

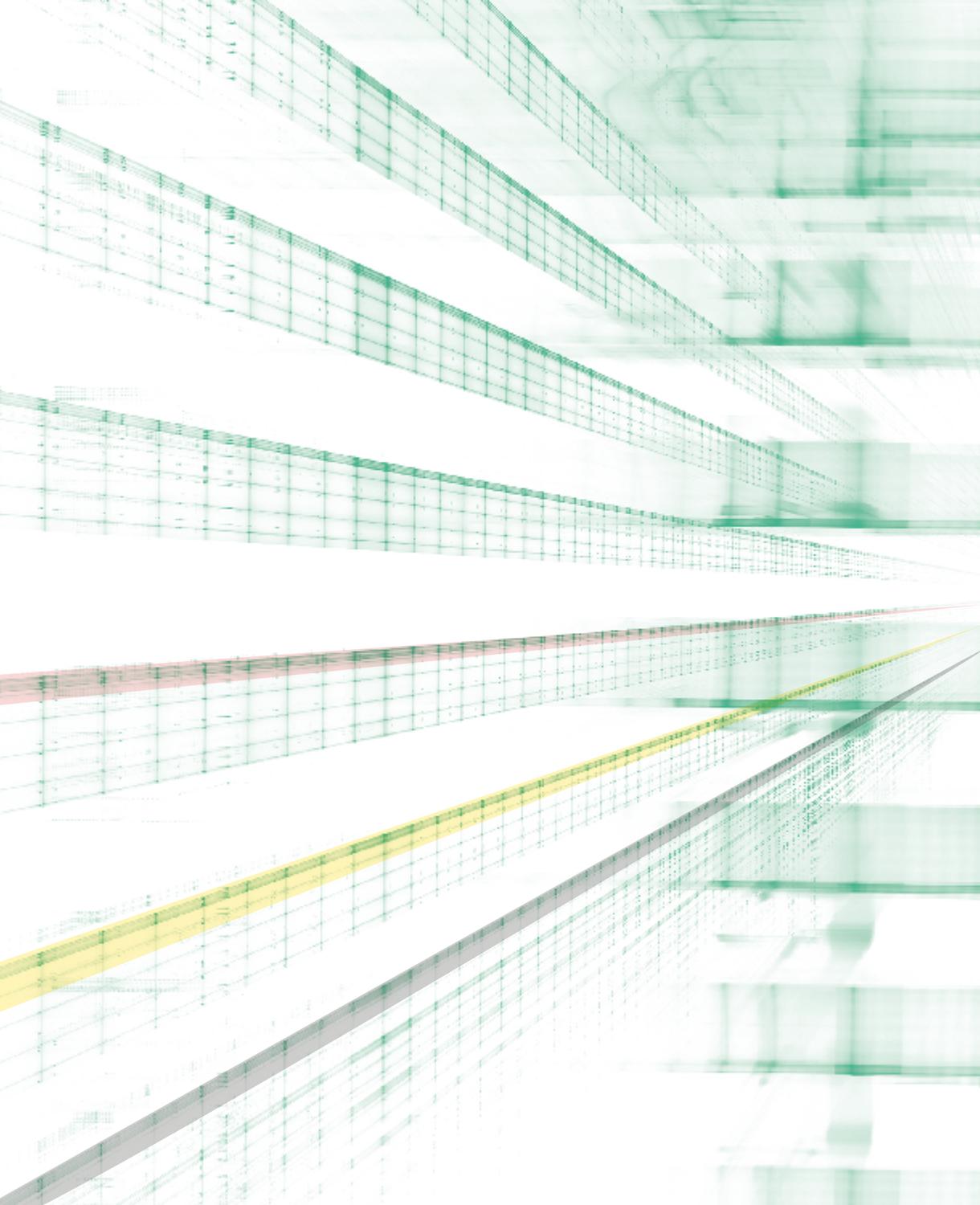
DIC.

H1 2021

HALBJAHRESBERICHT

next level

dynamic performance



INHALT

| | |
|---|----|
| Vorwort | 6 |
| Konzernzwischenlagebericht | 8 |
| Investor Relations und Kapitalmarkt | 33 |
| Konzernabschluss zum 30. Juni 2021 | 39 |
| Konzernanhang | 46 |
| Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht | 52 |

ÜBER DIE DIC ASSET AG

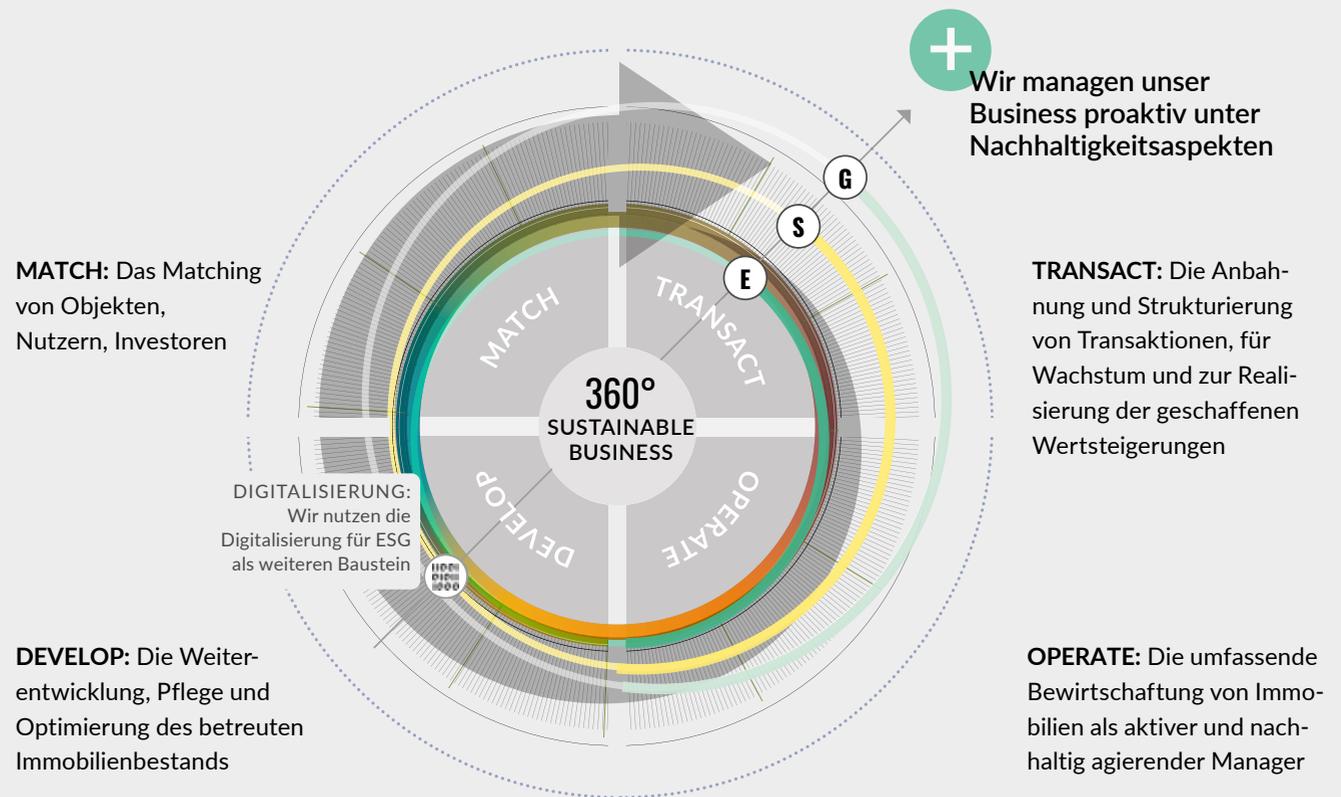
Die DIC Asset AG ist der führende deutsche börsennotierte Gewerbeimmobilienspezialist mit über 20 Jahren Erfahrung am Immobilienmarkt und Zugang zu einem breiten Investorennetzwerk. Unsere Basis bildet die überregionale und regionale Immobilienplattform mit acht Standorten in allen wichtigen deutschen Märkten. 234 Objekte mit einem Marktwert von rund 11,3 Mrd. Euro betreuen wir onsite – wir sind präsent vor Ort, immer nah am Mieter und der Immobilie.

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

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

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

UNSER GESCHÄFTSMODELL



ERFOLGREICHES H1 2021: 360-GRAD-WERTSCHÖPFUNG BESCHLEUNIGT WACHSTUM

MATCH

Anleger-Closing für **dritten Logistik-Fonds** mit Zielvolumen von 400 Mio. Euro nach nur vier Monaten erfolgreich abgeschlossen

Erfolgreiches Warehousing generiert zusätzliche Mietcashflows: Ankauf des größten Büroobjekts „Uptown Tower“ in München zur Vermarktung bei internationalen und nationalen Investoren

Weitere Eigenkapitalzusagen für Investitionen von mehr als 700 Mio. Euro vorhanden

DEVELOP

ESG-Portfolio-Screening gestartet: CO₂-Reduzierung und Erschließung weiterer Entwicklungspotenziale im Bilanzportfolio im Fokus

Manage to Core: aktuell neun Immobilien in Repositionierung, Refurbishment oder Entwicklung, davon vier im Bilanzportfolio

AuM

mittelfristiges Ziel
15 Mrd. Euro

TRANSACT

Erfolgreiche Platzierung des ersten **Schuldscheins mit ESG-Link** über 250 Mio. Euro sichert frühzeitige Refinanzierung von Verbindlichkeiten in 2022, temporärer Einsatz für ertragsstarke Warehousingaktivitäten

Expertise im Bereich Logistik ausgebaut: Integration von RLI Investors abgeschlossen

Transaktionsvolumen rund 900 Mio. Euro: Jahresziel bereits zur Hälfte erreicht

Zukäufe in Köln und München für ca. 138 Mio. Euro stärken Bilanzportfolio mit **Mieteinnahmen** von 7,1 Mio. Euro p.a.

OPERATE

Assets under Management um 33% auf **11,3 Mrd. Euro** ausgebaut

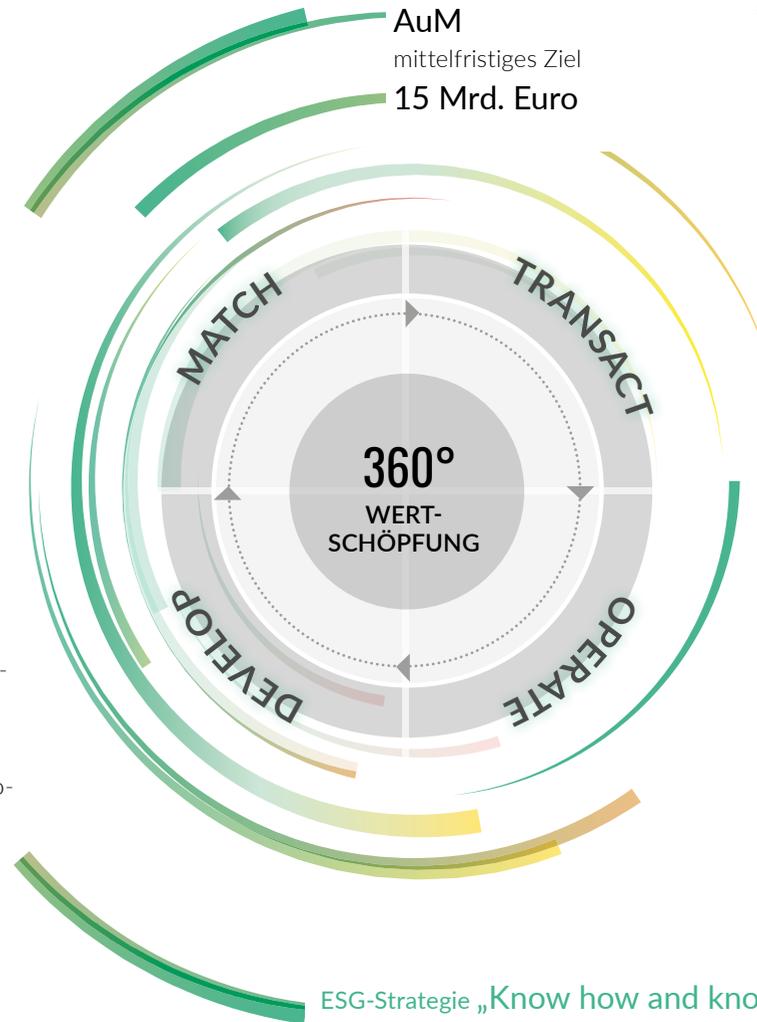
Bilanzportfolio weiter optimiert: **EPRA-Leerstandsquote** sinkt um 140 Basispunkte auf 6,1%, **WALT** bleibt stabil bei 5,9 Jahren

Erträge aus Immobilienmanagement steigen um 20 % auf 50,5 Mio. Euro

FFO erreicht mit 53,0 Mio. Euro Halbjahreshöchstmarke

Konzernergebnis steigt um 32% auf 37,7 Mio. Euro

ESG-Strategie „Know how and know why“
Umfassende ESG-Roadmap veröffentlicht



KENNZAHLEN

| Finanzkennzahlen in Mio. Euro | H1 2021 | H1 2020 | Δ | Q2 2021 | Q1 2021 | Δ |
|--|---------|---------|-------|---------|---------|-------|
| Bruttomieteinnahmen | 48,3 | 51,4 | 3,1 | 24,9 | 23,4 | 1,5 |
| Nettomieteinnahmen | 40,2 | 41,0 | 0,8 | 20,6 | 19,6 | 1,0 |
| Erträge aus Immobilienmanagement | 50,5 | 42,1 | 8,4 | 26,5 | 24,0 | 2,5 |
| Erlöse aus Immobilienverkauf | 110,8 | 9,5 | 101,3 | 4,3 | 106,5 | 102,2 |
| Gesamterträge | 222,7 | 114,3 | 108,4 | 62,1 | 160,6 | 98,5 |
| Gewinne aus Immobilienverkauf | 16,3 | 2,5 | 13,8 | 4,3 | 12,0 | 7,7 |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen | 3,8 | 6,3 | 2,5 | 1,3 | 2,5 | 1,2 |
| Funds from Operations (FFO) | 53,0 | 50,6 | 2,4 | 26,5 | 26,5 | 0,0 |
| Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis) | 69,3 | 53,1 | 16,2 | 30,8 | 38,5 | 7,7 |
| EBITDA | 83,5 | 67,2 | 16,3 | 38,2 | 45,3 | 7,1 |
| EBIT | 61,9 | 48,6 | 13,3 | 27,3 | 34,6 | 7,3 |
| Konzernüberschuss | 37,7 | 28,5 | 9,2 | 15,5 | 22,2 | 6,7 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 40,5 | 41,5 | 1,0 | 24,0 | 16,5 | 7,5 |
| Finanzkennzahlen je Aktie in Euro* | | | | | | |
| FFO je Aktie | 0,65 | 0,65 | 0,00 | 0,32 | 0,33 | 0,01 |
| FFO II je Aktie | 0,85 | 0,68 | 0,17 | 0,37 | 0,48 | 0,11 |
| Konzernergebnis je Aktie | 0,46 | 0,36 | 0,10 | 0,19 | 0,27 | 0,08 |

| Bilanzkennzahlen in Mio. Euro | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------|------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 1.799,6 | 1.600,0 |
| Eigenkapital | 1.108,9 | 1.108,4 |
| Finanzschulden (inkl. IFRS 5) | 2.059,5 | 1.474,4 |
| Bilanzsumme | 3.385,2 | 2.724,2 |
| Loan-to Value (LTV) in %** | 48,1% | 44,5% |
| Adjusted LTV in % **/**** | 43,2% | 39,2% |
| NAV je Aktie | 17,43 | 17,49 |
| Adjusted NAV je Aktie**** | 21,91 | 22,04 |

| Operative Kennzahlen | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
|---|------------|------------|
| Anzahl Immobilien | 234 | 187 |
| Assets under Management in Mrd. Euro | 11,3 | 8,5 |
| Mietfläche in qm | 3.112.200 | 2.195.600 |
| Vermietungsleistung in qm | 100.100 | 125.800 |
| Operative Kennzahlen (Commercial Portfolio)*** | | |
| Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro | 102,4 | 97,2 |
| EPRA-Leerstandsquote in % | 6,1 | 7,5 |
| Ø-Mietlaufzeit in Jahren | 5,9 | 6,3 |
| Ø-Miete in Euro pro qm | 11,21 | 10,36 |
| Bruttomietrendite in % | 5,0 | 5,1 |

* alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS. (Aktienzahl Q2 2021: 81.141.916; Q2 2020: 78.233.605)

** bereinigt um Warehousing

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

**** inkl. vollständigem Wert des Institutional Business

LIEBE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

wenn wir heute auf das erste Halbjahr des Jahres 2021 schauen, dann erwarten Sie zu Recht Zahlen von uns. Die werden wir Ihnen auch liefern. Und es sind Zahlen, die sich sehen lassen können. Wir haben unsere Ziele für das erste Halbjahr erreicht. Das ist die gute Nachricht gleich zu Beginn.

Doch lassen Sie uns zunächst mal einen Blick auf die Werte werfen, die hinter den reinen Zahlen stehen. Denn unsere Immobilien sind mehr als Assets. Es sind Orte für Menschen. Es sind Orte für Begegnungen. In Büros arbeiten Teams gemeinsam an neuen Ideen und Lösungen. Wo Kundinnen und Kunden einkaufen, entstehen Umsatz und Gewinn für unsere Wirtschaft. Und unsere Logistik-Immobilien sind Knotenpunkte des weltweiten Güterverkehrs. Sie sehen: Unsere Immobilien sind mehr als nur die Werte, die auf dem Papier stehen. Sie sind Werte für das Miteinander in unserer Gesellschaft.

Wir wissen um unsere Verantwortung für diese besonderen Orte, die wir gestalten. Darum werde ich Ihnen heute auch einen Einblick in unsere ESG-Strategie geben, mit der wir Mehr-Wert für unsere Immobilien, für die Menschen, die sie nutzen und damit auch für Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, schaffen werden.

Ein Beispiel dafür: Wie Sie wissen, haben wir im Juni für Institutional Business das höchste Bürohaus in Bayern, den „Uptown Tower“, erworben. Der Turm mit seinen 146 Metern prägt entscheidend das Münchener Stadtbild. Mit dem gelungenen Ankauf zeigen wir nicht nur unsere gute Marktvernetzung. Wir vergrößern damit auch unseren Fußabdruck in einem der begehrtesten Bürostandorte. Für die Wachstumsmetropole München rechnen wir auch zukünftig mit einem stetigen Zuzug von Unternehmen und einer steigenden Nachfrage nach modernen und flexiblen Büroräumen.

Mit dem Erwerb dieser Landmark-Immobilie sind wir schon mittendrin bei unserem Rückblick auf das erste Halbjahr 2021 und den Zahlen dazu. Der Transaktionsmarkt gab sich in der ersten Jahreshälfte in Summe noch zurückhaltend. Das war nach dem starken Jahresendgeschäft in 2020 auch so zu erwarten und wurde von der dritten Pandemiewelle zu Jahresanfang unterstützt. Auf der Vermietungsseite haben die Top-7-Büromärkte noch nicht das Niveau aus der Zeit vor Corona erreicht. Die Büroflächenumsätze in Frankfurt, Hamburg und Köln zogen aber bereits wieder spürbar an. Für den weiteren Jahresverlauf weht ein günstiger Wind: Die Planungssicherheit nimmt insbesondere bei größeren Mietern wieder zu. Und somit erwarten wir wieder mehr Entscheidungsfreude bei den anstehenden Anmietungen.

Wir spüren auch: Der Vermietungsmarkt beschäftigt sich intensiv und konstruktiv mit der Frage, wie flexibel wir zukünftig unser Büro nutzen und welche Bedeutung es für das Gemeinschaftsgefühl im Unternehmen hat. Hier wollen die Mieter mehr als nur Flächen anmieten. Sie erwarten konstruktive Ideen und Lösungen. Wir sind hier mit unseren kreativen Teams gut aufgestellt, um mit den Kunden individuelle Raum- und Nutzungskonzepte zu erarbeiten und umzusetzen. Damit liefern wir auf dem Markt neben den attraktiven Immobilien einen entscheidenden Mehrwert, wenn es um Abschlüsse und Neuvermietungen geht.

Operativ sind uns entscheidende Erfolge bei Vermietungen und Transaktionen gelungen: So verzeichneten wir insgesamt wieder eine hohe Vermietungsleistung, darunter etliche größere Neuvermietungen im Büro- und Logistikbereich. Die Qualität unseres bilanzeigenen Commercial Portfolios konnten wir durch Ankäufe weiter steigern: Das „MBC“ in Köln und der „Campus C“ in München sind herausragend attraktive und Cashflow-starke Neuzugänge mit Mietern von hoher Bonität. Und dazu versprechen beide Ankäufe weitere Aufwertungs- und Mietwachstumspotenziale.

