DIC

Q3 2021

QUARTALSMITTEILUNG

next level

dynamic performance

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

Dynamik ist wohl der Begriff, der wie kein anderer für die vergangenen Monate steht. Unser Alltag ist wieder lebhafter als zuvor. Die Menschen treffen sich untereinander. Sie arbeiten wieder in ihren Büros. Auf den Straßen herrscht Verkehr. Und die Städte rüsten sich in guter Stimmung für viele kaufkräftige Weihnachtskunden. Und dennoch ist das Thema der Pandemie nicht aus der Welt. Die Politik diskutiert über die weitere Strategie.

Dynamik prägt also das Tempo dieser Tage. Und wir können mit Dynamik umgehen. Es ist unsere ureigene Kompetenz, mit dynamic performance unser Business zu gestalten und Werte für alle Stakeholder zu schaffen – für unsere Investoren, unsere Mieter und unsere Aktionärinnen und Aktionäre.

Wir haben mit unserer dynamic performance selbst in den schwierigsten Zeiten der Pandemie nicht nachgelassen. Wir haben immer stark und souverän agiert und investiert. Daher können wir den aktuellen Aufschwung der Wirtschaft auf einem deutlich hohen Niveau nutzen und für uns ausbauen. Für den Wert unseres Unternehmens gibt es an der Börse eine entscheidende Zahl, den „Adjusted Net Asset Value“. Dieser Begriff bezeichnet den inneren Wert einer DIC-Aktie und liegt zum 30. September 2021 bei 22,02 Euro. Wir haben Ihnen das auf Seite 20 dieser Quartalsmitteilung einmal genauer erläutert.

Ich bin überzeugt, dass es drei Punkte sind, die unser Unternehmen so stark machen.

Erstens: Wir sind kreativ! In der Pandemie haben sich die Anforderungen von Kunden an die Mietfläche verändert. Sie wollen zum Beispiel in den Büros mehr Platz, flexiblere Arbeitswelten, eine moderne Atmosphäre, in die ihre Teams gerne wieder zurückkommen. Unsere Mieter erleben, dass sie sich gerade bei solchen Herausforderungen auf unsere Kreativität verlassen. Wir haben Modelle für moderne Arbeitswelten im Büro entwickelt und können diese im Bestand umsetzen. Wir sind also nicht nur Vermieter. Sondern für unsere Kunden ein kreativer Berater und Begleiter durch dynamische Zeiten.

Das Ergebnis unserer Kreativität sind messbare Erfolge. Wir haben einen like-for-like-Zuwachs an Mieteinnahmen im Vergleich zum Vorjahr von 4,0%. Und wir haben die EPRA-Leerstandsquote im Commercial-Portfolio um 60 Basispunkte reduziert. Und unsere Management-Fees im institutionellen Geschäft sind binnen zwölf Monaten um rund 23 % gestiegen.

Zweitens: Wir sind schnell! Wir haben uns in den vergangenen 12 Monaten mit besonderer Geschwindigkeit in der Logistik engagiert und unser Portfolio in dieser Asset-Klasse deutlich ausgebaut. Nach der Integration von RLI Investors zur Jahreswende haben wir bereits in kürzester Zeit einen neuen Logistikfonds vollständig bei institutionellen Investoren platziert. Und dank unserer Warehousing-Aktivitäten und unserer guten Vernetzung im Markt sind wir in der Lage gewesen, schon kurzfristig attraktive Logistikimmobilien zu „liefern".

Wir haben Großvermietungen von Logistikflächen an namhafte Mieter erzielt, darunter auch schon frühzeitig für im Bau befindliche Logistikstandorte. Wir haben uns in der Logistik mit Schnelligkeit vor den Trend gesetzt und geben mit unseren Akquisitionen in der Asset-Klasse deutlich das Tempo vor. Die Expertise durch die Übernahme von RLI Investors hat sich also wie geplant mit voller Stärke entfaltet.

Drittens: Wir sind zuverlässig! Mit anderen Worten: Auf uns kann man sich verlassen! Nicht nur unsere Kunden. Sondern auch die Gesellschaft, in der und für die wir arbeiten, kann sich auf uns verlassen. Denn wir haben uns mit unserem gesamten Business der Nachhaltigkeit verpflichtet. Ein herausragendes Beispiel ist unser Green Bond, eine Anleihe, bei der die Mittel ausschließlich für Green Buildings vorgesehen sind. Mit diesem Bond haben wir das ursprünglich angestrebte Volumen schnell übertroffen und binnen kurzer Zeit wurden 400 Mio. Euro von den Investoren gezeichnet.

