zur Kölner Innenstadt

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Kaufpreis (GfK): | 71 Mio. Euro            |
| Besitzübergang:  | Ende April 2021         |
| Mietfläche (qm): | ca. 34.600              |
| Stellplätze:     | rund 400                |
| WALT/Option:     | 4,7 Jahre / 2 x 5 Jahre |
| Baujahr:         | 2006                    |

# Fokus auf chancenreiche Asset-Klassen Büro und Logistik

## Commercial Portfolio – Asset-Klassen

|                                                                                   | Asset-Klasse                      | Anzahl Objekte | Mio. Euro      | Marktwert in % | Mieteinnahmen p.a. Mio. Euro | in %        | EPRA-Leerstandsquote | WALT       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------------------|-------------|----------------------|------------|
|  | Büro                              | 54             | 1.360,3        | 67%            | 64,4                         | 67%         | 6,0%                 | 6,2        |
|  | Mixed-use                         | 14             | 269,7          | 13%            | 13,3                         | 14%         | 8,6%                 | 5,7        |
|  | Handel                            | 11             | 285,9          | 14%            | 12,8                         | 13%         | 4,3%                 | 7,0        |
|  | Logistik                          | 8              | 47,1           | 2%             | 2,8                          | 3%          | 2,9%                 | 4,8        |
|  | Sonstige                          | 4              | 8,4            | 1%             | 0,4                          | 1%          | 17,1%                | 2,9        |
|                                                                                   | <b>Gesamt</b>                     | <b>91</b>      | <b>1.971,4</b> | <b>97%</b>     | <b>93,7</b>                  | <b>98%</b>  | <b>6,1%</b>          | <b>6,2</b> |
|  | im Warehousing                    | 2              | 55,9           | 3%             | 2,1                          | 2%          | 0%                   | 8,3        |
|                                                                                   | <b>Gesamt (inkl. Warehousing)</b> | <b>93</b>      | <b>2.027,3</b> | <b>100%</b>    | <b>95,8</b>                  | <b>100%</b> | <b>5,9%</b>          | <b>6,2</b> |

### EPRA-Leerstandsquote

in %

- 250 bp

8,4

5,9

31.03.  
2020

31.03.  
2021

### Ø-Miete

in Euro/qm

+ 2%

10,39

10,62

31.03.  
2020

31.03.  
2021

### WALT

in Jahren

6,2

6,2

31.03.  
2020

31.03.  
2021

- **Büroimmobilien** bleiben mit 67 % des Marktwerts die größte **Asset-Klasse**: Wichtigste Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind die Ankäufe in Eschborn und Hannover im Juni 2020, der Abgang des Objekts „Wilhelminenhof“ in Darmstadt und der Zugang des fertiggestellten „Unite Offices“ in Offenbach Anfang 2021
- Aktuell zwei Logistikimmobilien im Warehousing für neuen Fonds
- Die **EPRA-Leerstandsquote** lag mit 5,9 % aufgrund der sehr guten Vermietungsleistung und vollvermieteter Zukäufe 250 Basispunkte unter dem Vorjahr (31. März 2020: 8,4 %)
- Die **Ø-Miete** im Commercial Portfolio stieg aufgrund sehr guter Vertragsabschlüsse auf 10,62 Euro (31. März 2020: 10,39 Euro)
- Der **WALT** blieb im Jahresvergleich mit 6,2 Jahren auf hohem Niveau stabil

# Fokus Wachstum: Dynamische Plattform – zusätzliche Erträge aus Warehousing

360°  
Wert-  
schöpfung

- Akquisition von Immobilien auf die eigene Bilanz
- Schaffung eines kurzfristig verfügbaren Reservoirs an attraktiven Investmentbausteinen
- Übernahme in mandatierte Vermögen

Warehousing-Immobilien  
(Stand 31.03.2021)



Bremen, Airport-Stadt Nord



Arnstadt/Erfurter Kreuz

## PHASE 1 Erwerb im Commercial Portfolio

- Potenzial- und Vermarktungsanalyse
- Frühzeitige Sicherung: Erwerb durch DIC-Transaktionsteam, ggfs. als Teil eines Startportfolios und/oder via Forward-Deal
- Nutzen der eigenen Bilanz-, Finanz- und Liquiditätsstärke
- Aufbau der Finanzierungs- und Investmentzielstruktur für geplantes Vehikel
- i.d.R. Bilanzausweis als IFRS 5
- Warehousingdauer: i.d.R. bis zu max. 12 Monate

## PHASE 2 Optimierung und Bewirtschaftung

- Bewirtschaftung durch eigene Immobilienplattform, regional vor Ort
- Optimierung und Wertschöpfung im Bestand
- Umsetzung von Capex-Maßnahmen
- Repositionierung und Vermietung

## PHASE 3 Transfer in Institutional Business

- Platzierung/Vermarktung der Immobilien bei Investoren
- Immobilien verbleiben in der DIC-Plattform
- Vorteil Investoren: Transaktionsicherheit und Rendite ab Start des Investmentvehikels

Cashflows für  
die DIC Asset

Generierung attraktiver  
Mietcashflows

Verkaufsgewinne

Setup/Strukturierungs-Fees

Laufende Fees für AM/PM

# Fokus Logistik: Erfolgreiche Integration von RLI Investors – Start neuer Logistikfonds

## Key Facts Ankauf RLI Investors

|                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| Assets under Management     | 720 Mio. Euro                |
| Anzahl Logistikfonds        | 2                            |
| Objekte                     | 37                           |
| Fläche in m <sup>2</sup>    | 752.400                      |
| annualisierte Mieteinnahmen | 41,3 Mio. Euro               |
| Bruttomietrendite           | 5,7%                         |
|                             |                              |
| Anzahl Mitarbeiter          | 16                           |
| Anzahl Investoren           | 24, davon 17 neue Investoren |

- Integration von RLI Investors im ersten Quartal erfolgreich abgeschlossen
- Auflage neuer Logistikfonds im Institutional Business und Ausbau der Logistikinvestments im eigenen Bestand (Commercial Portfolio) mittelfristig auf über 10%

