

H1 2019

HALBJAHRESBERICHT

INHALT

Vorwort	4
Konzernzwischenlagebericht	6
Investor Relations und Kapitalmarkt.....	40
Konzernabschluss zum 30. Juni 2019	50
Konzernanhang	58
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	72

ÜBER DIE DIC ASSET AG

Mit über 20 Jahren Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt ist die DIC Asset AG mit sechs Standorten regional in allen wichtigen deutschen Märkten vertreten und betreut 175 Objekte mit einem Marktwert von rund 7,1 Mrd. Euro (Stand: 30.06.2019). Die DIC Asset AG nutzt ihre eigene integrierte Immobilienmanagement-Plattform, um mit einem aktiven Asset-Management-Ansatz unternehmensweit Wertsteigerungspotenziale zu heben und Erträge zu steigern.

Im Bereich Commercial Portfolio (1,8 Mrd. Euro Assets under Management) agiert die DIC Asset AG als Eigentümer und Bestandshalter und erwirtschaftet kontinuierliche Cashflows aus langfristig stabilen Mieterträgen und der Wertoptimierung des eigenen Immobilienportfolios.

Im Bereich Institutional Business (5,3 Mrd. Euro Assets under Management) erwirtschaftet die DIC Asset AG Erträge aus der Strukturierung und dem Management von Investmentvehikeln mit attraktiven Ausschüttungsrenditen für internationale und nationale institutionelle Investoren.

Die DIC Asset AG ist seit Juni 2006 im SDAX notiert und im internationalen EPRA-Index für die bedeutendsten Immobilienunternehmen in Europa vertreten.

ÜBERBLICK

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	H1 2019	H1 2018	Δ	Q2 2019	Q1 2019	Δ
Bruttomieteinnahmen	49,7	50,3	-1 %	25,2	24,5	3 %
Nettomieteinnahmen	43,0	42,5	1 %	21,8	21,2	3 %
Erträge aus Immobilienmanagement	17,5	12,2	43 %	8,3	9,2	-10 %
Erlöse aus Immobilienverkauf	16,0	51,2	-69 %	4,8	11,2	-57 %
Gesamterträge	94,1	124,3	-24 %	43,5	50,6	-14 %
Gewinne aus Immobilienverkauf	1,7	11,1	-85 %	0,5	1,2	-58 %
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	15,8	10,8	46 %	13,4	2,4	>100 %
Funds from Operations (FFO)	43,0	32,0	34 %	26,0	17,0	53 %
EBITDA	61,2	61,3	0 %	34,0	27,2	25 %
EBIT	45,5	46,6	-2 %	25,8	19,7	31 %
EPRA-Ergebnis	40,3	29,4	37 %	25,2	15,1	67 %
Konzernüberschuss	25,9	23,9	8 %	16,7	9,2	82 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	42,3	34,6	39 %	32,5	9,8	>100 %

Finanzkennzahlen je Aktie in Euro*	H1 2019	H1 2018	Δ	Q2 2019	Q1 2019	Δ
FFO	0,60	0,46	30 %	0,36	0,24	50 %
EPRA-Ergebnis	0,57	0,42	36 %	0,36	0,21	71 %
Ergebnis	0,37	0,35	6 %	0,24	0,13	85 %

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	30.06.2019	31.12.2018
Loan-to-Value (LtV) in %	50,4	53,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.556,8	1.459,0
Eigenkapital	914,2	895,9
Finanzschulden	1.482,6	1.481,1
Bilanzsumme	2.533,1	2.490,1
Finanzmittelbestand	351,9	286,9

Operative Kennzahlen	H1 2019	H1 2018
Vermietungsleistung in Mio. Euro	12,0	12,0
EPRA-Leerstandsquote Commercial Portfolio**in %	7,8	8,9

* alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS per H1 2019 71.204.683 (H1 2018: 69.380.268)

** ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte

LIEBE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

zum Ende des ersten Halbjahres 2019 liefert Ihnen Ihr Unternehmen eine starke Zwischenbilanz: Die DIC Asset AG ist mit ihrem Fokus auf Büroimmobilien in Deutschland und ihrem konjunkturrobusten diversifizierten Geschäftsmodell weiter sehr dynamisch auf Wachstumskurs. Sowohl die operativen Zahlen als auch die strategische Entwicklung bestätigen, dass der Erfolg der DIC Asset AG auf breiten, sehr zuverlässigen Säulen steht, die weiter attraktive Perspektiven und langfristige Renditen bieten.

Die Highlights des ersten Halbjahres 2019 sind insbesondere:

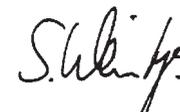
- das gelungene Reinvestment der Erlöse aus unserer TLG-Beteiligung in den Erwerb der GEG German Estate Group im Juni 2019 – eine hervorragende strategische Ergänzung unseres institutionellen Geschäfts mit internationalen und nationalen Investoren.
- das Wachstum unserer AuM um 27% auf 7,1 Mrd. Euro seit Jahresbeginn.
- die Erfolge in der Optimierung unserer Portfoliokennzahlen binnen Jahresfrist, wie die um ein Jahr gesteigerte durchschnittliche Mietlaufzeit (WALT) auf 6,2 Jahre und weiter die um gut 1,1 Prozentpunkte gesenkte EPRA-Leerstandsquote auf 7,8%.
- ein Anstieg der Erträge aus dem Immobilienmanagement um 43% auf 17,5 Mio. Euro.
- ein starkes Wachstum der Funds from operations (FFO) um 34% auf 43,0 Mio. Euro.

Mit der erfolgreichen und erstmaligen Platzierung eines unbesicherten Schuldscheindarlehens über ein Gesamtvolumen von 150 Mio. Euro, bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,58% und einer durchschnittlichen Laufzeit von 5,4 Jahren, konnten wir nach dem Bilanzstichtag einen weiteren Erfolg bei der Diversifizierung unserer Finanzstruktur erreichen und uns zudem weitere Mittel zur Finanzierung des Wachstums unserer beiden Geschäftsfelder sichern.

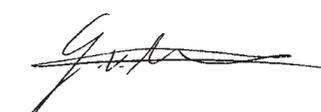
Das im ersten Halbjahr erreichte Wachstum und unsere Einschätzung der vor uns liegenden Etappe geben uns Anlass, die Ziele für das Gesamtjahr 2019 höher zu stecken: Wir erhöhen die zu Jahresbeginn getroffene Prognose bei den Akquisitionen von rund 500 Millionen Euro auf 1,3 Milliarden Euro über alle Segmente. Dem erfolgreichen Ausbau unserer Managementerträge und den zusätzlich zu erwartenden Effekten aus der Übernahme der GEG tragen wir Rechnung, indem wir unseren erwarteten FFO um 18 Millionen auf eine Spanne zwischen 88 und 90 Millionen Euro anheben.

Wir sehen unser Unternehmen mit neuer Größe auf sehr gutem und klarem Kurs, wir stärken unsere Position am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt weiter und bauen unsere Geschäftsfelder mittelfristig auf ein insgesamt betreutes Volumen (Assets under Management) von 10 Mrd. Euro aus.

Frankfurt am Main, im Juli 2019


Sonja Wärntjes


Dirk Hasselbring


Johannes von Mutius

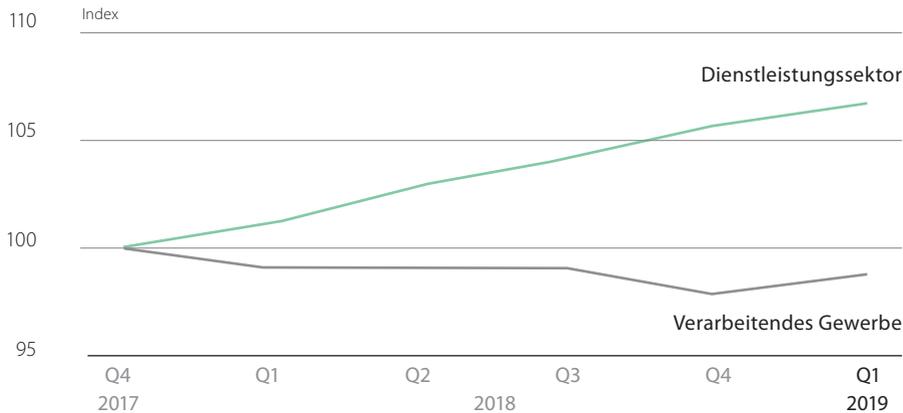
KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Industriekonjunktur kühlt ab, Dienstleistungen boomen

Im ersten Halbjahr 2019 hat sich der Wachstumskurs der deutschen Wirtschaft im zehnten Jahr in Folge fortgesetzt. Allerdings zeigt der Blick auf die Sektoren in allen Euroländern, mithin auch in Deutschland, ein gespaltenes Bild: Seit Mitte 2018 befindet sich das exportorientierte verarbeitende Gewerbe in einer Rezession, belastet durch Drohszenarien von Abschottung, Sanktionen und einer weiteren Eskalation der Konflikte im Welthandel. Dagegen haben die primär binnenwirtschaftlich ausgerichteten Dienstleistungen und die Bauwirtschaft in Deutschland einen boomhaften Aufschwung genommen.

ENTWICKLUNG DES VERARBEITENDEN GEWERBES UND DES DIENSTLEISTUNGSSEKTORS IM EURORAUM



Quelle: ifo Institut

Die positiven Impulse aus der deutschen Binnenwirtschaft – gefördert durch zunehmende Beschäftigung, hohe Tarifabschlüsse, Steuer- und Abgabentlastung sowie niedrige Zinsen – stemmen sich der industriellen Schwäche und den außenwirtschaftlichen Belastungen entgegen. Allerdings gehen die Volkswirte davon aus, dass sich Risiken daraus über verflochtene Wertschöpfungsketten auf die Binnenkonjunktur übertragen und sich demzufolge auch die stark positive Dynamik im Dienstleistungsbereich künftig langsamer entwickeln wird.

Im ersten Quartal 2019 wuchs das Bruttoinlandsprodukt um 0,4% gegenüber dem Vorquartal und um 0,7% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Nach den schwachen Tendenzen in der zweiten Jahreshälfte 2018 (Q3 2018: -0,2%, Q4 2018: 0,0%) haben sich Nachholeffekte bemerkbar gemacht; so ist der Anstieg unter anderem durch höhere Kfz-Absätze im Vergleich zum Einbruch im Vorjahr und damit Steigerungen bei Konsumausgaben und Ausrüstungsinvestitionen erklärbar. Zudem sorgten stabile Konsumentenpreise für ein kräftiges Kaufkraft-Plus.

Für das zweite Quartal 2019 erwartet das ifo Institut, dass das Minus der industriellen Wertschöpfung stärker durchschlägt und sieht unterm Strich ein schwaches Ergebnis von -0,1% beim BIP. So sank das von ifo ermittelte Geschäftsklima als Stimmungsindikator der deutschen Unternehmen bis Juni 2019 auf 97,4 Punkte und damit den niedrigsten Wert seit November 2014. Zwischenzeitlich, im März, hatte sich die Stimmung aufgrund der konjunkturellen Stärke von Dienstleistungen, Handel und Baugewerbe nochmals aufgehellt; allerdings blicken aktuell die Unternehmen eher skeptisch auf ihr Konjunkturszenario, mit einem verlangsamten Beschäftigungsaufbau. Die Arbeitslosigkeit sank zum Abschluss des Halbjahres nur leicht gegenüber dem Vormonat, um 20.000 auf 2,216 Millionen. Die Quote liegt damit im Juni 2019 bei 4,9%, gegenüber 5,0% im Juni 2018.

Nichtsdestotrotz zeichnen die Wirtschaftsforscher für die zweite Jahreshälfte ein nur moderates Bild der rezessiven Tendenzen in der deutschen Wirtschaft. Im laufenden Jahr rechnet das ifo Institut mit einer Zunahme des BIP um 0,6% und geht von einer wieder

etwas beschleunigten Konjunktur im kommenden Jahr aus. Die Zahl der Erwerbstätigen wird 2019 um prognostizierte 433.000 zunehmen, nach 572.000 in 2018. In der Geldpolitik nimmt die Lockerungsneigung aufgrund des schwachen Wirtschaftswachstums zu. Die Ratsmitglieder der EZB stimmten auf ihrer jüngsten Sitzung diesbezüglich überein, sodass EZB-Präsident Mario Draghi Mitte Juni auf der Notenbankkonferenz signalisierte, dass angesichts der Unsicherheit eine weitere Zinssenkung oder die Wiederaufnahme der Anleihekäufe im Rahmen des Möglichen liegen.

Vermietungsmarkt weiter robust dank Dienstleistungssektor

Trotz nachlassender konjunktureller Dynamik zeigte sich der Bürovermietungsmarkt in Rekordlaune. Mit einem Flächenumsatz von rund 2 Mio. qm zur Jahresmitte wurde das Vorjahresergebnis in den sieben Büro-Hochburgen um über 5 % übertroffen. Für das Gesamtjahr erwarten die Marktbeobachter von JLL einen Flächenumsatz von rund 3,8 Mio. qm, somit ein etwas schwächeres zweites Halbjahr.

Die Situation am Vermietungsmarkt dürfte insbesondere auf die differenzierte konjunkturelle Entwicklung der deutschen Wirtschaft zurückzuführen sein: Während die exportorientierte verarbeitende Industrie stark von außenwirtschaftlichen Unsicherheiten gebremst wird, verzeichneten die größtenteils binnenorientierten Dienstleistungsbereiche mit hohem Büroflächenbedarf und das Baugewerbe hohe Zuwächse. Darüber hinaus setzte sich das Beschäftigungswachstum – wenn auch verlangsamt – fort, sodass die Nachfrage insbesondere nach modernen Büroflächen weiter gestiegen ist. Angesichts der Flächenknappheit sind Unternehmen dazu übergegangen, sich neue Flächen frühzeitig zu sichern: JLL meldet, dass im Schnitt der letzten drei Jahre 60 % der Vorvermietungen mit einer Vorlaufzeit von ein bis drei Jahren bis zur Fertigstellung des Gebäudes getätigt wurden. Für 2019 erwarten die Researcher, dass jeder fünfte vermietete Quadratmeter Bürofläche in den Big 7 eine Fläche in einem projektierten Gebäude ist.

Die stärkste Umsatzsteigerung verzeichnete Stuttgart mit rund 21 %, gefolgt von Hamburg mit knapp 15 %, Düsseldorf mit gut 10 %, Berlin, Frankfurt und Köln mit je rund 8 %. Spitzenreiter im Flächenumsatz waren München und Berlin mit je etwa 418.000 qm. Wäh-

rend sich in der Bundeshauptstadt die dynamische Vermietungsentwicklung fortsetzte, wurde in München als einzigem der Big 7-Standorte ein Umsatzrückgang von rund 11 % verzeichnet.