Wir zeigen also, dass wir mit unserer selbstverständlichen Verpflichtung zu nachhaltigen Werte entscheidend auch Mehrwert für all unsere Stakeholder schaffen. Wir zeigen, dass es gelingen kann, Ökonomie und Ökologie zu vereinen. Und wir erhalten auch über die wirtschaftlichen Erfolge hinaus Anerkennung dafür. Unsere Logistik-Immobilie Erfurter Kreuz wurde von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen mit DGNB Gold ausgezeichnet.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, Sie sehen: Dynamik ist unser Antrieb. Und unsere dynamic performance führt zu klaren Erfolgen. Und damit sind wir bei den Zahlen der ersten neun Monate des Jahres:

- Mit einem Transaktionsvolumen von aktuell rund 1,2 Mrd. Euro und dazu einer gut gefüllten Transaktionspipeline für das letzte Quartal ist unser Jahresziel greifbar.
- Unsere Assets under Management sind um 31 % auf 11,4 Mrd. Euro gestiegen. Bis zum Jahresende rechnen wir mit weiterem Nettowachstum unserer Immobilienplattform.
- Eine hohe Vermietungspower über rund 226.500 qm in den ersten neun Monaten mit langfristigen Mietabschlüssen – davon entfallen 29 % nach Mietvolumen auf Logistikvermietungen – zeigt deutlich, dass wir die aktuelle Dynamik und die neue Entscheidungsfreude an den Vermietungsmärkten zu nutzen wissen. Weitere großflächige Vermietungen konnten wir auch nach dem Bilanzstichtag erzielen.
- Die like-for-like-Mieteinnahmen für das gesamte betreute Portfolio sind um 1,2 % gestiegen. Im Eigenbestand Commercial Portfolio unter anderem durch die erfolgreiche Vermietung von Flächen, die wir entwickelt haben, wie eingangs erwähnt sogar um 4,0 %.
- Die Qualität unseres Eigenbestands bauen wir stetig aus. Die wesentlichen Kennzahlen dafür, also Commercial Portfolio ohne Warehousing, belegen die fundamentale Cashflow-Stärke. Die EPRA-Leerstandsquote sank zum Stichtag auf 6,5 %.
- In Summe erreichten die Funds from operations (FFO) 79,6 Mio. Euro, eine Steigerung um 9 % zum Vorjahresergebnis.
- Das Konzernergebnis stieg um 33 % auf 51,2 Mio. Euro.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, das sind die Zahlen zu den ersten neun Monaten des Jahres. Sie kennen das Business und wissen, dass auch der Endspurt eines Jahres wichtig ist und uns auch in den vergangenen Jahren immer nochmal deutlich nach vorne katapultiert hat.

Wir stehen also vor weiteren Wochen mit einer deutlichen Dynamik. Der Markt ist liquide. Der Wettbewerb ist groß. Aber wir sind gut vernetzt. Wir sind schnell, kreativ und zuverlässig. So kennen und schätzen uns die Player auf dem Markt. Daher sind wir überzeugt, bis zum Jahresende noch eine Vielzahl von lukrativen Transaktionen umsetzen zu können. Wir bekräftigen also unsere Prognose für den FFO in Höhe von 106 bis 110 Mio. Euro. Und, wir schauen auch bereits mit engagierten und ambitionierten Wachstumsplänen auf das Jahr 2022.

Ihre Sonja Wärntges
Vorsitzende des Vorstands

Unsere Jahresziele: Klar erreichbar!

	STATUS Q3	PROGNOSE	BEGRÜNDUNG
Bruttomieteinnahmen	**78,0** Mio. Euro	**107–108** Mio. Euro	Höhere Mieteinnahmen aus Warehousing-Aktivitäten (Uptown Tower)
Erträge aus Immobilienmanagement	**74,6** Mio. Euro	**94–104** Mio. Euro	Wachstum Assets under Management und Transaktionen (An-/Verkauf) im Plan, Bestätigung der Prognose
FFO	**79,6** Mio. Euro	**106–110** Mio. Euro	FFO-Jahresziel unverändert bestätigt, höheren Mieteinnahmen stehen gestiegene Zinskosten u.a. aus der Platzierung des Green Bonds und wachstumsbedingte höhere operative Aufwendungen gegenüber
Ankäufe	**1,0** Mrd. Euro	**1,2–1,8** Mrd. Euro CP: 200–300 Mio. Euro IB/Warehousing: 1,0–1,5 Mrd. Euro	Bereits 1 Mrd. Euro an Ankäufen umgesetzt, weitere Ankäufe in der Pipeline, Ankaufsvolumen für Commercial Portfolio bereits im Zielkorridor
Verkäufe	**rund 250** Mio. Euro	**300–400** Mio. Euro CP: rund 100 Mio. Euro IB: 200–300 Mio. Euro	Aktuell rund 246 Mio. Euro über beide Segmente verkauft, weitere Verkäufe bis Jahresende geplant