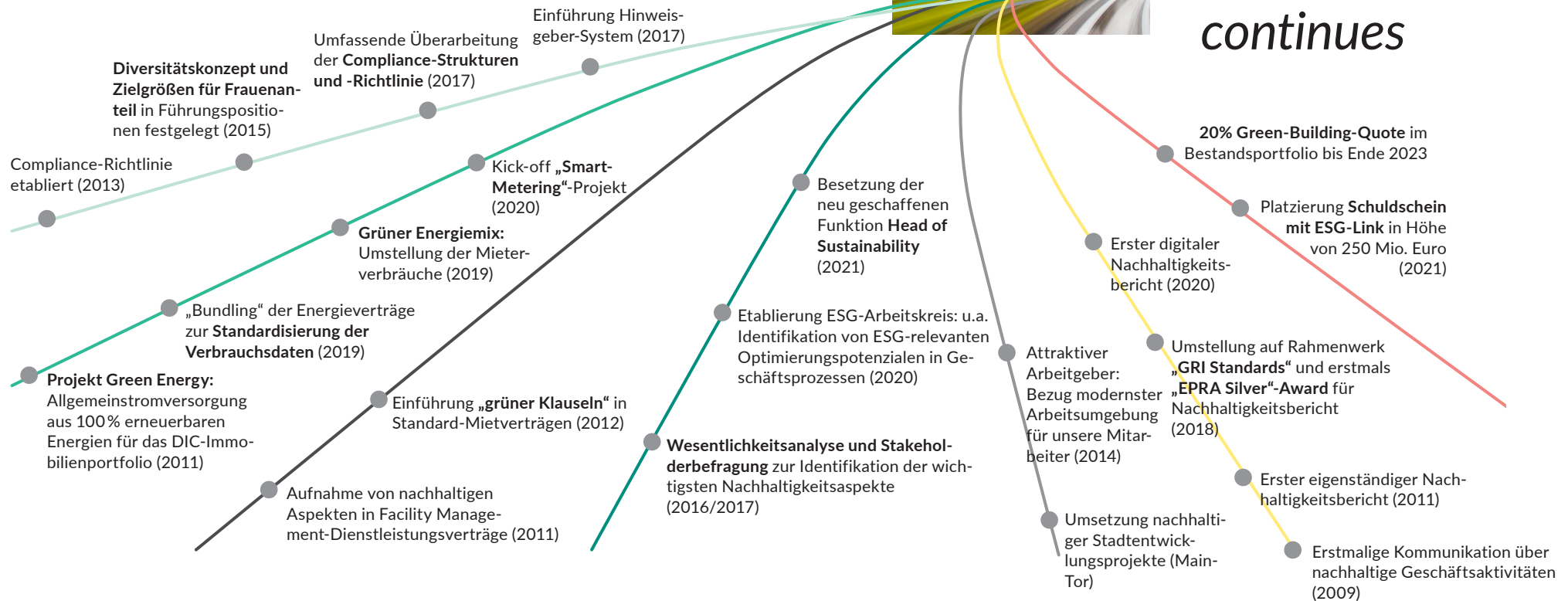
## Erster gemeinsamer Logistikfonds gestartet – Zukunftsmarkt mit attraktivem Renditepotenzial



- Ausschüttungsquote zwischen 4,5% und 5,0% angestrebt
- Anlagefokus auf Deutschland als Kernmarkt, ergänzt um die etablierten europäischen Nachbarmärkte Benelux und Österreich

# Fokus ESG: Seit 10 Jahren Grundlage unserer 360°-Wertschöpfung

Unser Nachhaltigkeitsbericht 2020  
erscheint Ende Juni 2021

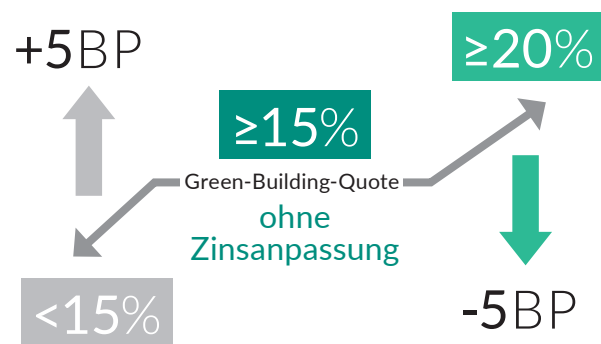


# Fokus ESG: Erster Schulschein über 250 Mio. Euro mit ESG-Link erfolgreich platziert

## ESG-Link: Green-Building-Quote im Commercial Portfolio



## Zinsauswirkungen Green-Building-Quote

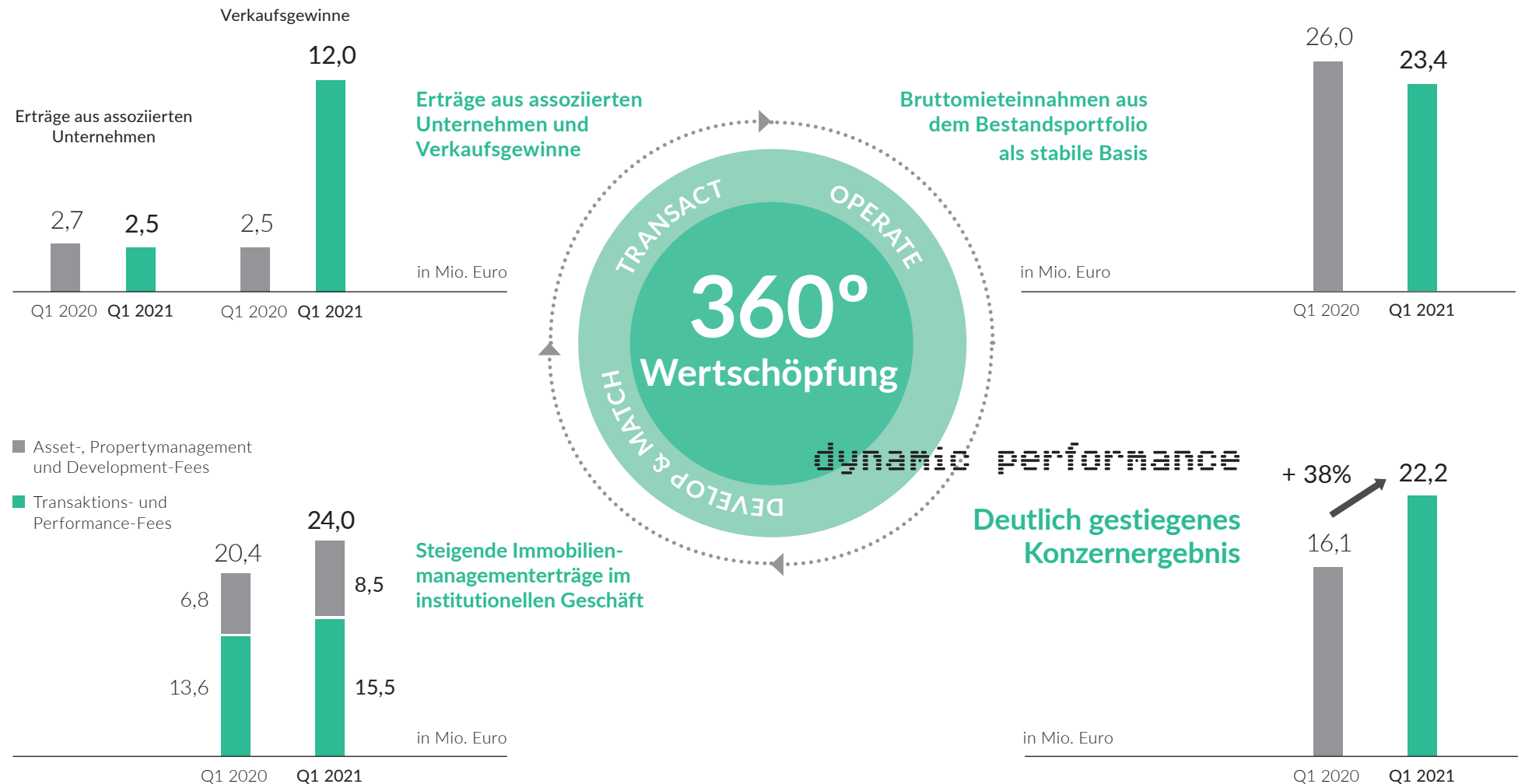


- Zinsanpassung um 5 Basispunkte abhängig von Green-Building-Quote im Bestandsportfolio
- Überprüfung der Anteile in den Jahren 2023, 2026 und 2029:
  - Steigt der Anteil auf 20% oder mehr, sinkt der Zinssatz für die folgenden Zinsperioden um 5 Basispunkte
  - Liegt er zwischen 15% und 20%, ändert sich nichts
  - Bleibt der Anteil unter 15%, steigt der Zinssatz um 5 Basispunkte