Kurzum, im ersten Halbjahr 2021 sind wir weiter gewachsen. Unsere **wichtigsten Meilensteine** waren:

- Als einer der größten aktiven Player am Gewerbeimmobilienmarkt haben wir unsere Assets under Management um 33% auf den neuen Rekordwert von 11,3 Mrd. Euro gesteigert
- Mit einem Transaktionsvolumen von rund 900 Mio. Euro sind wir voll im Plan und haben unser Halbjahresziel erreicht
- Unser Commercial Portfolio (ohne Warehousing) steht mit sehr guten Kennzahlen auf solidem Fundament: Die EPRA-Leerstandsquote liegt bei 6,1%, der WALT bei 5,9 Jahren
- Die Funds from operations (FFO) erreichen 53,0 Mio. Euro, eine Steigerung um 5% zum Vorjahresergebnis
- Konzernergebnis steigt um 32% auf 37,7 Mio. Euro

Und damit sind wir bei dem Ausblick für das zweite Halbjahr. Und der geht nicht ohne einen Blick auf den „Uptown-Tower“ in München, von dem ich Ihnen eingangs schon berichtet habe. Zeitgleich mit dem Erwerb haben wir die Vermarktung bei nationalen und internationalen institutionellen Investoren gestartet. Unser Ziel: in den nächsten Monaten ein attraktives und renditestarkes Core-Investmentprodukt zu platzieren, das wir mit unserem 360-Grad-Managementansatz in hoher Qualität betreuen. Ende Juli haben wir für unseren dritten Logistik-Fonds „RLI-GEG Logistics & Light Industrial III“ bereits mit über 210 Mio. Euro nach nur vier Monaten das Fundraising bei namhaften deutschen institutionellen Investoren abgeschlossen, darunter Banken, Pensionskassen und Versicherungen. Insgesamt sind damit aktuell mehr als 700 Mio. Euro an Eigenkapitalzusagen unserer institutionellen Investoren abrufbereit, um unsere Immobilienplattform und bestehende Investmentvehikel stetig weiter auszubauen. Unsere mittelfristige Zielmarke heißt 15 Mrd. Euro Assets under Management – und das werden wir erreichen.

Sie sehen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, wir arbeiten schnell, zuverlässig und kreativ. Das ist das, was wir unter „dynamic performance“ verstehen und womit wir für Sie Werte schaffen. Mit dem Voranschreiten der Impfkampagne und den zunehmenden Lockerungen werden wir eine deutliche Zunahme an Investmentangeboten im Markt sehen. Unsere operativen Aktivitäten schreiten dabei wie geplant weiter fort. In den transaktionsstarken Wochen und Monaten, die sich typischerweise in der zweiten Jahreshälfte

verdichten, werden wir bei den entscheidenden Transaktionen wieder mit dabei sein. Mit dem klaren Versprechen: Wir werden unsere Ziele für 2021 erreichen. Und das mit einem Fokus, der weit über die reinen Werte unserer Assets hinausreicht.

Denn zur Jahresmitte haben wir unsere ESG-Strategie und unsere ESG-Roadmap veröffentlicht. Die Dynamik und der Erfolg unseres Geschäftsmodells sind damit – nicht erst seit heute, aber mit aller Deutlichkeit und Entschiedenheit – eng mit nachhaltigem Wirtschaften verknüpft. Wir sind davon überzeugt, dass wir für unsere Stakeholder mit unserer Kreativität und unserer Expertise ein verlässlicher und innovativer Partner sind, wenn es darum geht, die Ansprüche von Ökonomie und Ökologie in Einklang zu bringen. Dazu haben wir vier klare Überzeugungen definiert, an denen wir unsere Ziele und unser Handeln kontinuierlich ausrichten.



- 1. Wir liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz.**
- 2. Wir gestalten mit den Menschen und für die Menschen.**
- 3. Wir sind ein zuverlässiger Partner und führen unsere Geschäfte transparent und verantwortungsbewusst.**
- 4. Wir nutzen die Digitalisierung für ESG als weiteren Baustein.**

Sie sehen: Wir schaffen Werte weit über unsere erfolgreichen Zahlen hinaus. Über Fortschritte, neue Meilensteine und Potenziale beim Thema Nachhaltigkeit werden wir Sie regelmäßig informieren – auf den üblichen Kanälen und auch auf unserer erweiterten Website. Dort finden Sie unseren ESG-Kompass und unsere laufend fortgeschriebene Agenda. Und Sie werden sehen, wie auch unser wirtschaftlicher Erfolg von unseren klaren nachhaltigen Handlungszielen profitieren wird.

Frankfurt am Main, im August 2021

Ihre Sonja Wärtnges
Vorsitzende des Vorstands

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

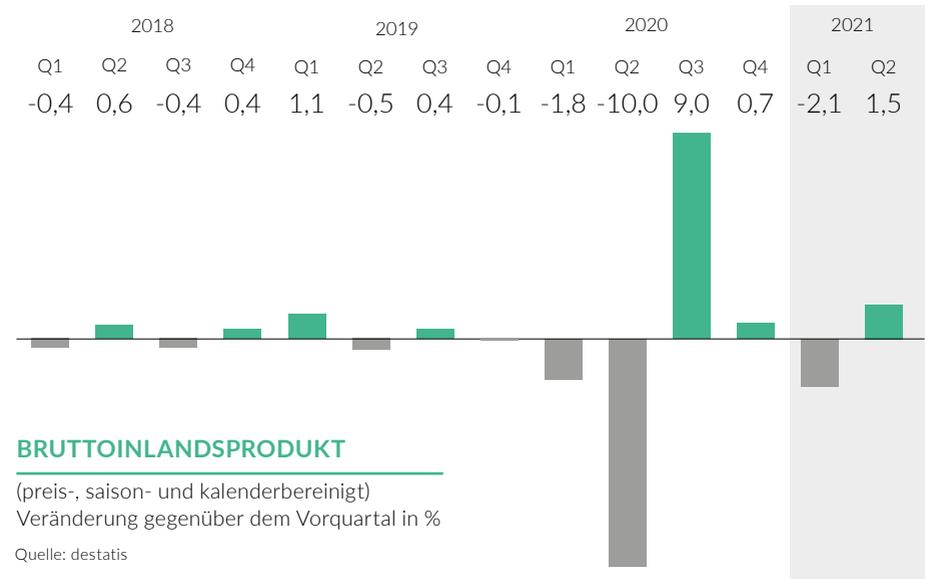
WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Deutsche Wirtschaft auf Erholungskurs

Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft war auch im ersten Halbjahr 2021 maßgeblich an den Verlauf der Covid-19-Pandemie gekoppelt. Der konjunkturellen Erholung im zweiten Halbjahr 2020 nach dem Ende der ersten Corona-Welle (BIP Q3 2020: +9,0%, Q4 2020 +0,7%) folgte die zweite Corona-Welle mit Höhepunkt zum Jahreswechsel und einem im Januar verschärften Lockdown, der das ganze erste Quartal über andauerte. Während aus dem Baugewerbe positive Impulse kamen und sich die Industriekonjunktur aufgrund der sich erholenden Weltwirtschaft und anziehender Nachfrage aus dem Ausland weitgehend robust zeigte, belasteten die Einschränkungen viele Branchen, insbesondere im Dienstleistungssektor. Der private Konsum, normalerweise eine verlässliche Stütze der Konjunktur, wurde durch den Lockdown stark in Mitleidenschaft gezogen, so dass das bereinigte Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal 2021 um 2,1% sank.

Auch der Start ins zweite Quartal verlief mit der Ausbreitung der Alpha-Variante in einer dritten Corona-Welle holprig. Seit Ende April hat sich – auch durch den zunehmenden Fortschritt bei den Covid-19-Impfungen – das Infektionsgeschehen jedoch deutlich verlangsamt. Im Einklang mit der im April bundeseinheitlich in Kraft getretenen „Corona-Notbremse“ konnten die Infektionsschutzmaßnahmen in vielen Bereichen wieder gelockert werden, für Genesene und Geimpfte wurden zusätzliche Erleichterungen beschlossen. Davon profitierten insbesondere die konsumnahen Dienstleistungsbereiche mit einer kräftigen Erholung. Dagegen sah sich das verarbeitende Gewerbe bei hoher Nachfrage zunehmenden Lieferengpässen von Vorprodukten ausgesetzt, was dazu führte, dass in einigen Bereichen trotz voller Auftragsbücher die Produktion gedrosselt werden musste (z.B. Halbleiter-Knappheit im Automobilssektor). Und auch das Baugewerbe hat zunehmend mit Lieferengpässen und Preissteigerungen bei Baumaterialien zu kämpfen.

Insgesamt befindet sich die deutsche Wirtschaft auf deutlichem Erholungskurs. Zum Ende des zweiten Quartals stand ein Wachstum des bereinigten Bruttoinlandsprodukts von 1,5% zu Buche. Die von einigen erwartete Insolvenzwelle nach dem Ende der Aussetzung der Insolvenzantragspflicht blieb aus. Der ifo-Geschäftsklimaindex stieg zum Ende des ersten Halbjahres im Juni den fünften Monat in Folge, von 99,2 Punkten im



Mai auf 101,8 Punkte. Die Unternehmen bewerteten ihre aktuelle Geschäftslage erheblich besser und blicken mit gestiegenem Optimismus auf das zweite Halbjahr. Auch vom Arbeitsmarkt kommen zur Jahresmitte positive Signale. Die Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind im Juni erneut deutlich gesunken, die Arbeitslosenquote lag bei 5,7% (-0,2 Prozentpunkte ggü. Vormonat). Noch wird der Arbeitsmarkt durch den Einsatz von Kurzarbeit gestützt, die Inanspruchnahme nimmt aber deutlich ab und die Unternehmen suchen vermehrt nach neuem Personal. Das IAB-Arbeitsmarktbarometer, ein Frühindikator für Arbeitslosigkeit und Beschäftigung, kletterte im Juni auf den höchsten Stand seit Beginn der Aufzeichnungen vor über 12 Jahren – ein Indiz, dass die Arbeitslosigkeit in den nächsten Monaten deutlich sinken könnte.

Sollte sich das Pandemiegeschehen nicht dramatisch verschlechtern, dürfte das gesamtwirtschaftliche Expansionstempo im Jahresverlauf weiter anziehen. Allerdings steigt aktuell die Unsicherheit angesichts der Ausbreitung der Delta-Variante und der Möglichkeit einer vierten Corona-Welle.

Für das Gesamtjahr prognostizieren die führenden Wirtschaftsforscher aktuell ein BIP-Wachstum in einer Spanne von 3,0 bis 4,5%.

Büroimmobilien-Vermietungsmarkt stark heterogen

Der Büovermietungsmarkt in Deutschland präsentierte sich angesichts der Pandemie-bedingten wirtschaftlichen Unsicherheiten und Restriktionen im ersten Halbjahr abwartend. Für den Flächenumsatz an den Top-7-Bürostandorten konstatierten die Maklerhäuser im Jahresvergleich stabile bis leicht rückläufige Werte (JLL 1,3 Mio. qm, -0,9%; Colliers: 1,2 Mio. qm, -5,6%; GPP: 1,2 Mio. qm, +1%). Damit bewegten sich die Büovermietungsmärkte laut Colliers um 25% unter dem zehnjährigen Durchschnitt.

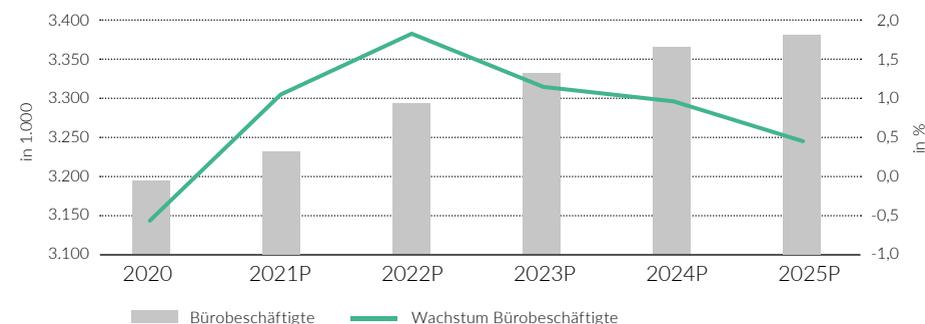
Allerdings offenbart sich beim Blick auf die unterschiedlichen A-Standorte ein sehr heterogenes Bild: Während das Vermietungsgeschehen in Frankfurt (+49%), Köln (+29%) und Hamburg (+22%) wieder an Fahrt aufnahm, gingen die Umsätze in den anderen Top-7-Standorten teils deutlich zurück. In Stuttgart wurde im Jahresvergleich der stärkste Rückgang von -34% verzeichnet.

Die flächengewichtete Leerstandsquote ist im ersten Halbjahr an den Top-7-Bürostandorten aufgrund des verhaltenen Vermietungsmarktes und steigender Fertigstellungen (rund 820 Tausend qm, +82% ggü. H1 2020) angestiegen und lag mit 4,3% um 110 Basispunkte über dem Vorjahreswert (30. Juni 2020: 3,2%). Auch hier zeichnet sich ein heterogenes Bild ab: in Berlin hat sich die Quote innerhalb der letzten 12 Monate von niedrigen 1,9% ausgehend auf 3,9% mehr als verdoppelt während sich der Leerstand in Stuttgart als einzigem Standort verringert hat (-30 Basispunkte auf 1,8%). Die höchsten Leerstandsquoten verzeichnen Frankfurt (+30 Basispunkte auf 6,6%) und Düsseldorf (+140 Basispunkte auf 7,6%).

Für das zweite Halbjahr wird mit einem Fertigstellungsvolumen von rund 830 Tausend qm gerechnet, in der Jahresbilanz dürfte somit ein Plus von 13% stehen. Der Anteil an spekulativen Flächen hat sich gegenüber den letzten Quartalen leicht erhöht: Von den sich im Bau befindlichen Büroflächen sind rund 43% vorvermietet.

Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen ist weiterhin vorhanden und wirkt sich entsprechend auf die Entwicklung der Spitzenmieten aus: Der JLL-Spitzenmietpreisindex blieb das dritte Quartal in Folge stabil, im 12-Monats-Vergleich wurde – bedingt durch Mietsteigerungen in Berlin und Hamburg – ein Plus von 0,9% verzeichnet.

ENTWICKLUNG BÜROBESCHÄFTIGUNG



Quelle: CBRE Research

Für den weiteren Jahresverlauf ist entscheidend, ob sich mit der verbessernden wirtschaftlichen Lage und den guten Rahmenbedingungen am Arbeitsmarkt eine deutliche Belegung einstellt oder ob aufgrund einer möglichen vierten Corona-Welle und wirtschaftlicher Risiken aus steigenden Preisen und Lieferengpässen erst in den Folgejahren mit einem dynamischeren Vermietungsgeschehen gerechnet werden kann. Es zeichnet sich jedoch ab, dass das Vertrauen in die Zukunft des Büros als Arbeits- und Begegnungsstätte zurückkehrt. Hybride Arbeitsmodelle werden mit dem Ende der Home Office-Pflicht zwar zunehmen, aber angesichts der erwarteten Zunahme der Zahl der Bürobeschäftigten wird die Flächennachfrage unterm Strich weiter steigen – insbesondere nach modernen Arbeitsflächen mit hoher Ausstattungsqualität.

JLL prognostiziert für das Gesamtjahr einen Flächenumsatz von 2,8 Mio. qm – dies würde gegenüber dem pandemiebedingt schwachen Jahr 2020 ein Plus von 5% darstellen – und eine leicht steigende Leerstandsquote von rund 4,5%, die damit weiterhin unter einer „gesunden“ Quote von 5% liegt.

Investmentmarkt: Gewerbeimmobilien-Investments ziehen im zweiten Quartal wieder an

Im ersten Halbjahr 2021 wurden am deutschen Immobilieninvestmentmarkt inklusive Wohnen laut JLL 34,1 Mrd. Euro umgesetzt (CBRE: 33,2 Mrd. Euro, Savills: 32,8 Mrd. Euro). Dies entspricht einem Rückgang von rund 20% gegenüber dem Vorjahreszeitraum, der allerdings von dem sehr starken „Vor-Corona“-Quartal (Q1 2020: 27,9 Mrd. Euro) geprägt war.

Das Segment Wohnen stellt in der JLL-Auswertung mit 11,9 Mrd. Euro (H1 2020: 14,7 Mrd. Euro) und einem Anteil von rund 35% die gefragteste Asset-Klasse dar – mit abnehmender Tendenz.

Das Segment Büro zeigt sich gegenüber dem ersten Quartal, als lediglich 3,9 Mrd. Euro umgesetzt wurden, mit einem Umsatz von 6,1 Mrd. Euro stark verbessert und stellt mit kumulierten 10 Mrd. Euro (H1 2020: 9,4 Mrd. Euro) einen Anteil von 29% am Gesamtvolumen.

In der Auswertung von CBRE hat sich das Volumen der Asset-Klasse Büro gegenüber dem ersten Quartal sogar mehr als verdoppelt und nimmt mit einem deutlichen Anstieg auf kumulierte 10,8 Mrd. Euro vor der Asset-Klasse Wohnen wieder den ersten Platz ein. Logistikimmobilien profitieren von den Entwicklungen während der Pandemie und festigen damit ihren dritten Platz: Das Transaktionsvolumen stieg – im Gegensatz zu den anderen Asset-Klassen – auch im Jahresvergleich um 22% auf 4,4 Mrd. Euro.

Exklusive Wohnimmobilien wechselte laut Colliers ein Volumen von 23,1 Mrd. Euro (JLL 22,2 Mrd. Euro, CBRE 23,5 Mrd. Euro) den Besitzer, nach 28,5 Mrd. Euro im ersten Halbjahr 2020. Zu beobachten war dabei im zweiten Quartal eine deutliche Belebung des gewerblichen Transaktionsgeschehens mit 14,3 Mrd. Euro (nach 8,8 Mrd. Euro in Q1 2021). Damit liegt der Wert des zweiten Quartals „nur“ noch um 6% unter dem Fünfjahresdurchschnitt.

Die Maklerhäuser berichten, dass die Corona-bedingten Reise- und Kontaktbeschränkungen vor allem die Eigentümer großvolumiger Produkte zum Abwarten bewegt hätten. Einzelankäufe machen laut Colliers 77% des Transaktionsvolumens aus.

Auch der Zugang ausländischer Investoren zum Transaktionsmarkt stellte sich im ersten Halbjahr weiterhin schwierig dar, nur 31% der Transaktionen entfielen laut Colliers auf internationale Investoren, im Vergleich zu 43% im ersten Halbjahr 2020.

Stabile Spitzenrenditen belegen hohe Nachfrage nach Core-Produkten

Bonitätsstarke Mieter, langfristige Mietverträge, sehr gute Lage: Die Nachfrage nach Core-Immobilien ist unverändert hoch. Zunehmend rücken auch ESG-Kriterien in den Fokus der Investoren, was sich in einer weiteren Renditekompression für solche Immobilien bemerkbar macht. In sechs der Top-7-Städte waren die Spitzenrenditen im Büro-Segment weiter rückläufig. Die durchschnittliche Spitzenrendite sank gegenüber dem Vorjahreszeitraum um elf Basispunkte auf 2,78%. Aufgrund der das Angebot an Core-Produkten weit übersteigenden hohen Nachfrage rechnen die Makler im Jahresverlauf tendenziell eher mit noch weiter sinkenden Ankaufsrenditen.

