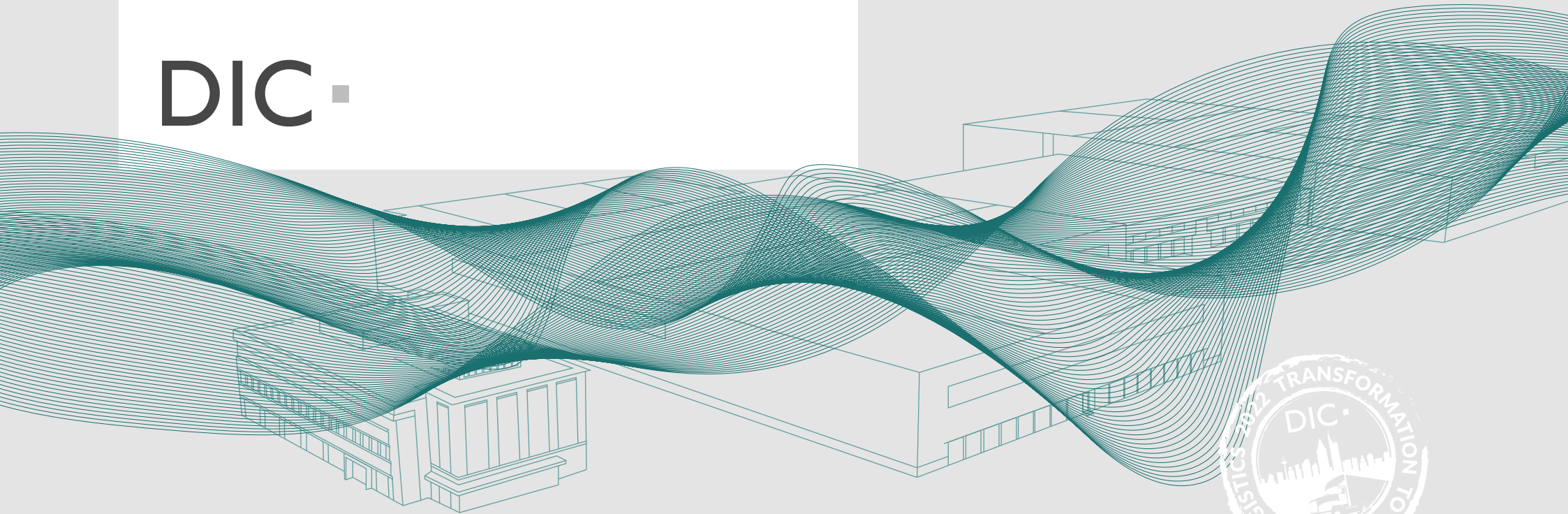


Q1 2023

# Quartalsmitteilung

DIC

# Q1



## Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

es ist erst wenige Wochen her, dass wir Ihnen auf der Hauptversammlung über das erfolgreichste Geschäftsjahr der Unternehmensgeschichte berichtet haben. Wir haben Ihnen versprochen, dass wir auch weiterhin mit „**dynamic performance**“ am Erfolg der DIC Asset AG arbeiten und Ihnen die entsprechende Strategie vorgestellt. Damit sind wir auf dem richtigen Weg.

Sehr positiv fällt im ersten Quartal erneut der Blick auf die **Vermietungsleistung** aus: ein Plus von 88% gegenüber dem Vorjahr, getrieben von höheren Wiedervermietungen inkl. VIB. Gleichwohl ist auch das like-for-like Mietwachstum von +7,8% auf unserer Immobilienplattform sehr erfreulich. Sie profitiert v.a. von Effekten aus Anschlussvermietungen und Indexierungen.

Es war klar, dass die gegenwärtigen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten mit dem Mix aus hoher Inflation, stark erhöhtem Zinsniveau und einer weltweit schwachen Konjunktur auch den **Start in das neue Jahr** prägen würden. Dementsprechend hatten wir in unserem Ausblick bereits darauf hingewiesen, dass wir insbesondere im ersten Halbjahr mit einem weiterhin sehr gedämpften Transaktionsgeschehen rechnen und erst im zweiten Halbjahr eine Normalisierung der Märkte erwarten. Der Rückgang der Funds from Operations auf 12,9 Mio. Euro reflektiert diese Situation und erklärt sich neben der aktuell höheren Zinslast (v.a. als Folge der VIB-Übernahme) aus dem wie erwartet ruhigen Transaktionsmarkt in den ersten

Monaten des neuen Jahres. Das vorausgeschickt entspricht die Entwicklung des Geschäfts im ersten Quartal 2023 unseren Erwartungen.

Auch im laufenden Quartal erwarten wir noch keine sprunghafte Verbesserung des Marktumfelds. Aber es lohnt sich, genauer hinzusehen: Die mediale Berichterstattung wird sehr stark von Betrachtungen des Wohnungsmarkts dominiert, der für uns nicht relevant ist. Aber auch bei Gewerbeimmobilien ist zwischen den einzelnen Asset-Klassen zu differenzieren. Mehr und mehr kristallisiert sich zudem heraus, dass **Nachhaltigkeit** langfristig Werte schafft. Mit unserem Fokus auf Büro und Logistik sowie Green Buildings setzen wir hier auf die richtigen Themen. Ende März betrug der Anteil dieser beiden Asset-Klassen bereits 78% des Marktwerts im Eigenbestand. Unser Ziel, den Anteil von Green Buildings auf über 20% zu erhöhen, konnten wir bereits zu Jahresbeginn deutlich überschreiten, was sich auch positiv auf zukünftige Zinszahlungen unserer Schuldscheine mit ESG-Link auswirken wird.

Das Thema ESG in unserer Branche prägen wir aktiv mit: So haben wir jüngst eine substanziell bessere Bewertung im Sustainalytics-Rating erhalten und rangieren dort jetzt weltweit unter den Top 10 der Immobilienunternehmen.

# „Die Entwicklung des Geschäfts im ersten Quartal 2023 erfüllt unsere Erwartungen – wir erwarten eine Normalisierung der Märkte erst im zweiten Halbjahr“

Am wichtigsten ist aber: **ESG-Readiness** ist ein immer stärker gewichtetes Entscheidungskriterium für gewerbliche Mieter bei ihrer Suche geeigneter Immobilien und bei Anschlussvermietungen. Denn für Arbeitgeber werden zeitgemäße, klimaschonende und effiziente Gebäude und Arbeitsumfelder zunehmend ein wichtiges Argument besonders auch bei Recruiting und Mitarbeiterbindung.

Mit Angeboten, wie wir sie machen können, etwa auch durch Ertüchtigung von Bestandsimmobilien wie dem Global Tower in Frankfurt, treffen wir somit den Nerv der Zeit und werden zum Partner der Wahl. Umfassendere Informationen und Einblicke auf diesem spannenden Feld gibt unser **Nachhaltigkeitsbericht**, den wir am 23. Mai online veröffentlichen werden.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, in allem, was wir tun, geht es uns immer um den Erfolg des Unternehmens. Der Fokus 2023 liegt auf dem Finanzprofil und der stetigen Verbesserung. Ziel ist die kurzfristige Absenkung des Verschuldungsgrads (LTV) auf unter 50% und die Verbesserung der durchschnittlichen Laufzeit der Finanzschulden durch Rückzahlungen und Refinanzierungen.