Die Fertigstellungsvolumina in den Big 7 konnten erneut nicht zur Entspannung beitragen. Trotz einem gegenüber dem Vorjahreszeitraum rund 30 % höheren Volumen reduzierten sich die Leerstandsflächen weiter. Die aggregierte Leerstandsquote sank laut JLL in den Big 7 auf 3,3 %, in der Bundeshauptstadt sogar auf 1,8 %. Für das Gesamtjahr 2019 prognostiziert das Maklerhaus einen Rückgang der Leerstandsquote im Jahresvergleich um 50 Basispunkte auf 3,1 %. Das Maklerunternehmen Colliers gibt an, dass bei einem erwarteten Fertigstellungsvolumen von etwa 1,6 Mio. qm in 2019 bereits rund 87 % der Flächen vorvermietet seien.

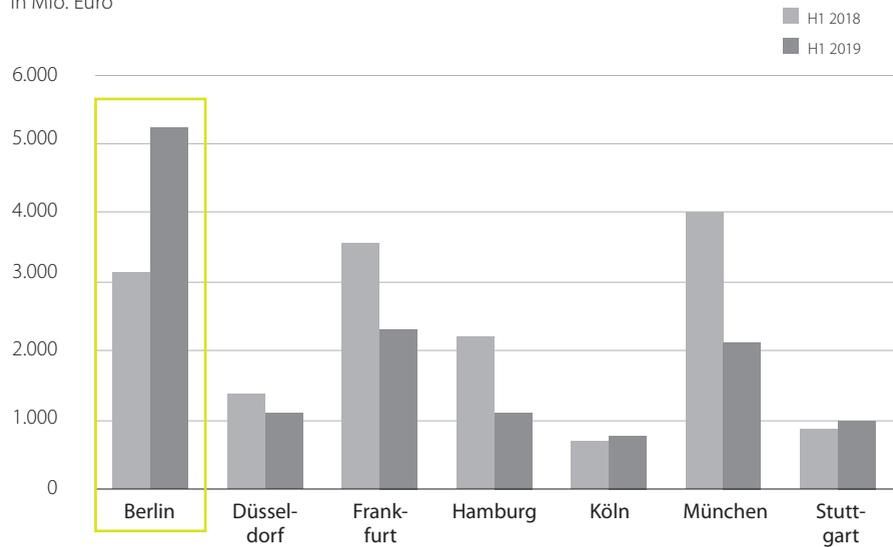
Bei den Spitzenmieten steht aktuell im Jahresvergleich ein Zuwachs um 7,6 % zu Buche. Bis Ende des Jahres rechnet JLL mit einem weiteren Anstieg des Spitzenmietpreisindex, der dann ein Plus von 5,4 % gegenüber dem Wert vom Jahresende 2018 ausmacht. In der Entwicklungsdynamik folgen Nebenlagen und andere Teilmärkte dem Trend in den zentralen Top-Lagen.

Investmentmarkt: Berlin ist neue Umsatzhauptstadt

Für den deutschen Gewerbeinvestmentmarkt ermittelte BNP ein Transaktionsvolumen von 24,4 Mrd. Euro, somit einen Rückgang von 6 % im Vergleich zum Vorjahr. Der Umsatz kam zu 82 % durch Einzeltransaktionen zustande und steht somit für eine intensive Beschäftigung der Investoren mit der Rentabilität auf Einzelobjektebene. Die Big 7-Standorte hatten mit 13,8 Mrd. Euro einen um 13 % niedrigeren Anteil als im Vorjahr. Dies repräsentiert allerdings das zweitbeste Ergebnis der vergangenen Jahre, sodass der Vorjahreswert einen ungewöhnlich starken Fokus auf A-Standorte markierte, welcher sich in dieser Höhe zum Halbjahresende 2019 nicht wiederholt hat. Eine Ausnahme ist Berlin: mit einem neuen Umsatzrekord von 5,2 Mrd. Euro anhaltend Spitzenreiter in der Beliebtheit bei den Investoren.

INVESTMENTS AN DEN BIG 7-STANDORTEN

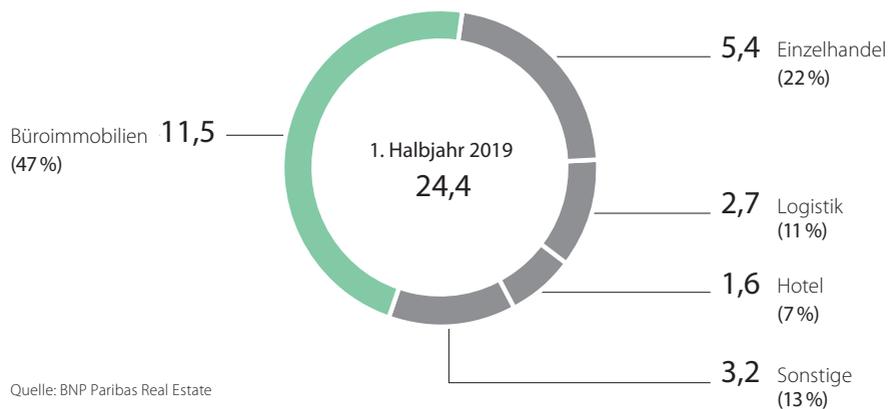
in Mio. Euro



Quelle: BNP Paribas Real Estate

INVESTMENTS NACH OBJEKTART

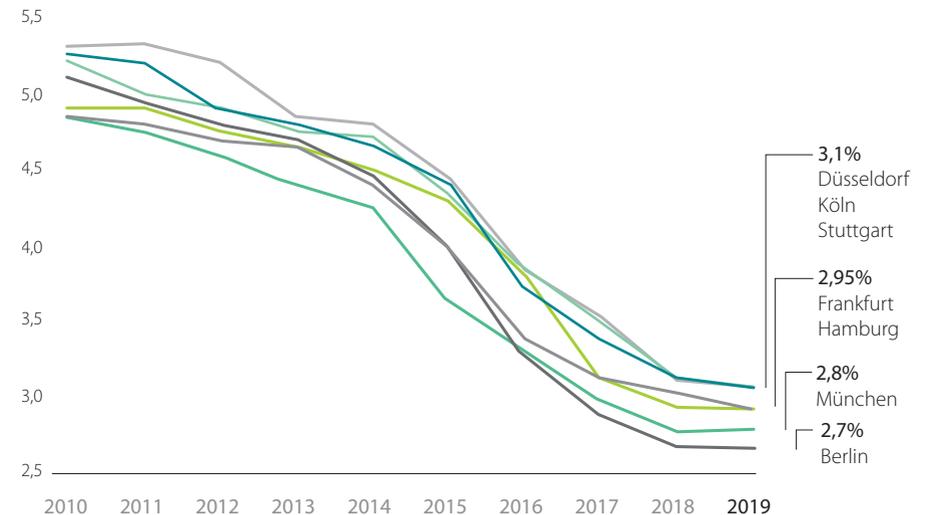
in Mrd. Euro



Quelle: BNP Paribas Real Estate

Die Maklerhäuser berichten übereinstimmend von einer leichten Zunahme bei dem Anteil der ausländischen Marktakteure am Geschehen. Gemäß aktuellem BNP-Report summierte sich ihre Beteiligung auf 39%; mit 9,4 Mrd. Euro investierten sie rund ein Viertel mehr als im langjährigen Schnitt. Stärkste Käufergruppe waren mit 26 % Spezialfonds, gefolgt von Asset-Managern mit 15%.

BÜRO-SPITZENRENDITEN (NETTO) AN DEN BIG 7-STANDORTEN



Quelle: BNP Paribas Real Estate

Nachdem die Büro-Spitzenrenditen im ersten Quartal in Düsseldorf, Köln und Stuttgart noch einmal leicht nachgegeben hatten, zeigten sich die Big 7 im zweiten Quartal mit Ausnahme von Hamburg durchweg stabil.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Highlights 1. Halbjahr 2019

- Erwerb der GEG German Estate Group als hervorragende strategische Ergänzung, Zusammenschluss mit dem bisherigen Fondsgeschäft im Geschäftssegment „Institutional Business“
- Assets under Management seit Jahresbeginn um 27 % auf 7,1 Mrd. Euro gewachsen
- Immobilienankäufe in Höhe von 853 Mio. Euro getätigt – erhöhtes Jahresziel von 1,3 Mrd. Euro bereits zu rund 66 % umgesetzt (inkl. Ankäufe durch die GEG)
- Erfolgreiches Vermietungs- und Portfoliomanagement: deutlicher Rückgang der EPRA-Leerstandsquote im Commercial Portfolio auf 7,8 % (30.06.2018: 8,9%)
- FFO um 34 % auf 43,0 Mio. Euro (H1 2018: 32,0 Mio. Euro) gesteigert
- Prognoseerhöhung nach Erwerb der GEG: neue FFO-Erwartung 88–90 Mio. Euro, Ankaufsziel von 1,3 Mrd. Euro

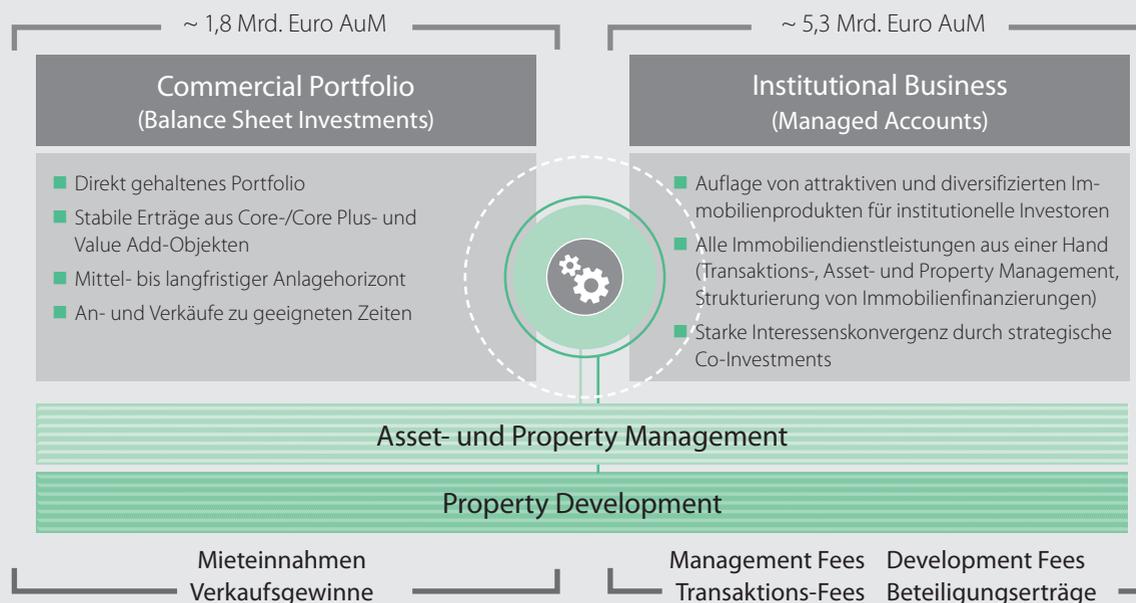
GEG-Erwerb: Effektiver Wachstumssprung durch strategische Ergänzung

Wir haben das erste Halbjahr 2019 sehr erfolgreich für den Ausbau unserer Geschäftsbasis und Marktposition genutzt und dies wesentlich durch zwei strategische Transaktionen vorangetrieben: Zum einen haben wir den im Dezember 2018 vereinbarten Verkauf der TLG-Beteiligung im ersten Halbjahr 2019 planmäßig abgeschlossen. Die für das eigene Wachstum freigesetzten Mittel aus den beiden Teilverkäufen in Höhe von rund 376 Mio. Euro haben wir unverzüglich reinvestiert: Für einen Kaufpreis von ca. 225 Mio. Euro, der komplett aus Barmitteln entrichtet wurde, hat die DIC Asset AG mit Vertrag vom 05.06.2019 den Immobilien-Investment- und -Asset Manager GEG German Estate Group erworben.

Das GEG-Geschäft ergänzt das Geschäftsmodell der DIC Asset AG in hervorragender Weise und beschleunigt ihr geplantes Wachstum im institutionellen Fonds- und Drittgeschäft deutlich. Zum 30.06.2019 verwaltete die GEG Assets under Management im Volumen von 3,6 Mrd. Euro, von denen namhafte Objekte bereits im Rahmen von früher erteil-

Im Zuge der GEG-Transaktion haben wir unsere Geschäftssegmente neu strukturiert, vereinfacht und die Berichterstattung auf zwei Säulen fokussiert: zum einen auf das Segment **Commercial Portfolio**, das wie bisher unseren Immobilien-Eigenbestand umfasst. Zum anderen fassen wir im Segment **Institutional Business** unser bisheriges Segment Funds mit dem Geschäft der GEG zusammen. Der Erwerb der GEG ist im Juni 2019 wirksam vollzogen worden. Wir konsolidieren die GEG hiermit erstmalig in unserem Halbjahresbericht. Wirtschaftlich ist die GEG für den Monat Juni in die Ergebnisse der DIC Asset AG eingeflossen. Das bisherige Segment Other Investments wurde aufgelöst, da nach dem Verkauf von Joint Venture-Beteiligungen und dem Verkauf der Beteiligung an der TLG Immobilien AG letztmalig ein Dividendenertrag aus TLG-Aktien resultiert, die im März und April 2019 veräußert wurden. Dieser Einzelsachverhalt wird nunmehr gesondert dargestellt und entfällt zum Jahresende 2019.

UNSER DIVERSIFIZIERTES GESCHÄFTSMODELL



ten Mandaten durch unsere Propertymanagement-Teams betreut werden. Mit der Übernahme hat die DIC Asset AG ihre institutionelle Investorenbasis um Kapitalgeber erweitert, die über die GEG aktuell in 23 Objekten in Fonds, Club Deals und Individualmandaten investiert sind. Außerdem ist unsere Bestandsentwicklungskapazität, die wir für die Wertsteigerung im Rahmen unseres Asset- und Portfoliomanagements bereits in der Vergangenheit gezielt gestärkt haben, um ein exzellentes Projektentwicklungs-Team für die Repositionierung anspruchsvoller Immobilien erweitert worden.