Für das Gesamtjahr zeichnen die Maklerhäuser ein positives Bild: Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt hat sich auch in der Corona-Krise als äußerst stabil erwiesen und ist seinem Ruf als „Safe Haven“ erneut gerecht geworden. Die Reiseerleichterungen verbessern den Zugang ausländischer Investoren zum Markt, die Nachfrage gerade nach Core-Produkten ist unverändert hoch. Gesamtwirtschaftlich ist mit dem Fortschritt in der Impfkampagne, abnehmendem Infektionsgeschehen und Lockerungen mit einer deutlichen wirtschaftlichen Erholung zu rechnen. Begünstigt durch ein weiterhin attraktives Zinsumfeld sollte es daher in der zweiten Jahreshälfte zu einer deutlichen Belebung am gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt kommen. CBRE rechnet damit, dass das Transaktionsvolumen (exklusive Wohnen) mit einem Volumen von über 50 Mrd. Euro über dem zehnjährigen Durchschnitt liegen könnte, Colliers prognostiziert für das Gesamtjahr ein Volumen von über 55 Mrd. Euro.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENVERMÖGENS

➔ Assets under Management deutlich ausgebaut

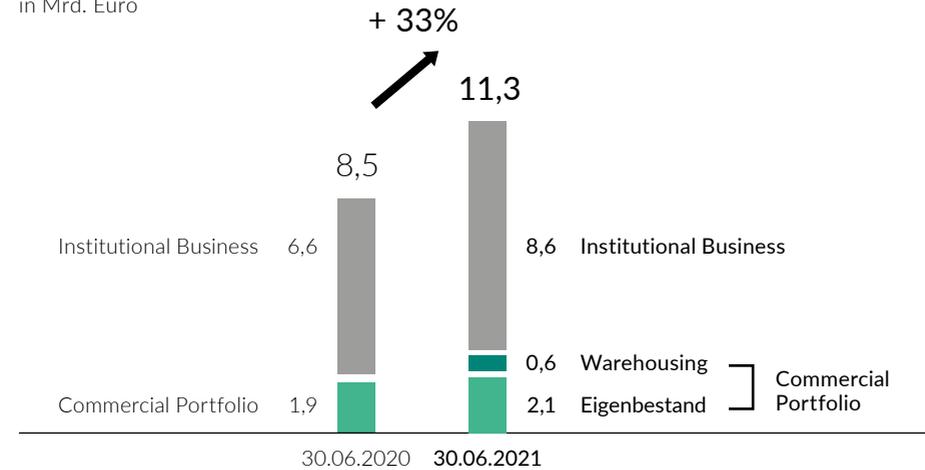
Das betreute Immobilienvermögen der DIC Asset AG stieg gegenüber dem Vorjahresstichtag um 33% auf 11,3 Mrd. Euro.

Davon entfallen rund 2,1 Mrd. Euro (30. Juni 2020: 1,9 Mrd. Euro, +11%) auf den Eigenbestand im **Commercial Portfolio**. Im **Warehousing** von attraktiven Immobilien, die für einen späteren Übergang in das Segment Institutional Business vorgesehen sind, stieg der Marktwert auf rund 620 Mio. Euro. Dazu beigetragen hat insbesondere der Erwerb des „Uptown Tower“ am hochattraktiven Standort München. Zum Bilanzstichtag befanden sich damit insgesamt drei Objekte im Warehousing.

Das Immobilienvermögen im **Institutional Business** erhöhte sich durch Transaktionen, den Zukauf von RLI Investors und Bewertungseffekte um 30% auf 8,6 Mrd. Euro (30. Juni 2020: 6,6 Mrd. Euro).

ASSETS UNDER MANAGEMENT

in Mrd. Euro



PORTFOLIO NACH SEGMENTEN

| 30.06.2021 | Commercial Portfolio | | Institutional Business | Gesamt |
|--------------------------|----------------------|-------------|------------------------|-----------|
| | Eigenbestand | Warehousing | | |
| Anzahl Immobilien | 93 | 3 | 138 | 234 |
| Marktwert in Mio. Euro * | 2.110,1 | 620,2 | 8.576,4 | 11.306,7 |
| Mietfläche in qm | 826.100 | 81.900 | 2.204.200 | 3.112.200 |

| 30.06.2020 | Commercial Portfolio | | Institutional Business | Gesamt |
|--------------------------|----------------------|-------------|------------------------|-----------|
| | Eigenbestand | Warehousing | | |
| Anzahl Immobilien | 93 | 0 | 94 | 187 |
| Marktwert in Mio. Euro * | 1.902,9 | 0 | 6.598,2 | 8.501,1 |
| Mietfläche in qm | 837.200 | 0 | 1.358.400 | 2.195.600 |

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

➔ Transaktionen im Gesamtvolumen von rund 900 Mio. Euro unterzeichnet

Insgesamt wurde von unseren Investment-Teams bis zum Bilanzstichtag ein gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 81% höheres Volumen von rund 900 Mio. Euro im Rahmen von An- und Verkäufen notariell beurkundet.

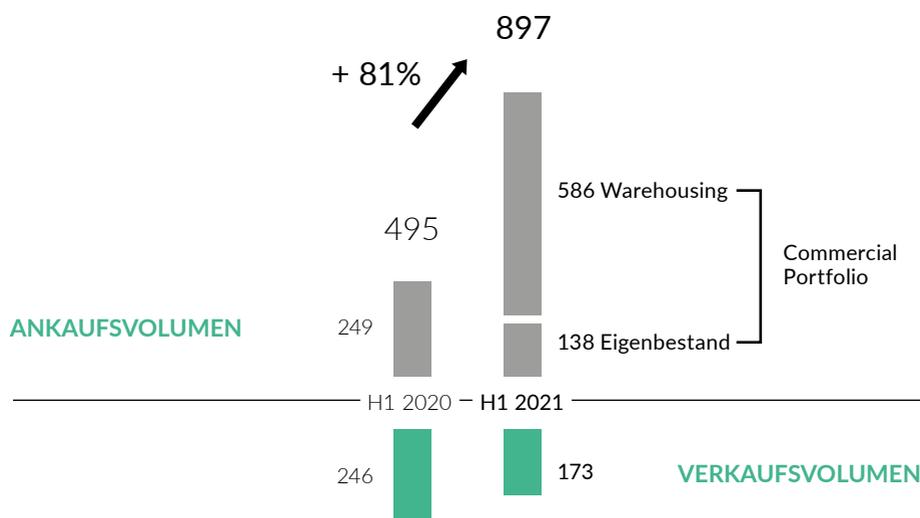
Auf der Ankaufsseite wurden im ersten Halbjahr vier Akquisitionen über rund 724 Mio. Euro beurkundet. Davon entfielen rund 138 Mio. Euro auf den Eigenbestand im Commercial Portfolio und rund 586 Mio. Euro auf das Warehousing für einen späteren Übergang in das Institutional Business.

Auf der Verkaufsseite wurden zwei Objekte aus dem Institutional Business für 173 Mio. Euro veräußert.

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

TRANSAKTIONSVOLUMEN

in Mio. Euro

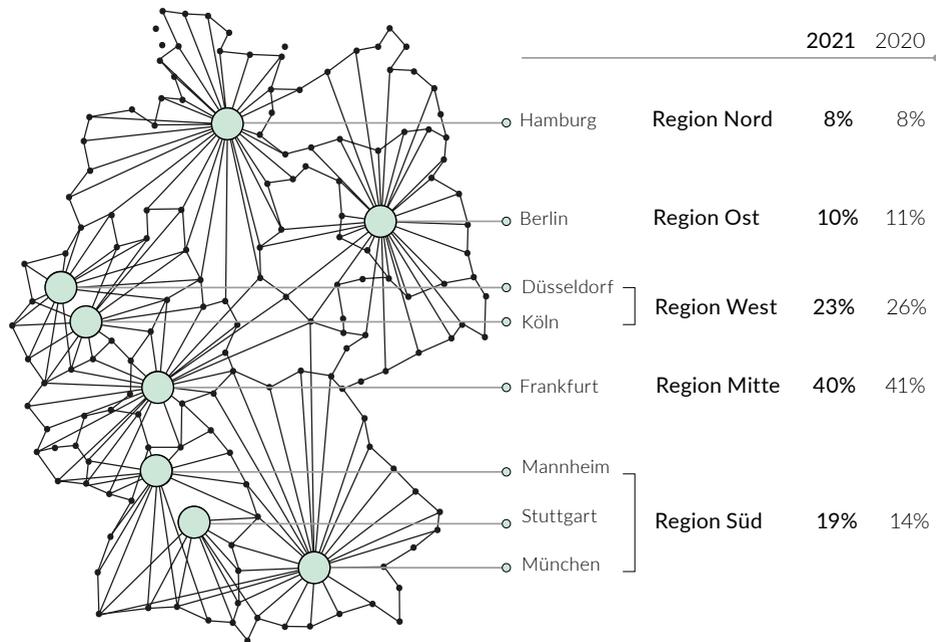


TRANSAKTIONEN 2021

| in Mio. Euro (Anzahl Objekte) | Beurkundungen 2021 YTD | davon: Beurkun- dungen 2021 mit BNL bis zum 30.06.2021 | Beurkundungen 2019 - 2020 / BNL bis zum 30.06.2021 |
|----------------------------------|---------------------------|--|--|
| Ankäufe | | | |
| Eigenbestand | 138 (2) | 138 (2) | 85 (1) |
| Warehousing | 586 (2) | 586 (2) | 25 (1) |
| Institutional Business | 0 (0) | 0 (0) | 398 (4) |
| Gesamt | 724 (4) | 724 (4) | 508 (6) |
| Verkäufe | | | |
| Commercial Portfolio | 0 (0) | 0 (0) | 113 (1) |
| Institutional Business | 173 (2) | 173 (2) | 0 (0) |
| Gesamt | 173 (2) | 173 (2) | 113 (1) |

REGIONALE VERTEILUNG DER ASSETS UNDER MANAGEMENT

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



➤ Regionale Entwicklung: An allen Top-Immobilienstandorten präsent

Mit der Eröffnung der Niederlassung Stuttgart zum Jahresbeginn haben wir unser lokales Netzwerk weiter verstärkt und decken jetzt alle Top-Immobilienstandorte Deutschlands ab. Die Niederlassung Stuttgart betreut inzwischen Immobilien in einem Volumen von über rund 0,2 Mrd. Euro, darunter das in Repositionierung befindliche Multi-Tenant-Bürogebäude „GATE NEUN“ in Leinfelden-Echterdingen und das Büro-Objekt „LOOK 21“ im Zentrum von Stuttgart. Beide Objekte wurden im letzten Jahr erworben.

Der im ersten Halbjahr erfolgte BNL-Übergang des „Uptown Tower“ in München trug wesentlich dazu bei, dass die Gewichtung der Region Süd bezogen auf den Marktwert auf 19% anstieg (30. Juni 2020: 14%). Das betreute Immobilienvermögen ist im Jahresvergleich in allen fünf Regionen angestiegen, der Rückgang der Gewichtung einzelner Regionen beruht daher lediglich auf relativ stärkerem Wachstum anderer Regionen.

➔ Anstieg der Neuvermietungen, Bürovermietungen dominieren weiterhin die Vermietungsleistung

Unsere Vermietungsteams haben im ersten Halbjahr 2021 knapp über 100.000 qm und damit jährliche Mieteinnahmen von rund 12,5 Mio. Euro unter Vertrag gebracht.

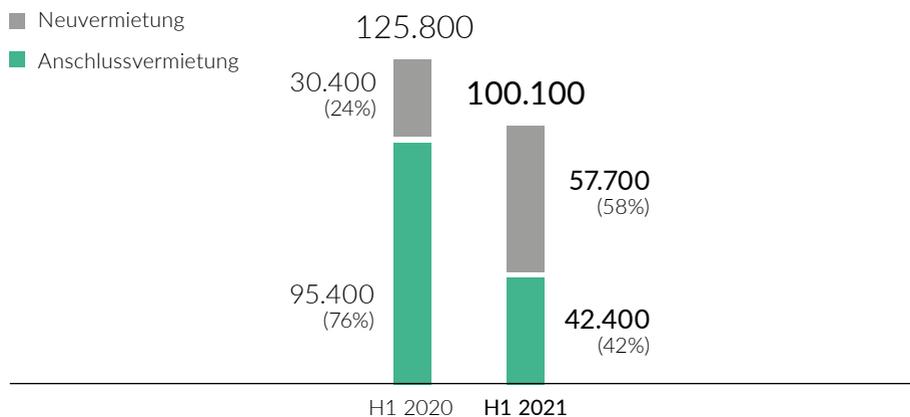
Der im letzten Jahr beobachtete Trend zu Mietvertragsverlängerungen, der u.a. durch eine gesunkene Neigung von Unternehmen zu Umzügen während der Pandemie bedingt war, ließ im ersten Halbjahr 2021 nach. Mit 42.400 qm entfielen 42% der Vermietungsleistung auf Anschlussvermietungen (H1 2020: 76%, 95.400). Dagegen konnte die Zahl der Neuvermietungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 90% auf 57.700 qm gesteigert werden (H1 2020: 30.400 qm).

Der Anstieg der Neuvermietungen kommt mit 32.000 qm aus dem Logistikbereich (H1 2020: 4.100 qm). Insgesamt wurde bei der Asset-Klasse Logistik mit 42.600 qm mehr als doppelt soviel Fläche vermietet wie im Vorjahreszeitraum (H1 2020: 18.900 qm). Bezogen auf die unter Vertrag gebrachten annualisierten Mieteinnahmen von 12,5

Mio. Euro stieg der Anteil der Logistikflächen mit 2,4 Mio. Euro auf 19 % (H1 2020: 7%). Bürovermietungen stellen mit 73% (9,1 Mio. Euro) weiterhin den weitaus größten Anteil.

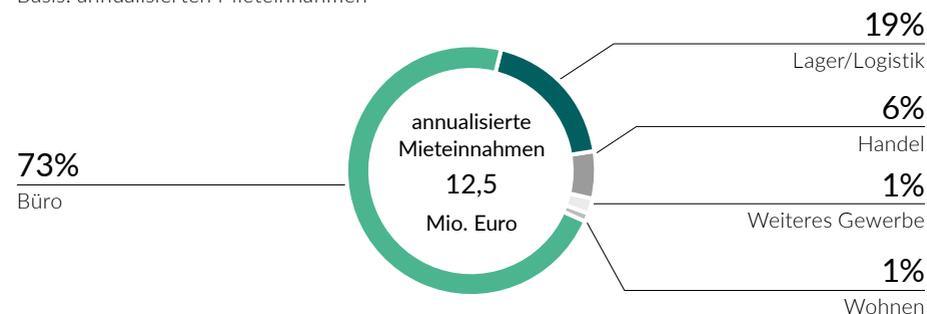
STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG

in qm



VERMIETUNGSLEISTUNG NACH NUTZUNGSARTEN

Basis: annualisierten Mieteinnahmen



| | in qm | | annualisiert in Mio. Euro | |
|---------------------|----------------|----------------|---------------------------|-------------|
| | H1 2021 | H1 2020 | H1 2021 | H1 2020 |
| Büro | 50.300 | 96.800 | 9,1 | 13,8 |
| Einzelhandel | 4.900 | 8.500 | 0,7 | 1,1 |
| Logistik | 42.600 | 18.900 | 2,4 | 1,2 |
| Weiteres Gewerbe | 1.500 | 900 | 0,2 | 0,2 |
| Wohnen | 800 | 700 | 0,1 | 0,0 |
| Gesamt | 100.100 | 125.800 | 12,5 | 16,3 |
| Stellplätze (Stück) | 691 | 1.718 | 0,5 | 1,0 |

➔ Deutliche Steigerung der erzielten Büromieten

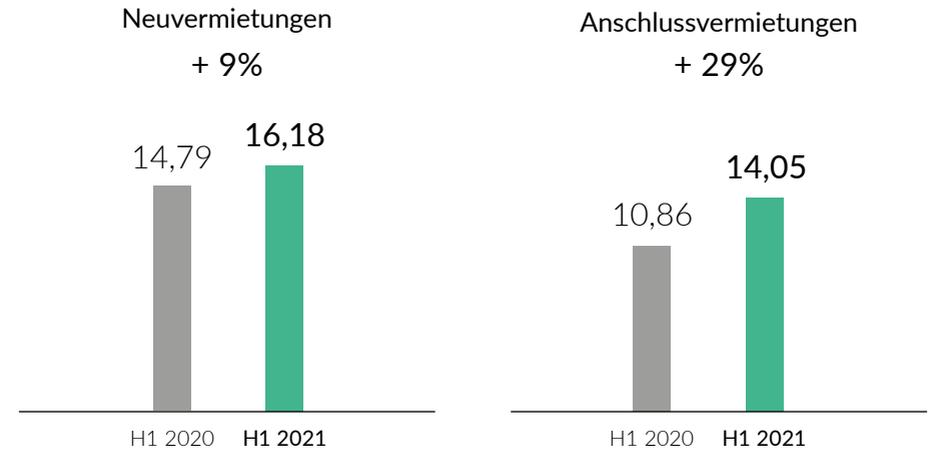
Bei den Bürovermietungen konnten wir eine deutliche Steigerung der durchschnittlichen Miete um 26% auf 15,00 Euro/qm (H1 2020: 11,86 Euro/qm) erzielen, sowohl bei den Neuvermietungen (H1 2021: 16,18 Euro/qm, H1 2020: 14,79 Euro/qm) als auch bei den Anschlussvermietungen (H1 2021: 14,05 Euro/qm, H1 2020: 10,86 Euro/qm). Auch bei den Einzelhandelsvermietungen stieg die erzielte Durchschnittsmiete um 12% auf 12,48 Euro/qm an, während sie im Logistikbereich bei Anschlussvermietungen um 1% auf 5,40 Euro/qm anstieg und bei Neuvermietungen leicht um 2% auf 4,48 Euro/qm zurückging.

➔ Großvolumige Neuvermietungen dominieren im Institutional Business

Die Vermietungsleistung im Institutional Business dominierte mit 69% der Gesamtleistung das Vermietungsgeschehen und stieg auf 68.600 qm (H1 2020: 39.700 qm). Neben den beiden großen Neuvermietungen im Bereich Logistik (jeweils knapp 10.000 qm in Kerpen und Lehrte) konnte auch mit einem Mieter der öffentlichen Hand ein großvolumiger Mietvertrag abgeschlossen werden: Eine Behörde der Stadt Frankfurt unterzeichnete die größte Neuvermietung auf dem Frankfurter Büromarkt über 7.600 qm mit einer Laufzeit von 17 Jahren für das „Palazzo Fiorentino“ im Fonds „GEG Deutschland Value I“ in Frankfurt am Main. Insgesamt betrug der Anteil der Neuvermietungen im Institutional Business 71%.

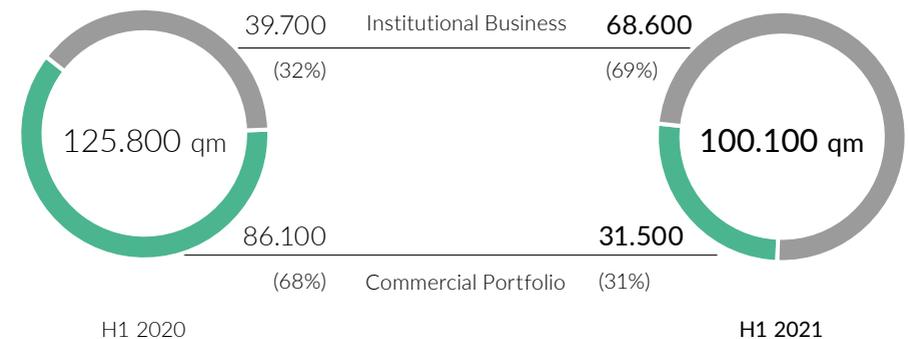
Ø-MIETE DER VERMIETUNGSLEISTUNG BÜROFLÄCHEN

in Euro/qm



VERMIETUNGSLEISTUNG NACH SEGMENTEN

in qm



TOP-3-VERMIETUNGEN

Commercial Portfolio

| | | | | |
|----------------------------|-----------|---------------|-------------|----------|
| Design Offices | Büro | Renewal | Karlsruhe | 5.300 qm |
| Kurt Merk Blechwarenfabrik | Mixed-Use | Renewal | Filderstadt | 4.400 qm |
| Stadt Bochum | Büro | Neuvermietung | Bochum | 2.000 qm |

Institutional Business

| | | | | |
|-----------------------|----------|---------------|-----------|----------|
| Krüger Lagerlogistik | Logistik | Neuvermietung | Kerpen | 9.800 qm |
| WELL PACK Deutschland | Logistik | Neuvermietung | Lehrte | 9.700 qm |
| Stadt Frankfurt | Büro | Neuvermietung | Frankfurt | 7.600 qm |

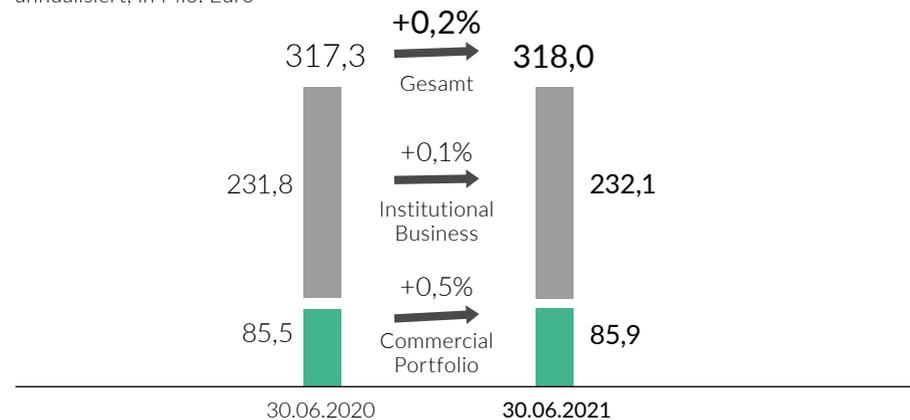
Im Commercial Portfolio überwiegen die Anschlussvermietungen. Von der insgesamt in diesem Segment vermieteten Fläche von 31.500 qm ließen sich 71% den Anschlussvermietungen zuordnen. Die beiden größten Anschlussvermietungen wurden mit dem Co-working-Anbieter Design Offices in Karlsruhe (5.300 qm) und dem Luft-, Klima- und Filtertechnik-Anbieter Kurt Merk Blechwarenfabrik GmbH in Filderstadt (4.400 qm) abgeschlossen.