- Schulschein mit ESG-Link mehrfach überzeichnet und in Höhe von 250 Mio. Euro platziert
- Platzierung bei rund 60 deutschen und internationalen institutionellen Investoren, die ihr Anlagekapital zum Teil bereits nach ESG-Kriterien steuern
- Die gewichtete jährliche Durchschnittsverzinsung liegt bei 1,78%
- Durchschnittliche Laufzeit von 4,2 Jahren
- Die Tranchen bewegen sich in einer Spanne von drei bis zehn Jahren

**Win-Win** positiver Beitrag zum Klimaschutz = reduzierter Finanzierungsaufwand

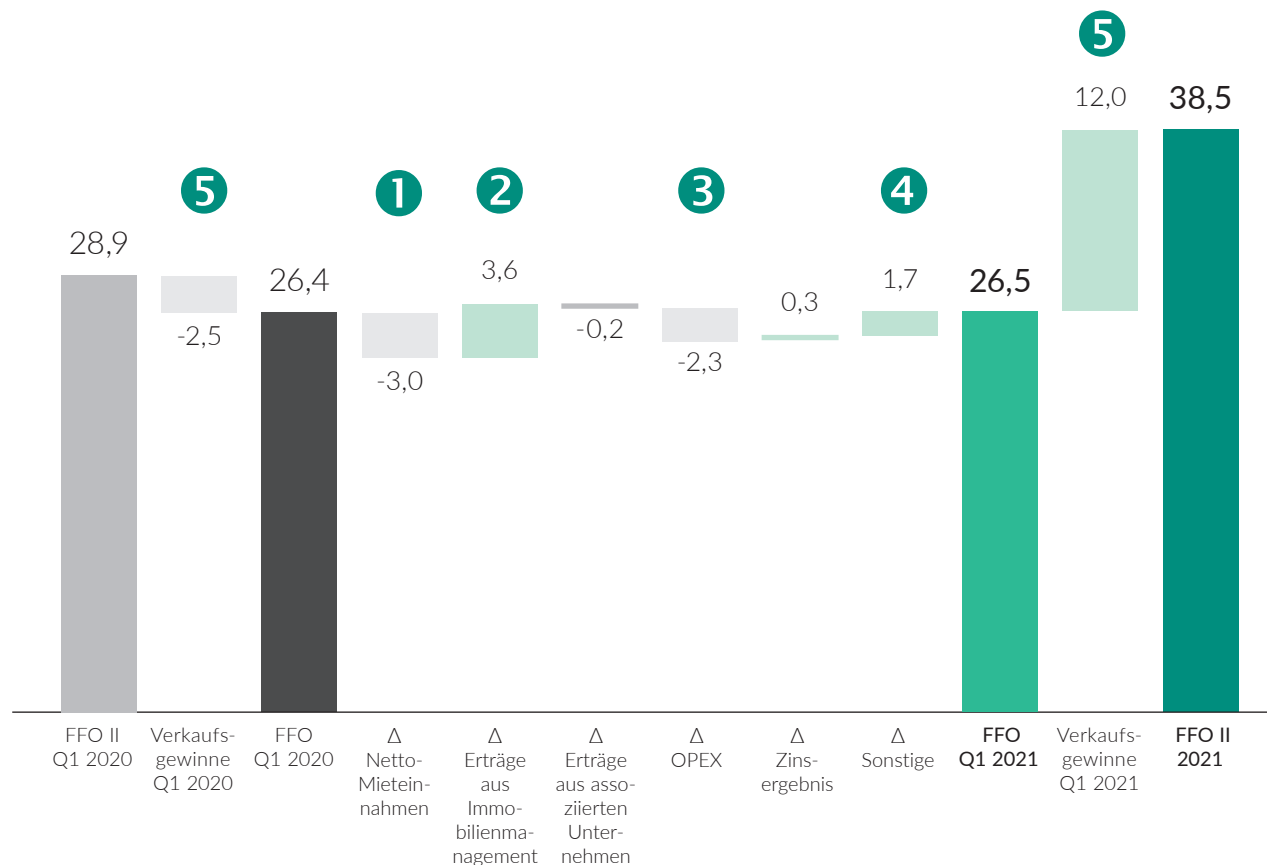
# Transact – Operate – Develop – Match: 360°-Wertschöpfung führt zu steigendem Konzernergebnis



# FFO über Vorjahreswert, FFO II steigt um 33%

## FFO-Überleitung Q1 2020 zu Q1 2021

in Mio. Euro



- 1 Die Nettomieteinnahmen reduzierten sich durch Verkäufe und Übergänge von Warehousing-Immobilien um insgesamt 3,0 Mio Euro
- 2 Die gestiegenen Erträge aus Immobilienmanagement reflektieren das erfolgreiche Wachstum der Assets under Management im Institutional Business
- 3 Die OPEX sind aufgrund des Wachstums der Immobilienplattform und der Übernahme von RLI Investors gestiegen
- 4 Die sonstigen betrieblichen Erträge/Aufwendungen enthalten i.W. die Auflösung von Rückstellungen
- 5 Das gestiegene Verkaufsvolumen und die höheren Verkaufsgewinne führten zu einem um 33% gestiegenen FFO II