Strategisches Reinvestment
**Ideale Ergänzung im
 Institutional Business**
 durch komplementäres
 Geschäft der GEG

Frankfurt,
Eurotheum



Frankfurt,
Schillerportal



Köln,
Triforium



Frankfurt,
Palazzo Fiorentino



Frankfurt,
Villa Kennedy



Frankfurt,
Garden Tower



Frankfurt,
Global Tower



Frankfurt,
RIVERPARK Tower & Suites



Hamburg,
Opera Office



München,
Sapporobogen



Mainz,
DB Cargo Headquarter



Düsseldorf,
Business Campus am Park



Neuss,
Schulungszentrum
Polizei NRW



München,
junges Quartier Oberseending



Düsseldorf,
CABO



Frankfurt,
Japan Center



Frankfurt,
IBC Campus



München,
Pasing Central



Dortmund,
HCC Harenberg
City Center



Berlin,
Pressehaus
Alexanderplatz



Frankfurt,
WINX

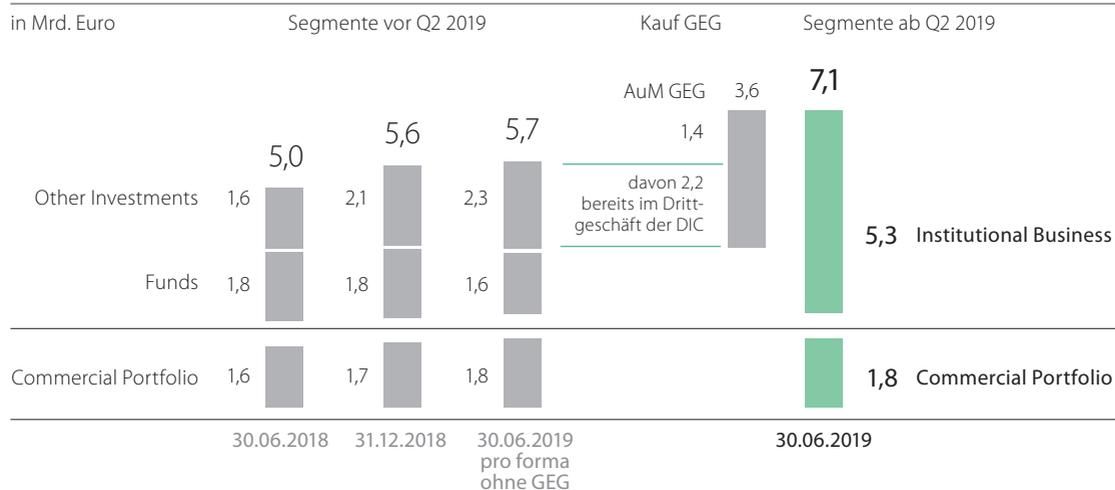
ENTWICKLUNG DES BETREUTEN IMMOBILIENVERMÖGENS

Starker Zuwachs der Assets under Management

Insgesamt stiegen die Assets under Management der DIC Asset AG insbesondere durch den GEG-Erwerb gegenüber dem 31.12.2018 um 27% auf 7,1 Mrd. Euro.

Sie verteilen sich mit 1,8 Mrd. Euro auf das Segment Commercial Portfolio (31.12.2018: 1,7 Mrd. Euro) und 5,3 Mrd. Euro – einem Plus von 36% – auf das neue Segment Institutional Business (31.12.2018: 3,9 Mrd. Euro, davon Funds 1,8 Mrd. Euro und Other Investments 2,1 Mrd. Euro).

ASSETS UNDER MANAGEMENT

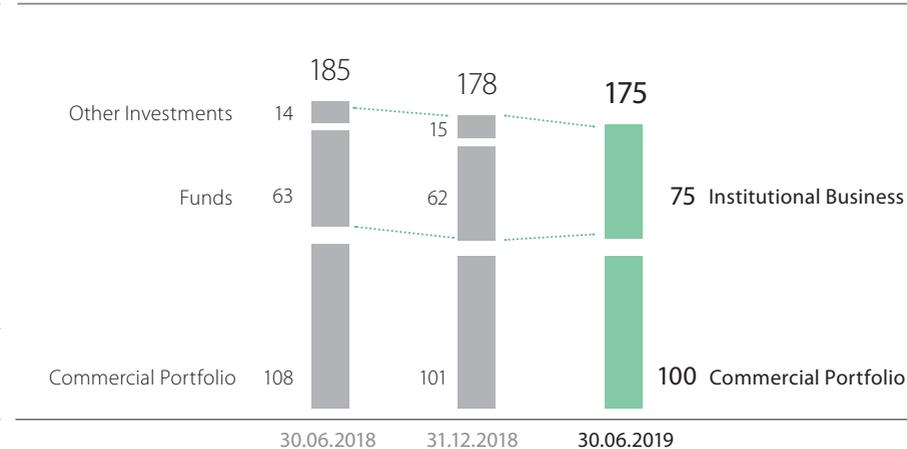


PORTFOLIO NACH SEGMENTEN

		Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Immobilien	30.06.2019	100	75	175
	31.12.2018	101	77	178
Marktwert in Mio. Euro*	30.06.2019	1.798,1	5.261,0	7.059,1
	31.12.2018	1.696,8	3.948,9	5.645,7
Mietfläche in qm	30.06.2019	923.100	1.041.400	1.964.500
	31.12.2018	893.500	966.700	1.860.200

* Marktwerte zum 31.12.2018, spätere Zugänge zu Anschaffungskosten

ANZAHL DER OBJEKTE



Transaktionen im Gesamtvolumen von rund 876 Mio. Euro realisiert

Insgesamt wurde von unseren Investment-Teams bis zum Bilanzstichtag, einschließlich der Ankäufe über die GEG seit 01. Januar 2019, ein Volumen von rund 876 Mio. Euro im Rahmen von An- und Verkäufen umgesetzt:

Auf der Ankaufsseite wurden im ersten Halbjahr Akquisitionen über rund 853 Mio. Euro notariell beurkundet. Davon entfielen rund 73 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 780 Mio. Euro auf das Segment Institutional Business.

Weitere Zukäufe sowohl für den Eigenbestand als auch für das Institutional Business sind in intensiven Prüfungen.

Immobilienverkäufe wurden über ein Volumen von rund 23 Mio. Euro getätigt. Für ein Objekt aus dem Segment Institutional Business (1,3 Mio. Euro) und drei Objekte aus dem Commercial Portfolio (rund 9 Mio. Euro) fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang bis zum Stichtag der Halbjahresbilanz statt, ebenso wie für ein 2018 für rund 7 Mio. Euro veräußertes Objekt.

TRANSAKTIONEN 2019

in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2019	Beurkundungen 2019/BNL 2019 bis zum 30.06.2019	Beurkundungen 2018/BNL 2019 bis zum 30.06.2019
Ankäufe			
Commercial Portfolio	73 (2)	73 (2)	45 (1)
Institutional Business	780 (7)	529 (4)	296 (3)
Gesamt	853 (9)	602 (6)	341 (4)
Verkäufe			
Commercial Portfolio	22 (6)	9 (3)	7 (1)
Institutional Business	1 (1)	1 (1)	-
Gesamt	23 (7)	10 (4)	7 (1)

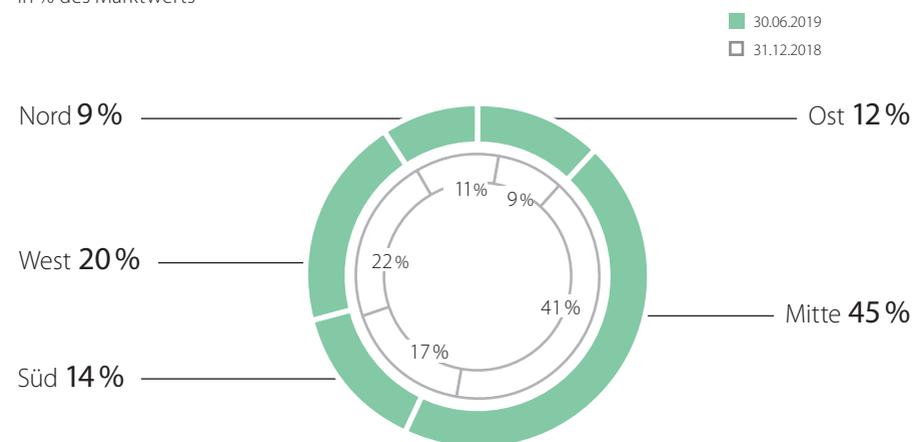
Die Verkaufspreise der von uns vermarkteten Immobilien lagen mit durchschnittlich rund 10% über den zuletzt festgestellten Marktwerten.

Regionale Entwicklung: höhere Gewichtung der wirtschaftsstarken Region Mitte

Die regionale Verteilung der Assets under Management hat sich, im Wesentlichen durch Einbeziehung der betreuten Immobilien unserer Tochtergesellschaft GEG, gegenüber dem Vorjahr verändert. Das Gewicht der wirtschaftsstarken Region Mitte nahm weiter zu und lag zum Stichtag bezogen auf den Marktwert bei 45%, was insbesondere auf die Einbeziehung großvolumiger Assets in der Mainmetropole Frankfurt zurückzuführen ist. Die Region Ost profitierte zudem von unseren verstärkten Aktivitäten in der Bundeshauptstadt Berlin. Im Gegenzug ging das Gewicht der Regionen Nord, West und Süd zurück.

REGIONALE VERTEILUNG DER ASSETS UNDER MANAGEMENT

in % des Marktwerts



Vermietungsleistung: Durchschnittsmiete unserer Abschlüsse um 21 % gesteigert

Unsere Immobilienmanagement-Teams haben die starke Vermietungsarbeit aus dem Vorquartal fortgesetzt. Im ersten Halbjahr 2019 stieg die Durchschnittsmiete der vermieteten Flächen deutlich um 21 % von 10,19 Euro/qm auf 12,29 Euro/qm. Die unter Vertrag gebrachten annualisierten Mieteinnahmen beliefen sich wie im Vorjahr auf 12,0 Mio. Euro (H1 2018: 12,0 Mio. Euro), von dem Gesamtvermietungsvolumen in Höhe von 81.300 qm (H1 2018: 98.200 qm) entfielen rund 68 % auf das Segment Commercial Portfolio und 32 % auf das Segment Institutional Business.

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH NUTZUNGSARTEN

	in qm		annualisiert in Mio. Euro	
	H1 2019	H1 2018	H1 2019	H1 2018
Büro	48.000	72.000	6,3	9,4
Einzelhandel	2.300	9.800	0,6	1,6
Lager/Logistik	14.600	10.600	0,9	0,6
Weiteres Gewerbe	15.000	5.200	4,0	0,3
Wohnen	1.400	600	0,2	0,1
Gesamt	81.300	98.200	12,0	12,0
Stellplätze	829 Stück	1.085 Stück	0,6	0,6

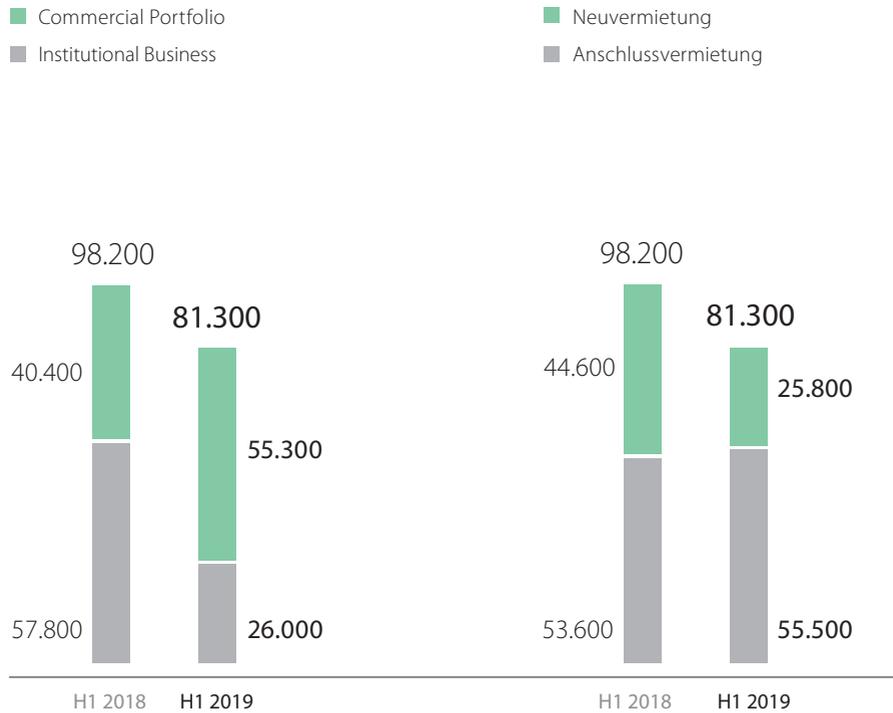
Die Vermietungsarbeit konzentrierte sich vor allem auf großvolumige Vermietungen (ab 1.000 qm), deren Anteil an der Gesamtleistung (in qm) im Commercial Portfolio bei 78 % und im Institutional Business bei 77 % lag. So konnten im Central Park Office (CPO) in Düsseldorf Mietverträge über rund 15.000 qm Hotelfläche (darunter 338 Zimmer) – bei uns subsumiert in der Nutzungsart „Weiteres Gewerbe“ – bis Ende 2026 verlängert werden. In der Berufsakademie Mannheim verlängerten wir mit dem Träger, der Öffentlichen Hand, rund 9.700 qm Bürofläche bis ins Jahr 2022. Die größte Neuvermietung fand im Logistikzentrum Hamburg-Rahlstedt statt: Hier wurden rund 700 qm Bürofläche sowie ca. 3.100 qm Logistikfläche an die HSS Hamburger Speditions Service GmbH bis in Jahr 2024 vermietet.

TOP-VERMIETUNGEN

NH Hotels Deutschland GmbH	Anschlussvermietung	Commercial Portfolio	Düsseldorf	15.000 qm
Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg	Anschlussvermietung	Commercial Portfolio	Mannheim	9.700 qm
ver.di Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft	Anschlussvermietung	Commercial Portfolio	Saalfeld	6.900 qm
Ricoh Deutschland	Anschlussvermietung	Institutional Business	Hannover	6.900 qm
HSS Hamburger Speditions Service GmbH	Neuvermietung	Commercial Portfolio	Hamburg	3.800 qm

STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG

in qm



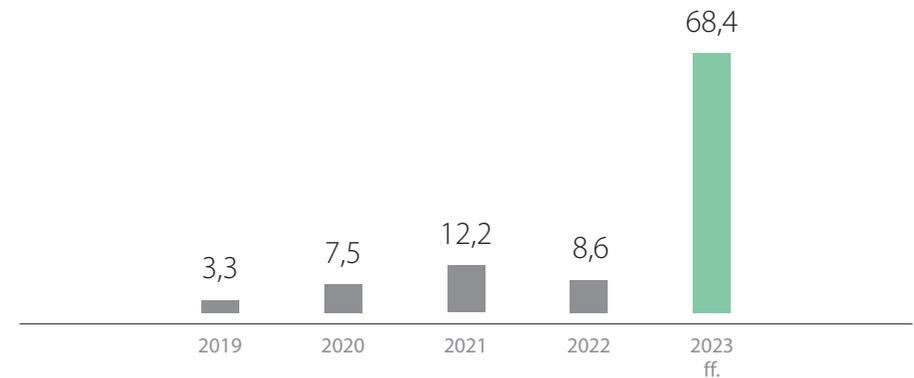
Die mittlere Laufzeit über alle Neuvermietungen lag in beiden Segmenten im Schnitt bei 5,4 Jahren. Bei den abgeschlossenen Anschlussvermietungen lag die durchschnittliche Laufzeit im Segment Commercial Portfolio bei 2,5 Jahren und im Segment Institutional Business bei 3,8 Jahren.

32% der vermieteten Flächen wurden im Zuge von Neuvermietungen vermittelt, während Anschlussvermietungen mit 68% zur Vermietungsleistung beigetragen haben.

Das Mietauslaufvolumen 2019 reduzierte sich durch die gute Vermietungsarbeit im ersten Halbjahr auf nur 3,3%. Über 68% der Mietverträge enden erst 2023 und später.