Durch diese Leistungen konnte die Portfolioqualität einmal mehr gesteigert werden. Die like-for-like-Mieteinnahmen erhöhten sich sowohl im Commercial Portfolio (+0,5%) als auch im Institutional Business (+0,1%). Insgesamt stiegen die like-for-like-Mieteinnahmen im Gesamtportfolio um 0,2% auf 318,0 Mio. Euro (H1 2020: 317,3 Mio. Euro).

Das Mietauslaufvolumen 2021 reduzierte sich durch die Vermietungsarbeit im ersten Halbjahr auf nur noch 2,8%. Über 74% der Mietverträge enden erst 2025 und später.

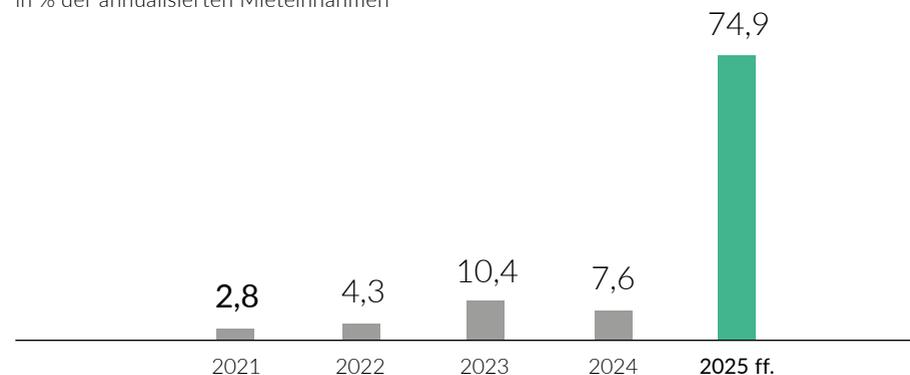
LIKE-FOR-LIKE-MIETEINNAHMEN

annualisiert, in Mio. Euro



MIETAUSLAUFVOLUMEN GESAMTPORTFOLIO

in % der annualisierten Mieteinnahmen



SEGMENT COMMERCIAL PORTFOLIO

➔ Konstanter Fokus auf Ausbau der Portfolioqualität

Unser Segment Commercial Portfolio (COP) umfasst unsere Investments und Ertragsströme von Immobilien im bilanziellen Eigenbestand. Immobilien, die wir als Eigentümer und Bestandshalter bewirtschaften, tragen mit kontinuierlichen Mieterträgen einerseits und andererseits mit ausgewählten Verkaufserlösen zum wirtschaftlichen Gesamterfolg bei. Zudem optimieren wir unsere Immobilien zur Wertsteigerung durch aktives Vermietungsmanagement und heben Potenziale durch Bestandsentwicklungen.

Darüber hinaus spielt ein Teil des Commercial Portfolios eine konzeptionell wichtige Rolle für die Erfolgspipeline in unserem zweiten Geschäftssegment. Im Rahmen des **Warehousing** akquirieren und übernehmen wir Immobilien in die eigene Bilanz, entwickeln Objekte im Bestand weiter und schaffen so ein kurzfristig verfügbares Reservoir an attraktiven Investmentbausteinen, die zur Übernahme in mandatierte Vermögen bereit sind.

Ohne Warehousing-Objekte befinden sich zum 30. Juni 2021 93 Immobilien mit einem Marktwert von 2,1 Mrd. Euro im Eigenbestand des Commercial Portfolios (30. Juni 2020: 93 Immobilien mit einem Marktwert von 1,9 Mrd. Euro). Drei Immobilien – darunter zwei im ersten Halbjahr 2021 angekaufte – mit einem Marktwert von 0,6 Mrd. Euro befanden sich zum Bilanzstichtag im Warehousing.

Für die Beurteilung der qualitativen Entwicklung im Commercial Portfolio werden die Immobilien im Eigenbestand ohne Warehousing- und Repositionierungsobjekte herangezogen. Durch unser aktives Asset- und Property-Management und gezielte An- und Verkäufe konnten wir die Ertragskraft und Qualität unseres Eigenbestands im Vergleich zum Vorjahreszeitraum weiter steigern. Die durchschnittliche Miete in Euro pro qm erhöhte sich von 10,36 Euro auf 11,21 Euro, die annualisierte Mieteinnahmen stiegen um rund 5% auf 102,4 Mio. Euro. Like-for-like konnten die Mieteinnahmen durch unsere Vermietungsteams um 0,5% auf 85,9 Mio. Euro gesteigert werden. Die EPRA-Leerstandsquote betrug zum 30. Juni 2021 6,1% und lag damit 140 Basispunkte unter dem Vorjahreswert.

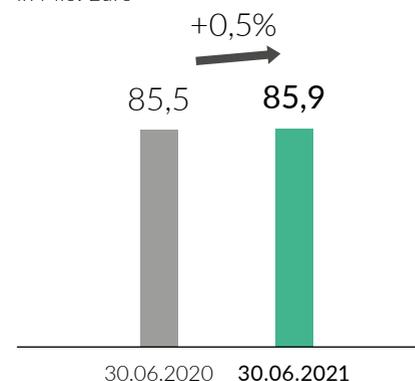
Kennzahlen Commercial Portfolio (ohne Warehousing)*

| | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
|--|------------|------------|
| Anzahl Immobilien | 93 | 93 |
| Marktwert in Mio. Euro | 2.110,1 | 1.902,9 |
| Mietfläche in qm | 826.100 | 837.200 |
| Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro | 102,4 | 97,2 |
| Ø-Miete in Euro pro qm | 11,21 | 10,36 |
| Ø-Mietlaufzeit in Jahren | 5,9 | 6,3 |
| EPRA-Leerstandsquote in % | 6,1 | 7,5 |
| Bruttomietrendite in % | 5,0 | 5,1 |

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

LIKE-FOR-LIKE-MIETEINNAHMEN

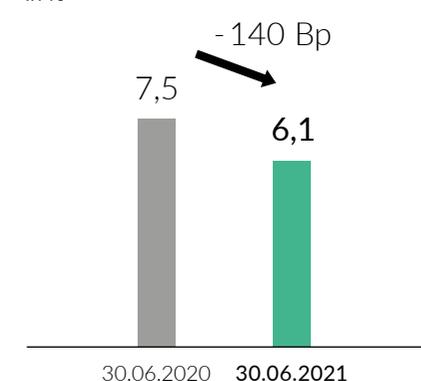
in Mio. Euro*



* ohne Warehousing und Repositionierungsobjekte

EPRA-LEERSTANDSQUOTE

in %*



* ohne Warehousing und Repositionierungsobjekte

KÖLN | „MBC“

- Kaufpreis (GIK) von rund 71 Mio. Euro
- ca. 34.600 qm Mietfläche und rund 400 Stellplätze
- Hybrid-Gebäude mit State-of-the-Art- Ausstellungsflächen, Büro-, Konferenz- und Gastronomieflächen sowie Werkstätten
- Standort mit hohem Entwicklungspotenzial durch Projektentwicklungsaktivitäten im unmittelbaren Umfeld
- WALT/Option: 4,7 Jahre / 2 x 5 Jahre



AUF WACHSTUMSKURS

Immobilien für rund
138 Mio. Euro für das
Commercial Portfolio
angekauft

- Ankauf renditestarker Immobilien für den Eigenbestand – Marktwert ohne Warehousing steigt auf über 2,1 Mrd. Euro

Für das nachhaltige Wachstum in unserem Eigenbestand und zur weiteren Diversifizierung der Mieterstruktur sind im Berichtszeitraum zwei qualitativ hochwertige und vollvermietete Immobilien für rund 138 Mio. Euro (GIK) notariell beurkundet und übergegangen.

Die Flagship-Immobilie „MBC“ im Technologiepark Köln-Müngersdorf wird vollständig durch die bonitätsstarke Daimler AG genutzt und zeichnet sich durch eine Bruttomietrendite von über 7% aus.

Die Immobilie „Campus C“ am hochattraktiven Standort München haben wir im Zuge der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie erworben.

Die repräsentative Immobilie mit hohem Wiedererkennungswert und Wertsteigerungspotenzial werden wir in Richtung Green-Building-Zertifizierung entwickeln.

München | „Campus C“

- Kaufpreis (GIK) rund 66 Mio. Euro
- ca. 9.200 qm Mietfläche
- WALT 3,1 Jahre
- vollvermietetes Multi-Tenant-Büroobjekt





DGNB Gold erhalten

„Erfurt ILP“ | Logistikimmobilie

- ca. 54.000 qm Grundstücksfläche
- zwei Logistikhallen mit mehr als 21.000 qm Lager- und Logistikfläche sowie 700 qm Bürofläche
- 51 PKW- und 24 LKW-Stellplätze
- vollvermietet an DACHSER SE

WAREHOUSING

Hochklassige Immobilien für über eine halbe Milliarde Euro gesichert

➔ Ankäufe für das Warehousing: Top-Immobilie „Uptown Tower“ in München gesichert

Für den späteren Übergang in das Institutional Business haben wir uns im ersten Halbjahr den Zugriff auf zwei attraktive Immobilien durch Ankauf in das Warehousing gesichert.

Bereits im Januar erwarben wir den zweiten Bauabschnitt der Logistikimmobilie „Erfurt ILP“ in Arnstadt, Thüringen. Die Fertigstellung der Immobilie erfolgte im ersten Quartal 2021. Das Objekt ist vollständig und langfristig an den international tätigen Logistikdienstleister DACHSER SE vermietet.

Im Juni folgte der Ankauf der Landmarkimmobilie „Uptown Tower“ mit einem Marktwert von über einer halben Milliarde Euro. Der vollvermietete „Uptown Tower“ ist das größte Büro-Hochhaus in Bayern und prägt mit 146 Metern entscheidend das Stadtbild von München.

Der Übergang der zwei Warehousing-Immobilien ins Institutional Business ist für das zweite Halbjahr 2021 geplant. Für das Objekt „Erfurt ILP“ haben wir gerade die Zertifizierung DGNB Gold erhalten.



München | „Uptown Tower“

- ca. 52.300 qm Mietfläche
- WALT rund 10 Jahre
- vollvermietet an Telefónica Germany

➔ Commercial Portfolio – nachhaltige Investmentstrategie

Unsere Immobilieninvestments im Commercial Portfolio sind gut diversifiziert:

Neben einer regionalen Streuung über die Top-7-Standorte und außerhalb der Top-7 setzen wir auf **unterschiedliche Asset-Klassen und eine Cashflow-starke Mieterbasis** mit hoher Bonität.

- Der Schwerpunkt unserer Immobilieninvestments liegt auf der Asset-Klasse **Büro** mit derzeit 68 % am Commercial Portfolio (ohne Warehousing). Mit 16 % und 14 % folgen die Asset-Klassen Mixed-use und Handel.
- Im Bereich **Handel** fokussieren wir uns auf den aktuellen Bestand und setzen zukünftig verstärkt auf Investments mit Hauptmietern aus dem Food-Retail-Bereich.
- Die Asset-Klasse **Mixed-use** zeichnet sich durch verschiedene Nutzungsarten innerhalb einer Immobilie aus. Unter einem Dach finden sich verschiedene Funktionen und Lebensbereiche: Wohnen, Arbeiten, Shopping, Gastronomie, Freizeit und viele andere Nutzungsarten finden zentral an einem Ort statt. In der Regel steht dabei eine Hauptnutzung im Vordergrund. Im Commercial Portfolio ist dies meist die Büronutzung. Hinzu kommen unterstützende Gewerbe und oftmals eine publikumsbezogene Nutzung.
- Die Asset-Klasse **Logistik** hat derzeit einen Anteil von 2%, den wir zukünftig deutlich ausbauen möchten. Die Asset-Klasse verspricht weiteres signifikantes Wachstum, da viele Konsumenten vermehrt über das Internet Waren einkaufen. Dieser Trend setzt sich weiter fort und wird den Bedarf unter anderem von Onlinehändlern nach Lager- und Logistikflächen in Deutschland weiter steigern.

Unsere starke Finanz- und Bilanzstruktur als Bestandhalter sowie unsere Managementexpertise als flexibler Asset-Managers nutzen wir zudem für unsere **Warehousing**-Aktivitäten. Im Rahmen des Warehousings akquirieren und übernehmen wir Immobilien in die eigene Bilanz, entwickeln Objekte im Bestand weiter und schaffen so ein kurzfristig verfügbares Reservoir an attraktiven Investmentbausteinen, die zur Übernahme in mandatierte Vermögen bereit sind. Zum Stichtag haben wir drei Immobilien mit einem Gesamtvolumen von 620,2 Mio. Euro in unserem Warehousing-Bestand.



ASSET-KLASSEN COMMERCIAL PORTFOLIO*

| | Asset-Klassen | Anzahl Objekte | Marktwert Mio. Euro | in % | Mieteinnahmen p.a. Mio. Euro | in % | EPRA-Leerstandsquote | WALT |
|---|----------------------------|----------------|---------------------|------|------------------------------|------|----------------------|------|
|  | Büro | 55 | 1.426,9 | 68% | 67,9 | 66% | 6,5% | 6,0 |
|  | Mixed-use | 15 | 341,0 | 16% | 18,4 | 18% | 6,3% | 5,2 |
|  | Handel | 11 | 285,9 | 14% | 12,9 | 13% | 4,2% | 6,7 |
|  | Logistik | 8 | 47,9 | 2% | 2,8 | 3% | 2,9% | 5,0 |
|  | Sonstige | 4 | 8,4 | 0% | 0,4 | 0% | 16,2% | 2,8 |
| | Eigenbestand | 93 | 2.110,1 | 100% | 102,4 | 100% | 6,1% | 5,9 |
|  | im Warehousing | 3 | 620,2 | | 19,2 | | 0,0% | 9,9 |
| | Gesamt (inkl. Warehousing) | 96 | 2.730,3 | | 121,6 | | 5,1% | 6,5 |

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

SEGMENT INSTITUTIONAL BUSINESS

➔ Ausbau der Expertise und des Angebots im Bereich Logistik

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

Mit der im Januar 2021 abgeschlossenen Übernahme des Logistik-Spezialisten RLI Investors (RLI) haben wir unsere Expertise und unser Angebot an Investmentprodukten im Bereich Logistik deutlich erweitert und im Februar unseren neuen Logistikfonds gestartet.

Das Fondsvehikel „RLI-GEG Logistics & Light Industrial III“ investiert in klassische renditestarke Logistikimmobilien sowie in Light Industrial- und Urban-Logistic-Immobilien. Er setzt neben Deutschland als Kernmarkt auf die etablierten europäischen Nachbarmärkte Benelux und Österreich. Damit investiert die DIC Asset AG zum ersten Mal auch im Ausland. Das Anleger-Closing erfolgt nach dem Bilanzstichtag. Insgesamt wurden rund 210 Mio. Euro Eigenkapital bei namhaften institutionellen Investoren eingesammelt. Somit ist der Fonds bereits nach vier Monaten vollständig platziert.

➔ Konsequentes Wachstum – Assets under Management steigen um 30%

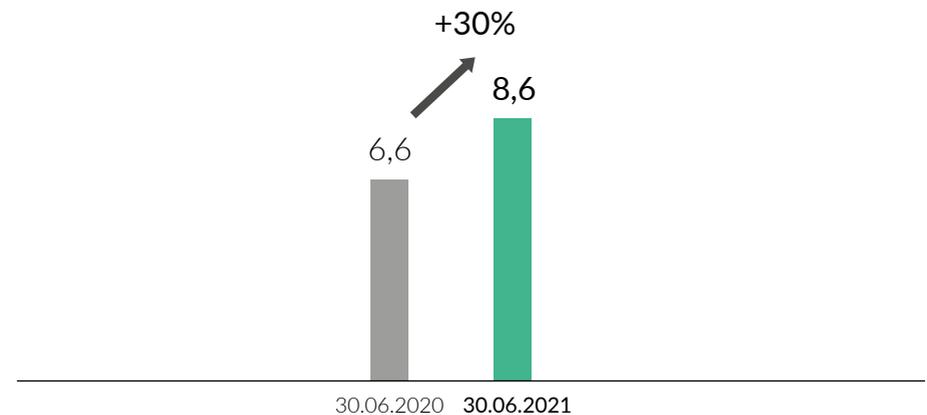
Im ersten Halbjahr 2021 haben wir unser starkes Wachstum im Institutional Business konsequent fortgesetzt. Die Assets under Management stiegen um 30% auf 8,6 Mrd. Euro (30. Juni 2020: 6,6 Mrd. Euro). Dazu beigetragen haben unter anderem Assets in Höhe von 0,7 Mrd. Euro, die wir im Zuge der RLI-Übernahme unter Management gebracht haben. Für fünf Immobilien mit einem Marktwert von über 0,4 Mrd. Euro, die im Vorjahr erworben wurden, fand der BNL-Übergang im ersten Halbjahr 2021 statt.

➔ Immobilien für weiteres Wachstum gesichert

In den ersten sechs Monaten wurden für das Institutional Business zudem zwei Immobilien mit einem Marktwert von insgesamt 586 Mio. Euro erworben, darunter die Landmarkimmobilie „Uptown Tower“ mit einem Marktwert von über einer halben Milliarde Euro. Die Objekte befinden sich aktuell im Warehousing und werden voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2021 in das Institutional Business übergehen.

ASSETS UNDER MANAGEMENT INSTITUTIONAL BUSINESS

in Mrd. Euro



➔ Fokus auf Core-Büroobjekte und Wachstumssektor Logistik

Auf Core-/Core-Plus-Objekte entfällt die große Mehrheit (91%) der Assets under Management am 30. Juni 2021. Immobilien mit den Anlageprofilen Manage-to-core, Value add und Opportunistic werden den Portfolios vereinzelt beigemischt – abhängig vom jeweiligen Mandat. Hier können wir mit unserer Immobilienexpertise und Vor-Ort-Kompetenz zusätzliche Werte heben und realisieren.

Im Rahmen der kontinuierlichen Analyse unseres Portfolios und der fortlaufenden Fokussierung auf spezifische Asset-Klassen haben wir im ersten Halbjahr 2021 zwei Objekte aus dem Institutional Business verkauft. Es handelt sich dabei um die strategischen Verkäufe der Projektentwicklung „Riverpark“ und Hotel „Villa Kennedy“. Mit den im

NUTZUNGSARTEN INSTITUTIONAL BUSINESS

Basis: Assets under Management in Mio. Euro



RISIKOPROFIL

Basis: Assets under Management in Mio. Euro



ersten Halbjahr abgeschlossenen Transaktionen ist der Anteil der Büroimmobilien als stärkste Asset-Klasse auf 86% gestiegen. Der Logistik-Anteil liegt nach der RLI-Integration bei 8%.

➔ Neues Logistikzentrum entspricht höchsten Nachhaltigkeitsstandards

Mit der fristgerechten Fertigstellung des Erweiterungsbaus im März ist das Logistikzentrum bei Kassel, das zum Portfolio des offenen Immobilien-Spezial-AIF „RLI Logistics Fund – Germany I“ gehört, auf rund 30.000 qm angewachsen. Eine Teilfläche von 5.100 qm der insgesamt 10.200 qm neu entstandenen Fläche wurden vom Nutzer Volkswagen Classic Parts im ersten Quartal bezogen.

Das neu errichtete Logistikzentrum entspricht höchsten Nachhaltigkeitsstandards. Durch den Einsatz ressourcenschonender Baumaterialien konnte der CO₂-Fußabdruck der Immobilie bei der Konstruktion um 264 Tonnen reduziert werden. Für den Erweiterungsbau wird eine DGNB-Zertifizierung angestrebt.



➔ Verbreiterung der Investorenbasis und Sicherung weiteren Eigenkapitals

Die Nachfrage institutioneller Investoren nach den von uns angebotenen Produkten, wird durch das Niedrigzinsumfeld mit fehlenden Anlagealternativen und den gesunden Fundamentaldaten des deutschen Immobilienmarkts, der sich auch in der Covid-19-Pandemie als „Safe Haven“ erwiesen hat, weiter angetrieben.