# Robuste Bilanz spiegelt Integration RLI und erste Schuldschein-tranchen wider

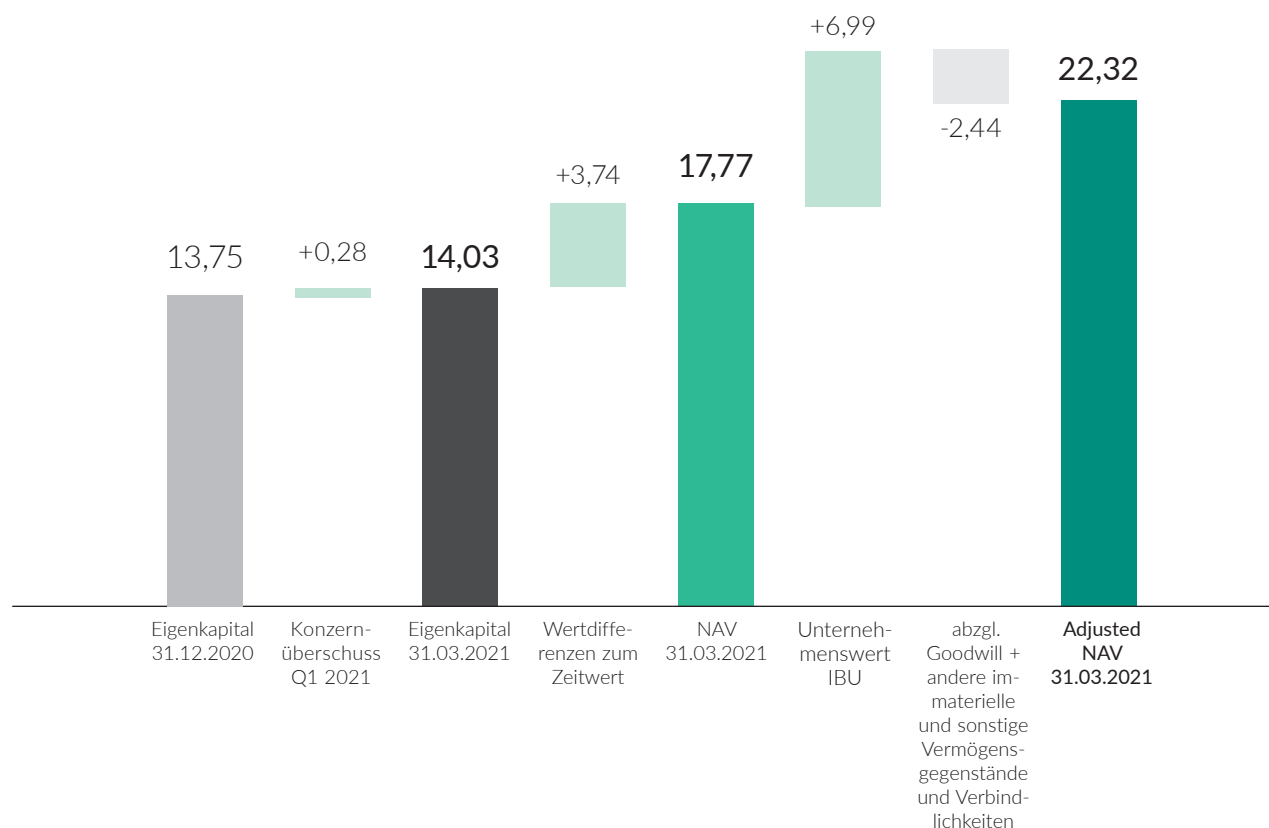
## Überblick Bilanz

| in Mio. Euro                | 31.03.2021           | 31.12.2020 |
|-----------------------------|----------------------|------------|
| Bilanzsumme                 | 2.884,6 <sup>①</sup> | 2.724,2    |
| Langfristiges Vermögen      | 2.202,4 <sup>②</sup> | 2.083,8    |
| – davon Goodwill            | 189,8                | 177,9      |
| Kurzfristiges Vermögen      | 682,2 <sup>③</sup>   | 640,4      |
| Eigenkapital                | 1.130,4 <sup>④</sup> | 1.108,4    |
| Langfristige Finanzschulden | 1.538,1              | 1.441,0    |
| Kurzfristige Finanzschulden | 36,3                 | 33,4       |
| Sonstige Verbindlichkeiten  | 179,8                | 141,4      |
| Summe Schulden              | 1.754,2              | 1.615,8    |
| Bilanzielles Eigenkapital   | 39,2 % <sup>④</sup>  | 40,7 %     |

- ① Die **Bilanzsumme** stieg aufgrund des Zugangs des Objekts "Unite" in Offenbach, der Begebung der ersten ESG-Schuldscheintranchen sowie des Erwerbs von 100 % der RLI Investors GmbH und 25 % der Realogis Holding GmbH um rund 6 % auf 2.884,6 Mio. Euro
- ② Das **langfristige Vermögen spiegelt Wachstum wider**: Anstieg um 118,6 Mio. Euro i.W. durch Zugang von Investment Properties (69,1 Mio. Euro), aktivierten Goodwill (11,9 Mio. Euro) und aktivierte Dienstleistungsverträge (32,7 Mio. Euro) im Rahmen des Erwerbs von RLI Investors
- ③ Veränderung des **kurzfristigen Vermögen** durch Erhöhung der liquiden Mittel nach Platzierung erster ESG-Schuldscheintranchen (131,5 Mio. Euro). Gegenläufig wirkte der erfolgreiche Übergang des Objekts „Wilhelminenhauses“ in den Ende 2020 neu gegründeten Club-Fonds
- ④ **Steigerung des Eigenkapitals** um 22,0 Mio. Euro auf 1.130,4 Mio. Euro, **Eigenkapitalquote** leicht gesunken auf 39,2 % aufgrund Neuaufnahme langfristiger Finanzschulden durch Platzierung ESG-Schuldschein sowie Ankäufen von Immobilien

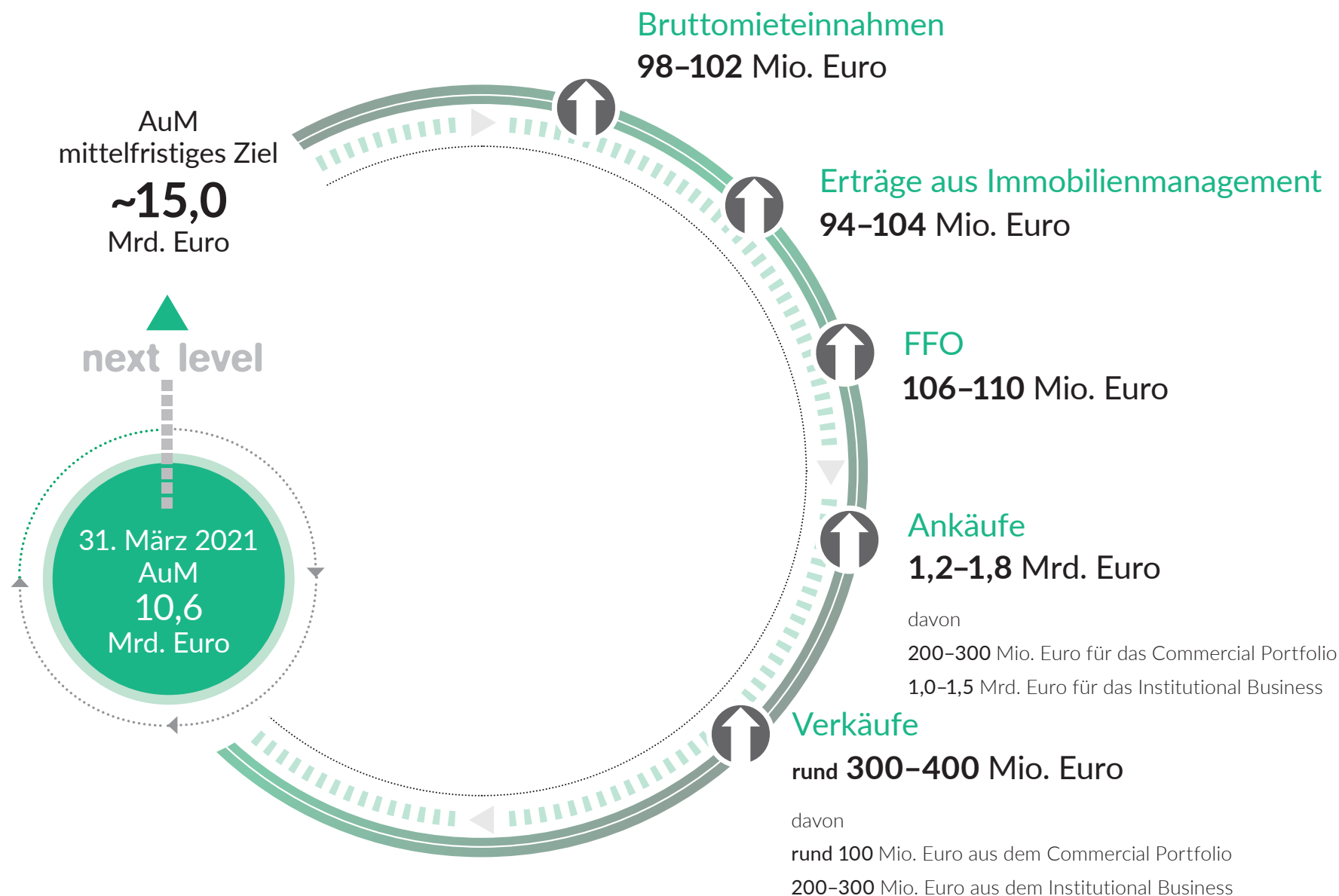
# Adjusted NAV steigt auf 22,32 Euro pro Aktie