MIETAUSLAUFVOLUMEN

in % der annualisierten Mieteinnahmen



SEGMENT COMMERCIAL PORTFOLIO

Portfolioqualität weiter deutlich gesteigert

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

Zum 30.06.2019 umfasste das Commercial Portfolio 100 Immobilien (30.06.2018: 108). Die Qualität im Portfolio konnten wir durch unser aktives Asset- und Propertymanagement, den Verkauf von nicht strategischen Immobilien und den Erwerb von attraktiven und cashflowstarken Immobilien im Vergleich zum Vorjahreszeitraum signifikant steigern und



Die Revitalisierung der Kaiserpassage in Frankfurt am Main ist im Februar 2019 mit der feierlichen Wiedereröffnung erfolgreich abgeschlossen worden.

ENTWICKLUNG COMMERCIAL PORTFOLIO*

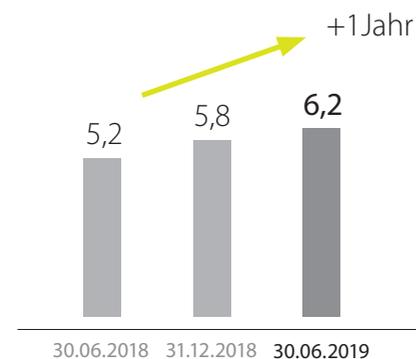
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Anzahl Immobilien	100	101	108
Marktwert in Mio. Euro	1.798,1	1.696,8	1.598,3
Mietfläche in qm	923.100	884.000	927.800
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	103,0	97,6	96,2
Ø-Miete in Euro pro qm	9,82	9,64	9,49
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	6,2	5,8	5,2
EPRA-Leerstandsquote in %	7,8	7,2	8,9
Bruttomietrendite in %	5,7	5,9	6,3

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

dabei alle wichtige Performancekennzahlen verbessern: Die annualisierten Mieteinnahmen stiegen um 7,1 % von 96,2 Mio. Euro auf 103,0 Mio. Euro. Zugleich haben wir die EPRA-Leerstandsquote gegenüber dem 30.06.2018 von 8,9% auf 7,8% gesenkt und die durchschnittliche Mietlaufzeit (WALT) deutlich von 5,2 auf 6,2 Jahre erhöht. Die durchschnittliche Miete in Euro pro qm im Commercial Portfolio stieg von 9,49 Euro auf 9,82 Euro.

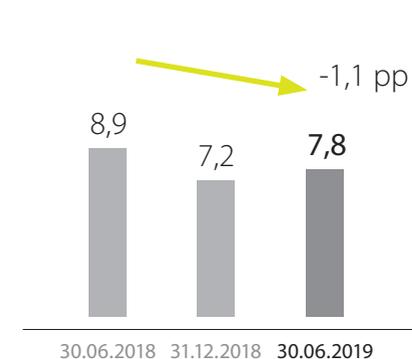
WALT

in Jahren



EPRA-LEERSTANDSQUOTE

in %*



* ohne Projektentwicklungen und Warehousing

Like-for-like erhöhten sich die annualisierten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio um 0,2% von 93,6 Mio. Euro am 30.06.2018 auf 93,8 Mio. Euro am 30.06.2019.

Der Marktwert der Immobilien des Commercial Portfolios stieg von rund 1,6 Mrd. Euro am 30.06.2018 auf rund 1,8 Mrd. Euro am 30.06.2019.

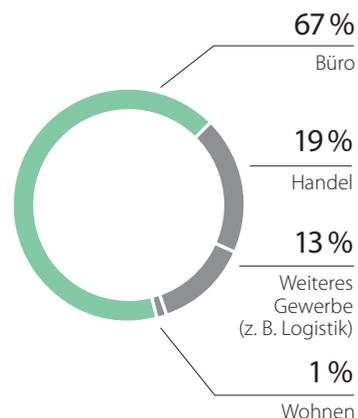
Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus abgeschlossenen Transaktionen (Ankäufe und Verkäufe), für die der Besitz-, Nutzen und Lastenübergang in den letzten zwölf Monaten stattgefunden hat.



Das Stadtfenster in Duisburg, ein zentraler moderner Bau für die Stadtbibliothek und weitere kommunale Bildungsangebote.

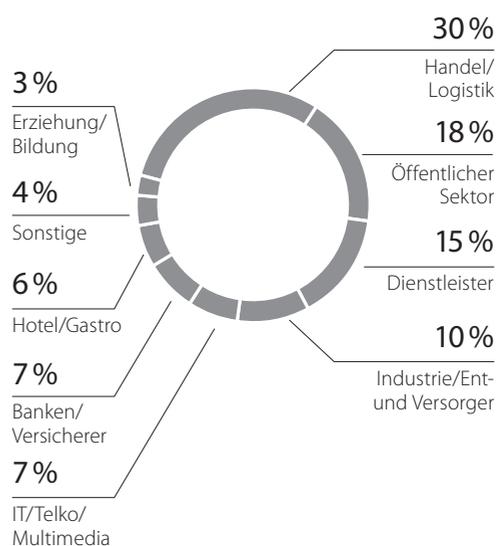
NUTZUNGSARTEN

Basis: annualisierte Mieteinnahmen



BRANCHEN*

Basis: annualisierte Mieteinnahmen



* Branchenzuordnung gemäß IHK-Branchenschlüssel

Zuwächse im Eigenbestand

Für das weitere Wachstum in unserem Eigenbestand haben wir im Berichtszeitraum zwei Immobilien für rund 73 Mio. Euro notariell beurkundet. Zu Jahresbeginn erwarben wir im Technologiepark Bremen ein vollvermietetes Multi-Tenant-Bürogebäude zu Gesamtinvestitionskosten von 14,7 Mio. Euro. Die rund 9.400 qm Mietfläche werden mehrheitlich von der Universität Bremen genutzt. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten hat Ende März 2019 stattgefunden. Das „Stadtfenster“ in Duisburg, das wir Anfang Mai zu Gesamtinvestitionskosten von 58,1 Mio. Euro angekauft haben, ist eine moderne, 2014 fertiggestellte Büroimmobilie in zentraler Innenstadtlage. Sie verfügt auf fünf Geschossen insgesamt über 12.600 qm Mietfläche, die hauptsächlich von der Stadtbibliothek und der Volkshochschule genutzt werden. Das vollvermietete Objekt hat eine gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) von rund 18 Jahren. Die annualisierten Mieteinnahmen betragen ca. 2,2 Mio. Euro. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang hat Ende Juni stattgefunden. Für eine weitere Büroimmobilie in Karlsruhe über rund 45 Mio. Euro erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang ebenfalls im 2. Quartal 2019. Für die Immobilie wurde bereits im Dezember 2018 ein Kaufvertrag geschlossen.

SEGMENT INSTITUTIONAL BUSINESS

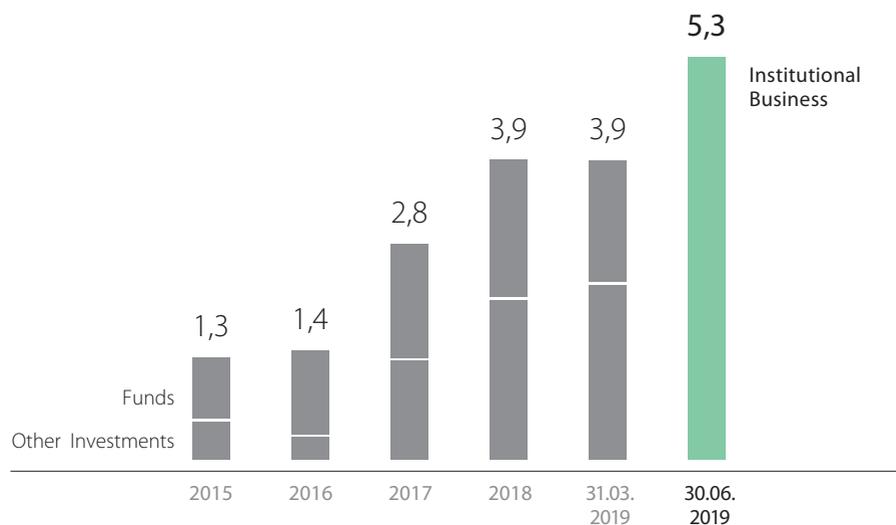
Bedeutender Wachstumssprung im institutionellen Geschäft

Das Segment Institutional Business fasst das bisherige Segment Funds mit dem institutionellen Investmentgeschäft der GEG zusammen. Der Bereich erwirtschaftet Gebühren aus der Tätigkeit als Emittent und Manager von Immobilien-Spezialfonds, Individualmandaten und Club Deals für institutionelle Investoren. Darüber hinaus tritt die DIC Asset AG in geringem Maße auch als Co-Investor auf und erzielt in einigen Mandaten Beteiligungserträge.

Zum 30.06.2019 umfasste das Segment Assets under Management im Wert von 5,3 Mrd. Euro (zusammengefasste Werte der vorherigen Segmente per 30.06.2018: 3,4 Mrd. Euro; 31.12.2018: 3,9 Mrd. Euro).

ASSETS UNDER MANAGEMENT *

in Mrd. Euro, jeweils zum Bilanzstichtag



* bis Q1 2019 Segmente Funds und Other Investments

Für das Institutional Business fanden insgesamt im ersten Halbjahr Akquisitionen in Höhe von rund 780,0 Mio. Euro statt, davon 760,5 Mio. Euro über die erworbene GEG.

Für den Fonds DIC Office Balance V erwarben wir Ende Februar zu Gesamtinvestitionskosten von rund 19,5 Mio. Euro die hauptsächlich an die Uni Dresden vermietete Büroimmobilie „Falkenbrunnen“ in der sächsischen Landeshauptstadt.

Über die GEG kamen mehrere großvolumige Immobilien in zentralen Lagen hinzu: im Februar das KAP1 in Düsseldorf für 56,6 Mio. Euro sowie ein zu 100 % von der Deutschen Bahn genutztes Objekt in der Mainzer Altstadt am Rheinufer für 85,6 Mio. Euro, im April das Berliner „Pressehaus“ am Alexanderplatz – ein Ensemble aus revitalisiertem Hochhaus und projektiertem Erweiterungsbau mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 367,1 Mio. Euro – und im Juni das Helio in Augsburg, ein vollvermietetes Objekt in erstklassiger Zentrumslage für 111,6 Mio. Euro. Ebenfalls im Juni kam für 50,9 Mio. Euro das Bürohaus Palazzo Fiorentino in Frankfurt-Sachsenhausen hinzu, das komplett an das Bankhaus Metzler vermietet ist. Zeitgleich fand der Erwerb der vollvermieteten Fashion Mall Munich in der Parkstadt Schwabing in München für ein Gesamtinvestitionsvolumen von 88,7 Mio. Euro statt.

Mit den Abschlüssen und der Integration der GEG ist die Strategie der DIC Asset AG zum dynamischen Ausbau des institutionellen Geschäfts im laufenden Jahr sehr effektiv vorangetrieben worden. Mit weiteren attraktiven Akquisitionen in Vorbereitung setzt die DIC Asset AG auf ein fortgesetztes Wachstum dieser Ertragssäule in 2019 und darüber hinaus.

Im ersten Halbjahr 2019 wurde planmäßig der Verkauf der TLG-Beteiligung vollzogen und das Engagement beendet. Hieraus resultierten Erlöse von insgesamt rund 376 Mio. Euro, die effektiv zur Finanzierung unseres Wachstums eingesetzt wurden. Insgesamt resultierte aus zwei Teilverkäufen ein direkt im Bilanzgewinn erfasstes Gesamtergebnis von 76,8 Mio. Euro (keine GuV-Wirkung). Von diesem Gesamtergebnis wurden 32,9 Mio. Euro bereits im ersten Quartal erfasst (erster Teilverkauf an die Ouram Holding); der zweite Teilverkauf an die Bedrock-Gruppe fand zu Beginn des zweiten Quartals statt und erhöhte den Bilanzgewinn um weitere 43,9 Mio. Euro.

Personalentwicklung

Zum Stichtag 30.06.2019 beschäftigte die DIC Asset AG 260 Mitarbeiter (davon 67 in der GEG). Die 67 Mitarbeiter der GEG teilen sich auf in 11 Personen im Bereich Portfoliomanagement, Investment und Fonds, 29 Personen im Bereich Asset- und Propertymanagement sowie 27 Personen im Bereich Konzernmanagement und Administration. Ohne die GEG Transaktion wäre der Mitarbeiterstamm gegenüber dem Vorjahr um 12 Personen auf 193 Personen gewachsen, insbesondere durch organisches Wachstum des Asset- und Propertymanagements um 8 Personen.

ANZAHL MITARBEITER

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	39	27	25
Asset- und Propertymanagement	149	114	112
Konzernmanagement und Administration	72	45	44
DIC Gesamt	260	186	181

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

Die Umsatz- und Ertragslage ist im ersten Halbjahr 2019 beeinflusst durch die erstmalige Erfassung von Erträgen und Aufwendungen der GEG German Estate Group, die konsolidierungsbedingt mit einem Monat (Juni 2019) in den Konzernabschluss eingeflossen sind. Insbesondere die Erträge aus Immobilienmanagement und die operativen Aufwendungen sind hiervon beeinflusst. Folglich sind die Aufwendungen und Erträge der Vergleichsperiode H1 2018 nicht vollständig vergleichbar.

Mieteinnahmen nahezu konstant

Die Bruttomieteinnahmen des ersten Halbjahres 2019 erreichten mit 49,7 Mio. Euro nahezu das gleiche Niveau des Vorjahreszeitraums (H1 2018: 50,3 Mio. Euro). Positiv wirkten sich zusätzliche Mieteinnahmen nach Ankäufen und Mietsteigerungen aus, die transaktionsbedingte Abgänge von Bruttomieteinnahmen nahezu vollständig kompensierten. Die Nettomieteinnahmen konnten aufgrund gesunkener immobilienbezogener Kosten, insbesondere Leerstandskosten, um 1 % auf 43,0 Mio. Euro gesteigert werden (H1 2018: 42,5 Mio. Euro).

Erträge aus Immobilienmanagement signifikant gestiegen

Die Erträge aus dem Immobilienmanagement sind im Zuge der Übernahme der GEG und der deutlichen Steigerung der Assets under Management im Institutional Business gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum signifikant um 43 % von 12,2 Mio. Euro auf 17,5 Mio. Euro gestiegen. Hiervon sind 9,6 Mio. Euro transaktionsbezogene Gebühren (30.06.18: 6,6 Mio. Euro) und 7,9 Mio. Euro Asset- und Property-Management-Fees (30.6.2018: 5,6 Mio. Euro). Die Erträge aus Immobilienmanagement der GEG für den Monat Juni betragen 4,2 Mio. Euro wovon 3,1 Mio. Euro transaktionsbezogen sind.

Gesamterträge von 94,1 Mio. Euro

Die Gesamterträge beliefen sich im ersten Halbjahr 2019 auf 94,1 Mio. Euro nach 124,3 Mio. Euro im Vorjahr, was insbesondere an den geringeren Verkaufserlösen lag. Aufgrund geringerer Verkaufsaktivitäten im ersten Halbjahr gingen die Erlöse aus Immobilienverkäufen auf 16,0 Mio. Euro zurück (H1 2018: 51,2 Mio. Euro).

ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

in TEUR	H1 2019	H1 2018	Δ
Bruttomieteinnahmen	49.683	50.332	-1%
Erträge aus Immobilienmanagement	17.487	12.248	43%
Erlöse aus Immobilienverkauf	16.028	51.155	-69%
Sonstige Erträge	10.929	10.593	3%
Gesamterträge	94.127	124.328	-24%

Operative Kosten durch GEG-Transaktion beeinflusst

Die operativen Kosten lagen im ersten Halbjahr 2019 aufgrund der GEG-Übernahme und der damit verbundenen für den Monat Juni konsolidierten operativen sowie transaktionsbedingten Kosten bei 16,8 Mio. Euro (H1 2018: 15,2 Mio. Euro). Ohne die GEG-Transaktion wären die operativen Kosten für das erste Halbjahr um 5 % auf 14,5 Mio. Euro gesunken.

Finanzergebnis um 2,3 Mio. Euro verbessert

Das Finanzergebnis konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 2,3 Mio. Euro bzw. 12 % auf -16,9 Mio. Euro verbessert werden (H1 2018: -19,2 Mio. Euro). Hierzu trug insbesondere die verbesserte Finanzierungsstruktur im Rahmen der planmäßigen Rückführung der Anleihe 13/18 in Höhe von 100 Mio. Euro mit einem Kupon von 5,75 % p.a. und der Begebung der Anleihe 18/23 mit einem Volumen von 150 Mio. Euro und einem deutlich geringeren Kupon von 3,50 % p.a. in der zweiten Jahreshälfte 2018 sowie weitere Darlehensrückführungen insbesondere im Zuge der TLG-Transaktion bei.

Beteiligungserträge um 46 % gestiegen

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ist gegenüber dem Vorjahr von 10,8 Mio. Euro um 46 % auf 15,8 Mio. Euro angestiegen. Zum einen erhöhten sich die Dividendeneinnahmen aus der inzwischen veräußerten TLG-Beteiligung von 10,2 Mio. Euro auf 13,0 Mio. Euro, zum anderen konnten die Beteiligungserträge aus dem Institutional Business einschließlich Fonds von 1,2 Mio. Euro auf 2,8 Mio. Euro mehr als verdoppelt werden.

ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. Euro	H1 2019	H1 2018	Δ
Nettomieteinnahmen	42.961	42.486	+1%
Verwaltungsaufwand	-6.129	-5.948	+3%
Personalaufwand	-10.676	-9.299	+15%
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	48	-115	>100%
Erträge aus Immobilienmanagement	17.487	12.248	+43%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	15.767	11.653	+35%
Zinsergebnis	-16.916	-19.157	-12%
Sonstige Bereinigungen*	420	143	>100%
Funds from Operations (FFO)	42.962	32.011	+34%

* Die sonstigen Bereinigungen beinhalten:

- Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten i.H.v. TEUR 292 (Vj.: 143)
- Verwaltungs- und Personalkosten i.H.v. TEUR 128 (Vj.: 0)

FFO um 34 % auf 43,0 Mio. Euro gesteigert

Das operative Ergebnis (FFO) des ersten Halbjahres 2019 lag mit 43,0 Mio. Euro deutlich um 34 % über dem Vorjahresergebnis (H1 2018: 32,0 Mio. Euro). Maßgeblich hierfür waren insbesondere die signifikant gestiegenen Erträge aus dem Immobilienmanagement sowie das starke Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe, während sich die operativen Aufwendungen durch die GEG-Transaktion erhöhten (Laufender Personal- und Verwaltungsaufwand von rd. 1,5 Mio. Euro).

Der FFO je Aktie stieg – bei einer 2,6 % höheren durchschnittlichen Aktienanzahl nach Ausgabe der Aktiendividende im April – um 30 % auf 0,60 Euro (H1 2018: 0,46 Euro).

Konzernüberschuss um 8 % gesteigert

Aufgrund der positiven Entwicklung des FFO konnten wir trotz geringerem Ergebnis aus Verkäufen sowie geringfügig gestiegenen Abschreibungen den Konzernüberschuss im ersten Halbjahr 2019 auf 25,9 Mio. Euro steigern (H1 2018: 23,9 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie erhöhte sich bei höherer Aktienanzahl um 6 % auf 0,37 Euro (H1 2018: 0,35 Euro).

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Auch die Finanz- und Vermögenslage ist im ersten Halbjahr 2019 durch die GEG-Transaktion beeinflusst. Insbesondere die Positionen Goodwill, Immaterielle Vermögenswerte, Beteiligungen und Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand sind durch die erstmalige Konsolidierung der GEG beeinflusst. Eine Vergleichbarkeit mit der Vorjahresperiode ist demnach nur eingeschränkt möglich.

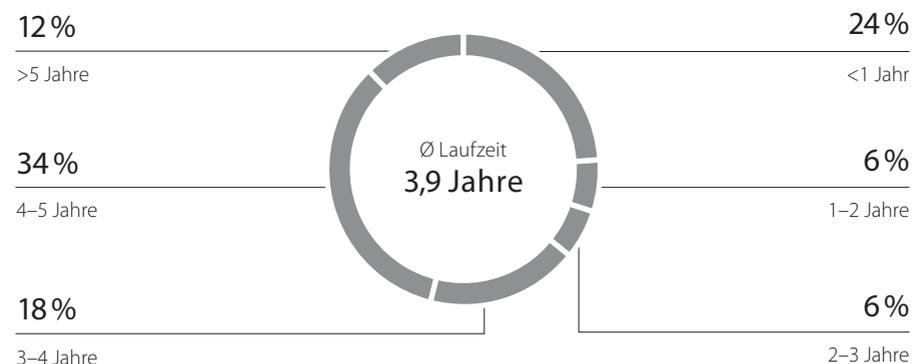
Im ersten Halbjahr ist die Bilanzsumme per 30.06.2019 gegenüber dem Jahresende 2018 um 43 Mio. Euro auf 2.533,1 Mio. Euro gestiegen. Der Anstieg ist insbesondere durch die Ankäufe für das Commercial Portfolio und der damit verbundene Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen. Die GEG-Transaktion beeinflusste die Vermögenslage insbesondere durch die erstmalige Erfassung eines vorläufigen Goodwills in Höhe von 170,3 Mio. Euro, den Zugang von immateriellen Vermögenswerten in Höhe von 28,8 Mio. Euro, bei denen es sich im Wesentlichen um erworbene Dienstleistungsverträge handelt sowie zugegangene Beteiligungen in Höhe von 32,6 Mio. Euro, die die eigenen Beteiligungen an den Investments im Institutional Business darstellen. Die Veräußerung der Beteiligung an der TLG Immobilien AG in zwei Schritten führte einerseits zum Rückgang der Beteiligungen per 30.06.2019 im Vergleich zum Jahresende und andererseits zum Anstieg der Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand. Gegenläufig zum Anstieg der Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand wirkte die Kaufpreiszahlung im Rahmen der GEG-Transaktion.

Die Finanzschulden blieben mit 1.482,6 Mio. Euro zum 30.06.2019 auf einem ähnlichen Niveau wie zum Jahresende 2018 (31.12.18: 1.481,1 Mio. Euro). Aufgrund der kürzeren Fristigkeiten haben sich die kurzfristigen verzinslichen Finanzschulden erhöht während sich die langfristigen verzinslichen Finanzschulden verringert haben.

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

LAUFZEIT FINANZSCHULDEN

Finanzschulden per 30.06.2019



Die durchschnittliche Laufzeit der Schulden einschließlich der Anleihen blieb aufgrund der neu abgeschlossenen langfristigen Refinanzierungen im Rahmen des Erwerbs von Immobilien zum 30.06.2019 mit 3,9 Jahre im Vergleich zum Vorjahresstichtag bzw. Jahresende 2018 nahezu konstant (30.06.2018: 4,0 Jahre; 31.12.2018: 3,9 Jahre). Der Anteil der Finanzierungen mit Laufzeiten größer als fünf Jahre erhöhte sich zum 30.6.2019 im Vergleich zum Jahresende 2018 auf 12 % (31.12.2018: 5 %).

Die durchschnittlichen Zinskosten aller Bankfinanzierungen lagen bei rund 1,8 % und sind damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum nahezu unverändert (30.06.2018: 1,8 %). Inklusive der Unternehmensanleihen betragen die durchschnittlichen Zinskosten zum 30.6.2019 2,5 % (30.06.2018: 2,6 %).

Der Zinsdeckungsgrad, das Verhältnis von EBITDA zu Zinsergebnis, ist im ersten Halbjahr auf 362 % gestiegen (Gesamtjahr 2018: 333 %). Zum 30.06.2019 sind rund 94 % unserer Finanzschulden festverzinslich oder bezüglich Zinsschwankungen abgesichert (31.12.2018: 88 %).

Cashflow durch strategische Transaktionen und Refinanzierungen geprägt

Der Cashflow des ersten Halbjahres 2019 ist im Wesentlichen von dem Erwerb und der Investition in den Immobilienbestand, den Refinanzierungstätigkeiten im Commercial Portfolio, der Veräußerung der Anteile an der TLG Immobilien AG sowie dem Erwerb der GEG geprägt.

Die Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit und Investitionen waren positiv, der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit war hauptsächlich aufgrund von Rückzahlungen von Darlehen negativ. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag im ersten Halbjahr 2019 mit 42,3 Mio. Euro deutlich über dem Vorjahreswert (34,6 Mio. Euro), was insbesondere auf geringere Zinszahlungen sowie gestiegene Zahlungseingänge aus Immobilienverwaltergebühren zurückzuführen ist.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich auf 39,4 Mio. Euro (H1 2018: 27,3 Mio. Euro); er spiegelt im Wesentlichen unsere Verkaufsaktivitäten, strategische Investitionen sowie die laufenden Investitionen in die Segmente Institutional Business und Commercial Portfolio wider. Im Vergleich zur Vorjahresperiode ist dieser durch geringere Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie höhere Ausgaben zum Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Investitionen in den Eigenbestand geprägt. Der Cashflow aus dem Verkauf der Anteile an der TLG Immobilien AG überkompensierte die Ausgaben für den Erwerb der GEG German Estate Group im ersten Halbjahr 2019, sodass im Vergleich zur Vorjahresperiode ein höherer Mittelzufluss aus dem Erwerb und Verkauf anderer Investitionen erzielt werden konnte.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich im ersten Halbjahr 2019 auf -30,7 Mio. Euro nach +27,8 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum und ist im Wesentlichen durch die verkaufsbedingte Rückzahlung von Darlehen und der Auszahlung der Bardividende in Höhe von 17,7 Mio. Euro geprägt. Dem stehen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum geringere Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen gegenüber. Darüber hinaus wurden im Vorjahr weitere Mittel aus der Aufstockung der Anleihe 17/22 eingenommen.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich gegenüber dem Jahresende um 65,0 Mio. Euro auf 351,9 Mio. Euro.

Eigenkapital gestärkt

Im zweiten Quartal haben wir erneut erfolgreich mit einer Annaherquote von annähernd 50% unsere Ausschüttung für das Jahr 2018 in Form einer Aktiendividende durchgeführt. Hierdurch wurden insgesamt 1.687.527 neue Stückaktien herausgegeben und das gezeichnete Kapital um 1,7 Mio. Euro erhöht. Die Kapitalrücklage hat sich hierdurch nach Abzug der Kosten für die Kapitalerhöhung um 14,1 Mio. Euro erhöht. Insgesamt stieg das Eigenkapital per 30.06.2019 im Vergleich zum 31.12.2018 um 18,3 Mio. Euro von 895,9 Mio. Euro auf 914,2 Mio. Euro. Neben der Kapitalerhöhung trug der positive Konzernüberschuss des ersten Halbjahres 2019 in Höhe von 26,0 Mio. Euro zum Anstieg des Eigenkapitals bei. Gegenläufig wirkte der Barauszahlungsanteil der Dividende in Höhe von 17,7 Mio. Euro. Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich gegenüber dem 31.12.2018 von 36,0% auf 36,1%. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value (LtV)) ist mit 50,4% gegenüber dem Jahresende 2018 insbesondere aufgrund des Erlöses aus der Veräußerung der TLG-Anteile und dem hiermit verbundenen Zufluss von liquiden Mitteln um 270 Basispunkte gesunken.

PROGNOSE

Vor dem Hintergrund des Erwerbs der GEG German Estate Group am 05.06.2019 und auf Basis der vorliegenden Halbjahreszahlen, unserer aktuellen Einschätzung zur weiteren Entwicklung des Immobilienmarktes sowie den Planungen für das weitere geplante Wachstum unserer Segmente Commercial Portfolio und Institutional Business erhöhen wir die zu Jahresbeginn getroffene Gesamtjahresprognose.

Für das Gesamtjahr 2019 erhöhen wir unser Ankaufsvolumen von rund 500 Mio. Euro auf 1,3 Mrd. Euro über alle Segmente. Die Akquisitionen dienen zum einen der Ergänzung und Stabilisierung unseres cashflow-starken Eigenbestands (Commercial Portfolio) und zum anderen dem weiteren Ausbau unseres Segments Institutional Business, das mit dem Erwerb und Übernahme der GEG zukünftig über eine deutlich breitere Investorenbasis verfügt und zudem das Angebotsspektrum unserer Investmentprodukte für internationale und nationale institutionelle Investoren signifikant erweitert. Für einen Großteil der GEG-Objekte führt die DIC bereits heute das Propertymanagement erfolgreich durch.

Zur laufenden Optimierung des Commercial Portfolios und dem Ziel des Verkaufs nicht strategischer Immobilien bringen wir zu passenden Gelegenheiten ausgewählte Immobilien auf den Markt. Darüber hinaus veräußern wir für unsere institutionellen Investoren Immobilien aus unseren gemanagten Fonds und betreuten Mandaten. Für das Gesamtjahr rechnen wir daher mit Verkäufen in einem Volumen zwischen 200–230 Mio. Euro über alle Segmente.

Auf Basis der Transaktions- und Vermietungsleistungen in unserem Commercial Portfolio und der Ergebnisse des ersten Halbjahres bestätigen wir die zu Jahresanfang prognostizierten operativen Kennzahlen: Für das Gesamtjahr rechnen wir unverändert mit Bruttomieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in Höhe von 98–100 Mio. Euro nach 100,2

Mio. Euro im Berichtsjahr 2018. Der leichte Rückgang der Mieteinnahmen wird unter anderem deutlich überkompensiert durch höhere Erträge aus dem Immobilienmanagement und den zusätzlichen erwarteten Erträgen im 2. Halbjahr 2019 aus der Übernahme der GEG.

Die zu Jahresbeginn erwarteten Funds from operations (FFO) von 70–72 Mio. Euro erhöhen wir daher um 18 Mio. Euro auf eine Spanne zwischen 88–90 Mio. Euro. Dies entspricht, bedingt durch die im April 2019 nach Ausgabe der Aktiendividende auf 72,2 Mio. erhöhte Aktienanzahl, einem FFO je Aktie von ca. 1,21–1,25 Euro und einer Steigerung um bis zu 26 % gegenüber dem zu Jahresanfang erwarteten FFO.