Mit der Integration von RLI haben wir unsere vertrauensvolle Investorenbasis nochmals erweitert und unser Angebot an Investmentprodukten im Bereich Logistik ausgebaut. Wir verzeichnen dadurch eine stetige Nachfrage nach unseren Managementleistungen, die sich in der Eigenkapitalbereitstellung widerspiegelt.

Aktuell steht freies Eigenkapital für zusätzliche Investments in Höhe von mehr als 700 Mio. Euro zur Verfügung. Dies ermöglicht Akquisitionen von rund 1,3 Mrd. Euro.

PERSONALENTWICKLUNG

Zum Stichtag 30. Juni 2021 beschäftigte die DIC Asset AG insgesamt 286 Mitarbeiter, nach 272 zum Jahresende 2020. Der Anstieg im ersten Halbjahr 2021 ist insbesondere durch die Integration der RLI-Teams zur Stärkung der Logistik-Expertise Anfang des Jahres begründet. Insgesamt sind 44 Personen im Bereich Portfoliomanagement, Investment und Fonds beschäftigt, 180 Personen im Bereich Asset-, Property- und Development-Management sowie 62 Personen im Bereich Konzernmanagement und Administration.

ANZAHL MITARBEITER

| | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2020 |
|--|------------|------------|------------|
| Portfoliomanagement, Investment und Fonds | 44 | 41 | 37 |
| Asset-, Property- und Development-Management | 180 | 166 | 150 |
| Konzernmanagement und Administration | 62 | 65 | 59 |
| DIC Gesamt | 286 | 272 | 246 |

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

Die DIC Asset AG hat ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2021 hinter sich, welches ihr krisenresilientes Geschäftsmodell eindrucksvoll bestätigt. Der FFO wurde um 5% gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 53,0 Mio. Euro insbesondere durch unsere Transaktions-, Asset- und Propertymanagementaktivitäten gesteigert. Das Konzernergebnis liegt mit 37,7 Mio. Euro um 32% über dem Vorjahreswert, was insbesondere an dem um 13,8 Mio. Euro höherem Verkaufsergebnis im Vergleich zum Vorjahreszeitraum liegt.

➔ Gesamterträge auf 222,7 Mio. Euro fast verdoppelt

Die Gesamterträge konnten im ersten Halbjahr 2021 auf 222,7 Mio. Euro fast verdoppelt werden (H1 2020: 114,3 Mio. Euro), was insbesondere an den signifikant gestiegenen Verkaufserlösen aus dem im ersten Halbjahr erfolgten Transfer eines Objektes des Commercial Portfolios in ein Investmentvehikel des Segments Institutional Business lag. Der sich hieraus ergebende Gewinn wurde im Vergleich zum Vorjahr um 13,8 Mio. Euro auf 16,3 Mio. Euro gesteigert (H1 2020: 2,5 Mio. Euro).

ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

| in Mio. Euro | H1 2021 | H1 2020 | Δ |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Bruttomieteinnahmen | 48,3 | 51,4 | - 3,1 |
| Erträge aus Immobilienmanagement | 50,5 | 42,1 | 8,4 |
| Erlöse aus Immobilienverkauf | 110,8 | 9,5 | 101,3 |
| Sonstige Erträge | 13,1 | 11,3 | 1,8 |
| Gesamterträge | 222,7 | 114,3 | 108,4 |

➤ **FFO um rund 5% auf 53,0 Mio. Euro gesteigert**

Die Umsetzungsstärke des 360-Grad-Ansatzes der DIC Asset AG hat sich im ersten Halbjahr 2021 erneut gezeigt. Im Zuge der Strukturierung und Auflage neuer Investmentvehikel sowie der Übertragung von einem repositionierten Objekt des Commercial Portfolios in ein neu aufgesetztes Produkt des Segments Institutional Business wurden signifikante Immobilienmanagementenerträge erzielt. Insgesamt lag das operative Ergebnis (FFO) des ersten Halbjahres 2021 mit 53,0 Mio. Euro um rund 5% über dem Vorjahresergebnis (H1 2020: 50,6 Mio. Euro). Maßgeblich hierfür waren insbesondere die erneut signifikant gestiegenen Erträge aus dem Immobilienmanagement. Diese haben die durch den Wachstumskurs gestiegenen operativen Aufwendungen und das geringere Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe mehr als überkompensiert.

Der FFO je Aktie blieb – bei einer um 4% höheren durchschnittlichen Aktienanzahl nach den Kapitalerhöhungen im Zuge der Aktiendividende für die Jahre 2019 und 2020 – mit 0,65 Euro stabil (H1 2020: 0,65 Euro).

➤ **Konzernüberschuss steigt um 32% auf 37,7 Mio. Euro**

Zusätzlich zu der positiven Entwicklung des FFO konnte die DIC Asset AG aufgrund des deutlich gestiegenen Verkaufsergebnisses den Konzernüberschuss im ersten Halbjahr 2021 auf 37,7 Mio. Euro signifikant steigern (H1 2020: 28,5 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie konnte trotz der höheren Aktienanzahl um 28% bzw. 0,10 Euro auf 0,46 Euro gesteigert werden (H1 2020: 0,36 Euro).

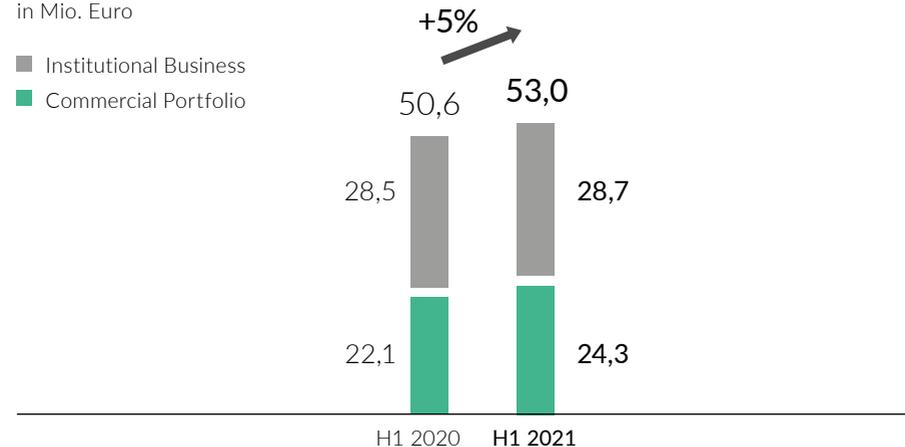


SEGMENTBERICHT

Die Segmentberichterstattung der DIC Asset AG umfasst die zwei Segmente Commercial Portfolio, das den Immobilien-Eigenbestand umfasst, und Institutional Business, das für institutionelle Investoren gemanagte Immobilien umfasst. Im Folgenden wird die Umsatz- und Ertragslage der einzelnen Segmente dargestellt.

FFO-BEITRAG DER SEGMENTE

in Mio. Euro



ÜBERLEITUNG FFO

| in Mio. EUR | Gesamt | | | Commercial Portfolio | | | Institutional Business | | |
|--|---------|---------|--------|----------------------|---------|--------|------------------------|---------|--------|
| | H1 2021 | H1 2020 | \Delta | H1 2021 | H1 2020 | \Delta | H1 2021 | H1 2020 | \Delta |
| Nettomieteinnahmen | 40,2 | 41,0 | 2% | 40,2 | 41,0 | 2% | | | |
| Verkaufsergebnis | 16,3 | 2,5 | >100% | 16,3 | 2,5 | >100% | | | |
| Verwaltungsaufwand | -10,5 | -9,8 | 7% | -2,1 | -2,7 | 22% | -8,4 | -7,1 | 18% |
| Personalaufwand | -18,5 | -14,6 | 27% | -3,7 | -4,1 | 10% | -14,8 | -10,5 | 41% |
| Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen | 1,7 | -0,3 | >100% | 1,8 | 0,1 | >100% | -0,1 | -0,4 | 75% |
| Erträge aus Immobilienmanagement | 50,5 | 42,1 | 20% | | | | 50,5 | 42,1 | 20% |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe | 3,8 | 6,3 | 40% | | | | 3,8 | 6,3 | 40% |
| Zinsergebnis | -14,6 | -14,2 | 3% | -12,0 | -12,3 | 2% | -2,6 | -1,9 | 37% |
| Sonstige Bereinigungen* | 0,4 | 0,1 | >100% | 0,1 | 0,1 | 0% | 0,3 | | >100% |
| Funds from Operations | 53,0 | 50,6 | 5% | 24,3 | 22,1 | 10% | 28,7 | 28,5 | 1% |
| Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis) | 69,3 | 53,1 | 31% | 40,6 | 24,6 | 65% | 28,7 | 28,5 | 1% |

* Die sonstigen Bereinigungen beinhalten:

- Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten i.H.v. TEUR 388 (Vj.: TEUR 142)

COMMERCIAL PORTFOLIO

➔ Brutto-Mieteinnahmen durch Transaktionen geprägt

Insbesondere durch die Verkäufe des Vorjahres und die Übertragung von Immobilien aus dem Eigenbestand des Commercial Portfolio sowie aus dem Warehousing in neu aufgelegte Investmentvehikel des Segments Institutional Business lagen die Bruttomieteinnahmen des ersten Halbjahres 2021 mit 48,3 Mio. Euro um 3,1 Mio. Euro temporär unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums (H1 2020: 51,4 Mio. Euro). Die Ankäufe in den ersten 6 Monaten werden im weiteren Jahresverlauf die verkauften und abgegangenen Mieten überkompensieren.

➔ Netto-Mieteinnahmen temporär geringfügig unter Vorjahr

Die aufgrund der Verkäufe geringeren Bruttomieteinnahmen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum führten insgesamt auch zu um 2% auf 40,2 Mio. Euro verringerten Nettomieteinnahmen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (H1 2020: 41,0 Mio. Euro). Verbessern wirkt der geringere Umfang von zusätzlichen Wertberichtigungen wegen möglicher Mietausfällen aufgrund der Covid-19-Pandemie. Die zusätzlich gebildeten Wertberichtigungen im ersten Halbjahr 2021 betragen 0,3 Mio. Euro (H1 2020: 3,1 Mio. Euro).

➔ Verkaufsgewinn um 13,8 Mio. Euro gesteigert

Im ersten Halbjahr 2021 wurden attraktive Verkaufsgewinne in Höhe von 16,3 Mio. Euro (H1 2020: 2,5 Mio. Euro) erzielt. Sie beinhalten im Wesentlichen den Transfer eines repositionierten Objektes in Darmstadt des Commercial Portfolios in ein neu aufgesetztes Produkt des Segments Institutional Business.

➔ Operative Kosten reduziert

Die operativen Kosten verringerten sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,0 Mio. Euro. Die Personalkosten haben sich um 0,4 Mio. Euro und die Verwaltungskosten um 0,6 Mio. Euro verbessert. Im Vorjahreszeitraum sind Covid-19-bedingt höhere operative Kosten angefallen. Die operative Kostenquote im Segment Commercial Portfolio hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf 12% verbessert (H1 2020: 13%).

➔ Zinsergebnis weiter verbessert

Das Zinsergebnis konnte aufgrund vorteilhafterer Zinskonditionen im Rahmen der aktuellen Ankäufe um 0,3 Mio. Euro auf -12,0 Mio. Euro (H1 2020: -12,3 Mio. Euro) verbessert werden.

➔ FFO-Beitrag gesteigert

Der FFO-Beitrag des Segments ist von 22,1 Mio. Euro um 2,2 Mio. Euro auf 24,3 Mio. Euro gestiegen. Hierfür sind im Wesentlichen die um 1,0 Mio. Euro geringeren operativen Kosten, das verbesserte Zinsergebnis sowie das um 1,7 Mio. Euro höhere Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen aus der Auflösung von Rückstellungen verantwortlich, was die um 0,8 Mio. Euro geringeren Nettomieten überkompensierte.

INSTITUTIONAL BUSINESS

➔ Erträge aus Immobilienmanagement um 20% gesteigert

Die Erträge aus dem Immobilienmanagement sind durch die deutliche Steigerung der Assets under Management im Institutional Business sowie den Strukturierungen und Transaktionen des ersten Halbjahres 2021 gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum von 42,1 Mio. Euro auf 50,5 Mio. Euro um 20% gesteigert worden. Aus den im ersten Halbjahr strukturierten Transaktionen und Ankäufen wurden transaktionsbezogenen Erträge von 31,7 Mio. Euro erzielt (H1 2020: 24,0 Mio. Euro). Insbesondere die gestiegenen Assets under Management haben die Asset-, Property-Management- und Development-Fees auf 18,8 Mio. Euro verbessert (H1 2020: 18,1 Mio. Euro).

➔ Beteiligungserträge mit 3,8 Mio. Euro auf solidem Niveau

Die Beteiligungserträge aus dem Institutional Business haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 2,5 Mio. Euro auf 3,8 Mio. Euro verringert. Der Vorjahreswert war insbesondere durch hohe transaktionsbedingte Beteiligungserträge beeinflusst.

➔ Operative Kosten durch Wachstum beeinflusst

Im weiter wachsenden Segment Institutional Business stiegen die operativen Kosten bedingt durch den RLI-Erwerb Anfang 2020 sowie den gezielten wachstumsorientierten Personalaufbau auf 23,2 Mio. Euro (H1 2020: 17,6 Mio. Euro). Die Personalkosten erhöhten sich durch die Integration der RLI-Teams sowie die strategischen Ergänzungen der 360-Grad-Immobilienplattform auf 14,8 Mio. Euro (H1 2020: 10,5 Mio. Euro). Die administrativen Kosten stiegen im Zuge des deutlichen Wachstums der Assets under Management auf 8,4 Mio. Euro (H1 2020: 7,1 Mio. Euro).

➔ Zinsergebnis spiegelt Wachstum wider

Das Zinsergebnis hat sich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 von -1,9 Mio. Euro um -0,7 Mio. Euro auf -2,6 Mio. Euro erhöht. Hierfür ist insbesondere der höhere Kapitalbedarf aufgrund der gestiegenen Assets under Management verantwortlich.

➔ FFO-Beitrag mit 28,7 Mio. Euro auf hohem Niveau

Aufgrund des erfolgreichen Wachstumskurses auch im Segment Institutional Business konnte ein FFO-Beitrag im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf hohem Niveau von 28,7 Mio. Euro erzielt werden (H1 2020: 28,5 Mio. Euro). Hierzu trugen die signifikant gestiegenen Immobilienmanagementenerträge bei, die insbesondere die gestiegen operativen Kosten mehr als kompensiert haben.

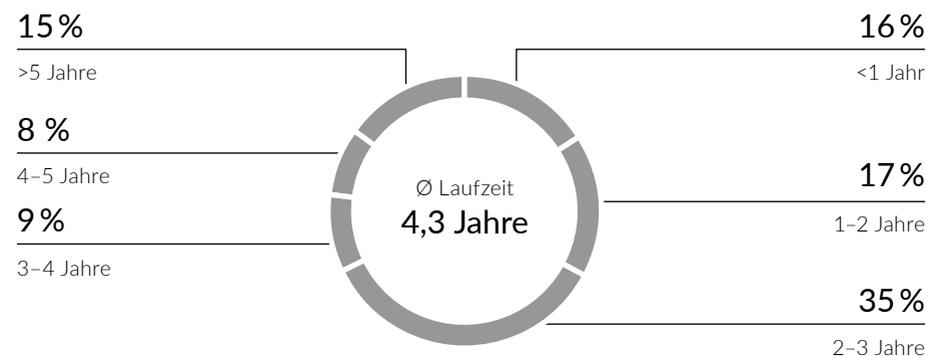
FINANZLAGE

Wir haben im ersten Halbjahr mit der Auflage eines Schuldscheindarlehens über 250 Mio. Euro den Grundstein für weiteres Wachstum gelegt sowie die Mittel zur Refinanzierung der Fälligkeiten des nächsten Jahres gesichert. Die durchschnittliche Laufzeit der Schulden einschließlich der Anleihen und Schuldscheinen erhöhte sich aufgrund der neu abgeschlossenen langfristigen Finanzierungen zum 30. Juni 2021 auf 4,3 Jahren im Vergleich zum Vorjahresstichtag bzw. Jahresende 2020 (30. Juni 2020: 3,9 Jahre; 31. Dezember 2020: 3,6 Jahre). Der Anteil der Finanzierungen mit Laufzeiten größer als fünf Jahre verringerte sich zum 30. Juni 2021 im Vergleich zum Jahresende 2020 auf 15 % (31. Dezember 2020: 19 %).

Der Schuldschein mit ESG-Link mit einem Volumen von 250 Mio. Euro wurde im ersten Halbjahr 2021 bei rund 60 deutschen und internationalen institutionellen Investoren platziert, die ihr Anlagekapital zum Teil bereits nach ESG-Kriterien steuern. Die gewichtete jährliche Durchschnittsverzinsung liegt bei 1,78 %, die durchschnittliche Laufzeit bei 4,2 Jahren, wobei sich die Tranchen in einer Spanne von rund drei bis zehn Jahren bewegen. Die Mittel werden für weiteres Wachstum und die Ablösung bestehender Verbindlichkeiten verwendet. Der ESG-Link unterstreicht die Nachhaltigkeitsstrategie der DIC Asset AG und ist mit der Green-Building-Quote im Commercial Portfolio ver-

LAUFZEIT FINANZSCHULDEN

Finanzschulden per 30.06.2021



knüpft. Steigt der Anteil der Green-Buildings bis Ende 2023 auf 20% oder mehr, sinkt der Zinssatz für die folgenden Zinsperioden um 5 Basispunkte. Sofern er zwischen 15% und 20% liegt, ändert sich nichts. Bleibt der Anteil unter 15%, steigt der Zinssatz um 5 Basispunkte. Bei Platzierung des Schuldscheins betrug die Green-Building-Quote rd. 11,6%.

Insbesondere durch die Aufnahme des Schuldscheindarlehens sowie der Finanzierungen im Rahmen der Ankäufe sowohl für den Eigenbestand als auch für das Warehousing haben sich die bilanziellen Finanzschulden um 585,1 Mio. Euro auf 2.059,5 Mio. Euro zum 30. Juni 2021 erhöht (31. Dezember 2020: 1.474,4 Mio. Euro). Hierdurch sind sowohl die lang- als auch die kurzfristigen Finanzschulden gestiegen.

Mit rund 63% besteht der überwiegende Teil der Finanzschulden aus Darlehen, die mit einem breiten Spektrum deutscher Kreditinstitute vereinbart sind. Der verbleibende Teil stammt überwiegend aus den beiden Unternehmensanleihen und den begebenen Schuldscheinen.

Die durchschnittlichen Zinskosten aller Bankfinanzierungen lagen bei rund 1,6% und sind damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht gesunken (30. Juni 2020: 1,7%). Inklusiv der Unternehmensanleihen und Schuldscheine sind die durchschnittlichen Zinskosten aufgrund der Optimierung der Finanzierungsbedingungen zum 30. Juni 2021 auf 1,9% gesunken (30. Juni 2020: 2,1%).

Der Zinsdeckungsgrad, das Verhältnis von EBITDA zu Zinsergebnis, ist im ersten Halbjahr auf 572% gestiegen (31. Dezember 2020: 557%). Zum 30. Juni 2021 sind rund 94% der Finanzschulden festverzinslich oder bezüglich Zinsschwankungen abgesichert (31. Dezember 2020: 96%).

↳ LtV durch Ankäufe beeinflusst

Der LtV, den wir um Warehousing Effekte bereinigen, ist insbesondere aufgrund der im ersten Halbjahr 2021 durchgeführten Ankäufe für das Commercial Portfolio sowie der Barauszahlung der Dividende auf 48,1% gestiegen (31. Dezember 2020: 44,5%). Korrespondierend ist auch der Adjusted LtV, der dem Wert unseres Institutional Business Rechnung trägt, auf 43,2% gestiegen (31. Dezember 2020: 39,2%).