Im abgelaufenen Quartal haben wir bereits erste Fortschritte erzielt:

- Mit den erfolgreichen Übergängen von Verkäufen aus dem Vorjahr haben wir seit Jahresbeginn eine leichte Verbesserung des LTV um 50 Basispunkte auf 57,3% erreicht
- Nach der erfolgten Refinanzierung von 45 Gewerbeimmobilien auf Ebene der VIB im Februar erhöht sich die durchschnittliche Laufzeit der Schulden auf 3,8 Jahre per 31. März 2023. Bestehende Kredite im Volumen von rund 245 Mio. Euro wurden abgelöst und durch einen neuen Konsortialkredit über rund 505 Mio. Euro ersetzt
- Der Kassenbestand erhöhte sich seit Jahresbeginn um rund 310 Mio. Euro, v.a. als Folge der Finanzierungsaktivitäten

Auf diesem Kurs gehen wir mit der uns eigenen „dynamic performance“ weiter und tun alles dafür, dass die DIC Asset AG auch in einem turbulenten Umfeld langfristig sichere Werte für alle Stakeholder schafft.

Ich möchte mich bei allen Aktionärinnen und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen in diesen anspruchsvollen Zeiten bedanken und verbleibe mit herzlichen Grüßen



# Fokus auf langfristige kontinuierliche Cashflows und Werte

- Marktumfeld bleibt anspruchsvoll – **Transaktionsmärkte** rückläufig im ersten Quartal 2023 y-o-y
- Marktnormalisierung und Umsetzung DIC-Transaktionsziele in der zweiten Jahreshälfte erwartet

- Gesunde **Vermietungsmärkte** mit hohem Anteil an Renewals seit Jahresbeginn
- Like-for-like-Wachstum von 7,8% auf der Plattform durch Indexierungen und höhere Anschlussvermietungen

- Verbesserung des DIC-**Finanzprofils** durch Reduktion und Refinanzierung ausstehender Schulden
- Verbesserung der durchschnittlichen Laufzeit der Finanzschulden auf 3,8 Jahre bei höherem Kassenbestand per 31. März 2023

- **Cashflow-Qualität** weiter gesteigert: steigender Anteil langfristig planbarer Ertragsquellen (Mieten, laufende Fees)
- DIC-Plattform wird zunehmend unabhängiger von Transaktionen

- **ESG** stabilisiert Werte und wird Renditebringer durch langfristige Vermarktbarkeit der Immobilien
- Klarer Fokus auf Green Buildings, Green Leases und Green Developments (bei VIB) – exzellente ESG-Ratingergebnisse

# Plattform mit gestärktem Bilanzportfolio

## Assets under Management von 14,1 Mrd. Euro

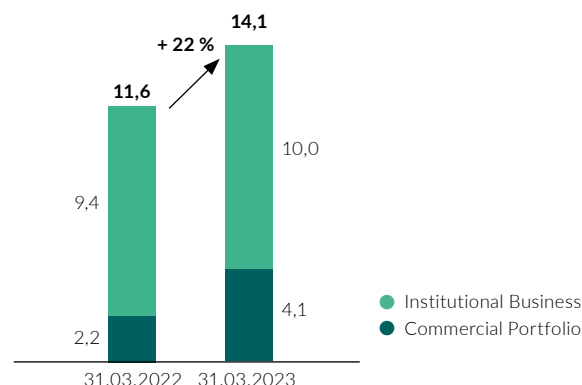
Die **Assets under Management** (AuM) der DIC-Plattform stiegen im Jahresvergleich um 22% auf 14,1 Mrd. Euro, insbesondere aufgrund der Übernahme des Mehrheitsanteils an der VIB Vermögen AG ("VIB") im zweiten Quartal 2022.

Der Eigenbestand des **Commercial Portfolios** hat sich nach Konsolidierung der VIB gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt auf 4,1 Mrd. Euro. Der Wert des VIB-Portfolios als Teil des Eigenbestands lag per 31. März 2023 bei rund 2,0 Mrd. Euro. Bis Ende März 2023 erfolgte der Verkauf (BNL) von 31 Handelsobjekten im Rahmen der Auflage des "VIB Retail Balance I" auf Ebene der VIB sowie des Objekts "Kaufhof Chemnitz" auf Seiten der DIC. Die Objekte waren zum 31. Dezember 2022 bereits unter der Bilanzposition "zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte" ausgewiesen.

Die Assets under Management im **Institutional Business** lagen am 31. März 2023 bei rund 10,0 Mrd. Euro (+6% gegenüber dem Vorjahr). Im ersten Quartal 2023 wurde ein größeres Property-Management-Mandat beendet (jährliche Fees in Höhe von ca. 0,4 Mio. Euro). Zudem gingen die Ankäufe (31 Objekte des **VIB-Retailfonds**) in die Assets under Management im Drittgeschäft über. In Summe waren die Assets under Management im Drittgeschäft in den ersten drei Monaten 2023 leicht rückläufig.

Im ersten Quartal 2023 wurden noch keine weiteren **Transaktionen** beurkundet. Wir erwarten eine Normalisierung des Transaktionsmarkts in der zweiten Jahreshälfte 2023.

**Assets under Management**  
in Mrd. Euro



**Portfolio nach Segmenten**

31.03.2023	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Immobilien	174	183	357
Marktwert in Mio. Euro *	4.106,5	10.033,8	14.140,3
Mietfläche in qm	1.879.700	2.843.600	4.723.300
31.03.2022	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Immobilien	93	145	238
Marktwert in Mio. Euro *	2.230,6	9.423,6	11.654,2
Mietfläche in qm	827.500	2.381.200	3.208.700

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

# Hoher Beitrag aus Indexierungen

## Mieteinnahmen steigen like-for-like um 7,8 %

Die **Like-for-like-Mieteinnahmen** stiegen für das gesamte betreute Portfolio um 7,8%. Sowohl im Commercial Portfolio (+4,7%) als auch im Institutional Business (+8,8%) konnten Mietsteigerungen v.a. durch Indexierungen und höhere Anschlussvermietungen realisiert werden.

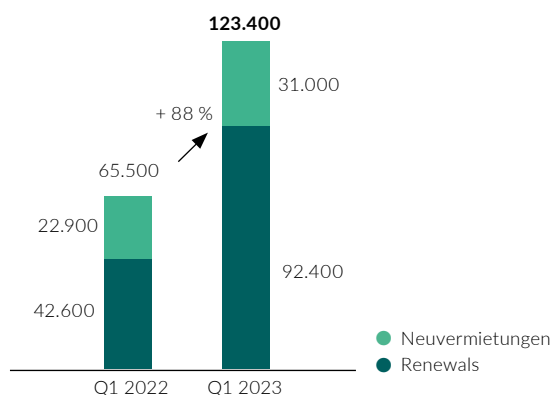
Die **Vermietungsleistung** in den ersten drei Monaten 2023 stieg im Jahresvergleich um 88% auf 123.400 qm, u.a. als Folge des höheren Anteils von Logistikvermietungen (z.B. 35.600 qm mit DACHSER Biebesheim). Aber auch bei Handelsobjekten (z.B. Nachvermietung von 20.400 qm am ehemaligen Kaufhof-Standort in Leverkusen an Modehaus Aachener) und einem für Dritte gemanagten Hotelobjekt in Hamburg (sonstiges Gewerbe) wurden Vermietungserfolge erzielt.