## Überleitung Net-Asset-Value zu Adjusted NAV



- Der **Net Asset Value** (NAV) steigt i.W. aufgrund des positiven Konzernüberschusses im ersten Quartal im Vergleich zum Jahresende um 1,6 % auf 1.432,3 Mio. Euro bzw. 17,77 Euro pro Aktie
- Der **Adjusted NAV** nimmt um 22,4 Mio. Euro auf 1.798,9 Mio. Euro zu und beträgt 22,32 Euro pro Aktie
- Der **Marktwert des Bestandsportfolios und Immobilienvermögens** blieb gegenüber dem Jahresende stabil bei rund 2,0 Mrd. Euro
- Die Kennzahl **Loan-to-Value** (LtV), ohne Warehousing, lag bei 44,8 % (31. Dezember 2020: 44,5 %).
- Der **Adjusted LtV** unter Berücksichtigung des vollen Werts der Institutional Business lag bei 39,6 % (31. Dezember 2020: 39,2 %)
- **Fälligkeitsprofil:** Nur rund 20 Mio. Euro Verbindlichkeiten laufen im Jahr 2021 aus

# Chancenreiches Jahr 2021 – Prognose bestätigt



## Kennzahlen

| Finanzkennzahlen in Mio. Euro                                 | Q1 2021 | Q1 2020 | Δ    |
|---------------------------------------------------------------|---------|---------|------|
| Bruttomieteinnahmen                                           | 23,4    | 26,0    | 2,6  |
| Nettomieteinnahmen                                            | 19,6    | 22,6    | 3,0  |
| Erträge aus Immobilienmanagement                              | 24,0    | 20,4    | 3,6  |
| Erlöse aus Immobilienverkauf                                  | 106,5   | 9,5     | 97,0 |
| Gesamterträge                                                 | 160,6   | 61,5    | 99,1 |
| Gewinne aus Immobilienverkauf                                 | 12,0    | 2,5     | 9,5  |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen                         | 2,5     | 2,7     | 0,2  |
| Funds from Operations (FFO)                                   | 26,5    | 26,4    | 0,1  |
| Funds from Operations II<br>(einschließlich Verkaufsergebnis) | 38,5    | 28,9    | 9,6  |
| EBITDA                                                        | 45,3    | 36,0    | 9,3  |
| EBIT                                                          | 34,6    | 26,8    | 7,8  |
| Konzernüberschuss                                             | 22,2    | 16,1    | 6,1  |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit                     | 16,5    | 15,4    | 1,1  |

## Kennzahlen je Aktie in Euro\*

|                          |      |      |      |
|--------------------------|------|------|------|
| FFO je Aktie             | 0,33 | 0,34 | 0,01 |
| FFO II je Aktie          | 0,48 | 0,37 | 0,11 |
| Konzernergebnis je Aktie | 0,27 | 0,21 | 0,06 |

## Bilanzkennzahlen in Mio. Euro

|                                            | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 1.669,1    | 1.600,0    |
| Eigenkapital                               | 1.130,4    | 1.108,4    |
| Finanzschulden (inkl. IFRS 5)              | 1.599,7    | 1.474,4    |
| Bilanzsumme                                | 2.884,6    | 2.724,2    |
| Loan-to Value (LtV) in %**                 | 44,8%      | 44,5%      |
| Adjusted LtV in %                          | 39,6%      | 39,2%      |

| EPRA-Kennzahlen in Mio. Euro                | 31.03.2021 | 31.12.2020 | Δ  |
|---------------------------------------------|------------|------------|----|
| Net Asset Value (NAV)                       | 1.432,3    | 1.409,9    | 2% |
| EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)     | 1.543,6    | 1.519,5    | 2% |
| EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)          | 1.194,6    | 1.185,0    | 1% |
| EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)         | 1.164,1    | 1.185,0    | 2% |
| EPRA-Nettoanfangsrendite (%)***             | 3,9        | 3,8        | 3% |
| EPRA-"Topped up"-Nettoanfangsrendite (%)*** | 4,0        | 3,9        | 3% |
| EPRA-Leerstandsquote (%)****                | 5,9        | 5,4        | 9% |

|                                                            | Q1 2021 | Q1 2020 | Δ   |
|------------------------------------------------------------|---------|---------|-----|
| EPRA-Ergebnis                                              | 22,6    | 23,0    | 2%  |
| EPRA-Kostenquote<br>inkl. direkter Leerstandskosten (%)*** | 24,2    | 22,9    | 6%  |
| EPRA-Kostenquote<br>exkl. direkter Leerstandskosten (%)*** | 23,0    | 19,6    | 17% |

## EPRA-Kennzahlen je Aktie in Euro\*

|                        | Q1 2021 | Q1 2020 | Δ  |
|------------------------|---------|---------|----|
| EPRA-Ergebnis je Aktie | 0,28    | 0,30    | 7% |

|                            | 31.03.2021 | 31.12.2020 |    |
|----------------------------|------------|------------|----|
| NAV je Aktie               | 17,77      | 17,49      | 2% |
| Adjusted NAV je Aktie***** | 22,32      | 22,04      | 1% |

\* alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS. (Aktienzahl Q1 2021: 80.587.028; Q1 2020: 77.395.661)

\*\* bereinigt um Warehousing

\*\*\* nur für das Commercial Portfolio berechnet

\*\*\*\* nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Repositionierungen

\*\*\*\*\* inkl. vollständigem Wert des Institutional Business

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März

| in TEUR                                                                       | Q1 2021          | Q1 2020         |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Gesamterträge</b>                                                          | <b>160.565</b>   | <b>61.534</b>   |
| <b>Gesamtaufwendungen</b>                                                     | <b>- 128.436</b> | <b>- 37.413</b> |
| Bruttomieteinnahmen                                                           | 23.446           | 25.976          |
| Erbbauszinsen                                                                 | - 130            | - 121           |
| Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten                                         | 4.953            | 5.306           |
| Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten                                    | - 5.630          | - 5.879         |
| Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen                                      | - 3.056          | - 2.681         |
| <b>Nettomieteinnahmen</b>                                                     | <b>19.583</b>    | <b>22.601</b>   |
| Verwaltungsaufwand                                                            | - 5.113          | - 4.958         |
| Personalaufwand                                                               | - 9.258          | - 7.099         |
| Abschreibungen                                                                | - 10.626         | - 9.205         |
| Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren                                     | 24.021           | 20.397          |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                 | 1.691            | 332             |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                            | - 196            | - 490           |
| <b>Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen</b>              | <b>1.495</b>     | <b>- 158</b>    |
| Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien    | 106.454          | 9.524           |
| Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien       | - 94.427         | - 6.981         |
| <b>Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b> | <b>12.027</b>    | <b>2.543</b>    |
| <b>Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten</b>             | <b>32.129</b>    | <b>24.121</b>   |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen                                         | 2.504            | 2.657           |
| Zinserträge                                                                   | 2.236            | 2.152           |
| Zinsaufwand                                                                   | - 9.045          | - 9.238         |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>                           | <b>27.824</b>    | <b>19.692</b>   |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                          | - 1.590          | - 1.417         |
| Latente Steuern                                                               | - 4.055          | - 2.200         |
| <b>Konzernergebnis</b>                                                        | <b>22.179</b>    | <b>16.075</b>   |
| Ergebnisanteil Konzernaktionäre                                               | 22.115           | 16.078          |
| Ergebnisanteil Minderheitenanteile                                            | 64               | - 3             |
| (Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro*                                   | 0,27             | 0,21            |