LOAN TO VALUE (LTV)

| in TEUR | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------------|------------------|
| Vermögenswerte | | |
| Buchwert der Immobilien | 1.799.621 | 1.599.987 |
| Buchwert Immobilien unter IFRS 5** | 0 | 93.965 |
| Wertdifferenz zum Zeitwert | 318.360 | 306.067 |
| Marktwert Immobilien gesamt | 2.117.981 | 2.000.019 |
| Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien)* | 146.989 | 152.155 |
| Geschäfts- oder Firmenwert | 189.842 | 177.892 |
| Dienstleistungsverträge | 73.810 | 37.604 |
| Buchwert Ausleihungen / Forderungen nahestehende Unternehmen | 147.858 | 145.434 |
| Marktwert Vermögen (Value) A | 2.676.480 | 2.513.104 |
| abzüglich Geschäfts- oder Firmenwert | -189.842 | -177.892 |
| abzüglich Dienstleistungsverträge | -73.810 | -37.604 |
| zuzüglich Marktwert Institutional Business | 563.295 | 563.295 |
| Adjusted Marktwert Vermögen (Value) B | 2.976.123 | 2.860.903 |
| Verbindlichkeiten | | |
| Langfristige verzinsliche Finanzschulden** | 1.115.200 | 1.114.476 |
| Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden | 40.365 | 33.431 |
| Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen | 17.294 | 16.187 |
| Unternehmensanleihen | 327.262 | 326.494 |
| abzgl. Kassenbestand / Bankguthaben | -213.706 | -371.404 |
| Netto-Verbindlichkeiten (Loan) C | 1.286.415 | 1.119.184 |
| LtV** (=C / A) | 48,1% | 44,5% |
| Adjusted LtV** (=C / B) | 43,2% | 39,2% |

* enthält Anteile assoziierte Unternehmen und Beteiligungen

** bereinigt um Warehousing

Der zu erbringende Eigenkapitalanteil für den Erwerb der Warehousing-Objekte wurde mittels der Schuldscheindarlehen refinanziert und entsprechend in der LTV-Berechnung berücksichtigt bzw. bereinigt. Ohne Bereinigung der temporären Warehousing Effekte beträgt der LtV zum 30. Juni 2021 58,6%.

➔ **Cashflow durch Investitionen in unser Wachstum und der Begebung von ESG-Schuldscheindarlehen geprägt**

Der Cashflow des ersten Halbjahres 2021 ist im Wesentlichen von Einzahlungen aus der Begebung des ESG-Schuldscheindarlehens sowie den Investitionen für das Commercial Portfolio bzw. in Warehousing-Objekte geprägt.

Die Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit und Finanzierungstätigkeiten führten zu einem Mittelzufluss. Hauptsächlich aufgrund des Erwerbs von Objekten für das Bestandsportfolio sowie Zahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Objekten für das Warehousing führte der Cashflow aus Investitionstätigkeit zu einem Mittelabfluss. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag im ersten Halbjahr 2021 mit 40,5 Mio. Euro auf ähnlichem Niveau des Vorjahreswertes (41,5 Mio. Euro).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich auf -462,9 Mio. Euro (H1 2020: -18,6 Mio. Euro) und spiegelt den dynamischen Wachstumskurs sowohl durch Investitionen in neue Objekte des Bestandsportfolio als auch in das Warehousing zur Weiterplatzierung an Investoren wider. Ebenso enthalten ist der Erwerb der RLI Investors GmbH und von 25 % an der Realogis Holding GmbH. Den hiermit verbundenen Auszahlungen in Höhe von 44,9 Mio. Euro stehen Einzahlungen in Höhe von 110,8 Mio. Euro aus der Veräußerung von Objekten gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag im ersten Halbjahr 2021 bei 261,6 Mio. Euro nach 42,5 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum und ist im Wesentlichen durch Einzahlungen aus der Begebung weiterer Schuldscheindarlehen (250 Mio. Euro) sowie Einzahlungen durch Refinanzierungen für neu erworbene Objekte (124,0 Mio. Euro) geprägt. Demgegenüber standen vor allem Rückzahlungen von Darlehen (68,9 Mio. Euro) sowie der Baranteil der Dividende (37,4 Mio. Euro). Der Vorjahreszeitraum beinhaltet Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen von 109,7 Mio. Euro, die Dividendenzahlung für 2019 erfolgte Corona-bedingt erst im zweiten Halbjahr 2020.

Der Finanzmittelbestand verringert sich gegenüber dem Jahresende um 157,7 Mio. Euro auf 213,7 Mio. Euro.

CASHFLOW

| in TEUR | H1 2021 | H1 2020 |
|---|----------|---------|
| Konzernergebnis | 37.678 | 28.472 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 40.513 | 41.480 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -462.915 | -18.639 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | 261.595 | 42.495 |
| Zahlungswirksame Veränderungen | -160.807 | 65.336 |
| Erwerbsbedingter Zugang | 3.109 | 0 |
| Finanzmittelfonds zum 30. Juni | 213.706 | 416.572 |

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage des ersten Halbjahrs 2021 war im Wesentlichen durch die Ankäufe sowohl für das Commercial Portfolio als auch für die Sicherung von Immobilien für neue Investmentvehikeln des Institutional Business (Warehousing) geprägt. Hierdurch ist die Bilanzsumme per 30. Juni 2021 gegenüber dem Jahresende 2020 um 661,0 Mio. Euro auf 3.385,2 Mio. Euro gestiegen. Insbesondere aufgrund der Immobilienzugänge für das Commercial Portfolio in Höhe von rund 223 Mio. Euro ist sowohl das langfristige Vermögen um 249,8 Mio. Euro auf 2.333,6 Mio. Euro als auch die langfristigen Finanzschulden um 278,7 Mio. Euro auf 1.719,7 Mio. Euro im Vergleich zum Jahresende 2020 gestiegen. Die Ankäufe im Zusammenhang mit Warehousing ließen das kurzfristige Vermögen um 411,2 Mio. Euro auf 1.051,6 Mio. Euro ansteigen. Gleichzeitig sind die Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten um 363,9 Mio. Euro gestiegen, was den Anstieg der kurzfristigen Schulden auf 502,7 Mio. Euro begründet.

➔ Eigenkapital stabil - hohe Annahmquote von rund 47% der Aktiendividende zeigt Vertrauen der Aktionäre

Das Eigenkapital per 30. Juni 2021 blieb im Vergleich zum 31. Dezember 2020 mit 1.108,9 Mio. Euro stabil (31. Dezember 2020: 1.108,4 Mio. Euro). Während der positive Konzernüberschuss des ersten Halbjahrs 2021 in Höhe von 37,7 Mio. Euro zum Anstieg des Eigenkapitals beitrug, wirkte die Barauszahlung der Dividende für 2020 in Höhe von 37,4 Mio. Euro gegenläufig. Die Annahmquote der erneut angebotenen Aktiendividende betrug rund 47% und belegt das Vertrauen unserer Aktionäre in das Geschäftsmodell der DIC Asset AG. Die im Zusammenhang mit der Aktiendividende durchgeführte Kapitalerhöhung erhöhte das gezeichnete Kapital um 1,3 Mio. Euro sowie die Kapitalrücklage nach Abzug der Kosten um 17,5 Mio. Euro. Aufgrund der signifikant gestiegenen Bilanzsumme resultierend aus unseren Ankäufen hat sich die bilanzielle Eigenkapitalquote gegenüber dem 31. Dezember 2020 von 40,7% auf 32,8% verringert.

ÜBERBLICK BILANZ

| in Mio. Euro | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Bilanzsumme | 3.385,2 | 2.724,2 |
| Langfristiges Vermögen | 2.333,6 | 2.083,8 |
| Kurzfristiges Vermögen | 1.051,6 | 640,4 |
| Eigenkapital | 1.108,9 | 1.108,4 |
| Langfristige Finanzschulden | 1.719,7 | 1.441,0 |
| Kurzfristige Finanzschulden | 40,4 | 33,4 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 516,2 | 141,4 |
| Summe Schulden | 2.276,3 | 1.615,8 |
| Bilanzielles Eigenkapital | 32,8% | 40,7% |
| Loan-to-value* | 48,1% | 44,5% |
| Adjusted Loan-to-value* | 43,2% | 39,2% |
| NAV | 1.427,2 | 1.409,9 |
| Adjusted NAV | 1.793,7 | 1.776,4 |

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

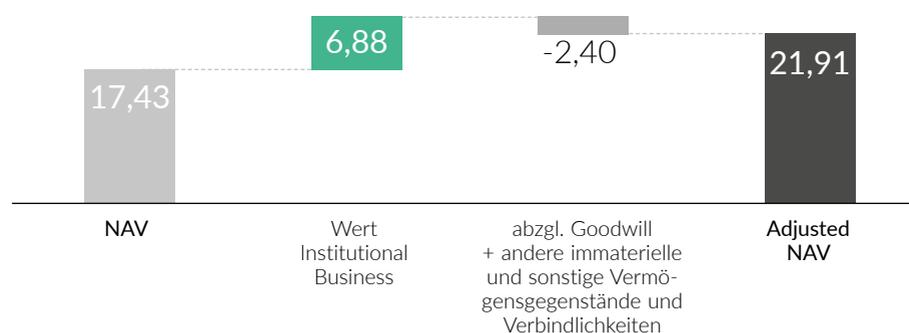
➔ Adjusted Net Asset Value zeigt vollen Wert des Institutional Business

Die Kennzahl Net-Asset-Value (NAV) gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug 1.427,2 Mio. Euro zum Ende des ersten Halbjahrs 2021 (31. Dezember 2020: 1.409,9 Mio. Euro). Der Wert der Immobilienmanagement-Dienstleistungen des Institutional Business ist nur teilweise über den bilanzierten Geschäfts- und Firmenwert sowie immaterielle Vermögenswerte sowie sonstige Aktiva und Passiva im NAV reflektiert. Ergänzt um diesen Wertbeitrag ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Gesamtwert für den Adjusted NAV von 1.793,7 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 1.776,4 Mio. Euro).

Je Aktie betrug der NAV, bei einer um 1.274.135 höheren Aktienanzahl gegenüber dem Jahresende 2020 17,43 Euro, nach 17,49 Euro zum 31. Dezember 2020. Der Adjusted NAV je Aktie belief sich zum 30. Juni 2021 auf 21,91 Euro (31. Dezember 2020: 22,04 Euro).

ADJUSTED NAV-ÜBERLEITUNG INKLUSIVE WERT DES INSTITUTIONAL BUSINESS

in Euro/Aktie



NET-ASSET-VALUE

| in Mio. Euro | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------|------------|
| Buchwert der Immobilien | 1.799,6 | 1.600,0 |
| Wertdifferenz zum Zeitwert | 318,4 | 306,0 |
| Marktwert Bestandsportfolio | 2.118,0 | 1.906,0 |
| Immobilienvermögen gemäß IFRS 5 | 612,4 | 94,0 |
| Marktwert der Immobilien | 2.730,4 | 2.000,0 |
| Buchwert / Marktwerte Anteile assoziierte Unternehmen | 67,9 | 66,7 |
| <hr/> | | |
| + / - Sonstige Aktiva / Passiva (ohne Goodwill) | 804,6 | 719,5 |
| Anpassungen Sonstige Aktiva / Passiva* | - 236,3 | - 83,8 |
| Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert | - 1.760,1 | - 1.474,4 |
| Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5 | - 363,9 | 0,0 |
| Minderheitenanteile | - 12,2 | - 14,8 |
| <hr/> | | |
| Goodwill einschl. sonstiger Aktiva / Passiva | 196,8 | 196,7 |
| Net Asset Value (NAV) | 1.427,2 | 1.409,9 |
| Anzahl Aktien (Tsd.) | 81.861 | 80.587 |
| NAV pro Aktie in Euro** | 17,43 | 17,49 |
| Adjusted NAV pro Aktie in Euro** / *** | 21,91 | 22,04 |

* Anpassung um latente Steuern (TEUR +5.009 Vj; TEUR +5.009), Finanzinstrumente (TEUR 7.146; Vj: TEUR 5.129 und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden (TEUR -248.426; Vj: TEUR -93.965)

** basierend auf 81.861.163 Aktien (Vorjahr: 80.587.028)

*** einschließlich IBU

PROGNOSE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Weiteres Wachstum in allen Geschäftsbereichen

Für das Gesamtjahr 2021 rechnen wir mit einem weiteren Wachstum unserer Immobilienplattform im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Den Grundstein dafür haben wir 2020 bereits mit einer Vielzahl von Transaktionen insbesondere zum Jahresende gelegt sowie auch mit der Übernahme des auf Logistikimmobilien spezialisierten Investment- und Assetmanagers RLI Investors GmbH mit Assets under Management in Höhe von über 700 Mio. Euro. Insgesamt wird für 2021 segmentübergreifend mit Transaktionen im Volumen zwischen 1,5 und 2,2 Mrd. Euro geplant. Mittelfristig planen wir die Assets under Management auf rund 15 Mrd. Euro über alle Segmente auszubauen.

Erwirtschaftung von Verkaufsgewinnen und Beteiligungserträgen nach erfolgter Wertschöpfung

Aufgrund der in 2021 anhaltenden Niedrigzinsbedingungen schätzen wir unsere Chancen sehr hoch ein, die Potenziale der Immobilien im Commercial Portfolio sowie für unsere Kunden im Institutional Business weiter auszuschöpfen, indem wir in ausgewählte Immobilien investieren und diese teilweise neu entwickeln und repositionieren, Leerstände reduzieren, Mieterträge auf vergleichbarer Basis erhöhen und in Summe dadurch Wertsteigerungen generieren, die sich sowohl in den Mieteinnahmen des Commercial Portfolios als auch in den Managementenerträgen aus der Betreuung von Immobilien im Institutional Business widerspiegeln. Ausgewählte Immobilien in allen Segmenten werden wir zu passenden Gelegenheiten auf den Markt bringen, um so attraktive Verkaufsgewinne und Beteiligungserträge zu realisieren und, um die von der DIC Asset AG betreuten Portfolios strategisch weiter zu optimieren. Für unsere institutionellen Investoren können wir zusätzlich passende Investmentobjekte aus dem eigenen Bestand entwickeln und in die entsprechenden Investmentvehikel weiterplatzieren.

Bis zum Jahresende 2021 planen wir daher unverändert mit gezielten Verkäufen über alle Segmente in einem Volumen von rund 300 bis 400 Mio. Euro. Davon entfallen rund 100 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 200 bis 300 Mio. Euro auf das Institutional Business.

Entwicklung des Commercial Portfolios

Für das Geschäftsjahr 2021 planen wir ein Wachstum des Commercial Portfolios auf eine Größe von über 2 Mrd. Euro an (exklusive Warehousing). Auf Basis des aktuellen Bestands, der geplanten Vermietungsleistung sowie unter Berücksichtigung weiterer bilanzwirksamer Ankäufe und Verkäufe im zweiten Halbjahr 2021, rechnen wir unverändert mit stabil bis leicht steigenden Bruttomieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in einer Spanne von 98 bis 102 Mio. Euro.

Entwicklung des Institutional Business

Zum Ende des 1. Halbjahres 2021 erreichten die Assets under Management im Institutional Business rund 8,6 Mrd. Euro. Mit Eigenkapitalzusagen in Höhe von aktuell rund 700 Mio. Euro sind die Grundlagen geschaffen, erfolgreich weitere Investments im zweiten Halbjahr 2021 zu tätigen. Vor diesem Hintergrund rechnen wir mit einem Anstieg der Erträge aus dem Immobilienmanagement, die aus der laufenden Bewirtschaftung (Asset- und Propertymanagement und Development), aus Transaktionsgebühren für An- und Verkäufe und der Strukturierung von Investmentprodukten sowie aus Performancegebühren bei Übertreffen definierter Renditeziele resultieren. Für das Geschäftsjahr 2021 planen wir daher unverändert mit Erträgen aus dem Immobilienmanagement in Höhe von 94 bis 104 Mio. Euro.

Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2021

Aus unseren geplanten Aktivitäten im laufenden Geschäftsjahr, insbesondere aus dem geplanten Wachstum in allen Segmenten sowie durch das laufende aktive Management unseres Bestandsportfolios (Commercial Portfolios) und der betreuten Immobilien im Institutional Business planen wir insgesamt mit einem gegenüber dem Vorjahr um rund 10% wachsendem operativem Ergebnis. Für die Funds from Operations rechnen wir unverändert mit einer Spanne von 106 bis 110 Mio. Euro bis zum Jahresende 2021.

Hinsichtlich der Aktualisierung der Chancen und Risiken für das Geschäftsjahr 2021 verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang ab S. 51ff.

INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

➔ Weltweite Aktienmärkte auf Erholungskurs im ersten Halbjahr 2021

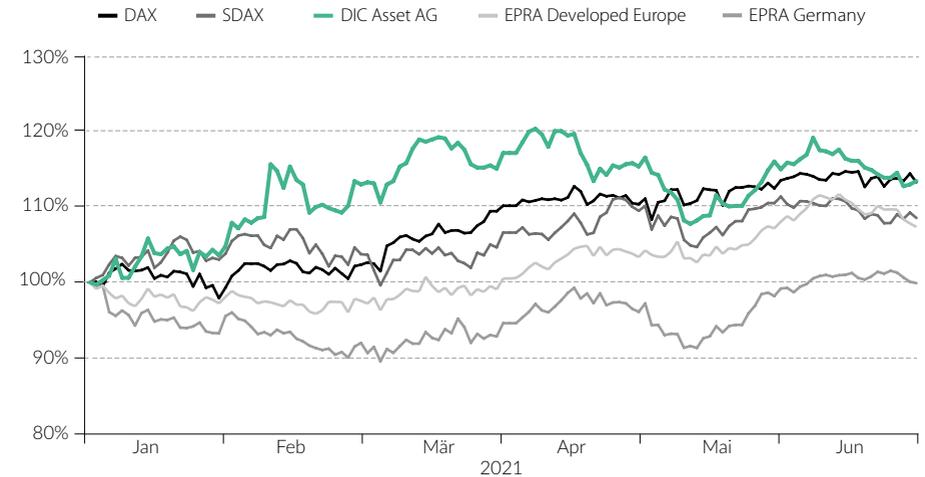
Die Aktienkursentwicklung im ersten Halbjahr 2021 stand weiterhin unter dem Eindruck der weltweiten Covid-19-Pandemie, konnte sich aber gegenüber dem Vorjahr deutlich erholen. Insbesondere im ersten Quartal belastete der länger als ursprünglich erwartet andauernde Lockdown noch die Investmententscheidungen, was auf breiter Basis zu einer Seitwärtsbewegung der Kurse führte. Mit Abklingen der dritten Welle, der zunehmenden Verfügbarkeit von Impfstoffen und der Beschleunigung des Impffortschritts in den Industrieländern konnten sich die Leitindizes jedoch deutlich verbessern. Ein positiver Impuls für die deutschen Immobilienwerte (insbesondere im börsennotierten Wohnimmobilien-Sektor) kam zudem vom Urteil des Bundesverfassungsgerichts, das den „Berliner Mietendeckel“ als nicht mit dem Grundgesetz vereinbar und deshalb nichtig erklärt hat.

➔ DIC Asset AG mit leichter Überperformance gegenüber Leitindizes im ersten Halbjahr

Ausgehend von den XETRA-Schlusskursen des Jahres 2020 konnten sich sowohl die DIC-Aktie als auch die relevanten Benchmarks in der ersten Jahreshälfte klar steigern bzw. robust zeigen. Der deutsche Leitindex DAX überschritt zu Beginn des zweiten Quartals die Marke von 15.000 Punkten und schloss das erste Halbjahr mit einem starken Plus von rund 13,2%. Nach dem Bilanzstichtag wurde am 12. Juli 2021 sogar ein neues Allzeithoch von 15.791 Punkten erreicht. Der Nebenwerteindex SDAX erreichte im ersten Halbjahr ein Plus von rund 8,5%. Die Immobiliensektor-Indizes „EPRA Developed Europe“ und „EPRA Germany“ gaben mit 7,3% bzw. -0,1% im gleichen Zeitraum ein etwas schwächeres Bild ab. Die Aktie der DIC Asset AG entwickelte sich im Vergleich mit den Indizes in den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 besser: Ohne Berücksichtigung der Dividendenausschüttung in Höhe von 0,70 Euro im April ergab sich ein Plus von ca. 13,4%. Unter Einrechnung der Dividende stieg der Aktienkurs um rund 8,2% – vom XETRA-Schlusskurs von 13,46 Euro am Jahresende 2020 auf 14,57 Euro am 30. Juni 2021.