CP = Commercial Portfolio

IB = Institutional Business

Wir sind operativ erfolgreich, wachsen in der Asset-Klasse Logistik und setzen unsere ESG-Roadmap planmäßig um!

Asset-Klasse Logistik: Wächst stark und erfolgreich

- Transaktionen überschreiten die Schwelle von 1 Mrd. Euro: bis heute 1,2 Mrd. Euro umgesetzt
- Assets under Management erreichen 11,4 Mrd. Euro
- Großvolumige Abschlüsse im Logistik-Bereich steigern Vermietungsleistung um 6 % auf 226.500 qm
- Qualität im Commercial Portfolio erheblich gesteigert:
  – Like-for-like-Mieteinnahmen +4 %
  – EPRA-Leerstandsquote sinkt auf 6,5 %
- Wachstum bei Logistik und Büro im Q3: weitere attraktive Ankäufe über rund 76 Mio. Euro für den Eigenbestand (Commercial Portfolio)

ESG: Klare Werte in Zeiten der Veränderung

- ESG-Komitee erfolgreich gestartet
- Logistikimmobilie Erfurter Kreuz erhält DGNB-Gold-Zertifizierung
- Erster Social Impact Day der DIC am 19. November 2021
- Im Dialog: Update unserer Stakeholderbefragung ab Q4
- Erfolgreicher Eintritt in Green-Bond-Markt: 400 Mio. Euro platziert

dynamic performance

Transaktionen und Vermietungen: Belebung und Chancen

BIP-Wachstum in Deutschland

saison- und kalenderbereinigt, Veränderung ggü. Vorquartal in %

Quelle: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose

Transaktionsvolumen

in Mrd. Euro

Quelle: Colliers

Kapitalherkunft

in %

Quelle: Colliers

- Die **deutsche Wirtschaft** befindet sich auf Erholungskurs. Insbesondere konsumnahe Dienstleistungen können zulegen. Dagegen behindern Lieferengpässe im verarbeitenden Gewerbe zur Zeit noch die Produktion. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten Mitte 2022 eine Normalisierung und haben daher die BIP-Prognose für 2021 gesenkt (auf **+2,4 %**) und die BIP-Prognose für 2022 aufgrund von Nachholeffekten erhöht (auf **+4,8 %**)
- Die Belebung am deutschen **Gewerbeimmobilienmarkt** im dritten Quartal setzt sich fort. Das Transaktionsvolumen lag mit 38,3 Mrd. Euro nur rund 12 % unter dem Vor-Corona-Jahr 2019. Marktbeobachter rechnen mit einem Transaktionsvolumen von 55–60 Mrd. Euro in 2021. Der Anteil ausländischer Investoren liegt mit 33 % deutlich unter den Vorjahreswerten
- Core-Objekte bleiben Mangelware: Die **Büro-Spitzenrenditen** in den Top-7-Standorten sanken gegenüber dem Vorquartal weiter um 5 Basispunkte auf 2,69 %
- **Logistikinvestments** sind Gewinner in der Pandemie, die Nachfrage nimmt weiter zu. Die Logistik-Spitzenrenditen sanken gegenüber dem Vorquartal deutlich um 27 Basispunkte auf 3,11 %
- **Die Erholung an den Bürovermietungsmärkte** setzt sich auch im Q3 fort. Insgesamt summiert sich der Flächenumsatz in den Top 7 auf 2,2 Mio. qm. (+12 % gegenüber Vorjahr)
- **ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex:** gestiegene positive Stimmung unter Büroimmobilienunternehmen, kein Preisverfall sichtbar und stabile bis steigende Mieten

Transaktionen: Engagiert und erfolgreich

Assets under Management

in Mrd. Euro

Transaktionsvolumen (GIK)

in Mio. Euro, beurkundet seit Jahresbeginn

Portfolio nach Segmenten

30.09.2021	Commercial Portfolio		Institutional Business	Gesamt
	Eigenbestand	Warehousing		
Anzahl Immobilien	95	1	141	237
Marktwert in Mio. Euro *	2.153,9	565,1	8.719,5	11.438,5
Mietfläche in qm	844.700	52.300	2.246.000	3.143.000