\* mit neuer Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS

## Konzerngesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März

| in TEUR                                                                                                             | Q1 2021       | Q1 2020         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| <b>Konzernergebnis</b>                                                                                              | <b>22.179</b> | <b>16.075</b>   |
| <b>Sonstiges Ergebnis</b>                                                                                           |               |                 |
| Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können    |               |                 |
| Marktbewertung Sicherungsinstrumente                                                                                |               |                 |
| Cashflow-Hedges                                                                                                     | 524           | - 681           |
| Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können                           |               |                 |
| Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten | 2.057         | - 9.399         |
| <b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen*</b>                                                    | <b>2.581</b>  | <b>- 10.080</b> |
| <b>Gesamtergebnis</b>                                                                                               | <b>24.760</b> | <b>5.995</b>    |
| Konzernaktionäre                                                                                                    | 24.696        | 5.998           |
| Minderheitenanteile                                                                                                 | 64            | - 3             |

\* nach Steuern

## Konzernkapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März

| in TEUR                                                                                      | Q1 2021        | Q1 2020        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>                                                           |                |                |
| Nettobetriebsgewinn vor gezahlten / erhaltenen Zinsen und Steuern                            | 26.951         | 21.788         |
| Realisierte Gewinne / Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | - 12.027       | - 2.543        |
| Abschreibungen                                                                               | 10.626         | 9.205          |
| Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen                          | 11.768         | - 9.764        |
| Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen                                                  | - 16.011       | 2.417          |
| Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit                                                 | 21.307         | 21.103         |
| <b>LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>                                                           |                |                |
| Gezahlte Zinsen                                                                              | - 4.330        | - 4.632        |
| Erhaltene Zinsen                                                                             | 35             | 45             |
| Gezahlte / erhaltene Steuern                                                                 | - 478          | - 1.126        |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit                                                    | 16.534         | 15.390         |
| <b>INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>                                                                 |                |                |
| Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                       | 106.454        | 9.524          |
| Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                                       | - 127.903      | 0              |
| Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien                                  | - 2.102        | - 8.637        |
| Erwerb / Verkauf anderer Investitionen                                                       | 10.529         | - 85.425       |
| Investitionen in Unternehmenserwerbe                                                         | - 36.194       | 0              |
| Darlehen an andere Unternehmen                                                               | 0              | - 2.356        |
| Erwerb / Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software                            | - 152          | - 12           |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit                                                           | - 49.368       | - 86.906       |
| <b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>                                                                |                |                |
| Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen                                                     | 0              | 109.724        |
| Einzahlungen aus Anleihen- / Schuldscheinbegebung                                            | 131.500        | 0              |
| Rückzahlung Minderheitenanteile                                                              | - 2.466        | 0              |
| Einzahlungen von Darlehen                                                                    | 57.550         | 4.882          |
| Rückzahlung von Darlehen                                                                     | - 66.695       | - 49.234       |
| Leasingzahlungen                                                                             | - 717          | - 710          |
| Gezahlte Kapitaltransaktionskosten                                                           | - 1.041        | - 2.375        |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit                                                          | 118.131        | 62.287         |
| Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds                                                 | 950            | 0              |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds                                         | 85.297         | - 9.229        |
| Finanzmittelfonds zum 1. Januar                                                              | 371.404        | 351.236        |
| <b>Finanzmittelfonds zum 31. März</b>                                                        | <b>457.651</b> | <b>342.007</b> |

## Konzernbilanz

## Aktiva

| in TEUR                                    | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| Geschäfts- oder Firmenwert                 | 189.754    | 177.892    |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 1.669.080  | 1.599.987  |
| Sachanlagen                                | 14.392     | 14.575     |
| Anteile an assoziierten Unternehmen        | 67.895     | 66.712     |
| Ausleihungen an nahestehende Unternehmen   | 128.712    | 126.791    |
| Beteiligungen                              | 55.827     | 53.348     |
| Immaterielle Vermögenswerte                | 49.481     | 17.766     |
| Aktive latente Steuern                     | 27.251     | 26.700     |
| Langfristiges Vermögen                     | 2.202.392  | 2.083.771  |

|                                                      |         |         |
|------------------------------------------------------|---------|---------|
| Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien           | 645     | 1.283   |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen           | 43.179  | 27.658  |
| Forderungen gegen nahestehende Unternehmen           | 17.833  | 18.643  |
| Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 17.198  | 18.212  |
| Sonstige Forderungen                                 | 39.372  | 54.464  |
| Sonstige Vermögenswerte                              | 28.423  | 22.674  |
| Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand      | 457.651 | 371.404 |
|                                                      | 604.301 | 514.338 |

|                                                       |         |         |
|-------------------------------------------------------|---------|---------|
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte | 77.946  | 126.059 |
| Kurzfristiges Vermögen                                | 682.247 | 640.397 |

|              |           |           |
|--------------|-----------|-----------|
| Summe Aktiva | 2.884.639 | 2.724.168 |
|--------------|-----------|-----------|

## Passiva

| in TEUR                                                                                 | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| EIGENKAPITAL                                                                            |            |            |
| Gezeichnetes Kapital                                                                    | 80.587     | 80.587     |
| Kapitalrücklage                                                                         | 878.789    | 878.789    |
| Hedgingrücklage                                                                         | - 2.324    | - 2.848    |
| Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente | 3.739      | 1.682      |
| Bilanzgewinn                                                                            | 165.111    | 142.996    |

|                                            |           |           |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|
| Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital | 1.125.902 | 1.101.206 |
| Minderheitenanteile                        | 4.505     | 7.215     |
| Summe Eigenkapital                         | 1.130.407 | 1.108.421 |

|                                          |           |           |
|------------------------------------------|-----------|-----------|
| SCHULDEN                                 |           |           |
| Unternehmensanleihen                     | 326.857   | 326.494   |
| Langfristige verzinsliche Finanzschulden | 1.211.201 | 1.114.476 |
| Passive latente Steuern                  | 45.249    | 29.794    |
| Derivate                                 | 18        | 23        |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten  | 4.684     | 5.002     |
| Summe langfristiger Schulden             | 1.588.009 | 1.475.789 |

|                                                          |         |         |
|----------------------------------------------------------|---------|---------|
| Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden                 | 36.295  | 33.431  |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen         | 2.667   | 2.306   |
| Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen    | 16.709  | 16.187  |
| Derivate                                                 | 2.807   | 3.424   |
| Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 18.964  | 21.297  |
| Sonstige Verbindlichkeiten                               | 63.468  | 63.313  |
|                                                          | 140.910 | 139.958 |

|                                                                                                |         |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten | 25.313  | 0       |
| Summe kurzfristiger Schulden                                                                   | 166.223 | 139.958 |

|                |           |           |
|----------------|-----------|-----------|
| Summe Schulden | 1.754.232 | 1.615.747 |
|----------------|-----------|-----------|

|               |           |           |
|---------------|-----------|-----------|
| Summe Passiva | 2.884.639 | 2.724.168 |
|---------------|-----------|-----------|

# Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2021

| in TEUR                                                                                                                | Gezeichnetes<br>Kapital | Kapital-<br>rücklage | Hedging-<br>rücklage | Rücklage für<br>als erfolgs-<br>neutral zum<br>beizulegenden<br>Zeitwert klassifi-<br>zierte Finanz-<br>instrumente | Bilanzgewinn   | Konzern-<br>aktionären<br>zustehendes<br>Eigenkapital | Minderheiten-<br>anteile | Gesamt           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|
| <b>Stand am 31. Dezember 2020</b>                                                                                      | 80.587                  | 878.789              | - 2.848              | 1.682                                                                                                               | 142.996        | 1.101.206                                             | 7.215                    | <b>1.108.421</b> |
| Konzernergebnis                                                                                                        |                         |                      |                      |                                                                                                                     | 22.115         | 22.115                                                | 64                       | <b>22.179</b>    |
| Sonstiges Ergebnis*                                                                                                    |                         |                      |                      |                                                                                                                     |                |                                                       |                          |                  |
| Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung<br>umgegliedert werden können                                 |                         |                      |                      |                                                                                                                     |                |                                                       |                          |                  |
| Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges                                                                                   |                         |                      | 524                  |                                                                                                                     |                | 524                                                   |                          | <b>524</b>       |
| Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung<br>umgegliedert werden können                           |                         |                      |                      |                                                                                                                     |                |                                                       |                          |                  |
| Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum<br>beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten |                         |                      |                      | 2.057                                                                                                               |                | 2.057                                                 |                          | <b>2.057</b>     |
| <b>Gesamtergebnis</b>                                                                                                  | <b>0</b>                | <b>0</b>             | <b>524</b>           | <b>2.057</b>                                                                                                        | <b>22.115</b>  | <b>24.696</b>                                         | <b>64</b>                | <b>24.760</b>    |
| Veränderung Minderheitenanteile                                                                                        |                         |                      |                      |                                                                                                                     |                |                                                       | - 2.774                  | <b>- 2.774</b>   |
| <b>Stand am 31. März 2021</b>                                                                                          | <b>80.587</b>           | <b>878.789</b>       | <b>- 2.324</b>       | <b>3.739</b>                                                                                                        | <b>165.111</b> | <b>1.125.902</b>                                      | <b>4.505</b>             | <b>1.130.407</b> |

\* nach Berücksichtigung latenter Steuern

# Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

| in TEUR                                                                                                                | Gezeichnetes<br>Kapital | Kapital-<br>rücklage | Hedging-<br>rücklage | Rücklage für<br>als erfolgs-<br>neutral zum<br>beizulegenden<br>Zeitwert klassifi-<br>zierte Finanz-<br>instrumente | Bilanzgewinn   | Konzern-<br>aktionären<br>zustehendes<br>Eigenkapital | Minderheiten-<br>anteile | Gesamt           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|
| <b>Stand am 31. Dezember 2019</b>                                                                                      | 72.214                  | 763.909              | - 1.406              | 4.775                                                                                                               | 125.170        | 964.662                                               | 4.116                    | <b>968.778</b>   |
| Konzernergebnis                                                                                                        |                         |                      |                      |                                                                                                                     | 16.078         | 16.078                                                | - 3                      | <b>16.075</b>    |
| Sonstiges Ergebnis*                                                                                                    |                         |                      |                      |                                                                                                                     |                |                                                       |                          |                  |
| Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung<br>umgegliedert werden können                                 |                         |                      |                      |                                                                                                                     |                |                                                       |                          |                  |
| Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges                                                                                   |                         |                      | - 681                |                                                                                                                     |                | - 681                                                 |                          | <b>- 681</b>     |
| Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung<br>umgegliedert werden können                           |                         |                      |                      |                                                                                                                     |                |                                                       |                          |                  |
| Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum<br>beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten |                         |                      |                      | - 9.399                                                                                                             |                | - 9.399                                               |                          | <b>- 9.399</b>   |
| <b>Gesamtergebnis</b>                                                                                                  | <b>0</b>                | <b>0</b>             | <b>- 681</b>         | <b>- 9.399</b>                                                                                                      | <b>16.078</b>  | <b>5.998</b>                                          | <b>- 3</b>               | <b>5.995</b>     |
| Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung                                                                            | 6.858                   | 102.866              |                      |                                                                                                                     |                | 109.724                                               |                          | <b>109.724</b>   |
| Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente                                                                              |                         | - 2.375              |                      |                                                                                                                     |                | - 2.375                                               |                          | <b>- 2.375</b>   |
| <b>Stand am 31. März 2020</b>                                                                                          | <b>79.072</b>           | <b>864.400</b>       | <b>- 2.088</b>       | <b>- 4.624</b>                                                                                                      | <b>141.249</b> | <b>1.078.009</b>                                      | <b>4.113</b>             | <b>1.082.122</b> |
| Konzernergebnis                                                                                                        |                         |                      |                      |                                                                                                                     | 53.935         | 53.935                                                | 3.102                    | <b>57.037</b>    |
| Sonstiges Ergebnis*                                                                                                    |                         |                      |                      |                                                                                                                     |                |                                                       |                          |                  |
| Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung<br>umgegliedert werden können                                 |                         |                      |                      |                                                                                                                     |                |                                                       |                          |                  |
| Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges                                                                                   |                         |                      | - 761                |                                                                                                                     |                | - 761                                                 |                          | <b>- 761</b>     |
| Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung<br>umgegliedert werden können                           |                         |                      |                      |                                                                                                                     |                |                                                       |                          |                  |
| Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum<br>beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten |                         |                      |                      | 6.306                                                                                                               |                | 6.306                                                 |                          | <b>6.306</b>     |
| <b>Gesamtergebnis</b>                                                                                                  |                         |                      | <b>- 761</b>         | <b>6.306</b>                                                                                                        | <b>53.935</b>  | <b>59.480</b>                                         | <b>3.102</b>             | <b>62.582</b>    |
| Dividendenzahlung für 2019                                                                                             |                         |                      |                      |                                                                                                                     | - 52.187       | - 52.187                                              |                          | <b>- 52.187</b>  |
| Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung                                                                            | 1.515                   | 14.715               |                      |                                                                                                                     |                | 16.230                                                |                          | <b>16.230</b>    |
| Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente                                                                              |                         | - 326                |                      |                                                                                                                     |                | - 326                                                 |                          | <b>- 326</b>     |
| <b>Stand am 31. Dezember 2020</b>                                                                                      | <b>80.587</b>           | <b>878.789</b>       | <b>- 2.848</b>       | <b>1.682</b>                                                                                                        | <b>142.996</b> | <b>1.101.206</b>                                      | <b>7.215</b>             | <b>1.108.421</b> |