In den Vorjahreszahlen ist die **Vermietungsleistung aus der VIB** noch nicht berücksichtigt. Im ersten Quartal 2023 entfielen insgesamt 45.000 qm auf die VIB (nur Renewals).

Die **Vermietungsleistung als annualisierte Miete** betrug 10,5 Mio. Euro (Vorjahr: 13,5 Mio. Euro) und damit rund 3,0 Mio. Euro unter dem Vorjahr, v.a. aufgrund der großvolumigen Vermietung an die Deutsche Bank im Vorjahreszeitraum. Von der unter Vertrag gebrachten Miete im ersten Quartal 2023 entfielen 4,4 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und 6,1 Mio. Euro auf das Institutional Business (Vorjahr: 0,6 Mio. Euro bzw. 12,9 Mio. Euro).

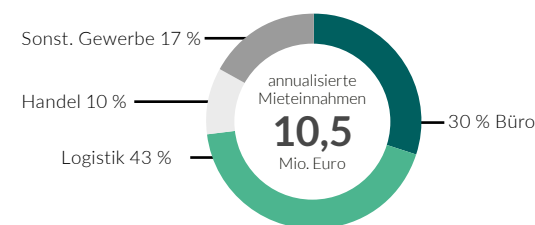
**Mietauslaufvolumen:** Rund 67% der Mietverträge der Plattform enden erst 2027 oder später. Im Jahr 2023 laufen rund 3% des Gesamtvolumens aus.

**Vermietungsleistung**  
in qm

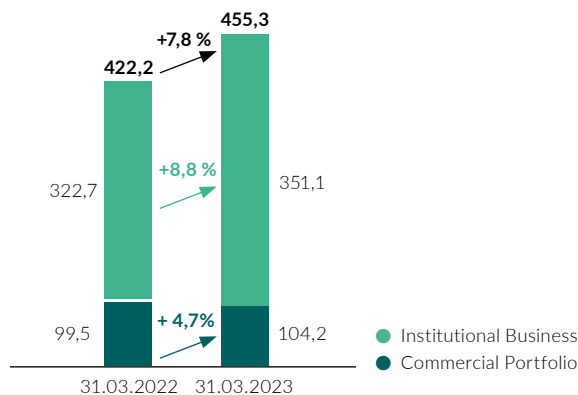


**Vermietung nach Nutzungsarten**

unter Vertrag gebrachte annualisierte Miete

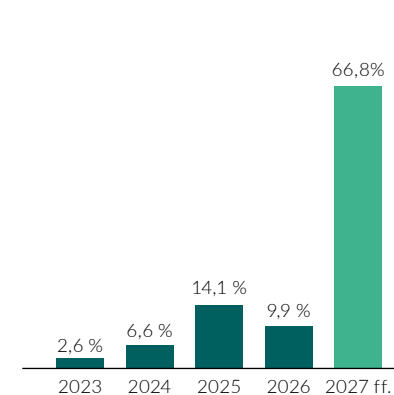


**Like-for-like-Mieteinnahmen**  
annualisiert, in Mio. Euro



**Mietauslaufvolumen**

in % der annualisierten Mieteinnahmen



# Commercial Portfolio: Fokus: Logistik und Büro

**Strategische Asset-Klassen:** Nach den erfolgreichen Verkäufen von insgesamt 32 Handelsobjekten im ersten Quartal 2023 machen Büro und Logistik im stark gewachsenen Portfolio jetzt zusammen 78% des Marktwerts aus (Vorjahr: 72%).

**Logistikimmobilien** stellen mit 41% des Marktwerts die größte Asset-Klasse. Sie tragen mit 77,3 Mio. Euro rund 42% der annualisierten Mieten bei.







Die **Asset-Klasse Büro** folgt an zweiter Stelle mit einem Anteil von 37% am Portfolio-Marktwert bzw. 39% der Mieten.

Die **EPRA-Leerstandsquote** zum 31. März 2023 verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr auf 4,9%, v.a. aufgrund des Portfoliomix (31. März 2022: 7,0%).

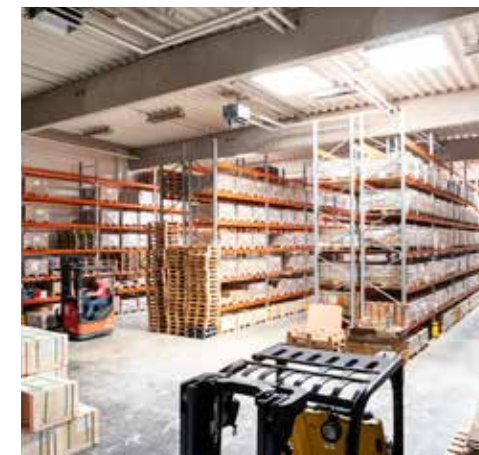
Die Kennzahl **WALT** liegt mit 5,1 Jahren weiterhin auf einem hohen Niveau (31. März 2022: 5,8 Jahre). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf Verkäufe zurückzuführen.

Die **Bruttomietrendite** im Commercial Portfolio (ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte) liegt mit 4,8% auf Vorjahresniveau.

## Commercial Portfolio – Asset-Klassen\*

	Asset-Klassen	Anzahl Objekte	Marktwert Mio. Euro	in %	Mieteinnahmen p.a. Mio. Euro	in %	EPRA-Leerstandsquote	WALT
	Logistik	64	1.698,3	41%	77,3	42%	1,4%	5,0
	Büro	59	1.516,3	37%	71,9	39%	8,7%	5,5
	Handel	12	309,8	8%	15,3	8%	3,0%	4,8
	Mixed-Use	16	314,9	8%	17,3	10%	8,0%	4,2
	Sonstige	18	50,9	1%	2,2	1%	3,6%	1,9
	Projektentwicklungen	5	216,3	5%	n.a.		n.a.	n.a.
	<b>Eigenbestand</b>	<b>174</b>	<b>4.106,5</b>	<b>100%</b>	<b>184,0</b>	<b>100%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,1</b>

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



# Institutional Business:

## Fundraising für bestehende und neue Produkte

Die **Assets under Management (AuM)** im Drittgeschäft für institutionelle Investoren sind am 31. März 2023 im Jahresvergleich auf 10,0 Mrd. Euro angewachsen.

Seit Jahresbeginn gingen **angekaufte Objekte** aus dem Vorjahr im Volumen von 348 Mio. Euro über. Dem stand ein Abgang von 518 Mio. Euro aus der **Beendigung eines Property-Management-Mandats** gegenüber.