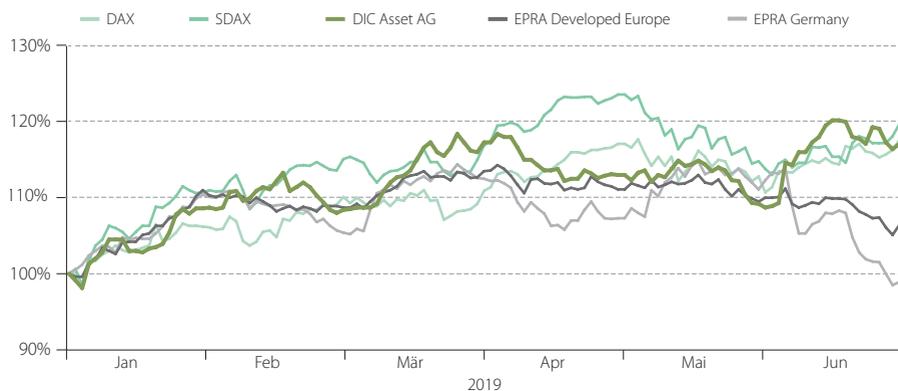
INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

Deutscher Aktienmarkt: starkes erstes Halbjahr trotz belastender Szenarien

Für die deutschen Standardwerte verlief das erste Halbjahr 2019 äußerst erfreulich. Die im vierten Quartal 2018 gesunkenen Notierungen veranlassten viele Marktteilnehmer zu Jahresbeginn, das Chancen-/Risikoverhältnis positiv zu bewerten und in deutsche Aktien zu investieren. Obwohl sich die Hoffnung auf eine baldige Beilegung des Handelskonflikts zwischen den USA und China zerschlug und die Konjunkturaussichten der globalen Wirtschaft – mithin auch der exportlastigen deutschen Industrie – sich im Jahresverlauf eintrübten, trotzten die Aktienmärkte der nachlassenden wirtschaftlichen Dynamik. Getrieben von dem Ausblick auf eine Fortsetzung der weltweit lockeren Geldpolitik und fehlenden Anlagealternativen hielt der Aufwärtstrend auch vermehrten Gewinnwarnungen stand: Der Leitindex DAX schloss das Halbjahr sehr stark mit einem Plus von 17,6%. Auch der SDAX profitierte von der allgemeinen Tendenz und erreichte im Halbjahreszeitraum ein Plus von 19,7%. Deutlich schwächer zeigten sich die Immobilienindizes, und insbesondere die Aktien von börsennotierten Wohnimmobilien, die insbesondere von der Diskussion über regulatorische Eingriffe in Deutschland im Zuge stark gestiegener Mieten betroffen waren. So wies der EPRA Developed Europe für das erste Halbjahr lediglich ein Plus von 6,4% aus, der entsprechend stärker exponierte EPRA Germany verbuchte sogar einen Verlust von -1,1%.

WERTENTWICKLUNG

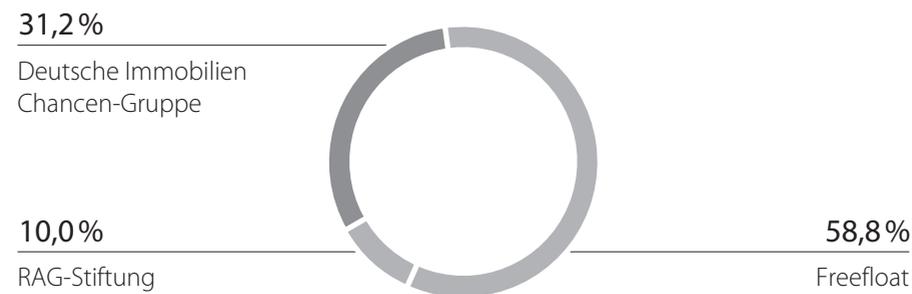
(bei Wiederanlage der Dividende, indiziert)



Die DIC Asset AG-Aktie zog ausgehend vom Jahresschlusskurs von 9,07 Euro mit dem Start ins neue Börsenjahr kräftig an und erreichte kurz vor der Hauptversammlung im März mit einem Plus von 17,3% das bisherige Jahreshoch von 10,64 Euro. Nach der Auszahlung der Dividende von 0,48 Euro und dem Handelsstart der neu geschaffenen Aktien im Rahmen der Aktiendividende sank der Kurs vorübergehend im Zuge des gefallen Sentiments bei Immobilienaktien. Mit Bekanntgabe des Kaufs der GEG German Estate Group Anfang Juni konnte sich die Aktie vom sektoralen Durchschnitt deutlich absetzen und schloss das Halbjahr mit einem Plus von 11,8% bei 10,14 Euro. Unter Berücksichtigung einer Wiederanlage der Dividende entspricht dies einem Plus von 17,1% gegenüber dem Jahresultimo 2018.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

(Stand Juli 2019)



BASISDATEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE

Anzahl Aktien	72.213.775 (Namens-Stückaktien)
Grundkapital in Euro	72.213.775
WKN/ISIN	A1X3XX/DE000A1X3XX4
Symbol	DIC
Freefloat/Streubesitz	58,8%
Wichtige Indizes	EPRA, SDAX, DIMAX
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Designated Sponsors	ODDO BHF, Baader Bank

KENNZAHLEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE ⁽¹⁾

		H1 2019	H1 2018
FFO je Aktie ⁽³⁾	Euro	0,60	0,46
Halbjahresschlusskurs	Euro	10,14	9,61
52-Wochen-Hoch	Euro	10,64	11,00
52-Wochen-Tief	Euro	8,86	9,09
Börsenkapitalisierung ^(2, 3)	Mio. Euro	732	678

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

(2) bezogen auf Xetra-Quartalschlusskurs

(3) Aktienanzahl am 30.06.2018: 70.526.248

Notenbanken steuern gegen, Zinsen erneut auf Rekordtief

Angesichts wachsender Konjunkturrisiken und weiterhin niedriger Inflationsraten hat die EZB den Zeitpunkt einer möglichen Abkehr von der Nullzins-Politik im Laufe des Jahres sukzessive immer weiter verschoben: Während zu Jahresbeginn noch ein Zinsschritt frühestens Mitte des Jahres 2019 im Raum stand, wurde der Zeitpunkt von der EZB im März auf frühestens Ende des Jahres 2019 und bei der Sitzung im Juni auf frühestens Mitte des Jahres 2020 verschoben. Auch der Strafzins von 0,4% für Banken, die ihr Geld bei der EZB parken, bleibt unverändert negativ. Die immer deutlicher zu Tage tretende wirtschaftliche Abschwächung infolge der globalen Handelskonflikte veranlasste EZB-Präsident Mario Draghi Mitte Juni dazu, auf der Notenbankkonferenz eine Kehrtwende anzudeuten: Eine zusätzliche Lockerung der Geldpolitik könne erforderlich sein, sollte sich der Ausblick nicht verbessern und die Inflation im Euroraum nicht anziehen. Zu möglichen Maßnahmen zählen unter anderem eine Verschärfung des Strafzinses für Bankeinlagen oder eine Wiederaufnahme des Anleihekaufprogramms.

Auch der amerikanische Notenbankchef Jerome Powell deutete im Juni an, dass die amerikanische Notenbank FED die Entwicklungen rund um die Handelsstreitigkeiten genau beobachtet und „angemessen reagieren“ werde, um den Aufschwung zu stützen. Die Aussagen wurden an den Börsen als Hinweis auf eine Zinssenkung interpretiert.

Die Ankündigung einer weiteren Lockerung der expansiven Geldpolitik der EZB schickte die Renditen am Rentenmarkt auf Talfahrt: So fiel die Rendite für 10-jährige Bundesanleihen im Juni auf ein historisches Rekordtief von minus 0,3 Prozent.

BASISDATEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

	DIC Asset AG-Anleihe 14/19	DIC Asset AG-Anleihe 17/22	DIC Asset AG-Anleihe 18/23
Name	DIC Asset AG-Anleihe 14/19	DIC Asset AG-Anleihe 17/22	DIC Asset AG-Anleihe 18/23
ISIN	DE000A12T648	DE000A2GSCV5	DE000A2NBZG9
WKN	A12T64	A2GSCV	A2NBZG
Listung	Prime Standard Deutsche Börse, Frankfurt	Official List der Luxemburgischen Börse, Luxemburg	Official List der Luxemburgischen Börse, Luxemburg
Mindestanlagesumme	1.000 Euro	1.000 Euro	1.000 Euro
Kupon	4,625%	3,250%	3,500%
Emissionsvolumen	175 Mio. Euro	180 Mio. Euro	150 Mio. Euro
Fälligkeit	08.09.2019	11.07.2022	02.10.2023

Unternehmensanleihen der DIC Asset AG

Die DIC Asset AG hat aktuell drei Unternehmensanleihen mit einem Gesamtvolumen von knapp über einer halben Milliarde Euro platziert.

Die Anleihe 14/19 mit einem Volumen von 175 Mio. Euro wird im September 2019 planmäßig zurückgezahlt, die beiden anderen Anleihen werden im Juli 2022 (Anleihe 17/22, Volumen 180 Mio. Euro) und Oktober 2023 (Anleihe 18/23, Volumen 150 Mio. Euro) fällig. Alle drei Anleihen notierten zum Halbjahresende 2019 (Stichtag 28. Juni 2019) über dem Ausgabekurs.

KENNZAHLEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

	28.06.2019	29.06.2018
DIC Asset AG-Anleihe 14/19		
Schlusskurs	100,21	103,95
Effektive Rendite	3,54%	1,26%
DIC Asset AG-Anleihe 17/22		
Schlusskurs	103,25	102,60
Effektive Rendite	2,13%	2,56%
DIC Asset AG-Anleihe 18/23 – emittiert am 02.10.2018 –		
Schlusskurs	104,85	–
Effektive Rendite	2,29%	–

Quelle: vwd group / EQS Group AG

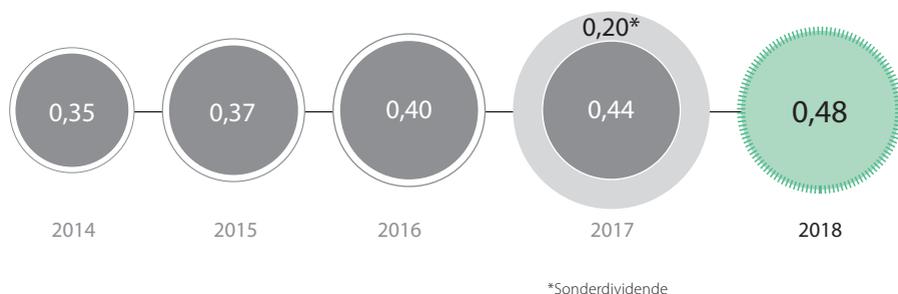
IR-Aktivitäten

Aktionäre, Investoren und Analysten werden von der DIC Asset AG laufend über aktuelle Entwicklungen und den Geschäftsverlauf informiert. Im ersten Halbjahr standen zunächst die Kommunikation des Konzernabschlusses 2018 und der weiteren strategischen Ausrichtung der DIC Asset AG im Fokus. Erneut wurden die Geschäftszahlen im Rahmen eines „Fast Close“ ermittelt und standen den Anlegern so bereits im Februar zur Verfügung: Ihren Jahresabschlussbericht legte die DIC Asset AG damit als erster deutscher Immobilienwert vor – und auch als erstes SDAX-Unternehmen mit Abschluss des Geschäftsjahres zum 31. Dezember. Neben den Ergebnissen und Geschäftszielen für 2018 erläuterten Vorstand und IR-Team im Rahmen von drei Investorenkonferenzen, zwei europäischen Roadshows und regelmäßigen Investoren-Calls die operative Entwicklung der DIC Asset und insbesondere auch den Erwerb der GEG German Estate Group im Juni 2019.

Die DIC Asset AG wird derzeit aktiv von sieben Analysten gecovet, von denen sechs eine Empfehlung abgeben. Zwei Analysten empfehlen, die DIC-Aktie zu kaufen, und vier, sie zu halten. Das durchschnittliche Kursziel der Analysten liegt aktuell bei 11,74 Euro und damit 15,8% über dem Halbjahresschlusskurs.

DIVIDENDE JE AKTIE

in Euro



Hauptversammlung: Erhöhte Dividende von 0,48 Euro ausgezahlt

Auf der Hauptversammlung am 22. März 2019 in Frankfurt wurde für 2018 eine Dividenden-erhöhung um 4 Cent auf 0,48 Euro pro Aktie beschlossen. Mit einer auf den Jahres-schlusskurs 2018 bezogenen Dividendenrendite von 5,3% gehört die DIC Asset AG damit wieder zu den dividendenstärksten Titeln am deutschen Aktienmarkt. Alle weiteren Vor-schläge der Verwaltung wurden mit großer Mehrheit bestätigt.

Mit Wirkung vom 21. Mai 2019 bis zum Ende der nächsten Hauptversammlung wurde René Zahnd (53) zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats der DIC Asset AG gerichtlich be-stellt. Er folgte im Aufsichtsrat der DIC Asset AG auf Ulrich Höller, der sein Aufsichtsratsman-dat niedergelegt hatte. René Zahnd ist seit dem 1. Januar 2016 Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG und bringt mit seiner Expertise als CEO einer großen börsennotierten Immobilienaktiengesellschaft seine Erfahrung aus dieser Position in den Aufsichtsrat der DIC Asset ein.

Starker Vertrauensbeweis der Aktionäre:

Annahmequote der Aktiendividende auf knapp 50% gesteigert

Auch für das Geschäftsjahr 2018 hatten die Aktionäre der DIC Asset AG wieder das Wahl-recht, die Dividende in bar oder in Form neuer Aktien zu erhalten. Die Aktiendividende wurde mit einer gegenüber dem Vorjahr um 13% gesteigerten Quote von knapp 50% der dividendenberechtigten Aktien angenommen. Am 29. April erfolgte die Auszahlung der Bardividende und am 30. April die Einbuchung von insgesamt 1.687.527 neuen Stückaktien in die Depots der Aktionäre. Die Höhe des gezeichneten Kapitals der DIC Asset AG stieg durch die Ausgabe der neuen Aktien um ca. 2,4% auf 72.213.775 Euro. Mit der hervor-ra-genden Annahmequote konnte das Eigenkapital der Gesellschaft um 16,1 Mio. Euro ge-stärkt werden.

IR-KALENDER 2019

01.08.	Veröffentlichung H1 2019*	
24.09.	Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference	München
25.09.	Baader Investment Conference	München
26.09.	UniCredit European Conference	München
06.11.	Veröffentlichung Bericht Q3 2019*	
20.11.	DZ Bank Equity Conference 2019	Frankfurt

* mit Conference Call

Aktuelle Termine finden Sie auch auf unserer Website:

www.dic-asset.de/investor-relations/termine

Siebter Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht

Dem Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit folgend berichtet die DIC Asset AG in ihren Nachhaltigkeitsberichten über die ökonomischen, sozialen und ökologischen Aspekte ihres unternehmerischen Handelns. Ende Juni wurde der siebte Nachhaltigkeitsbericht auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Dabei haben wir uns an den höchsten internationalen Berichtsstandards der Global Reporting Initiative (GRI Standards) sowie den vom europäischen Branchenverband EPRA erarbeiteten ESG-Berichtsstandards für Immobilienunternehmen (Environmental, Social, Governance) orientiert. In diesem Jahr wurde das EPRA-Reporting erstmals neben ökologischen auch um soziale und Governance-Informationen erweitert.