30.09.2020	Commercial Portfolio		Institutional Business	Gesamt
	Eigenbestand	Warehousing		
Anzahl Immobilien	96	0	93	189
Marktwert in Mio. Euro *	2.054,1	0	6.598,0	8.652,1
Mietfläche in qm	873.400	0	1.334.700	2.208.100

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

- Die DIC befindet sich weiter konsequent auf Wachstumskurs: Die **Assets under Management** stiegen im Jahresvergleich um 31 % auf 11,4 Mrd. Euro und umfassen 237 Objekte mit einer Mietfläche von rund 3,1 Mio. qm
- Im Eigenbestand des **Commercial Portfolios** befanden sich zum 30. September 2021 95 Objekte mit einem Marktwert von rund 2,1 Mrd. Euro
- Der im Juni erworbene Uptown Tower mit einem Marktwert von rund 0,6 Mrd. Euro befindet sich aktuell im **Warehousing.** Der Übergang in das Institutional Business ist bis zum Jahresende 2021 vorgesehen
- Mit unserem Fokus auf Wachstum beläuft sich das year-to-date umgesetzte **Transaktionsvolumen** auf rund 1,2 Mrd. Euro
  - Das Ankaufsvolumen hat die Schwelle von 1 Mrd. Euro überschritten. Angekauft wurden 6 Objekte für das Commercial Portfolio für rund 0,2 Mrd. Euro, 2 Objekte für das Institutional Business für rund 0,2 Mrd. Euro sowie zwei Objekte für das Warehousing (0,6 Mrd. Euro)
  - Verkauft wurden 3 Objekte aus Drittmandaten sowie 2 Objekte in Bochum aus dem Bestandsportfolio für ein Gesamtvolumen von rund 0,2 Mrd. Euro
- Mit unserer **gut gefüllten Pipeline** besitzen wir die notwendige Visibilität für das Erreichen unserer Transaktionsziele

Mietabschlüsse: Dynamik und Power

Vermietungsleistung

in qm

Vermietung nach Segmenten

unter Vertrag gebrachte annualisierte Miete

Like-for-like-Mieteinnahmen

annualisiert, in Mio. Euro

Mietauslaufvolumen

in % der annualisierten Mieteinnahmen

- Die **Vermietungsleistung** stieg im Jahresvergleich vor allem durch mehrere großvolumige Abschlüsse im Logistik-Bereich um 6 % auf 226.500 qm
- Es wurden bis zum 30. September 2021 **annualisierte Mieteinnahmen** von 22,7 Mio. Euro unter Vertrag gebracht
- Der Anteil des **Logistik-Bereichs** stieg dabei mit 29% auf fast ein Drittel der Gesamtvermietungen (30. September 2020: 5 %)
- Die **Like-for-like-Mieteinnahmen** für das gesamte betreute Portfolio stiegen um 1,2 %. Maßgeblich hierfür war der deutliche Anstieg der Mieteinnahmen um 4,0 % im Commercial Portfolio. Die Like-for-like-Mieteinnahmen im Institutional Business stiegen leicht um 0,1 %
- Das **Mietauslaufvolumen 2021 der gesamten Plattform** beträgt dank starker Vermietungsarbeit nur noch 2,5 %. Über 78 % der Mietverträge enden erst 2025 oder später

Cashflow: Langfristig und sicher

9M 2021:
226.500
qm

AUSZUG DER TOP-VERMIETUNGEN

Frankfurt: Neuvermietung von **7.600 qm** für >10 Jahre
Mieter: Behörde der Stadt Frankfurt

Heidelberg: Mietvertrag mit einem Weiterbildungszentrum über **2.200 qm** um 5 Jahre verlängert

Lehrte/Logistikregion Hannover:
Zwei Mietabschlüsse
- **9.600 qm** mit WELLPACK Deutschland GmbH, Mietlaufzeit von >3 Jahren
- **6.500 qm** an Logistikunternehmen für 5 Jahre

Top-Logistikstandort Kerpen:
Neuvermietung von **10.000 qm** für 4 Jahre
Mieter: Krüger Lagerlogistik GmbH

Eschborn bei Frankfurt: Neuvermietung von **3.900 qm** im Loftwerk für 5 Jahre
Mieter: Abbott Medical GmbH