WERTENTWICKLUNG

indexiert (XETRA-Schlusskurs vom 31.12.2020 = 100%),
DIC Asset AG ohne Berücksichtigung von Dividendenausschüttung



BASISDATEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE

| | |
|------------------------|--|
| Anzahl Aktien | 81.861.163 (Namens-Stückaktien) |
| Grundkapital in Euro | 81.861.163 |
| WKN/ISIN | A1X3XX/DE000A1X3XX4 |
| Symbol | DIC |
| Freefloat/Streubesitz | 45,1% |
| Wichtige Indizes | SDAX, DIMAX |
| Handelsplätze | Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland |
| Segment Deutsche Börse | Prime Standard |
| Designated Sponsors | ODDO BHF Corporates & Markets AG, Baader Bank AG, Stifel Europe Bank AG |
| Zahlstelle | Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG |

KENNZAHLEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE*

| | | H1 2021 | H1 2020 |
|--------------------------|-----------|---------|---------|
| FFO je Aktie** | Euro | 0,65 | 0,65 |
| Halbjahresschlusskurs | Euro | 14,57 | 11,94 |
| 52-Wochen-Hoch | Euro | 16,04 | 17,14 |
| 52-Wochen-Tief | Euro | 9,41 | 7,00 |
| Börsenkapitalisierung*** | Mio. Euro | 1.193 | 944 |

* jeweils XETRA-Schlusskurse

** bezogen auf XETRA-Quartalschlusskurs

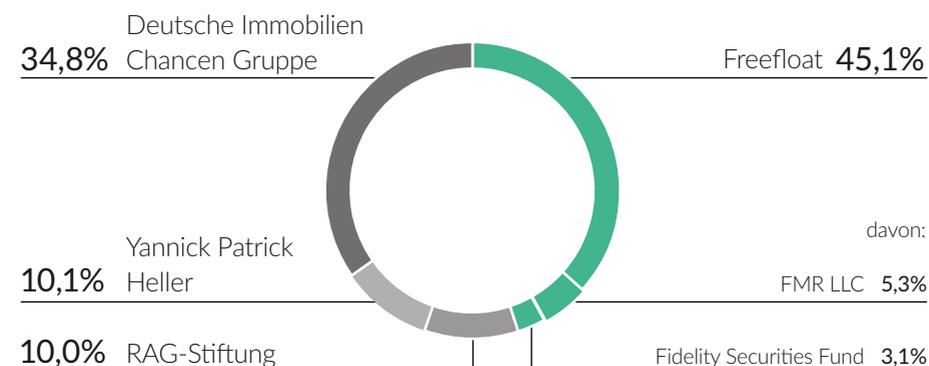
*** Aktienanzahl am 30. Juni 2020: 79.071.549

➔ Sorgen um Warenknappheit, Covid-Varianten und Inflation dämpfen Erwartungen für zweites Halbjahr

Während die weltweiten Konjunkturprogramme im Rekordumfang zur Stützung der Wirtschaftsprognosen beitrugen, führten sie dennoch gleichsam verstärkt zu Knappheiten in globalen Lieferketten und einer erhöhten Sorge vor Inflation. Während die US-amerikanische Notenbank Fed bereits deutlich gemacht hat, die Anleihekäufe weiter zurückzufahren, kamen von der Europäischen Zentralbank (EZB) gegenteilige Signale. Im Zusammenhang mit einer flexibleren Interpretation des Inflationsziels von 2% wurde bei den letzten Sitzungen des EZB-Rats die Absicht bekannt gegeben, auch in Zukunft weiter Offenmarktgeschäfte im signifikanten Umfang zu tätigen. Die Ausbreitung von Virusvarianten und die Unsicherheit über eine ausreichende Herdenimmunität bis zum Herbstbeginn führten zudem zuletzt wieder zu einer gestiegenen Volatilität der Indizes.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Stand August 2021*



*Auf Basis von WpHG-Meldungen und Unternehmensinformationen

↳ Unternehmensanleihen der DIC Asset AG mit stabiler Entwicklung

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

Beide lagen zum Ende des ersten Halbjahrs 2021 über pari, aber jeweils leicht unter dem Jahreseöffnungskurs. Die Anleihe 17/22 schloss am 30. Juni 2021 bei 100,8 (30. Dezember 2020: 101,5) und die Anleihe 18/23 bei 102,3 (30. Dezember 2020: 102,4).

BASISDATEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

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

KENNZAHLEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

| | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
|------------------------------|------------|------------|
| DIC Asset AG-Anleihe 17 / 22 | | |
| Schlusskurs | 100,8 | 100,4 |
| Effektive Rendite | 2,44% | 3,07% |
| DIC Asset AG-Anleihe 18 / 23 | | |
| Schlusskurs | 102,3 | 101,1 |
| Effektive Rendite | 2,46% | 3,16% |

Quelle: vwd group / EQS Group AG

IR-Aktivitäten und Coverage

Die fortlaufende und zeitnahe Information der Aktionäre, Investoren und Analysten über die aktuellen Entwicklungen und den Geschäftsverlauf steht im Zentrum der IR-Aktivitäten der DIC Asset AG. Wie in den Vorjahren konnte die DIC Asset AG im Rahmen des „Fast Close“ als erster deutscher Immobilienwert den Konzernabschluss 2020 bereits am 10. Februar 2021 vorlegen und bereits frühzeitig einen Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr geben.

Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 2021 mit über 40 nationalen und internationalen Investoren Gespräche an fünf Konferenztagen und bei fünf Roadshows geführt. Auch außerhalb der festen Termine fanden regelmäßige Update-Termine mit bestehenden und potenziellen Aktionären statt.

Die Coverage der DIC-Aktie wurde durch die Initiation von Stifel Europe Anfang Juni weiter ausgebaut werden, sodass nun insgesamt 11 Research-Häuser regelmäßig über DIC Asset AG berichten. Aktuell empfehlen 10 Analysten die Aktie zum Kauf und ein Analyst gibt eine Halteempfehlung. Das mittlere Kursziel (Median) liegt zum Zeitpunkt dieser Veröffentlichung bei 19,00 Euro je Aktie (in einer Spanne von 14,00 Euro bis 22,00 Euro).



IR-KALENDER 2021

3. Quartal

02.09. Commerzbank Corporate Conference 2021

08.09. SRC Forum Financials + Real Estate 2021

20.09. Berenberg GS German Corporate Conference 2021

21.09. Baader Investment Conference 2021

4. Quartal

11.11. Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q3 2021*

Nov. German Equity Forum 2021

01.12. DZ Bank Equity Conference 2021

* mit Conference Call

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

➔ Virtuelle Hauptversammlung 2021 beschließt Dividende in Höhe von 0,70 Euro je Aktie

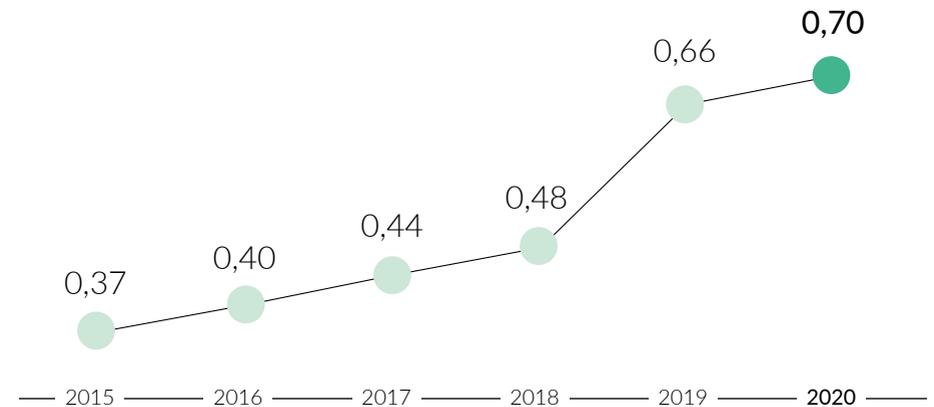
Auf der ordentlichen Hauptversammlung 2021 am 24. März 2021, die wie im Vorjahr aufgrund der veränderten Gesetzeslage infolge der Covid-19-Pandemie als Online-Veranstaltung ohne physische Präsenz von Aktionären, Bevollmächtigten und Gästen stattfand, wurden alle Tagesordnungspunkte mit großen Mehrheiten bestätigt.

Für das Geschäftsjahr 2020 wurde die Zahlung einer um 6% erhöhten Dividende von 0,70 Euro beschlossen (Vorjahr: 0,66 Euro). Die Ausschüttungsquote erhöhte sich so auf 57% der Ergebniskennzahl Funds from Operations (FFO) (Vorjahr: 50%). Bereits zum vierten Mal erfolgte die Ausschüttung wahlweise in bar oder in Form neuer Aktien (Aktiendividende). Die Annahmequote der Aktiendividende lag mit rund 47% erneut auf einem sehr guten Niveau. Insgesamt wurden 1.274.135 neue Aktien mit voller Dividendenberechtigung für das Geschäftsjahr 2021 in die Depots der Aktionäre der DIC Asset AG eingebucht. Die Bruttoemissionserlöse aus der Ausgabe der neuen Aktien beliefen sich auf rund 19,0 Mio. Euro und stärken die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft.

In weiteren Beschlüssen wurden u.a. Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 entlastet, der Prüfer für das Geschäftsjahr 2021 gewählt und die vorgestellten Vergütungssysteme für Vorstand und Aufsichtsrat gebilligt. In ihrer Rede betonte die Vorstandsvorsitzenden Sonja Wärntges die Erfolge im herausfordernden Geschäftsjahr 2020 und gab einen Ausblick auf die Mittelfristziele und Zukunftsthemen ESG und Digitalisierung.

DIVIDENDE JE AKTIE

in Euro



➔ Nachhaltigkeitsbericht 2020 stellt umfassende ESG-Strategie vor

Wie in den Vorjahren hat die DIC Asset AG Ende Juni 2021 einen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht, der sich an den international anerkannten Rahmenwerken GRI Standards der Global Reporting Initiative und EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (EPRA sBPR) der European Public Real Estate Association orientiert. Im aktuellen Bericht wird neben der zurückliegenden Nachhaltigkeitsperformance auch die erweiterte ESG-Strategie für die nächsten Jahre im Detail vorgestellt.

In einer kontinuierlichen fortzuschreibenden ESG-Roadmap hat die DIC Asset AG sowohl kurz- als auch mittelfristige Ziele definiert, über deren Erreichung zukünftig regelmäßig berichtet wird. Diese Ziele werden entlang der folgenden vier Leitplanken definiert:



Wir liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz.



Wir gestalten mit den Menschen und für die Menschen.



Wir sind ein zuverlässiger Partner und führen unsere Geschäfte transparent und verantwortungsbewusst.



Wir nutzen die Digitalisierung für ESG als weiteren Baustein.



ENVIRONMENTAL

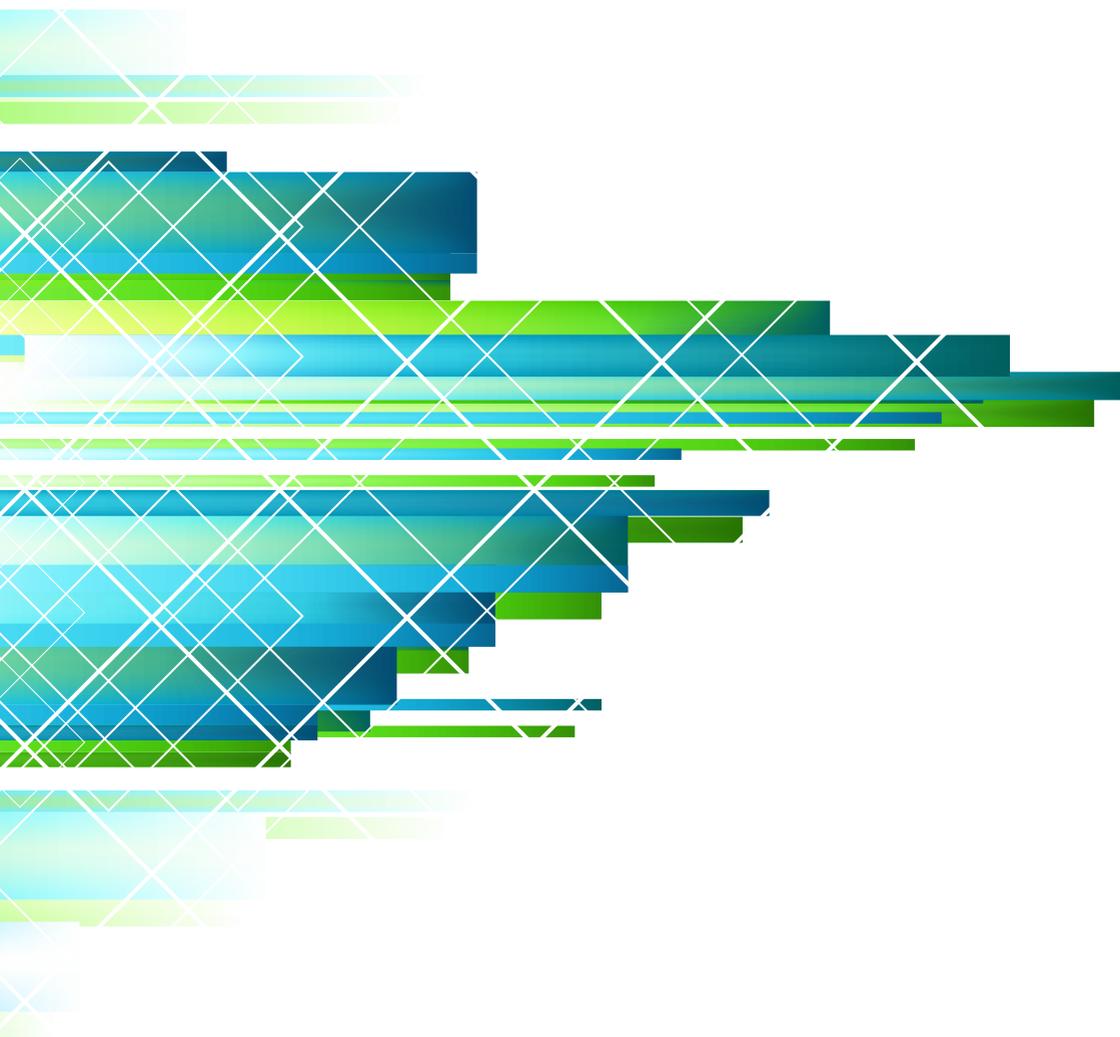
SOCIAL

GOVERNANCE

DIGITISATION

Themen-Highlights:

- Unter „Environmental“ (E) stehen für uns effiziente Bewirtschaftung, energetische Modernisierung sowie nachhaltige Investments im Vordergrund. Die DIC Asset AG führt aktuell ein Portfolio-Screening zur erweiterten Standortbestimmung sowie Carbon-Due-Diligence an ausgewählten Objekten zur gezielten Identifikation von Dekarbonisierungsmaßnahmen durch. Dieses Screening erfolgt anhand einzelner aktuell priorisierter ESG-Kriterien unter Einbindung eines externen Expertenteams. Zudem haben wir im Rahmen der erfolgreichen Schuld-scheinplatzierung im April 2021 das Ziel formuliert, den Green-Building-Anteil bis Ende 2023 auf über 20% auszubauen.
- Unter dem Oberbegriff „Social“ (S) liegt der Fokus auf langfristiger Mitarbeiterbindung, einer positiven Unternehmenskultur sowie einer sicheren, diversen und gesundheitsfördernden Arbeitsumgebung. Hierfür wurde u.a. die neu geschaffene Stelle Head of People and Culture Anfang Juni im Unternehmen besetzt.
- Unter „Governance“ (G) versteht die DIC Asset AG die Wahrung der Grundsätze von Ethik und Integrität, die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und unternehmensinterner Richtlinien und eine Unternehmensführung unter Berücksichtigung vielfältiger Stakeholder-Interessen, insbesondere zur Transparenz auf Unternehmens-, Vehikel- und Objektebene.
- ESG und Digitalisierung sind die Fokusthemen in der Zukunft für unser Unternehmen. Wir verstehen darunter digitale Tools in unseren Managementansätzen, Prozessen und Produkten, die wir für E, S und G nutzen.



KONZERNABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2021

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

| in TEUR | H1 2021 | H1 2020 | Q2 2021 | Q2 2020 |
|---|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Gesamterträge | 222.684 | 114.335 | 62.119 | 52.799 |
| Gesamtaufwendungen | - 164.604 | - 72.038 | - 36.168 | - 34.624 |
| Bruttomieteinnahmen | 48.340 | 51.386 | 24.894 | 25.410 |
| Erbbauszinsen | - 260 | - 250 | - 130 | - 129 |
| Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten | 10.855 | 10.830 | 5.902 | 5.524 |
| Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten | - 12.355 | - 12.209 | - 6.725 | - 6.330 |
| Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen | - 6.430 | - 8.787 | - 3.374 | - 6.106 |
| Nettomieteinnahmen | 40.150 | 40.970 | 20.567 | 18.369 |
| Verwaltungsaufwand | - 10.487 | - 9.763 | - 5.374 | - 4.805 |
| Personalaufwand | - 18.561 | - 14.594 | - 9.303 | - 7.495 |
| Abschreibungen | - 21.579 | - 18.615 | - 10.953 | - 9.410 |
| Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren | 50.537 | 42.073 | 26.516 | 21.676 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 2.198 | 522 | 507 | 189 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | - 506 | - 839 | - 310 | - 349 |
| Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen | 1.692 | - 317 | 197 | - 160 |
| Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 110.754 | 9.524 | 4.300 | 0 |
| Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | - 94.427 | - 6.981 | 0 | 0 |
| Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 16.327 | 2.543 | 4.300 | 0 |
| Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten | 58.079 | 42.297 | 25.950 | 18.175 |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen | 3.833 | 6.307 | 1.329 | 3.650 |
| Zinserträge | 4.552 | 4.294 | 2.316 | 2.142 |
| Zinsaufwand | - 19.140 | - 18.495 | - 10.095 | - 9.257 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 47.324 | 34.403 | 19.500 | 14.710 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | - 1.609 | - 1.622 | - 19 | - 205 |
| Latente Steuern | - 8.037 | - 4.309 | - 3.982 | - 2.108 |
| Konzernergebnis | 37.678 | 28.472 | 15.499 | 12.397 |
| Ergebnisanteil Konzernaktionäre | 37.439 | 28.461 | 15.324 | 12.383 |
| Ergebnisanteil Minderheitenanteile | 239 | 11 | 175 | 14 |
| (Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro* | 0,46 | 0,36 | 0,19 | 0,15 |

* mit neuer Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS

Konzerngesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni

| in TEUR | H1 2021 | H1 2020 | Q2 2021 | Q2 2020 |
|---|---------------|---------|---------------|---------|
| Konzernergebnis | 37.678 | 28.472 | 15.499 | 12.397 |
| Sonstiges Ergebnis | | | | |
| Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können | | | | |
| Marktbewertung Sicherungsinstrumente | | | | |
| Cashflow-Hedges | 552 | - 1.241 | 28 | - 560 |
| Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können | | | | |
| Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten | 2.671 | - 6.146 | 614 | 3.253 |
| Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen* | 3.223 | - 7.387 | 642 | 2.693 |
| Gesamtergebnis | 40.901 | 21.085 | 16.141 | 15.090 |
| Konzernaktionäre | 40.662 | 21.074 | 15.966 | 15.076 |
| Minderheitenanteile | 239 | 11 | 175 | 14 |

* nach Steuern

Konzernkapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni

| in TEUR | H1 2021 | H1 2020 |
|--|----------------|----------------|
| LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT | | |
| Nettobetriebsgewinn vor gezahlten / erhaltenen Zinsen und Steuern | 43.855 | 40.239 |
| Realisierte Gewinne / Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | - 16.327 | - 2.543 |
| Abschreibungen | 21.579 | 18.615 |
| Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen | - 21.583 | - 6.336 |
| Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen | 19.167 | 3.273 |
| Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit | 46.691 | 53.248 |
| Gezahlte Zinsen | - 8.581 | - 8.905 |
| Erhaltene Zinsen | 297 | 45 |
| Gezahlte / erhaltene Steuern | 2.106 | - 2.908 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 40.513 | 41.480 |
| INVESTITIONSTÄTIGKEIT | | |
| Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 110.754 | 9.524 |
| Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | - 263.027 | - 12.780 |
| Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | - 6.478 | - 13.868 |
| Erwerb anderer Investitionen | - 287.442 | - 1.536 |
| Verkauf anderer Investitionen | 19.625 | 3.919 |
| Investitionen in Unternehmenserwerbe | - 36.194 | 0 |
| Darlehen an andere Unternehmen | 0 | - 3.868 |
| Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software | - 153 | - 30 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | - 462.915 | - 18.639 |
| FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT | | |
| Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen | 0 | 109.724 |
| Einzahlungen aus Anleihen- / Schuldscheinbegebung | 250.000 | 0 |
| Rückzahlung Minderheitenanteile | - 2.466 | 0 |
| Einzahlungen von Darlehen | 123.950 | 87.840 |
| Rückzahlung von Darlehen | - 68.889 | - 151.292 |
| Leasingzahlungen | - 1.422 | - 1.402 |
| Gezahlte Kapitaltransaktionskosten | - 2.215 | - 2.375 |
| Gezahlte Dividenden | - 37.363 | 0 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | 261.595 | 42.495 |
| Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds | 3.109 | 0 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | - 160.807 | 65.336 |
| Finanzmittelfonds zum 1. Januar | 371.404 | 351.236 |
| Finanzmittelfonds zum 30. Juni | 213.706 | 416.572 |