\* nach Berücksichtigung latenter Steuern

## Segmentberichterstattung

| in Mio. Euro                              | Q1 2021              |                        |           | Q1 2020              |                        |           |
|-------------------------------------------|----------------------|------------------------|-----------|----------------------|------------------------|-----------|
|                                           | Commercial Portfolio | Institutional Business | Gesamt    | Commercial Portfolio | Institutional Business | Gesamt    |
| <b>Ergebniskennzahlen</b>                 |                      |                        |           |                      |                        |           |
| Bruttomieteinnahmen (GRI)                 | 23,4                 | 0,0                    | 23,4      | 26,0                 | 0,0                    | 26,0      |
| Nettomieteinnahmen (NRI)                  | 19,6                 | 0,0                    | 19,6      | 22,6                 | 0,0                    | 22,6      |
| Gewinne aus Immobilienverkauf*            | 12,0                 | 0,0                    | 12,0      | 2,5                  | 0,0                    | 2,5       |
| Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren | 0,0                  | 24,0                   | 24,0      | 0,0                  | 20,4                   | 20,4      |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen     | 0,0                  | 2,5                    | 2,5       | 0,0                  | 2,7                    | 2,7       |
| Abschreibungen                            | - 8,1                | - 2,5                  | - 10,6    | - 7,6                | - 1,6                  | - 9,2     |
| SbE / SbA (Net other income)              | 1,1                  | 0,4                    | 1,5       | 0,2                  | - 0,4                  | - 0,2     |
| Zinsergebnis                              | - 5,6                | - 1,2                  | - 6,8     | - 6,2                | - 0,9                  | - 7,1     |
| Operational expenditure (OPEX)            | - 2,9                | - 11,5                 | - 14,4    | - 3,5                | - 8,6                  | - 12,1    |
| – davon Adminkosten                       | - 1,0                | - 4,1                  | - 5,1     | - 1,4                | - 3,6                  | - 5,0     |
| – davon Personalkosten                    | - 1,9                | - 7,4                  | - 9,3     | - 2,1                | - 5,0                  | - 7,1     |
| Sonstige Bereinigungen                    | 0,1                  | 0,0                    | 0,1       | 0,1                  | 0,0                    | 0,1       |
| Funds from Operations (FFO)               | 12,3                 | 14,2                   | 26,5      | 13,2                 | 13,2                   | 26,4      |
| Funds from Operations II (FFO II)         | 24,3                 | 14,2                   | 38,5      | 15,7                 | 13,2                   | 28,9      |
| EBITDA                                    | 29,9                 | 15,4                   | 45,3      | 21,9                 | 14,1                   | 36,0      |
| EBIT                                      | 21,7                 | 12,9                   | 34,6      | 14,3                 | 12,5                   | 26,8      |
| <b>Segmentvermögen*</b>                   |                      |                        |           |                      |                        |           |
| Anzahl Immobilien                         | 93                   | 138                    | 231       | 92                   | 94                     | 186       |
| Assets under Management (AuM)             | 2.027                | 8.624                  | 10.651    | 1.893                | 6.531                  | 8.424     |
| Mietfläche in qm                          | 823.200              | 2.221.500              | 3.044.700 | 837.500              | 1.316.200              | 2.153.700 |
| Annualisierte Miete                       | 96,6                 | 307,4                  | 404,0     | 98,8                 | 237,1                  | 335,9     |

\* nicht anteilig / auf Basis 100%, inkl. Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte

## Transaktionen 2021

| in Mio. Euro<br>(Anzahl Objekte) | Beurkundungen<br>2021 YTD | davon: Beurkundungen<br>2021 mit BNL<br>bis zum 31.03.2021 | Beurkundungen<br>2019 – 2020 / BNL<br>bis zum 31.03.2021 |
|----------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Ankäufe</b>                   |                           |                                                            |                                                          |
| Commercial Portfolio             | 101 (2)                   | 30 (1)                                                     | 110 (2)                                                  |
| Institutional Business           | 0 (0)                     | 0 (0)                                                      | 398 (4)                                                  |
| Gesamt                           | 101 (2)                   | 30 (1)                                                     | 508 (6)                                                  |
| <b>Verkäufe</b>                  |                           |                                                            |                                                          |
| Commercial Portfolio             | 0 (0)                     | 0 (0)                                                      | 113 (1)                                                  |
| Institutional Business           | 173 (2)                   | 95 (1)                                                     | 0 (0)                                                    |
| Gesamt                           | 173 (2)                   | 95 (1)                                                     | 113 (1)                                                  |

## Loan to Value (LtV)

| in TEUR                                                         | 31.03.2021       | 31.12.2020       |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vermögenswerte</b>                                           |                  |                  |
| Buchwert der Immobilien                                         | 1.669.080        | 1.599.987        |
| Buchwert Immobilien unter IFRS 5                                | 0                | 93.965           |
| Wertdifferenz zum Zeitwert                                      | 302.344          | 306.067          |
| <b>Marktwert Immobilien gesamt</b>                              | <b>1.971.424</b> | <b>2.000.019</b> |
| Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien)*                 | 145.817          | 152.155          |
| Geschäfts- oder Firmenwert                                      | 189.754          | 177.892          |
| Dienstleistungsverträge                                         | 74.108           | 37.604           |
| Buchwert Ausleihungen / Forderungen<br>nahestehende Unternehmen | 146.545          | 145.434          |
| <b>Marktwert Vermögen (Value)</b>                               | <b>2.527.648</b> | <b>2.513.104</b> |
| abzüglich Geschäfts- oder Firmenwert**                          | - 177.892        | - 177.892        |
| abzüglich Dienstleistungsverträge**                             | - 49.776         | - 37.604         |
| zuzüglich Marktwert Institutional Business                      | 563.295          | 563.295          |
| <b>Adjusted Marktwert Vermögen (Value)</b>                      | <b>2.863.275</b> | <b>2.860.903</b> |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                                        |                  |                  |
| Langfristige verzinsliche Finanzschulden                        | 1.211.201        | 1.114.476        |
| Verbindlichkeiten in Verbindung mit IFRS 5-Objekten             | 0                | 0                |
| Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden                        | 36.295           | 33.431           |
| Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen                      | 16.709           | 16.187           |
| Unternehmensanleihen                                            | 326.857          | 326.494          |
| abzgl. Kassenbestand / Bankguthaben                             | - 457.651        | - 371.404        |
| <b>Netto-Verbindlichkeiten (Loan)</b>                           | <b>1.133.411</b> | <b>1.119.184</b> |
| <b>LtV*** (=C / A)</b>                                          | <b>44,8 %</b>    | <b>44,5 %</b>    |
| <b>Adjusted LtV*** (=C / B)</b>                                 | <b>39,6 %</b>    | <b>39,2 %</b>    |

\* enthält Anteile assoziierte Unternehmen und Beteiligungen

\*\* bereinigt um Kaufpreiszahlung RLI

\*\*\* bereinigt um Warehousing

# Investor Relations – Kontakt



**Peer Schlinkmann**

Head of Investor Relations and  
Corporate Communications

Tel. +49 (0) 69 9 45 48 58-14 92  
Fax +49 (0) 69 9 45 48 58-93 99  
P.Schlinkmann@dic-asset.de



**Maximilian Breuer, CFA**

Investor Relations Manager

Tel. +49 (0) 69 9 45 48 58-14 65  
Fax +49 (0) 69 9 45 48 58-93 99  
M.Breuer@dic-asset.de

Weitere Informationen finden Sie unter:  
**[www.dic-asset.de/investor-relations](http://www.dic-asset.de/investor-relations)**

Zum Beispiel:  
>> aktuelle Unternehmenspräsentationen  
>> Audio-Webcast

## IR-Kalender 2021

|            |                                                       |
|------------|-------------------------------------------------------|
| 07.05.2021 | Goldman Sachs 14th European Small & Mid Cap Symposium |
| 11.05.2021 | Stifel German Small Mid Cap Conference                |
| 30.06.2021 | Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht 2020          |
| 11.08.2021 | Veröffentlichung Halbjahresbericht 2021               |
| 08.09.2021 | SRC Forum Financials + Real Estate 2021               |
| September  | Berenberg GS German Corporate Conference 2021         |
| September  | Baader Investment Conference 2021                     |
| 11.11.2021 | Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q3 2021           |
| November   | Deutsches Eigenkapitalforum 2021                      |

## Disclaimer

Diese Quartalsmitteilung 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 dieser Mitteilung zugrunde gelegten Annahmen abweichen. Besagte Risiken und Unwägbarkeiten werden im Risikobericht im Rahmen der Finanzberichterstattung ausführlich behandelt. Diese Mitteilung 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 dieser Mitteilung 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.

## Impressum

DIC Asset AG  
Neue Mainzer Straße 20 · MainTor  
60311 Frankfurt am Main  
Tel. (069) 9 45 48 58-0 · Fax (069) 9 45 48 58-93 99  
ir@dic-asset.de · [www.dic-asset.de](http://www.dic-asset.de)

Diese Quartalsmitteilung ist auch in Englisch erhältlich.

Realisierung:  
LinusContent AG, Frankfurt am Main