© TAKTICS GmbH, Stuttgart

Heidelberg: Vertragsverlängerung und -erweiterung für 9 Jahre für **4.700 qm** im Stadttor Heidelberg
Mieter: weltweit führendes Beratungs- und Planungsunternehmen für Logistik

Frankfurt Nähe Flughafen: Neuvermietung im Red Square von rund **1.500 qm** für >5 Jahre an einen der größten internationalen Logistikdienstleister

Mönchengladbach: Verlängerung bis 2025 für rund **69.000 qm** Logistikfläche an C&A

Leinfelden-Echterdingen: Neuvermietung im Gate Neun mit 3 Mietverträgen für 5 | 5 | 14 Jahre für insgesamt **3.100 qm**,
Mieter: u.a. Capgemini Deutschland GmbH

Dormagen: Neuvermietung von **11.000 qm** für rund 5 Jahre
Mieter: Handelsunternehmen Butlers

Commercial Portfolio: High-End-Qualität

Commercial Portfolio – Asset-Klassen

Asset-Klassen	Anzahl Objekte	Marktwert Mio. Euro	in %	Mieteinahmen p.a. Mio. Euro	in %	EPRA-Leer-standsquote	WALT
Büro	55	1.442,8	67 %	69,0	66 %	7,2 %	5,8
Mixed-use	15	341,0	16 %	18,5	18 %	5,8 %	5,1
Handel	11	285,9	13 %	12,7	12 %	5,2 %	6,6
Logistik	10	75,8	4 %	4,2	4 %	2,0 %	5,8
Sonstige	4	8,4	0 %	0,4	0 %	17,5 %	2,7
Eigenbestand	95	2.153,9	100 %	104,8	100 %	6,5 %	5,8
im Warehousing	1	565,1		17,0		0,0 %	9,8
Gesamt (inkl. Warehousing)	96	2.719,0		121,8		5,6 %	6,4

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

EPRA-Leerstandsquote

in %

like-for-like-Mieteinnahmen

in Mio. Euro

- Mit dem Übergang von zwei Logistik-Immobilien im September konnte der Anteil der Asset-Klasse Logistik wie geplant gesteigert werden: auf aktuell 4 %. **Büro-immobilien** bleiben mit 67 % des Marktwerts die größte **Asset-Klasse**
- Das **Warehousing-**Objekt Uptown Tower München mit einem Marktwert von 0,6 Mrd. Euro. liefert bis zum geplanten Übergang ins Institutional Business zusätzlich einen signifikanten Miet-Cash-flow im Commercial Portfolio
- Die **EPRA-Leerstandsquote** sank aufgrund der guten Vermietungsleistung und von Ankäufen mit hohem Vermietungsstand um 60 Basispunkte auf 6,5 % (30. September 2020: 7.1 %)
- Die **Ø-Miete** je qm stieg auf 11,26 Euro (30. September 2020: 10,50 Euro)
- Die **Like-for-like-Mieteinnahmen** im Commercial Portfolio stiegen deutlich um 4,0 %. Ein großer Teil des Anstiegs basiert auf der erfolgreichen Vermietungsarbeit im Development-Objekt Leinfelden-Echterdingen

Asset-Klasse Logistik wächst nach Plan – weitere Ankäufe für den Eigenbestand

Forward Deal – Logistikimmobilie in der Region Hannover

- Geplante Neubauimmobilie per Forward Deal für rund 26 Mio. Euro (GIK) erworben
- Fertigstellung nach modernsten Ausstattungsstandards Mitte 2023 geplant
- DGNB-Gold-Zertifizierung angestrebt
- 15.400 qm vermietbare Fläche
- Nähe Flughafen Hannover, an zentrale Verkehrsachsen angebunden

GIK:	28 Mio. Euro
Mietfläche:	19.300 qm
WALT:	rund 8 Jahre
Annualisierte Mieteinnahmen	rund 1,3 Mio. Euro

Logistikanteil im Eigenbestand weiter ausgebaut

Vollvermietetes Multi-Tenant-Logistikensemble in der Region Leipzig/Halle (2 Objekte)

- Zwei bonitätsstarke Hauptmieter
- Nutzung vorrangig für die Lagerung medizinischer Gegenstände und Verbrauchsmaterialien sowie für Automatisierungstechnik von Kommissioniersystemen
- ESG Due Diligence bestätigt Potenzial einer Zertifizierung nach BREEAM auf dem Level „sehr gut“
- Attraktiver Wirtschaftsstandort mit anhaltend hohe Nachfrage nach Logistikimmobilien