HIGHLIGHTS DES BERICHTS:

- Vollständige Auswertung der Energieverbrauchsdaten für das Geschäftsjahr 2018 aufgrund beschleunigter Reporting-Prozesse
- Stromverbrauch 2018 im Analyseportfolio sinkt auf vergleichbarer Basis (like-for-like) um 14,8% auf 44,4 kWh gegenüber Referenzjahr 2016
- Like-for-like-Rückgang der durch Strom- und Heizenergieverbrauch verursachten CO₂-Emissionen des Portfolios von 12,6% auf 32.615 Tonnen CO₂-Äquivalent (tCO₂e) im Analysezeitraum 2016 bis 2018
- Neuausschreibung der Energielieferverträge zur schrittweisen Umstellung des Eigenbestands auf 100% Ökostrom und weiteren Standardisierung der Verbrauchsdaten
- Erstmalige Erweiterung um eine Wertschöpfungsrechnung für das Geschäftsjahr 2018 nach GRI-Vorgaben (Stakeholder-Ansatz)

Geschäftsbericht erneut international ausgezeichnet

Zum wiederholten Male ist der Bericht der DIC Asset AG mit internationalem Gold ausgezeichnet worden: Der Geschäftsbericht 2018 erreichte in einem der weltweit größten Wettbewerbe der Finanzberichterstattung 98 von 100 Bewertungspunkten in acht Kategorien der Informationsaufbereitung. Die Jury der LACP wählte den Bericht zudem branchenübergreifend in die Top-20-Berichte Deutschlands und die Top-100-Berichte weltweit. Mit der Zusatzauszeichnung als einer der „Most Engaging Reports“ platzierte sich die DIC Asset AG unter den höchstbewerteten Reports des internationalen Wettbewerbs.



KONZERNABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2019

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni

in TEUR	H1 2019	H1 2018	Q2 2019	Q2 2018
Gesamterträge	94.127	124.328	43.570	42.673
Gesamtaufwendungen	-64.352	-88.535	-31.082	-27.280
Bruttomieteinnahmen	49.683	50.332	25.187	25.546
Erbbauszinsen	-336	-491	-168	-178
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	10.116	10.264	5.185	4.963
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-11.327	-11.379	-5.721	-5.310
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-5.175	-6.240	-2.720	-3.045
Nettomieteinnahmen	42.961	42.486	21.763	21.976
Verwaltungsaufwand	-6.129	-5.948	-3.624	-2.968
Personalaufwand	-10.676	-9.299	-5.817	-4.672
Abschreibungen	-15.609	-14.686	-8.092	-7.245
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	17.487	12.248	8.260	3.386
Sonstige betriebliche Erträge	813	329	113	177
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-765	-444	-606	-157
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	48	-115	-493	20
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16.028	51.155	4.827	8.601
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-14.335	-40.048	-4.336	-3.705
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.693	11.107	491	4.896
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	29.775	35.793	12.488	15.393
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	15.767	10.835	13.381	10.468
Zinserträge	5.170	4.407	2.506	2.279
Zinsaufwand	-22.086	-23.564	-10.800	-12.324
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	28.626	27.471	17.575	15.816
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.729	-1.628	-342	-723
Latente Steuern	-970	-1.907	-470	-351
Konzernüberschuss	25.927	23.936	16.763	14.742
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	26.016	24.050	16.806	14.769
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	-89	-114	-43	-27
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro*	0,37	0,35	0,24	0,21

* Aktienanzahl gem. IFRS per H1 2019 von 71.204.683 (H1 2018: 69.380.268)

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni

in TEUR	H1 2019	H1 2018	Q2 2019	Q2 2018
Konzernüberschuss	25.927	23.936	16.763	14.742
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können				
Marktbewertung Sicherungsinstrumente				
Cashflow-Hedges	-1.387	0	-1.387	0
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können				
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten	12.259	1.805	2.504	3.252
Marktbewertung Sicherungsinstrumente				
Fair Value Hedges	-1.243	0	-1.243	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen*	9.629	1.805	-126	3.252
Gesamtergebnis	35.556	25.741	16.637	17.994
Konzernaktionäre	35.645	25.855	16.680	18.021
Minderheitenanteile	-89	-114	-43	-27

* nach Steuern

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni

in TEUR	H1 2019	H1 2018
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/erhaltenen Zinsen, Steuern und Dividenden	20.608	27.491
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.693	-11.107
Abschreibungen	15.609	14.686
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten, Rückstellungen	18.814	14.647
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-3.277	2.673
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	50.061	48.390
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16.028	69.270
Erhaltene Dividenden	13.043	10.200
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-106.284	-71.650
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-18.648	-10.685
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	140.480	23.883
Darlehen an andere Unternehmen	-5.077	6.367
Erwerb/Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software	-96	-65
Cashflow aus Investitionstätigkeit	39.446	27.320
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Anleihenbegebung	0	51.000
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	102.210	169.465
Rückzahlung von Darlehen	-113.865	-166.332
Leasingzahlungen	-933	0
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-366	-1.786
Gezahlte Dividenden	-17.705	-24.561
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-30.659	27.786
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	13.902	388
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	51.124	89.740
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	286.903	201.997
Finanzmittelfonds zum 30. Juni	351.929	292.125

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.06.2019	31.12.2018
Goodwill	170.338	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.556.794	1.459.002
Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.665	554
Anteile an assoziierten Unternehmen	79.090	86.988
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	135.283	130.206
Beteiligungen	64.772	382.578
Immaterielle Vermögenswerte	29.102	266
Aktive latente Steuern	30.305	26.877
Langfristiges Vermögen	2.077.349	2.086.471
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	598	515
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.196	4.182
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	15.806	9.382
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	10.485	11.353
Sonstige Forderungen	23.246	26.406
Sonstige Vermögenswerte	3.527	1.545
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	351.929	286.903
Kurzfristiges Vermögen	411.787	340.286
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	44.006	63.294
Summe Aktiva	2.533.142	2.490.051

Passiva in TEUR	30.06.2019	31.12.2018
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	72.214	70.526
Kapitalrücklage	763.909	749.816
Hedgingrücklage	-1.387	1.243
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	5.007	69.515
Bilanzgewinn	70.206	1.275
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	909.949	892.375
Minderheitenanteile	4.249	3.546
Summe Eigenkapital	914.198	895.921
SCHULDEN		
Unternehmensanleihen	324.143	323.372
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	802.192	857.601
Passive latente Steuern	33.478	16.674
Derivate	1.703	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	7.903	0
Summe langfristiger Schulden	1.169.419	1.197.647
Unternehmensanleihen	174.837	174.450
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	181.429	125.681
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.671	2.149
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	17.156	16.104
Derivate	0	14.847
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12.866	8.627
Sonstige Verbindlichkeiten	59.566	54.625
Summe kurzfristiger Schulden	449.525	396.483
Summe Schulden	1.618.944	1.594.130
Summe Passiva	2.533.142	2.490.051

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2017	68.578	732.846	0	38.628	-14.763	825.289	3.624	828.913
Konzernüberschuss					24.050	24.050	-114	23.936
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten				1.805		1.805		1.805
Gesamtergebnis			0	1.805	24.050	25.855	-114	25.741
Dividende für 2017					-43.890	-43.890		-43.890
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	1.948	17.381				19.329		19.329
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-411				-411		-411
Stand am 30. Juni 2018	70.526	749.816	0	40.433	-34.603	826.172	3.510	829.682
Konzernüberschuss					23.641	23.641	36	23.677
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				41.319		41.319		41.319
Gewinn/Verlust aus der Realisierung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-12.237	12.237	0		0
Gewinne/Verluste aus Fair Value Hedge			1.243			1.243		1.243
Gesamtergebnis			1.243	29.082	35.878	66.203	36	66.239
Stand am 31. Dezember 2018	70.526	749.816	1.243	69.515	1.275	892.375	3.546	895.921
Konzernüberschuss					26.016	26.016	-89	25.927
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges			-1.387			-1.387		-1.387
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				12.259		12.259		12.259
Gewinn/Verlust aus der Realisierung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-76.767	76.767	0		0
Gewinne/Verluste aus Fair Value Hedge			-1.243			-1.243		-1.243
Gesamtergebnis			-2.630	-64.508	102.783	35.645	-89	35.556
Veränderung Konsolidierungskreis							792	792
Dividende für 2018					-33.852	-33.852		-33.852
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	1.688	14.459				16.147		16.147
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-366				-366		-366
Stand am 30. Juni 2019	72.214	763.909	-1.387	5.007	70.206	909.949	4.249	914.198

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

KONZERNANHANG

Allgemeine Angaben zur Berichterstattung

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

Im Konzernzwischenabschluss werden die gleichen Methoden zur Konsolidierung, Währungsumrechnung, Bilanzierung und Bewertung wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018 angewendet, mit Ausnahme der unten dargestellten Änderungen. Die Ertragsteuern wurden auf Basis des für das Gesamtjahr erwarteten Steuersatzes abgegrenzt.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle gem. IFRS geforderten Angaben für Konzernabschlüsse und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt, gelesen werden. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 30. Juni 2019 auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

Im Rahmen der Erstellung des Abschlusses müssen von der Unternehmensleitung Schätzungen durchgeführt und Annahmen getätigt werden. Diese beeinflussen sowohl die Höhe der für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten angegebenen Beträge zum Bilanzstichtag als auch die Höhe des Ausweises von Erträgen und Aufwendungen im Berichtszeitraum. Tatsächlich anfallende Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Bis Ende Juni 2019 ergaben sich keine Anpassungen aufgrund veränderter Schätzungen oder Annahmen.

Neue Standards und Interpretationen

Die DIC Asset AG hat alle von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen umgesetzt. Hin-

sichtlich der ausführlichen Darstellung der neuen Normen verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2018 und folgende Ausführungen:

IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

IFRS 16 ersetzt die Standards und Interpretationen IAS 17, IFRIC 4, SIC-15 und SIC-27. Mit den Neuregelungen entfällt die Unterscheidung zwischen Finance- und Operating-Lease-Vereinbarungen. Stattdessen hat der Leasingnehmer das wirtschaftliche Recht am Leasinggegenstand in Form eines Nutzungsrechts zu bilanzieren, das über die Laufzeit des Leasingvertrages abgeschrieben wird. Korrespondierend dazu ist eine Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen zu passivieren und mittels der Effektivzinsmethode fortzuführen.

Die Abgrenzung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber entspricht den Regelungen des IAS 17.

Der Standard ist am 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Das EU-Endorsement erfolgte am 31. Oktober 2017.

Die DIC Asset hat im Rahmen einer konzernweiten Vertragsanalyse die vorliegenden Leasingverträge, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, auf mögliche Anpassungseffekte ausgewertet. Auf Basis dieser Analyse ergeben sich für die DIC die unten aufgeführten Auswirkungen auf den Konzernabschluss im Rahmen der erstmaligen Anwendung von IFRS 16. Die erstmalige Anwendung erfolgte modifiziert retrospektiv.

Daneben sind einige weitere Standards und Änderungen in Kraft getreten, aus denen sich kein Einfluss auf den Konzernabschluss oder den verkürzten Konzernzwischenabschluss ergibt. Hierzu zählen:

- Änderungen an IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen“ – Langfristig gehaltene Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures
- Änderungen an IFRS 9 „Finanzinstrumente“ – Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung

- IFRIC 23 „Unsicherheit bezüglich der ertragssteuerlichen Behandlung“
- Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2015–2017)
- Änderung an IAS 19: Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen

Erstanwendung IFRS 16

Mit Erstanwendung des IFRS 16 erfasste der Konzern Leasingverbindlichkeiten für zuvor unter IAS 17 als Operating-Leasingverhältnisse klassifizierte Leasingverhältnisse. Die Verbindlichkeiten werden zum Barwert der Leasingzahlungen, abgezinst mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz der DIC zum 1. Januar 2019 bewertet. Der Grenzfremdkapitalzinssatz der DIC, der auf die Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019 angewendet wurde, beträgt 2,51 %. Die entsprechenden Nutzungsrechte werden im Zugangszeitpunkt in Höhe der Leasingverbindlichkeit angesetzt.

Die Abweichung zwischen der zum 31. Dezember 2018 angegebene Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen und der zum 01. Januar 2019 angegebenen Leasingverpflichtung, ergeben sich aus der Abzinsung in Höhe von 649 TEUR und Anpassungen aufgrund von unterschiedlicher Einschätzungen von Verlängerungs- und Kündigungsoptionen in Höhe von 556 TEUR.

Finanzierungsleasingverhältnisse bestanden zum Zeitpunkt der Erstanwendungen des IFRS 16 nicht.

Bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 hat der Konzern folgende Erleichterungen in Anspruch genommen:

- Die Anwendung eines einzigen Abzinsungssatzes auf ein Portfolio ähnlich ausgestalteter Leasingverträge
- Bei Leasingverhältnissen die vor dem Übergangszeitpunkt abgeschlossen worden sind, wurde IFRS 16 C3 folgend, nicht neu überprüft, ob ein Vertrag zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung ein Leasingverhältnis ist oder enthält, sondern die bisherige unter IAS 17 und IFRIC 4 getroffene Einschätzung beibehalten
- Leasing- und Nichtleasingkomponenten wurden bei Fahrzeugen als einzige Leasingkomponente zusammengefasst (IFRS 16.15)
- Die Nichtberücksichtigung anfänglicher direkter Kosten bei der Bewertung der Nutzungsrechte zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung

Der Konzern mietet im Wesentlichen verschiedene Büroräume, Fahrzeuge und IT-Ausstattung.

Verträge für Büroräume werden in der Regel für feste Zeiträume von 3 bis 7 Jahren abgeschlossen, können jedoch Verlängerungsoptionen enthalten. Für die Bewertung wurde hier von der Mindestvertragslaufzeit ausgegangen soweit die Ausübung der Option nicht als überwiegend wahrscheinlich angesehen wird. Fahrzeugverträge werden für einen festen Zeitraum von 3 Jahren geschlossen. Eine Verlängerungs- oder Kaufoption wird nicht ausgeübt. IT-Ausstattungen werden für Zeiträume zwischen 1 bis 5 Jahren geleast und können Verlängerungsoptionen enthalten.