Die DIC betreut aktuell **32 Vehikel** (17 Pool Funds mit 6,3 Mrd. Euro, acht Club Deals mit 1,8 Mrd. Euro und sieben Individualmandate mit 1,9 Mrd. Euro) für insgesamt 169 institutionelle Investoren.

Rund 59 % des Eigenkapitals stammen von Anlegern, die **in mehr als einem Anlageprodukt von DIC investiert** sind.

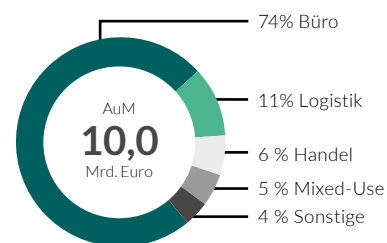
Aktuell stehen noch rund 250 Mio. Euro **zugesagtes Eigenkapital** für weitere Ankäufe oder bereits beurkundete Forward Deals zur Verfügung.

Das **Fundraising** für die noch zu platzierenden Anteile wird derzeit fortgeführt – mit dem Ziel in den nächsten Monaten alle Anteile bei institutionellen Investoren zu platzieren. Diese Anteile werden per 31. März 2023 als "zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte" in der Konzernbilanz ausgewiesen.

Auch für **weitere Investmentprodukte**, die im Jahresverlauf geplant sind, laufen bereits Gespräche und Marktsondierungen.

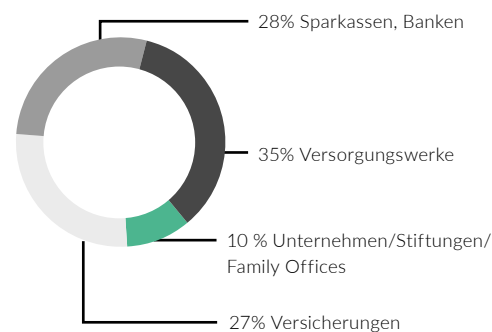
### Asset-Klassen Institutional Business

Basis: AuM in Mrd. Euro zum 31.03.2023



### Investitionspartner

Basis: gezeichnetes Eigenkapital zum 31.03.2023





# GuV – Segment Commercial Portfolio:

## Starkes Mietwachstum nach VIB-Integration

### Commercial Portfolio

Die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahresquartal ist nur eingeschränkt möglich, da die VIB im ersten Quartal 2022 noch nicht einbezogen wurde.

Die **Nettomieteinnahmen** haben sich insbesondere aufgrund der Konsolidierung der VIB sowie des Like-for-like-Wachstums der Bruttomieten (+4,7%) auf 44,0 Mio. Euro mehr als verdoppelt (Vorjahr: 21,1 Mio. Euro).

Die **operativen Kosten** des Segments in Höhe von 5,7 Mio. Euro (Vorjahr: 7,9 Mio. Euro) liegen auf einem normalisierten Niveau inkl. VIB, nachdem sie im Vorjahresquartal **Transaktionskosten** für die VIB-Übernahme von 4,9 Mio. Euro enthielten.

Das **Zinsergebnis** liegt mit -26,0 Mio. Euro deutlich unter dem Vorjahresergebnis von -7,7 Mio. Euro. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Zinsaufwand der VIB-Brückenfinanzierung, dem Einbezug der VIB in die Zahlen des ersten Quartal 2023 sowie Einmaleffekten aus der jüngsten Refinanzierung der VIB. Die VIB wurde in 2022 erst ab dem zweiten Quartal in den Konzernabschluss einbezogen.

Die **sonstigen Bereinigungen** betreffen im Wesentlichen den o.g. Einmaleffekt im Zinsaufwand.

Der **FFO-Beitrag des Segments** nach Abzug von Minderheitenanteilen liegt mit 12,9 Mio. Euro über dem Vorjahr (12,3 Mio. Euro).

Der **FFO II-Beitrag des Segments**, der die Wertschöpfung durch Verkäufe beinhaltet, beträgt 20,4 Mio. Euro (Vorjahr: 12,3 Mio. Euro).

### Segmentberichterstattung

in Mio. Euro	Q1 2023			Q1 2022		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Bruttomieteinnahmen (GRI)	50,4		50,4	25,0		25,0
Nettomieteinnahmen (NRI)	44,0		44,0	21,1		21,1
Gewinne aus Immobilienverkauf	8,2		8,2	0,0		0,0
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		10,5	10,5		25,4	25,4
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,2	0,7	0,9	1,3	3,2	4,5
Abschreibungen	-17,2	-1,2	-18,4	-8,6	-2,1	-10,7
SbE / SbA (Net other income)	0,0	0,0	0,0	0,2		0,2
Zinsergebnis	-26,0	0,0	-26,0	-7,7	-1,3	-9,0
Operational expenditure (OPEX)	-5,7	-11,0	-16,7	-7,9	-12,8	-20,7
– davon Adminkosten	-1,9	-3,7	-5,6	-6,0	-4,6	-10,6
– davon Personalkosten	-3,8	-7,3	-11,1	-1,9	-8,2	-10,1
Sonstige Bereinigungen	6,5	0,2	6,7	5,2		5,2
Funds from Operations (FFO)	19,0	0,4	19,4	12,3	14,4	26,7
Funds from Operations (ohne Minderheitenanteile)	12,9	0,0	12,9	12,3	14,4	26,7
Funds from Operations II (FFO II)	27,2	0,4	27,6	12,3	14,4	26,7
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / ohne Minderheitenanteile)	20,4	0,0	20,4	12,3	14,4	26,7

# GuV – Segment Institutional Business:

## Anstieg der wiederkehrenden Managemententträge

### Institutional Business

Die **Immobilienmanagemententträge** aus Asset-, Propertymanagement- und Development-Fees sind im Vergleich zum Vorjahr auf 10,5 Mio. Euro gestiegen (Vorjahr: 8,6 Mio. Euro). Im Vorjahreszeitraum wurden zusätzlich Transaktions- und Performance-Fees in Höhe von 16,8 Mio. Euro eingenommen. Insgesamt betragen die Immobilienmanagemententträge 10,5 Mio. Euro im Vergleich zum Q1 22 mit 25,4 Mio. Euro.

Das **Ergebnis aus assoziierten Unternehmen** lag mit 0,7 Mio. Euro aufgrund des geringeren Transaktionsgeschäfts unter dem Vorjahreswert von 3,2 Mio. Euro.

Die **operativen Kosten** liegen trotz der im Jahresvergleich gestiegenen Assets under Management mit 11,0 Mio. Euro rund 14% unter dem Vorjahr und reflektieren ebenfalls den Rückgang des Transaktionsgeschäfts.

Die geringeren transaktionsbezogenen Immobilienmanagemententträge führen im Berichtszeitraum trotz der verbesserten Kostenquote zu einem deutlich niedrigeren Ergebnisbeitrag als im Vorjahr.

Der **FFO-Beitrag des Segments** nach Minderheiten beträgt 0,0 Mio. Euro (Vorjahr: 14,4 Mio. Euro).