Goldene Nachhaltigkeit

- Beurkundung der Multi-Tenant-Büroimmobilie in Mettmann Anfang November, BNL voraussichtlich zum Jahresende 2021
- Zentrale Lage in der Mitte Nord-Rhein-Westfalens und Nähe zu Großstädten Düsseldorf, Duisburg, Essen und Köln
- Langfristig und voll vermietet an zwei öffentliche Mieter (Jobcenter & Bundesagentur für Arbeit)
- DGNB-Gold-zertifizierter moderner Verwaltungsbau mit guter Gebäudequalität

GIK:	22 Mio. Euro
Mietfläche:	rund 6.300 qm
WALT:	rund 9 Jahre
Annualisierte Mieteinnahmen:	rund 1 Mio. Euro

Institutional Business: Konsequentes Wachstum

Bonn, Bonnanova

GIK:	95 Mio. Euro
Mietfläche:	18.600 qm
WALT:	9,5 Jahre
Mieter:	öffentliche Hand

Berlin, Granitzstr

GIK:	117 Mio. Euro
Mietfläche:	23.000 qm
WALT:	11,6 Jahre
Mieter:	Deutsche Bahn

München, Uptown Tower

GIK:	557 Mio. Euro
Mietfläche:	52.300 qm
WALT:	rund 10 Jahre
Mieter:	Telefónica Germany

Objekt im Warehousing

Assets under Management

in Mrd. Euro

ESG Roadmap: Ökologie und Ökonomie vereinen

E

Wir erhöhen den Anteil an Green Buildings auf unserer Immobilienplattform:

DIC erhält Green-Building-Zertifizierungen für die beiden Logistikobjekte in Erfurt und Bremen (Teil des neuen Logistikfonds)

Wir investieren in nachhaltige und energieeffiziente Immobilien:

Emittierung des **ersten Green Bonds** der DIC im Volumen von

400 Mio. Euro

S

Wir übernehmen Verantwortung für unsere Mitarbeiter:

Impfangebot mit der DIC-Betriebsärztin unter höchsten hygienischen und medizinischen Standards

Wir intensivieren unser gemeinnütziges Engagement:

Vorbereitung des ersten Social Impact Day der DIC am 19. November 2021

Interdisziplinärer Austausch in der Immobilienbranche:

Teilnahme am S.O.U.P-Festival („Shaping Our Urban Phuture“) zur Zukunft der Städte und des urbanen Lebens

G

Wir etablieren ESG weiter in der Organisation:

Regelmäßiges Treffen des ESG-Komitees (bestehend aus CEO und Führungskräften) und Bildung von Arbeitskreisen zur operativen Integration von ESG in alle Prozesse

Intensivierung unterjähriger Reporting-Aktivitäten und Jahresplanung ESG-Ratings

Update Wesentlichkeitsanalyse

Umfassende Stakeholderbefragung zur Identifikation bedeutender Nachhaltigkeitsthemen, Ergebnisse dienen als Leitlinie für Strategie und Ziele

Stetige Entwicklung unserer diversifizierten Einkommensströme

Erträge aus assoziierten Unternehmen und Verkaufsgewinne

Nettomieteinnahmen aus dem Bestandsportfolio als stabile Basis

Asset-, Propertymanagement und Development-Fees

Transaktions- und Performance-Fees

Steigende Immobilienmanagementerträge im institutionellen Geschäft

Deutlich gestiegenes Konzernergebnis

dynamic performance

Starke Ergebnisbeiträge: Commercial Portfolio mit steigenden Mieten

Segmentberichterstattung

in Mio. Euro	9M 2021			9M 2020		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Bruttomieteinnahmen (GRI)	78,0		78,0	76,3		76,3
Nettomieteinnahmen (NRI)	65,3		65,3	61,7		61,7
Gewinne aus Immobilienverkauf	17,5		17,5	2,5		2,5
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		74,6	74,6		60,6	60,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		5,1	5,1		8,0	8,0
Abschreibungen	– 25,0	– 7,3	– 32,3	– 24,0	– 4,5	– 28,5
SbE / SbA (Net other income)	3,1	– 1,2	1,9	0,1	– 0,4	– 0,3
Zinsergebnis	– 20,1	– 3,5	– 23,6	– 18,5	– 2,6	– 21,1
Operational expenditure (OPEX)	– 8,8	– 35,3	– 44,1	– 9,8	– 26,4	– 36,2
– davon Adminkosten	– 3,2	– 12,7	– 15,9	– 3,8	– 10,4	– 14,2
– davon Personalkosten	– 5,6	– 22,6	– 28,2	– 6,0	– 16,0	– 22,0
Sonstige Bereinigungen	0,2	0,3	0,5	0,2	0,0	0,2
Funds from Operations (FFO)	39,7	39,9	79,6	33,6	39,1	72,7
Funds from Operations II (FFO II)	57,2	39,9	97,1	36,1	39,1	75,2