Aus der Erstanwendung von IFRS 16 ergaben sich folgende Effekte für die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung:

in TEUR	01.01.2019	Abschreibungen auf Nutzungsrechte	Zugang der GEG 01.06.2019	30.06.2019
Aktiva				
Sachanlagen (Nutzungsrechte am Leasinggegenstand)				
Gebäude	6.519	724	3.804	9.599
Fahrzeuge	619	199	52	472
IT-Ausstattung	296	52	256	500
Summe	7.434	975	4.112	10.571
	01.01.2019	Zins und Tilgung	Zugang der GEG 01.06.2019	30.06.2019
Passiva				
Leasingverbindlichkeit (Kurzfristig)	1.810	-76	977	2.711
Leasingverbindlichkeit (Langfristig)	5.624	-856	3.135	7.903
Summe	7.434	-932	4.112	10.614

Zugänge zu dem Nutzungsrecht aus Leasinggegenständen ergaben sich in 2019 vor allem aus dem Erwerb der GEG in Höhe von 4.112 TEUR.

in TEUR	30.06.2019
Mietaufwand	-1.036
Abschreibungen auf Sachanlagen (Nutzungsrechte am Leasinggegenstand)	975
Zinsaufwand	103
Periodenergebnis	-40

Im Rahmen der Kapitalflussrechnung werden die Abschreibungen im Cashflow der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit berücksichtigt. Die Zins- und Tilgungszahlungen werden beim Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten ausgewiesen. Wesentliche Auswirkungen auf die Steuerungsgrößen des Konzerns ergeben sich durch die Bilanzierung nach IFRS 16 nicht.

Angaben zu Finanzinstrumenten

Für die vom Konzern gehaltenen nicht börsennotierten Anteile an der DIC Opportunistic GmbH und der Anfang Juni 2019 erworbenen Beteiligungen innerhalb der GEG-Gruppe liegen keine auf einem aktiven Markt notierten Preise vor (Stufe 3 nach IFRS 13). Der beizulegende Zeitwert leitet sich aus dem indirekt gehaltenen Immobilien- und Aktienvermögen ab. Zwischen dem 31.12.2018 und dem Bilanzstichtag ergaben sich Wertänderungen in Höhe von insgesamt +2.966 TEUR. Für die Bewertung des Immobilienvermögens verweisen wir auf unseren Konzernabschluss zum 31.12.2018. Die bis April 2019 gehaltenen Anteile an der börsennotierten TLG Immobilien AG waren ebenso unter den Beteiligungen ausgewiesen.

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

in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert 30.06.2019	Zeitwert 30.06.2019	Buchwert 31.12.2018	Zeitwert 31.12.2018
Aktiva					
Beteiligungen	FVOCI	32.265	32.265	382.578	382.578
Beteiligungen	FVPL	32.507	32.507	0	0
Sonstige Ausleihungen	FAAC	135.283	135.283	130.206	130.206
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	FAAC	598	598	515	515
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	6.196	6.196	4.182	4.182
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	FAAC	15.806	15.806	9.382	9.382
Sonstige Forderungen	FAAC	23.246	23.246	26.406	26.406
Sonstige Vermögenswerte	FAAC	3.527	3.527	1.545	1.545
Flüssige Mittel	FAAC	351.929	351.929	286.903	286.903
Summe	FAAC	536.585	536.585	459.139	459.139
Passiva					
Derivate	n/a	1.703	1.703	14.487	14.487
Unternehmensanleihen	FLAC	498.980	518.493	497.822	508.958
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	802.192	775.742	857.601	850.123
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	181.429	181.226	125.681	126.994
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.671	3.671	2.149	2.149
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	17.156	17.156	16.104	16.104
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	59.566	59.566	54.625	54.625
Summe	FLAC	1.564.697	1.557.557	1.553.982	1.558.953

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

in TEUR	2019	2018
01.01.	30.424	31.026
Zugang	30.757	0
Bewertungseffekt	2.966	-602
30.06./31.12.	64.147	30.424

Der Bewertungseffekt wird in Höhe von 1.216 TEUR im sonstigen Ergebnis sowie in Höhe von 1.750 TEUR direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Ergänzungen

Die Gesellschaft wendet für die Bewertung der Immobilien das Anschaffungskostenmodell nach IAS 40.56 an. Für die Ermittlung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemäß IFRS 13 verweisen wir auf die Angaben im Konzernabschluss zum 31.12.2018.

Erwerb GEG

Die DIC hat Anfang Juni 2019 die Anteile an der GEG-Gruppe übernommen. Die Erstkonsolidierung wurde zum 01. Juni 2019 vorgenommen.

Das GEG-Geschäft ergänzt das Geschäftsmodell der DIC Asset AG in hervorragender Weise und beschleunigt ihr geplantes Wachstum im institutionellen Fonds- und Drittgeschäft deutlich. Zum Zeitpunkt des Erwerbs verwaltete die GEG Assets under Management im Volumen von 3,6 Mrd. Euro, von denen namhafte Objekte bereits im Rahmen von früher erteilten Mandaten durch unsere Propertymanagement-Teams betreut werden. Mit der Übernahme hat die DIC Asset AG ihre institutionelle Investorenbasis um Kapitalgeber erweitert, die über die GEG aktuell in 23 Objekten in Fonds, Club Deals und Individualmandaten investiert sind. Außerdem ist unsere Bestandsentwicklungskapazität, die wir für die Wertsteigerung im Rahmen unseres Asset- und Portfoliomanagements bereits in der Vergangenheit gezielt gestärkt haben, um ein exzellentes Projektentwicklungs-Team für die Repositionierung anspruchsvoller Immobilien erweitert worden.

Für den Erwerb von 99,6% der Anteile an der GEG-Gruppe wurde ein fixer Kaufpreis von 222,2 Mio. Euro in bar gezahlt.

Die zum Erwerbszeitpunkt 01.06.2019 angesetzten beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

in TEUR	Zeitwert
Beteiligungen	29.566
Immaterielle Vermögenswerte	29.000
Sonstige kurzfristige Aktiva	36.671
Summe Vermögenswerte	95.237
Summe Schulden	42.618
Erworbenes Nettovermögen	52.619
Minderheitenanteile (0,4%)	792
Erworbenes Nettovermögen DIC Asset AG	51.827

Aus der Gegenüberstellung der Summe aus übertragener Gegenleistung und dem Anteil der nicht beherrschenden Gesellschafter am Nettovermögen mit dem erworbenen neu-bewerteten Reinvermögen der GEG resultiert ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert von 170.338 TEUR. Der Geschäfts- oder Firmenwert spiegelt zukünftige Synergien, insbesondere den Zugang zu einer breiteren Investorenbasis, weitere Produkte im Institutional Business und die Erweiterung unserer Bestandsentwicklungskapazität, wider. Die PPA ist zum 30. Juni 2019 vorläufig, da die für die PPA notwendigen Bewertungen aufgrund der Zeitnähe zum Stichtag nicht abgeschlossen wurden. Die Vorläufigkeit betrifft im Wesentlichen die immateriellen Vermögenswerte einschließlich Goodwill und die Beteiligungen.

Die Anteile der nicht beherrschenden Gesellschafter in Höhe von 0,4% wurden zum Erwerbszeitpunkt bilanziert und in Höhe ihres Anteils am erworbenen identifizierbaren Nettovermögen in Höhe von 792 TEUR bewertet.

Der beizulegende Zeitwert von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen innerhalb der Position „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ beläuft sich auf 4.648 TEUR. Der Bruttobetrag der vertraglichen Forderungen beträgt 4.648 TEUR.

Im Konzernjahresüberschuss für das erste Halbjahr 2019 sind Gewinne in Höhe von 1.024 TEUR (vor erfolgswirksamer Amortisation der neu identifizierten immateriellen Vermögenswerte und der damit zusammenhängenden latenten Steuern) aus dem zusätzlich durch die GEG generierten Geschäft enthalten. Die zurechenbaren Erlöse (Erträge aus Immobilienverwaltergebühren) des Geschäftsjahres 2019 beinhalten 4.185 TEUR von der GEG.

Wäre die erstmalige Konsolidierung zum 01. Januar 2019 erfolgt, hätten die Erlöse (Erträge aus Immobilienverwaltergebühren) im Konzern für das erste Halbjahr 2019 26.719 TEUR und der Konzernjahresüberschuss für das erste Halbjahr 2019 25.544 TEUR betragen. Für die Pro-forma-Angabe wird unterstellt, dass die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits zum Beginn der Periode bestanden haben.

Im Rahmen der Transaktion wurden zum 30.6.2019 Transaktionskosten in Höhe von 750 TEUR aufwandswirksam im Verwaltungsaufwand erfasst.

Segmentberichterstattung

Im Zuge der GEG-Transaktion haben wir unsere Geschäftssegmente neu strukturiert, vereinfacht und die Berichterstattung auf zwei Säulen fokussiert: zum einen auf das Segment **Commercial Portfolio**, das wie bisher unseren Immobilien-Eigenbestand umfasst. Zum anderen fassen wir im Segment **Institutional Business** unser bisheriges Segment Funds mit dem Geschäft der GEG zusammen. In der Spalte TLG-Dividende stellen wir den Effekt aus unserer Beteiligung an der TLG dar, den wir keinem Segment zugeordnet haben. Mit Abschluss des Paketverkaufs unserer Anteile an der TLG Immobilien AG im ersten Halbjahr 2019 haben wir unser Engagement an der TLG Immobilien AG beendet und alle Effekte in Q2 einfließen lassen. Das Vorjahr haben wir entsprechend angepasst.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in Mio. Euro	H1 2019				H1 2018			
	Commercial Portfolio	Institutional Business	TLG-Dividende	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	TLG-Dividende	Gesamt
Ergebniskennzahlen								
Bruttomieteinnahmen (GRI)	49,7			49,7	50,3			50,3
Nettomieteinnahmen (NRI)	43,0			43,0	42,5			42,5
Gewinne aus Immobilienverkauf	1,7			1,7	11,1			11,1
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		17,5		17,5		12,2		12,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		2,8	13,0	15,8		0,6	10,2	10,8
Zinsergebnis (Net interest income)	-14,2	-1,1	-1,6	-16,9	-14,7	-1,2	-3,3	-19,2
Operational expenditure (OPEX)	-5,8	-9,5	-1,5	-16,8	-6,8	-7,6	-0,8	-15,2
- davon Adminkosten	-2,0	-3,6	-0,5	-6,1	-2,6	-3,0	-0,3	-5,9
- davon Personalkosten	-3,8	-5,9	-1,0	-10,7	-4,2	-4,6	-0,5	-9,3
Funds from Operations (FFO)	23,0	10,0	10,0	43,0	21,0	4,9	6,1	32,0
Segmentvermögen*								
Anzahl Immobilien	100	75		175	108	77		185
Assets under Management (AuM)	1.798	5.261		7.059	1.598	3.393		4.992
Mietfläche in qm	923.100	1.041.400		1.964.500	927.800	935.000		1.862.800

* inkl. Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekten

Dividende

Um die Aktionäre am Erfolg und der Wertsteigerung der DIC Asset AG angemessen teilhaben zu lassen, hat der Vorstand auf der Hauptversammlung am 22. März 2019 eine Dividende von 0,48 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2018 vorgeschlagen. Nach entsprechender Beschlussfassung wurde die Dividende in Höhe von 33,9 Mio. Euro am 25. April 2019 ausgeschüttet. Hiervon wurden 16,1 Mio. Euro als neue Aktien ausgegeben. 17,8 Mio. Euro wurden an die Aktionäre in bar ausgezahlt.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Bis zum 30.06.2019 wurden die folgenden Bürgschaften neu ausgegeben:

Die DIC Asset AG hat für das Bauvorhaben MT WINX eine Zahlungsbürgschaft in Höhe von 14.000 TEUR gegenüber der BAM Deutschland AG abgegeben.

Die DIC Asset AG hat im Rahmen des Verkaufs von zwei Objekte eine Garantieerklärung in Höhe von 490 TEUR gegenüber der Novapierre Allemagne abgegeben.

Folgende Bürgschaften bzw. Garantien sind im Vergleich zum 31.12.2018 erloschen:

Selbstschuldnerische Bürgschaft der DIC Asset AG gegenüber der Deutsche Hypothekbank in Höhe von 5.000 TEUR (anteilig DIC Asset AG 2.780 TEUR) im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag Riverpark Frankfurt GmbH & Co. KG.

Erfüllungsgarantie der DIC Asset AG gegenüber dem Versorgungswerk der Landesärztekammer Hessen in Höhe von 12.800 TEUR (anteilig DIC Asset AG 5.120 TEUR) im Zusammenhang mit dem Schuldscheindarlehensvertrag Riverpark Frankfurt GmbH & Co. KG.

Garantieerklärung der DIC Asset AG gegenüber der Berlin Hyp AG in Höhe von 2.000 TEUR im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag DIC 26 Frankfurt Taunusstraßen GmbH.

Kreditsicherungsgarantie der DIC Asset AG gegenüber der Bankhaus Lampe KG in Höhe von 20.000 TEUR im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag DIC Office Balance I GmbH.

Zu den weiteren bis Ende 2018 ausgegebenen Bürgschaften bzw. Garantien sowie zu laufenden Rechtsgeschäften aus Darlehen und Dienstleistungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen verweisen wir auf unseren Konzernabschluss 2018.

Chancen und Risiken

Im Konzernabschluss sowie im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018, der im Februar 2019 veröffentlicht wurde, gehen wir ausführlich auf die Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit ein und informieren über das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem. Chancen und Risiken aus dem übernommenen Geschäft der GEG sind nahezu deckungsgleich zu den im Konzernabschluss 2018 berichteten. Weitere Chancen ergeben sich aus den gemeinsamen Vertriebsaktivitäten im Institutionellen Geschäft und der Erweiterung unserer Entwicklungskompetenz. Darüber hinaus haben sich – weder im Unternehmen noch im relevanten Umfeld – wesentliche Veränderungen im Vergleich zum Februar 2019 ereignet.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag und heute hat der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für den Verkauf eines Objekts aus dem Commercial Portfolio mit einem Transaktionsvolumen von rd. 20,2 Mio. Euro stattgefunden.

Darüber hinaus wurde der Verkauf von einem Objekt aus dem DIC Office Balance II mit einem Transaktionsvolumen von rd. 26,8 Mio. Euro zwischen dem Bilanzstichtag und heute beurkundet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang wird zum Ende des dritten Quartals erwartet.

Für das Segment Institutional Business erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für den Ankauf eines Objektes mit einem Transaktionsvolumen von rd. 245,4 Mio. Euro.

Am 18. Juli 2019 hat die DIC Asset AG erstmalig ein Schuldscheindarlehen in Höhe von 150 Mio. Euro emittiert. Die gewichtete jährliche Durchschnittsverzinsung liegt bei 1,58 % bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 5,4 Jahren. Die Mittel werden für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet, um das Wachstum der beiden Geschäftsfelder Commercial Portfolio und Institutional Business weiter voranzutreiben.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Frankfurt am Main, den 30. Juli 2019


Sonja Wärntjes


Dirk Hasselbring


Johannes von Mutius

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die DIC Asset AG, Frankfurt am Main

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2019, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichtes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

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

Nürnberg, den 30. Juli 2019

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Kraus
Wirtschaftsprüfer

Luce
Wirtschaftsprüfer

DIC Asset AG

Neue Mainzer Straße 20 • MainTor
60311 Frankfurt am Main

Tel. (069) 9 45 48 58-0

Fax (069) 9 45 48 58-99 98

ir@dic-asset.de · www.dic-asset.de

Realisierung:

LinusContent AG, Frankfurt am Main

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Bericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Hinweis:

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

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