Konzernbilanz

Aktiva

| in TEUR | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------------|------------------|
| Geschäfts- oder Firmenwert | 189.842 | 177.892 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 1.799.621 | 1.599.987 |
| Sachanlagen | 13.761 | 14.575 |
| Anteile an assoziierten Unternehmen | 67.909 | 66.712 |
| Ausleihungen an nahestehende Unternehmen | 130.638 | 126.791 |
| Beteiligungen | 56.985 | 53.348 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 47.423 | 17.766 |
| Aktive latente Steuern | 27.460 | 26.700 |
| Langfristiges Vermögen | 2.333.639 | 2.083.771 |
| Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien | 171 | 1.283 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 25.623 | 27.658 |
| Forderungen gegen nahestehende Unternehmen | 17.220 | 18.643 |
| Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 13.533 | 18.212 |
| Sonstige Forderungen | 55.464 | 54.464 |
| Sonstige Vermögenswerte | 30.435 | 22.674 |
| Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand | 213.706 | 371.404 |
| | 356.152 | 514.338 |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte | 695.444 | 126.059 |
| Kurzfristiges Vermögen | 1.051.596 | 640.397 |
| Summe Aktiva | 3.385.235 | 2.724.168 |

Passiva

| in TEUR | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------------|------------------|
| EIGENKAPITAL | | |
| Gezeichnetes Kapital | 81.861 | 80.587 |
| Kapitalrücklage | 896.290 | 878.789 |
| Hedgingrücklage | - 2.296 | - 2.848 |
| Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente | 4.353 | 1.682 |
| Bilanzgewinn | 124.024 | 142.996 |
| Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital | 1.104.232 | 1.101.206 |
| Minderheitenanteile | 4.680 | 7.215 |
| Summe Eigenkapital | 1.108.912 | 1.108.421 |
| SCHULDEN | | |
| Unternehmensanleihen | 327.262 | 326.494 |
| Langfristige verzinsliche Finanzschulden | 1.392.446 | 1.114.476 |
| Passive latente Steuern | 49.822 | 29.794 |
| Derivate | 14 | 23 |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten | 4.033 | 5.002 |
| Summe langfristiger Schulden | 1.773.577 | 1.475.789 |
| Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden | 40.365 | 33.431 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 4.047 | 2.306 |
| Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen | 17.294 | 16.187 |
| Derivate | 2.779 | 3.424 |
| Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 18.399 | 21.297 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 55.926 | 63.313 |
| | 138.810 | 139.958 |
| Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten | 363.936 | 0 |
| Summe kurzfristiger Schulden | 502.746 | 139.958 |
| Summe Schulden | 2.276.323 | 1.615.747 |
| Summe Passiva | 3.385.235 | 2.724.168 |

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

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

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2020

| 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 2019 | 72.214 | 763.909 | - 1.406 | 4.775 | 125.170 | 964.662 | 4.116 | 968.778 |
| Konzernergebnis | | | | | 28.461 | 28.461 | 11 | 28.472 |
| Sonstiges Ergebnis* | | | | | | | | |
| Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können | | | | | | | | |
| Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges | | | - 1.241 | | | - 1.241 | | - 1.241 |
| Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können | | | | | | | | |
| Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten | | | | - 6.146 | | - 6.146 | | - 6.146 |
| Gesamtergebnis | 0 | 0 | - 1.241 | - 6.146 | 28.461 | 21.074 | 11 | 21.085 |
| Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung | 6.858 | 102.866 | | | | 109.724 | | 109.724 |
| Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente | | - 2.375 | | | | - 2.375 | | - 2.375 |
| Stand am 30. Juni 2020 | 79.072 | 864.400 | - 2.647 | - 1.371 | 153.631 | 1.093.085 | 4.127 | 1.097.212 |
| Konzernergebnis | | | | | 41.552 | 41.552 | 3.088 | 44.640 |
| Sonstiges Ergebnis* | | | | | | | | |
| Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können | | | | | | | | |
| Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges | | | - 201 | | | - 201 | | - 201 |
| Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können | | | | | | | | |
| Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten | | | | 3.053 | | 3.053 | | 3.053 |
| Gesamtergebnis | | | - 201 | 3.053 | 41.552 | 44.404 | 3.088 | 47.492 |
| Dividendenzahlung für 2019 | | | | | - 52.187 | - 52.187 | | - 52.187 |
| Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung | 1.515 | 14.715 | | | | 16.230 | | 16.230 |
| Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente | | - 326 | | | | - 326 | | - 326 |
| Stand am 31. Dezember 2020 | 80.587 | 878.789 | - 2.848 | 1.682 | 142.996 | 1.101.206 | 7.215 | 1.108.421 |

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

KONZERNANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN ZUR BERICHTERSTATTUNG

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

Im Konzernzwischenabschluss werden die gleichen Methoden zur Konsolidierung, Währungsumrechnung, Bilanzierung und Bewertung wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 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 2020, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt, gelesen werden. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 30. Juni 2021 auf den Konzernzwischenlagebericht in diesem Dokument.

Im Rahmen der Erstellung des Abschlusses müssen von der Unternehmensleitung Schätzungen durchgeführt und Annahmen getätigt werden. Diese beeinflussen sowohl die Höhe der für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten angegebenen Beträge zum Bilanzstichtag als auch die Höhe des Ausweises von Erträgen und Aufwendungen im Berichtszeitraum. Tatsächlich anfallende Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Bis Ende Juni 2021 ergaben sich keine Anpassungen aufgrund veränderter Schätzungen oder Annahmen.

NEUE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

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

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

Erstmalige Anwendung im aktuellen Geschäftsjahr

| Standard | Titel |
|-----------------------|--|
| Änderungen an IFRS 4 | „Versicherungsverträge“: Aufschiebung von IFRS 9; Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2) |
| Änderungen an IFRS 7 | „Finanzinstrumente – Angaben“: Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2) |
| Änderungen an IFRS 9 | „Finanzinstrumente - Ansatz und Bewertung“: Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2) |
| Änderungen an IFRS 16 | „Leasingverhältnisse“: Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2) |
| Änderungen an IAS 39 | „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“: Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2) |

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

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

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

| Standard | Titel | Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab |
|----------------------|---|--|
| IFRS 3 | Unternehmenszusammenschlüsse: Verweis auf das Rahmenkonzept | 01.01.2022 |
| Änderungen an IAS 16 | Sachanlagen: Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung | 01.01.2022 |
| Änderungen an IAS 37 | Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen: Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung | 01.01.2022 |

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

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

| Standard | Titel | Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab |
|-----------------------|--|--|
| IFRS 17 | Versicherungsverträge | 01.01.2023 |
| Änderungen an IAS 1 | Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig | 01.01.2023 |
| Änderungen an IAS 1 | Darstellung des Abschlusses: Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden | 01.01.2023 |
| Änderungen an IAS 8 | Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehlern: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen | 01.01.2023 |
| Änderungen an IAS 12 | Ertragsteuern: Latente Steuern aus Vermögenswerten und Schulden, die aus einer einzigen Transaktion entstehen | 01.01.2023 |
| Änderungen an IFRS 16 | Covid-19-bedingte Änderungen nach dem 30.6.2021 | 01.04.2021 |

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

ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Für die vom Konzern gehaltenen nicht börsennotierten Anteile an der DIC Opportunistic GmbH sowie für gehaltene Anteile an Kommanditgesellschaften liegen keine auf einem aktiven Markt notierten Preise vor (Stufe 3 nach IFRS 13). Der beizulegende Zeitwert leitet sich aus dem indirekt gehaltenen Immobilien- und Aktienvermögen ab. Zwischen dem 31. Dezember 2020 und dem Bilanzstichtag ergaben sich Wertänderungen in Höhe von insgesamt 3.172 TEUR. Für die Bewertung des Immobilienvermögens verweisen wir auf unseren Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020.

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

| in TEUR | Bewertungskategorie nach IFRS 9 | Buchwert 30.06.2021 | Fair Value 30.06.2021 | Buchwert 31.12.2020 | Fair Value 31.12.2020 |
|--|------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| Aktiva | | | | | |
| Beteiligungen | FVOCI | 38.462 | 38.462 | 35.311 | 35.311 |
| Beteiligungen | FVTPL | 18.523 | 18.523 | 18.037 | 18.037 |
| Sonstige Ausleihungen | FAAC | 130.638 | 130.638 | 126.791 | 126.791 |
| Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien | FAAC | 171 | 171 | 1.283 | 1.283 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | FAAC | 25.623 | 25.623 | 27.658 | 27.658 |
| Forderungen gegen nahestehende Unternehmen | FAAC | 17.220 | 17.220 | 18.634 | 18.634 |
| Sonstige Forderungen | FAAC | 55.464 | 55.464 | 54.464 | 54.464 |
| Sonstige Vermögenswerte | FAAC | 30.435 | 30.435 | 22.674 | 22.674 |
| Flüssige Mittel | FAAC | 213.706 | 213.706 | 371.404 | 371.404 |
| Summe | FAAC | 473.257 | 473.257 | 622.908 | 622.908 |
| Passiva | | | | | |
| Derivate | n/a | 2.793 | 2.793 | 3.447 | 3.447 |
| Unternehmensanleihe | FLAC | 327.262 | 334.851 | 326.494 | 336.300 |
| Langfristige verzinsliche Finanzschulden | FLAC | 1.392.446 | 1.383.418 | 1.114.476 | 1.092.369 |
| Kurzfristige Finanzschulden | FLAC | 40.365 | 40.783 | 33.431 | 34.196 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | FLAC | 4.047 | 4.047 | 2.306 | 2.306 |
| Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen | FLAC | 17.294 | 17.294 | 16.187 | 16.187 |
| Sonstige Verbindlichkeiten* | FLAC | 53.117 | 53.117 | 60.662 | 60.662 |
| Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen | FLAC | 363.936 | 366.088 | 0 | 0 |
| Summe | FLAC | 2.198.467 | 2.199.598 | 1.553.556 | 1.542.020 |

* ohne kurzfristige Leasingverbindlichkeiten

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

| in TEUR | 2021 | 2020 |
|------------------|--------|---------|
| 01.01. | 53.348 | 53.611 |
| Zugang | 465 | 5.440 |
| Bewertungseffekt | 3.172 | - 1.903 |
| Abgänge | 0 | - 3.800 |
| 30.06. / 31.12. | 56.985 | 53.348 |

Der Bewertungseffekt wird in Höhe von 2.671 TEUR im sonstigen Ergebnis sowie in Höhe von 501 TEUR direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Schuldschein mit ESG-Link

Im ersten Halbjahr 2021 wurde ein Schuldschein mit ESG-Link mit einem Volumen von 250 Mio. Euro platziert. Die gewichtete jährliche Durchschnittsverzinsung liegt bei 1,78 %, die durchschnittliche Laufzeit bei 4,2 Jahren, wobei sich die Tranchen in einer Spanne von rund drei bis zehn Jahren bewegen.

Ergänzungen

Die Gesellschaft wendet für die Bewertung der Immobilien das Anschaffungskostenmodell nach IAS 40.56 an. Für die Ermittlung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemäß IFRS 13 verweisen wir auf die Angaben im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020.

Erwerb RLI Investors

Zu Beginn des Jahres fand der wirtschaftliche Übergang der im Dezember 2020 erworbenen Anteile am Logistikimmobilienspezialisten RLI Investors GmbH („RLI Investors“) statt. Die Erstkonsolidierung wurde zum 1. Januar 2021 vorgenommen.

Das Geschäft von RLI Investors ergänzt das Geschäftsmodell der DIC Asset AG in hervorragender Weise und beschleunigt ihr geplantes Wachstum in der Asset Klasse Logistik. Zum Zeitpunkt des Erwerbs verwaltete die RLI Investors GmbH Assets unter Management im Volumen von über 700 Mio. Euro. Mit der Übernahme hat die DIC Asset AG ihre institutionelle Investorenbasis um weitere Kapitalgeber erweitert. Außerdem wurden die Kompetenzen in der Asset-Klasse Logistik deutlich ausgebaut und damit das Produkt- und Dienstleistungsportfolio erneut vergrößert.

Für den Erwerb von 100% der Anteile an RLI Investors wurde ein Kaufpreis von 36,2 Mio. Euro in bar gezahlt.

Die zum Erwerbszeitpunkt 1. Januar 2021 angesetzten beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden betreffen im Wesentlichen kurzfristige Aktiva in Höhe von 2,4 Mio. Euro, immaterielle Vermögenswerte von rund 33,7 Mio. Euro und kurz- und langfristige Passiva von 11,9 Mio. Euro.

Aus der Gegenüberstellung der Summe aus übertragener Gegenleistung mit dem erworbenen neubewerteten Reinvermögen der RLI Investors resultiert ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert von 12,0 Mio. Euro. Der Geschäfts- oder Firmenwert spiegelt zukünftige Synergien, insbesondere den Zugang zu einer breiteren Investorenbasis und weitere Produkte in der Asset Klasse Logistik wider. Die PPA ist zum 30. Juni 2021 vorläufig, da die für die PPA notwendigen Bewertungen noch nicht final abgeschlossen wurden. Die Vorläufigkeit betrifft im Wesentlichen die immateriellen Vermögenswerte einschließlich dem Geschäfts- oder Firmenwert.

Im Rahmen der Transaktion wurden zum 30. Juni 2021 Transaktionskosten in Höhe von 246 TEUR aufwandswirksam im Verwaltungsaufwand erfasst. Per 31. Dezember 2020 waren bereits 998 TEUR ergebniswirksam erfasst.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Zum 1. Januar 2021 wurden 25% der Anteile an der Realogis Holding GmbH erworben. Die Anschaffungskosten betragen 8.698 TEUR. Transaktionskosten wurden bereits per 31. Dezember 2020 in Höhe von 299 TEUR erfasst.

Der Buchwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung hat sich in den sechs Monaten zum 30. Juni 2021 um 425 TEUR durch Zuweisung des anteiligen Periodenergebnisses auf 9.123 TEUR erhöht.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung der DIC Asset AG wird unter Beachtung von IFRS 8 „Geschäftssegmente“ – dem Management Approach folgend – aufgestellt und die Berichterstattung auf zwei Säulen fokussiert: zum einen auf das Segment Commercial Portfolio, das den Immobilien-Eigenbestand umfasst, zum anderen das Segment Institutional Business in dem die Management Dienstleistungen für institutionelle Investoren zusammengefasst werden.

| in Mio. Euro | H1 2021 | | | H1 2020 | | |
|---|----------------------|------------------------|-----------|----------------------|------------------------|-----------|
| | Commercial Portfolio | Institutional Business | Gesamt | Commercial Portfolio | Institutional Business | Gesamt |
| Ergebniskennzahlen | | | | | | |
| Bruttomieteinnahmen (GRI) | 48,3 | | 48,3 | 51,4 | | 51,4 |
| Nettomieteinnahmen (NRI) | 40,2 | | 40,2 | 41,0 | | 41,0 |
| Gewinne aus Immobilienverkauf | 16,3 | | 16,3 | 2,5 | | 2,5 |
| Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren | | 50,5 | 50,5 | | 42,1 | 42,1 |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen | | 3,8 | 3,8 | | 6,3 | 6,3 |
| Abschreibungen | -16,5 | -5,1 | -21,6 | -15,4 | -3,2 | -18,6 |
| SbE / SbA (Net other income) | 1,8 | -0,1 | 1,7 | 0,1 | -0,4 | -0,3 |
| Zinsergebnis | -12,0 | -2,6 | -14,6 | -12,3 | -1,9 | -14,2 |
| Operational expenditure (OPEX) | -5,8 | -23,2 | -29,0 | -6,8 | -17,6 | -24,4 |
| – davon Adminkosten | -2,1 | -8,4 | -10,5 | -2,7 | -7,1 | -9,8 |
| – davon Personalkosten | -3,7 | -14,8 | -18,5 | -4,1 | -10,5 | -14,6 |
| Sonstige Bereinigungen | 0,1 | 0,3 | 0,4 | 0,1 | | 0,1 |
| Funds from Operations (FFO) | 24,3 | 28,7 | 53,0 | 22,1 | 28,5 | 50,6 |
| Funds from Operations II (FFO II) | 40,6 | 28,7 | 69,3 | 24,6 | 28,5 | 53,1 |
| EBITDA | 52,5 | 31,0 | 83,5 | 36,7 | 30,5 | 67,2 |
| EBIT | 36,0 | 25,9 | 61,9 | 21,3 | 27,3 | 48,6 |
| Segmentvermögen | | | | | | |
| Anzahl Immobilien | 96 | 138 | 234 | 93 | 94 | 187 |
| Assets under Management (AuM) | 2.730,3 | 8.576,4 | 11.306,7 | 1.902,9 | 6.598,2 | 8.501,1 |
| Mietfläche in qm | 908.000 | 2.204.200 | 3.112.200 | 837.200 | 1.358.400 | 2.195.600 |
| Annualisierte Miete* | 121,6 | 314,2 | 435,8 | 97,2 | 242,7 | 339,9 |

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

DIVIDENDE

Um die Aktionäre am Erfolg der Wertsteigerung der DIC Asset AG angemessen teilhaben zu lassen, hat der Vorstand auf der virtuellen Hauptversammlung am 24. März 2021 eine Dividende von 0,70 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2020 vorgeschlagen. Nach entsprechender Beschlussfassung wurde die Dividende in Höhe von 56,4 Mio. Euro am 16. April 2021 ausgeschüttet. Hiervon wurden 37,4 Mio. Euro an die Aktionäre in bar ausgezahlt sowie 19,0 Mio. Euro im Rahmen der Aktiendividende erfasst, was einer Annahmequote von rund 47% entspricht.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Im Vergleich zum 31. Dezember 2020 liegen keine wesentlichen Veränderungen vor.

CHANCEN UND RISIKEN

Im Konzernabschluss sowie im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020, der im Februar 2021 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 RLI Investors sind nahezu deckungsgleich zu den im Konzernabschluss 2020 berichteten. Weitere Chancen ergeben sich aus der Erweiterung des Produkt- und Dienstleistungsportfolio in der Asset-Klasse Logistik. Darüber hinaus haben sich - weder im Unternehmen noch im relevanten Umfeld - wesentliche Veränderungen im Vergleich zum Februar 2021 ereignet.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem Bilanzstichtag und heute wurde ein Vertrag zur Ausplatzierung eines Objektes in ein Investmentvehikel des Segments Institutional Business beurkundet. Der Übergang soll im ersten Halbjahr 2022 erfolgen.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETERER

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.

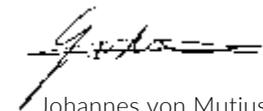
Frankfurt am Main, den 10. August 2021



Sonja Wärrntges



Christian Bock



Johannes von Mutius



Patrick Weiden

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die DIC Asset AG, Frankfurt am Main

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021, 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 10. August 2021

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Landgraf
Wirtschaftsprüfer

Luce
Wirtschaftsprüfer

APPENDIX: EPRA-KENNZAHLEN

| EPRA-Kennzahlen in Mio. Euro | 30.06.2021 | 31.12.2020 | Δ |
|--|------------|------------|-----|
| Net Asset Value (NAV) | 1.427,2 | 1.409,9 | 1% |
| EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV) | 1.578,8 | 1.519,5 | 4% |
| EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV) | 1.173,7 | 1.185,0 | 1% |
| EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA) | 1.157,7 | 1.185,0 | 2% |
| EPRA-Nettoanfangsrendite (%)** | 3,6 | 3,8 | 5% |
| EPRA-"Topped up"-Nettoanfangsrendite (%)** | 3,8 | 3,9 | 3% |
| EPRA-Leerstandsquote (%)*** | 6,1 | 5,4 | 13% |
| | H1 2021 | H1 2020 | Δ |
| EPRA-Ergebnis | 45,7 | 44,8 | 2% |
| EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%)** | 24,1 | 29,9 | 19% |
| EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%)** | 23,2 | 28,2 | 18% |
| | H1 2021 | H1 2020 | Δ |
| EPRA-Kennzahlen je Aktie in Euro* | | | |
| EPRA-Ergebnis je Aktie | 0,56 | 0,57 | 2% |
| | 30.06.2021 | 31.12.2020 | |
| NAV je Aktie | 17,43 | 17,49 | 0% |
| Adjusted NAV je Aktie**** | 21,91 | 22,04 | 0% |

* alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS. (Aktienzahl Q2 2021: 81.141.916; Q2 2020: 78.233.605)

** nur für das Commercial Portfolio berechnet

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

**** inkl. vollständigem Wert des Institutional Business

ANSCHRIFT UND IMPRESSUM

DIC Asset AG

Neue Mainzer Straße 20 • MainTor
60311 Frankfurt am Main

Tel. (069) 9 45 48 58-0

Fax (069) 9 45 48 58-99 98

ir@dic-asset.de • www.dic-asset.de

© August 2021 • Herausgeber: DIC Asset AG

Realisierung:

LinusContent AG, Frankfurt am Main

Disclaimer

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

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

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