Commercial Portfolio

- Aufgrund des Wachstums des Commercial Portfolios, sehr guter Vermietungsleistungen sowie unserer Warehousing-Aktivitäten stiegen die **Bruttomieteinnahmen** um 2 % auf 78,0 Mio. Euro. Like-for-Like konnten die annualisierten Mieteinnahmen am 30. September um 4 % gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Die Nettomieteinnahmen stiegen um 6% auf 65,3 Mio. Euro. Im Vorjahr waren hier um 2,5 Mio. Euro höhere Corona-bedingte Wertberichtigungen enthalten.
- Die operativen Kosten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,0 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum verringert, davon Personalkosten um 0,4 Mio. Euro und Verwaltungskosten um 0,6 Mio. Euro. Im Vorjahr waren insbesondere Corona-bedingte höhere Rechts- und Beratungskosten sowie IT-Kosten enthalten.
- Der FFO-Beitrag des Segments ist aufgrund des Wachstums und unserer Warehousing-Aktivitäten um 18 % auf 39,7 Mio. Euro gestiegen. Die höheren Nettomieteinnahmen sowie die geringeren operativen Kosten konnten den wachstumsbedingten gestiegenen Zinsaufwand mehr als kompensieren. Der FFO II ist aufgrund des im Vergleich zum Vorjahreszeitraums höheren Verkaufsergebnisses um 58 % auf 57,2 Mio. Euro gestiegen.

Starke Ergebnisbeiträge: Wachsende Erträge aus Immobilien-management

Segmentberichterstattung

in Mio. Euro	9M 2021			9M 2020		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Bruttomieteinnahmen (GRI)	78,0		78,0	76,3		76,3
Nettomieteinnahmen (NRI)	65,3		65,3	61,7		61,7
Gewinne aus Immobilienverkauf	17,5		17,5	2,5		2,5
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		74,6	74,6		60,6	60,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		5,1	5,1		8,0	8,0
Abschreibungen	– 25,0	– 7,3	– 32,3	– 24,0	– 4,5	– 28,5
SbE / SbA (Net other income)	3,1	– 1,2	1,9	0,1	– 0,4	– 0,3
Zinsergebnis	– 20,1	– 3,5	– 23,6	– 18,5	– 2,6	– 21,1
Operational expenditure (OPEX)	– 8,8	– 35,3	– 44,1	– 9,8	– 26,4	– 36,2
– davon Adminkosten	– 3,2	– 12,7	– 15,9	– 3,8	– 10,4	– 14,2
– davon Personalkosten	– 5,6	– 22,6	– 28,2	– 6,0	– 16,0	– 22,0
Sonstige Bereinigungen	0,2	0,3	0,5	0,2	0,0	0,2
Funds from Operations (FFO)	39,7	39,9	79,6	33,6	39,1	72,7
Funds from Operations II (FFO II)	57,2	39,9	97,1	36,1	39,1	75,2

Institutional Business

- Mit dem voranschreitendem Ausbau des Institutional Business erhöhten sich die **Erträge aus Immobilienmanagement** um 23 % auf 74,6 Mio. Euro. Während sich die Asset-, Property-Management- und Development-Fees aufgrund der geringeren Development-Fees mit 27,5 Mio. Euro geringfügig unter dem Niveau des Vorjahrs bewegen (-1,7 Mio. Euro), stiegen die transaktionsbezogenen Fees deutlich auf 47,1 Mio. Euro (+ 15,7 Mio. Euro).
- Der Anstieg der **operativen Kosten** um 34 % auf 35,3 Mio. Euro liegt im Wesentlichen am Wachstum des Segments Institutional Business und dem zugehörigen Personalaufbau einschließlich der Integration der RLI-Teams.
- Insgesamt erhöhte sich der FFO-Beitrag des Segments um 2 %. Dem signifikanten Anstieg der Erträge aus Immobilienmanagement stehen wachstumsbedingte erhöhte operative Kosten entgegen.