### Segmentberichterstattung

in Mio. Euro	Q1 2023			Q1 2022		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Bruttomieteinnahmen (GRI)	50,4		50,4	25,0		25,0
Nettomieteinnahmen (NRI)	44,0		44,0	21,1		21,1
Gewinne aus Immobilienverkauf	8,2		8,2	0,0		0,0
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		10,5	10,5		25,4	25,4
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,2	0,7	0,9	1,3	3,2	4,5
Abschreibungen	-17,2	-1,2	-18,4	-8,6	-2,1	-10,7
SbE / SbA (Net other income)	0,0	0,0	0,0	0,2		0,2
Zinsergebnis	-26,0	0,0	-26,0	-7,7	-1,3	-9,0
Operational expenditure (OPEX)	-5,7	-11,0	-16,7	-7,9	-12,8	-20,7
– davon Adminkosten	-1,9	-3,7	-5,6	-6,0	-4,6	-10,6
– davon Personalkosten	-3,8	-7,3	-11,1	-1,9	-8,2	-10,1
Sonstige Bereinigungen	6,5	0,2	6,7	5,2		5,2
Funds from Operations (FFO)	19,0	0,4	19,4	12,3	14,4	26,7
Funds from Operations (ohne Minderheitenanteile)	12,9	0,0	12,9	12,3	14,4	26,7
Funds from Operations II (FFO II)	27,2	0,4	27,6	12,3	14,4	26,7
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / ohne Minderheitenanteile)	20,4	0,0	20,4	12,3	14,4	26,7

# Bilanz:

## Geprägt durch hohe Liquidität

- 1 Die **Bilanzsumme** stieg seit Jahresbeginn um 147,6 Mio. Euro auf 5.327,9 Mio. Euro. Dies ist im Wesentlichen eine Folge des Abschlusses eines neuen Konsortialkredits für den Großteil des Logistikportfolios über rund 505 Mio. Euro bei gleichzeitiger Ablösung von bisherigen Finanzierungen im Volumen von rund 245 Mio. Euro im Februar 2023 auf Ebene der Tochtergesellschaft VIB. DIC hielt zum 31. März 2023 insgesamt 68,75% an der VIB.
- 2 Das **langfristige Vermögen** blieb mit 4.250,6 Mio. Euro zum Ende des ersten Quartals 2023 auf dem Niveau des Jahresendes 2022 (4.247,6 Mio. Euro).
- 3 Der Anstieg des **kurzfristigen Vermögens** um 144,6 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der liquiden Mittel auf Ebene der Tochtergesellschaft VIB aufgrund der Refinanzierung eines Großteils des Logistikportfolios sowie des Verkaufs der bisher unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen Immobilien in den Fonds "VIB Retail Balance I".
- 4 Das **Eigenkapital** liegt mit 1.666,7 Mio. Euro insgesamt 2,6 Mio. Euro über dem Wert zum Jahresende 2022. Dies ist neben dem Effekt des leicht positiven Konzernüberschusses im ersten Quartal 2023 auf einen Anstieg des sonstigen Ergebnisses und einen gegenläufigen Effekt der Minderheitenanteile zurückzuführen. Die Ende März beschlossene Dividende für das Vorjahr kam erst im zweiten Quartal 2023 zur Auszahlung. Die Eigenkapitalquote zum 31. März 2023 lag aufgrund der Bilanzverlängerung mit 31,3% leicht unter dem Dezemberwert 2022 (32,1%).
- 5 Die **Schulden** steigen um 144,9 Mio. Euro auf 3.661,1 Mio. Euro im Vergleich zum Jahresende 2022. Der Anstieg der Finanzschulden ist vor allem auf die Finanzierungsaktivitäten der VIB zurückzuführen.

### Überblick Bilanz

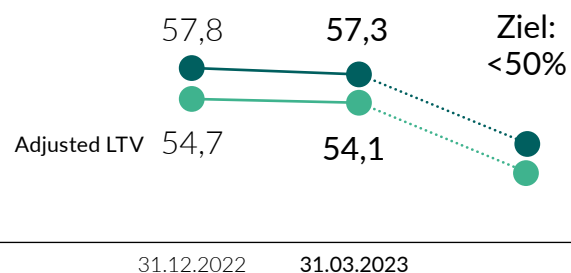
in Mio. Euro	31.03.2023	31.12.2022	
Bilanzsumme	5.327,9	5.180,3	1
Langfristiges Vermögen	4.250,6	4.247,6	2
– davon Goodwill	190,2	190,2	
Kurzfristiges Vermögen	1.077,3	932,7	3
Eigenkapital	1.666,7	1.664,1	4
Langfristige Finanzschulden	2.573,2	2.697,6	
Kurzfristige Finanzschulden	684,5	402,2	
Sonstige Verbindlichkeiten	403,4	416,4	
Summe Schulden	3.661,1	3.516,2	5
Bilanzielles Eigenkapital	31,3%	32,1%	4

# Finanzprofil:

## Kontinuierliche Optimierung

### Loan-to-value (LTV)\*/Adjusted LTV\*\*

in %

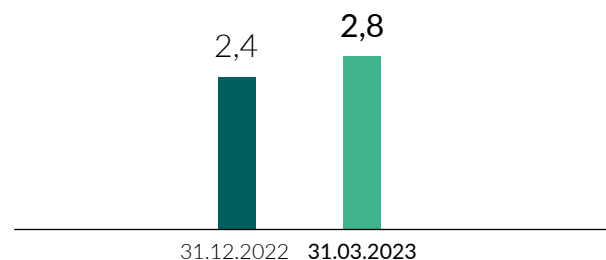


\* Verhältnis der gesamten Finanzschulden, Unternehmensanleihen sowie Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen abzgl. Bankguthaben, zu dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Beteiligungen sowie Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und immaterielle Vermögenswerte (z.B. Goodwill), bereinigt um Warehousing.

\*\* Inkl. vollständigem Wert des Institutional Business

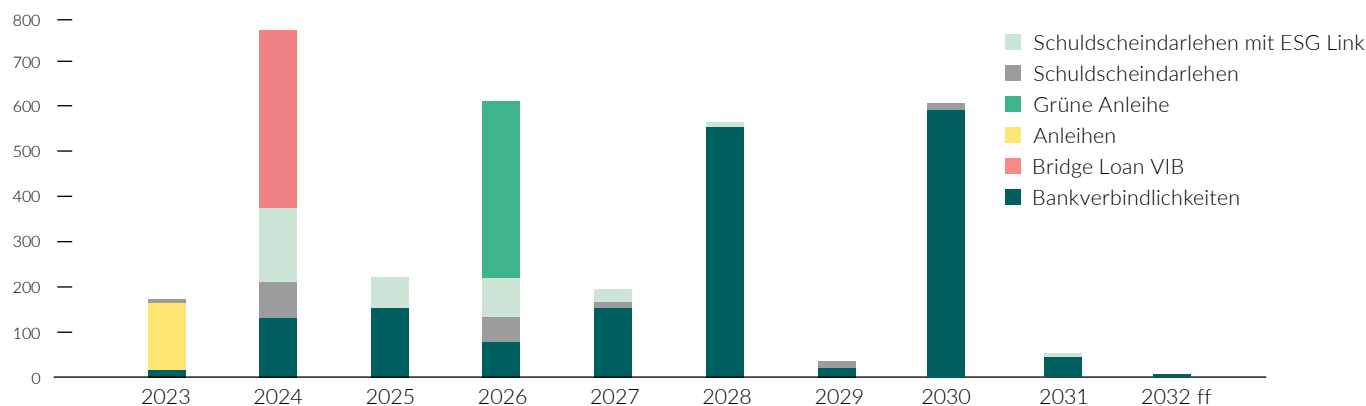
### Ø Zinssatz:

in %, bezogen auf alle Finanzschulden



### Fälligkeiten der Finanzschulden

in Mio. Euro



\* Nominalwerte per 31. März 2023

- Refinanzierung von 45 Objekten auf Ebene der Tochtergesellschaft VIB (**Ablösung von Finanzierungen** im Volumen von rund 245 Mio. Euro und Abschluss eines neuen **Konsortialkreditvertrags** über rund 505 Mio. Euro)
- Erhöhter **Kassenbestand** von 498,0 Mio. Euro am 31. März 2023 (31. Dezember 2022: 188,4 Mio. Euro)
- **Durchschnittliche Laufzeit der Finanzschulden** (inkl. VIB-Bridge) erhöht sich auf 3,8 Jahre (31. Dezember 2022: 3,5 Jahre). Ohne die Bridge liegt die Laufzeit per Ende März 2023 bei 4,3 Jahren
- **Durchschnittszinssatz** (inkl. variabel verzinsten VIB-Bridge) erhöht sich auf 2,8% bzw. 2,6% ohne Bridge (31. Dezember 2022: 2,4% bzw. 1,9%)
- **Fälligkeiten 2023 und 2024:** Prüfung von Refinanzierungsoptionen und Fokus auf Entschuldung durch Nutzung von Verkaufserlösen
- **LTV leicht rückläufig** seit Jahresbeginn (-50 Basispunkte) insbesondere aufgrund des erfolgten Verkaufs "Kaufhof Chemnitz" im ersten Quartal 2023
- **Covenants per 31. März 2023** mit ausreichend Headroom:
  - Bond LTV 54,8% (Covenant-Level 60,0%)
  - Secured LTV 25,3% (Covenant-Level 45,0%)
  - ICR 3,2x (Covenant Level 1,8x)



# Prognose unverändert: Geschäftsjahr 2023

## Prognose

### Bruttomieteinnahmen

185–195 Mio. Euro

### Erträge aus Immobilienmanagement

70–80 Mio. Euro

### FFO I (nach Minderheiten- anteilen, vor Steuern)

90–97 Mio. Euro

### Akquisitionen

Commercial Portfolio:  
keine Akquisitionen

Institutional Business:  
300–800 Mio. Euro

### Verkäufe

Commercial Portfolio:  
300–500 Mio. Euro

Institutional Business:  
100–200 Mio. Euro

# Kennzahlen

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	Q1 2023	Q1 2022	Δ
Bruttomieteinnahmen	50,4	25,0	25,4
Nettomieteinnahmen	44,0	21,1	22,9
Erträge aus Immobilienmanagement	10,5	25,4	14,9
Erlöse aus Immobilienverkauf	356,4	2,8	353,6
Gewinne aus Immobilienverkauf	8,2	0,0	8,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,9	4,5	3,6
Funds from Operations nach Minderheiten (FFO)	12,9	26,7	13,8
Funds from Operations II (nach Minderheiten, einschließlich Verkaufsergebnis)	20,4	26,7	6,3
EBITDA	47,0	30,5	16,5
EBIT	28,6	19,7	8,9
Konzernüberschuss	2,2	9,5	7,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6,1	39,0	32,9

## Finanzkennzahlen je Aktie in Euro\*

FFO je Aktie (nach Minderheiten)	0,16	0,33	0,17
FFO II je Aktie (nach Minderheiten)	0,25	0,33	0,08
Konzernergebnis je Aktie (nach Minderheiten)	0,00	0,11	0,11

\* Alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS (Aktienzahl Q1 2023: 83.152.366; Q1 2022: 81.861.163)

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.03.2023	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.673,3	3.673,3
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	296,1	540,8
Eigenkapital	1.666,7	1.664,1
Finanzschulden (inkl. IFRS 5)	3.296,5	3.138,4
Bilanzsumme	5.327,9	5.180,3
Loan-to-Value (LTV)**	57,3%	57,8%
Adjusted LTV** / ****	54,1%	54,7%
NAV je Aktie (in Euro)*	18,48	18,29
Adjusted NAV je Aktie (in Euro)* / ****	22,03	21,84

## Operative Kennzahlen

	31.03.2023	31.12.2022
Anzahl Immobilien	357	360
Assets under Management in Mrd. Euro	14,1	14,7
Mietfläche in qm	4.723.300	4.794.600
Vermietungsleistung in qm	123.400	374.900

## Operative Kennzahlen (Commercial Portfolio)\*\*\*

	31.03.2023	31.12.2022
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	184,0	203,8
EPRA-Leerstandsquote in %	4,9	4,3
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	5,1	5,5
Ø-Miete in Euro pro qm	8,41	8,26
Bruttomietrendite in %	4,8	4,8

\* Alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS (Aktienzahl 31.03.2023: 83.152.366; 31.12.2023: 83.152.366)

\*\* Bereinigt um Warehousing

\*\*\* Nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Repositionierungen und Warehousing

\*\*\*\* Inkl. vollständigen Werts des Institutional Business

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2023

in TEUR	Q1 2023	Q1 2022
Bruttomieteinnahmen	50.443	25.009
Erbbauzinsen	- 49	- 140
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	9.474	5.142
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	- 11.302	- 5.954
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	- 4.553	- 2.951
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>44.013</b>	<b>21.106</b>
Verwaltungsaufwand	- 5.640	- 10.587
Personalaufwand	- 11.043	- 10.128
Abschreibungen	- 18.343	- 10.748
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	10.452	25.377
Sonstige betriebliche Erträge	621	278
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 584	- 62
<b>Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen</b>	<b>37</b>	<b>216</b>
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	356.355	2.842
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 348.170	- 2.839
<b>Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>8.185</b>	<b>3</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>27.661</b>	<b>15.239</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	946	4.487
Zinserträge	2.292	3.769
Zinsaufwand	- 28.273	- 12.737
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.626</b>	<b>10.758</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 1.991	- 1.882
Latente Steuern	1.605	586
<b>Konzernergebnis</b>	<b>2.240</b>	<b>9.462</b>
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	96	9.391
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	2.144	71
<b>(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro*</b>	<b>0,00</b>	<b>0,11</b>

\* mit neuer Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS

# Konzerngesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2023

in TEUR	Q1 2023	Q1 2022
<b>Konzernergebnis</b>	<b>2.240</b>	<b>9.462</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können		
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Cashflow-Hedges	33	2.323
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können		
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten	10.569	- 4.731
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen*</b>	<b>10.602</b>	<b>- 2.408</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>12.842</b>	<b>7.054</b>
Konzernaktionäre	10.698	6.983
Minderheitenanteile	2.144	71

\* nach Steuern



# Konzern- kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2023

in TEUR	Q1 2023	Q1 2022
<b>LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten / erhaltenen Zinsen und Steuern	21.622	15.512
Realisierte Gewinne / Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 8.185	- 3
Abschreibungen	18.343	10.748
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 4.709	18.748
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	- 1.569	57
<b>Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>25.502</b>	<b>45.064</b>
Gezahlte Zinsen	- 16.533	- 5.644
Erhaltene Zinsen	189	0
Gezahlte / erhaltene Steuern	- 3.038	- 407
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.120</b>	<b>39.013</b>
<b>INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	356.355	2.842
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	- 7.711
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 15.697	- 7.661
Erwerb anderer Investitionen	- 188.620	- 480.424
Verkauf anderer Investitionen	0	81.549
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	- 38	- 268
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>152.000</b>	<b>- 411.673</b>
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
Rückzahlung Minderheitenanteile	- 10.200	0
Einzahlungen von Darlehen	525.948	285.000
Rückzahlung von Darlehen	- 363.612	- 1.511
Leasingzahlungen	- 690	- 705
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	0	- 4.688
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>151.446</b>	<b>278.096</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	309.566	- 94.564
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	188.404	546.911
<b>Finanzmittelfonds zum 31. März</b>	<b>497.970</b>	<b>452.347</b>

# Konzernbilanz

## Aktiva

in TEUR	31.03.2023	31.12.2022
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.673.349	3.673.250
Sachanlagen	19.906	20.644
Anteile an assoziierten Unternehmen	82.210	81.642
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	108.622	106.872
Beteiligungen	115.015	102.549
Immaterielle Vermögenswerte	38.021	39.781
Aktive latente Steuern	23.237	32.562
Langfristiges Vermögen	4.250.603	4.247.543
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	3.777	100
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	53.354	28.831
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	16.693	16.210
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	38.033	39.151
Derivate	0	13.510
Sonstige Forderungen	153.225	87.037
Sonstige Vermögenswerte	18.116	18.701
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	497.970	188.404
	781.168	391.944
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	296.089	540.783
Kurzfristiges Vermögen	1.077.257	932.727
<b>Summe Aktiva</b>	<b>5.327.860</b>	<b>5.180.270</b>

## Passiva

in TEUR	31.03.2023	31.12.2022
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	83.152	83.152
Kapitalrücklage	912.716	912.716
Hedgingrücklage	- 757	- 790
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	4.283	- 6.286
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen	740	740
Bilanzgewinn	114.104	114.008
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	1.114.238	1.103.540
Minderheitenanteile	552.507	560.561
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.666.745</b>	<b>1.664.101</b>
<b>Schulden</b>		
Unternehmensanleihen	393.253	392.790
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	2.179.924	2.304.803
Passive latente Steuern	231.455	242.368
Pensionsrückstellung	3.192	3.192
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	548	1.033
<b>Summe langfristiger Schulden</b>	<b>2.808.372</b>	<b>2.944.186</b>
Unternehmensanleihen	149.608	149.409
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	534.915	252.759
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.594	4.870
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	19.421	19.160
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	32.522	33.538
Sonstige Verbindlichkeiten	70.899	73.571
	813.959	533.307
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	38.784	38.676
<b>Summe kurzfristiger Schulden</b>	<b>852.743</b>	<b>571.983</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>3.661.115</b>	<b>3.516.169</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>5.327.860</b>	<b>5.180.270</b>

# Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2023

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
<b>Stand am 31. Dezember 2022</b>	83.152	912.716	- 790	- 6.286	740	114.008	1.103.540	560.561	<b>1.664.101</b>
Konzernergebnis						96	96	2.144	<b>2.240</b>
Sonstiges Ergebnis*									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			33				33		<b>33</b>
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				10.569			10.569		<b>10.569</b>
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen					0		0		<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33</b>	<b>10.569</b>	<b>0</b>	<b>96</b>	<b>10.698</b>	<b>2.144</b>	<b>12.842</b>
Veränderung Minderheitenanteile								- 10.198	<b>- 10.198</b>
<b>Stand am 31. März 2023</b>	<b>83.152</b>	<b>912.716</b>	<b>- 757</b>	<b>4.283</b>	<b>740</b>	<b>114.104</b>	<b>1.114.238</b>	<b>552.507</b>	<b>1.666.745</b>

\* nach Berücksichtigung latenter Steuern

Diese Tabelle wird auf der Folgeseite fortgeführt.

# Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
<b>Stand am 31. Dezember 2021</b>	81.861	896.290	- 2.445	8.851	0	144.380	1.128.937	5.032	<b>1.133.969</b>
Konzernergebnis						9.391	9.391	71	<b>9.462</b>
Sonstiges Ergebnis*									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			2.323				2.323		<b>2.323</b>
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				- 4.731			- 4.731		<b>- 4.731</b>
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen									
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.323</b>	<b>- 4.731</b>	<b>0</b>	<b>9.391</b>	<b>6.983</b>	<b>71</b>	<b>7.054</b>
Veränderung Minderheitenanteile								- 42	<b>- 42</b>
<b>Stand am 31. März 2022</b>	<b>81.861</b>	<b>896.290</b>	<b>- 122</b>	<b>4.120</b>	<b>0</b>	<b>153.771</b>	<b>1.135.920</b>	<b>5.061</b>	<b>1.140.981</b>
Konzernergebnis						21.633	21.633	11.763	<b>33.396</b>
Sonstiges Ergebnis*									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			- 668				- 668		<b>- 668</b>
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				- 10.406			- 10.406		<b>- 10.406</b>
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen					740		740		<b>740</b>
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>- 668</b>	<b>- 10.406</b>	<b>740</b>	<b>21.633</b>	<b>11.299</b>	<b>11.763</b>	<b>23.062</b>
Veränderung Konsolidierungskreis								566.195	<b>566.195</b>
Dividendenzahlung für 2021						- 61.396	- 61.396		<b>- 61.396</b>
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	1.291	16.628					17.919		<b>17.919</b>
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		- 202					- 202		<b>- 202</b>
Veränderung Minderheitenanteile								- 22.458	<b>- 22.458</b>
<b>Stand am 31. Dezember 2022</b>	<b>83.152</b>	<b>912.716</b>	<b>- 790</b>	<b>- 6.286</b>	<b>740</b>	<b>114.008</b>	<b>1.103.540</b>	<b>560.561</b>	<b>1.664.101</b>

\* nach Berücksichtigung latenter Steuern

# Segmentberichterstattung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2023

in Mio. Euro	Q1 2023			Q1 2022		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
<b>Ergebniskennzahlen</b>						
Bruttomieteinnahmen (GRI)	50,4		50,4	25,0		25,0
Nettomieteinnahmen (NRI)	44,0		44,0	21,1		21,1
Gewinne aus Immobilienverkauf	8,2		8,2	0,0		0,0
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		10,5	10,5		25,4	25,4
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,2	0,7	0,9	1,3	3,2	4,5
Abschreibungen	-17,2	-1,2	-18,4	-8,6	-2,1	-10,7
SbE / SbA (Net other income)	0,0	0,0	0,0	0,2		0,2
Zinsergebnis	-26,0	0,0	-26,0	-7,7	-1,3	-9,0
Operational expenditure (OPEX)	-5,7	-11,0	-16,7	-7,9	-12,8	-20,7
– davon Adminkosten	-1,9	-3,7	-5,6	-6,0	-4,6	-10,6
– davon Personalkosten	-3,8	-7,3	-11,1	-1,9	-8,2	-10,1
Sonstige Bereinigungen	6,5	0,2	6,7	5,2	0,0	5,2
Funds from Operations (FFO)	19,0	0,4	19,4	12,3	14,4	26,7
Funds from Operations (ohne Minderheitenanteile)	12,9	0,0	12,9	12,3	14,4	26,7
Funds from Operations II (FFO II)	27,2	0,4	27,6	12,3	14,4	26,7
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / ohne Minderheitenanteile)	20,4	0,0	20,4	12,3	14,4	26,7
EBITDA	46,7	0,3	47,0	14,8	15,7	30,5
EBIT	29,5	-0,9	28,6	6,1	13,6	19,7
<b>Segmentvermögen</b>						
Anzahl Immobilien	174	183	357	93	145	238
Assets under Management (AuM)	4.106,5	10.033,8	14.140,3	2.230,6	9.423,6	11.654,2
Mietfläche in qm	1.879.700	2.843.600	4.723.300	827.500	2.381.200	3.208.700

# Transaktionen 2023

in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2023 YTD	davon: Beurkun- dungen 2023 mit BNL bis zum 31.03.2023	Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 31.03.2023
<b>Ankäufe</b>			
Commercial Portfolio	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Institutional Business	0 (0)	0 (0)	348 (31)
<b>Gesamt</b>	<b>0 (0)</b>	<b>0 (0)</b>	<b>348 (31)</b>
<b>Verkäufe</b>			
Commercial Portfolio	0 (0)	0 (0)	359 (32)
Institutional Business	0 (0)	0 (0)	0 (0)
<b>Gesamt</b>	<b>0 (0)</b>	<b>0 (0)</b>	<b>359 (32)</b>

# Loan-to-Value (LTV)

in TEUR	31.03.2023	31.12.2022
<b>Vermögenswerte</b>		
Buchwert der Immobilien	3.673.349	3.673.250
Buchwert Immobilien unter IFRS 5	87.495	435.750
Wertdifferenz zum Zeitwert	345.657	342.901
<b>Marktwert Immobilien gesamt</b>	<b>4.106.501</b>	<b>4.451.901</b>
Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien)*. **	317.007	205.337
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Dienstleistungsverträge	48.967	52.175
Buchwert Ausleihungen / Forderungen nahestehende Unternehmen	125.315	123.082
<b>Marktwert Vermögen (Value)</b>	<b>4.788.033</b>	<b>5.022.738</b>
abzüglich Geschäfts- oder Firmenwert	- 190.243	- 190.243
abzüglich Dienstleistungsverträge	- 48.967	- 52.175
zuzüglich Marktwert Institutional Business	522.276	522.276
<b>Adjusted Marktwert Vermögen (Value)</b>	<b>5.071.099</b>	<b>5.302.596</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden**	2.106.860	2.236.839
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	534.915	252.759
Verbindlichkeiten in Verbindung mit IFRS 5-Objekten	38.784	38.676
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	19.421	19.160
Unternehmensanleihen	542.861	542.199
abzgl. Kassenbestand / Bankguthaben	- 497.970	- 188.404
<b>Netto-Verbindlichkeiten (Loan)</b>	<b>2.744.871</b>	<b>2.901.229</b>
<b>LTV**</b>	<b>57,3%</b>	<b>57,8%</b>
<b>Adjusted LTV**</b>	<b>54,1%</b>	<b>54,7%</b>

\* enthält Anteile assoziierte Unternehmen und Beteiligungen

\*\* bereinigt um Warehousing

# EPRA-Kennzahlen

EPRA-Kennzahlen in Mio. Euro	31.03.2023	31.12.2022	\Δ
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	<b>1.671,6</b>	1.669,5	0 %
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	<b>1.258,0</b>	1.254,2	0 %
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	<b>1.213,6</b>	1.196,6	1 %
EPRA-Nettoanfangsrendite (%)**	<b>3,9</b>	3,9	0 %
EPRA-“Topped up“-Nettoanfangsrendite (%)**	<b>3,9</b>	4,0	3 %
EPRA-Leerstandsquote (%)***	<b>4,9</b>	4,3	14 %
EPRA-LTV (%)	<b>60,9</b>	60,5	1 %
	<b>Q1 2023</b>	<b>Q1 2022</b>	<b> \Δ </b>
EPRA-Ergebnis	<b>20,2</b>	25,3	20 %
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%)**	<b>19,5</b>	21,9	11 %
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%)**	<b>16,8</b>	19,5	14 %
	<b>Q1 2023</b>	<b>Q1 2022</b>	<b> \Δ </b>
EPRA-Kennzahlen je Aktie in Euro*			
EPRA-Ergebnis je Aktie	<b>0,24</b>	0,31	23 %
	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	
NAV je Aktie	<b>18,48</b>	18,29	1 %
Adjusted NAV je Aktie****	<b>22,03</b>	21,84	1 %

\* alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS. (Aktienzahl Q1 2023: 83.152.366; Q1 2022: 81.861.163)

\*\* nur für das Commercial Portfolio berechnet

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

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

# Investor Relations Kontakt



## Peer Schlinkmann

Head of Investor Relations &  
Corporate Communications

Tel. (069) 94 54 858-1492

Fax (069) 94 54 858-9399

ir@dic-asset.de



## Maximilian Breuer, CFA

Senior Investor Relations Manager

Tel. (069) 94 54 858-1465

Fax (069) 94 54 858-9399

ir@dic-asset.de

### 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.

### Finanzkalender

#### 2023

23.05.	Nachhaltigkeitsbericht 2022
08.06.	EPRA Corporate Access Summer 2023
03.08.	Veröffentlichung H1 2023
12.09.	SRC Forum Financials + RE 2023
September	Berenberg GS CC 2023
September	Baader Investment Conference 2023
08.11.	Veröffentlichung Q3 2023
November	Deutsches Eigenkapitalforum 2023

### Impressum

DIC Asset AG  
Neue Mainzer Straße 20 · MainTor  
60311 Frankfurt am Main  
Tel. (069) 94 54 858-0 · Fax (069) 94 54 858-9399  
ir@dic-asset.de · www.dic-asset.de

Diese Quartalsmitteilung ist auch in Englisch erhältlich.

### Weitere Informationen finden Sie unter:

[www.dic-asset.de/investor-relations](http://www.dic-asset.de/investor-relations)

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