Bilanz spiegelt signifikantes Wachstum wider

Überblick Bilanz

in Mio. Euro	30.09.2021		31.12.2020
Bilanzsumme	**3.781,9**	1	2.724,2
Langfristiges Vermögen	**2.278,5**	2	2.083,8
– davon Goodwill	**189,8**		177,9
Kurzfristiges Vermögen	**1.503,4**	3	640,4
Eigenkapital	**1.123,8**	4	1.108,4
Langfristige Finanzschulden	**1.850,9**		1.441,0
Kurzfristige Finanzschulden	**279,6**		33,4
Sonstige Verbindlichkeiten	**527,6**		141,4
Summe Schulden	**2.658,1**	5	1.615,8
Bilanzielles Eigenkapital	**29,7 %**	4	40,7 %

1. Aufgrund des Wachstums des Commercial Portfolios, der Umsetzung unserer ESG-Strategie sowie unserer Ankäufe für das Warehousing ist die **Bilanzsumme** um 39 % auf 3.781,9 Mio. gestiegen.

2. Die im Rahmen unseres Wachstumskurses erfolgten Zugänge der Immobilien für das Commercial Portfolio sind für den Anstieg des **langfristigen Vermögens** um 9 % bzw. 194,7 Mio. Euro verantwortlich.

3. Die Mittelzuflüsse aus der Emission unseres Green Bonds Ende des dritten Quartals im Rahmen der Umsetzung unserer ESG-Strategie sowie die Ankäufe für das Warehousing, insbesondere der Uptown Tower in München, haben das **kurzfristige Vermögen** im Vergleich zum Jahresende 2020 auf 1.503,4 Mio. Euro mehr als verdoppelt.

4. Insgesamt erhöhte sich das **Eigenkapital** im Vergleich zum Jahresende 2020 um 15,4 Mio. Euro. Posititiv auf das Eigenkapital hat sich der Konzernüberschuss der ersten drei Quartale 2021 in Höhe von 51,2 Mio. Euro ausgewirkt. Gegenläufig wirkte die Barauszahlung der Dividende für 2020 in Höhe von 37,4 Mio. Euro. 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 gestiegenen Bilanzsumme hat sich die bilanzielle Eigenkapitalquote auf 29,7 % im Vergleich zum Jahresende 2020 verringert.

5. Die **Schulden** haben sich insbesondere aufgrund unseres Wachstumskurses und der Warehousing-Aktivitäten um 1.042,3 Mio. Euro erhöht. Insbesondere die Emission des Green Bonds über 400 Mio. Euro sowie die Begebung von Schuldscheinen mit ESG-Link über 250 Mio. Euro haben die langfristigen Finanzschulden um 409,9 Mio. Euro erhöht. Die in 2022 fällige Anleihe in Höhe von 180 Mio. Euro sowie die in 2022 fällige Schuldscheindarlehen in Höhe von 64 Mio. Euro wurden in die kurzfristigen Finanzschulden umgegliedert. Die Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit unseren Warehousing-Aktivitäten (Uptown Tower) werden als „Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten“ ausgewiesen und sind in den sonstigen Verbindlichkeiten enthalten.

Adjusted NAV belegt nachhaltigen Wert unseres Geschäftsmodells

Überleitung Net-Asset-Value zu Adjusted NAV je Aktie

* Cashflow-Hedges, Gewinn aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten und Effekte aus Aktiendividende 2021

** Anpassungen bei latenten Steuern und Finanzinstrumenten

- Der **Net Asset Value** (NAV) lag Ende September 2021 bei 1.435,9 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 1.409,9 Mio. Euro).
- Bei einer gegenüber 31. Dezember 2020 um 1.274.135 höheren Aktienanzahl beträgt der NAV je Aktie 17,54 Euro (31. Dezember 2020: 17,49 Euro)
- Der **Adjusted NAV** unter Berücksichtigung des Unternehmenswerts des Institutional Business stieg auf 1.802,4 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 1.776,4 Mio. Euro).
- Bei einer gegenüber 31. Dezember 2020 um 1.274.135 höheren Aktienanzahl beträgt der Adjusted NAV je Aktie 22,02 Euro (31. Dezember 2020: 22,04 Euro)

Erfolgreicher Eintritt Green-Bond-Markt: BB+ geratete Anleihe über 400 Mio. Euro bei internationalen Investoren platziert

Anleihedaten:

Emissionsvolumen	400 Mio. Euro
Laufzeit	5 Jahre, vom 22.09.2021 – 22.09.2026
Kupon	2,250 % (Ann, ACT/ACT)
Mittelverwendung	Nettoerlöse zur Finanzierung neuer oder Anrechnung von bestehenden grünen Projekte/Gebäuden im Einklang mit dem Green Bond Framework der DIC

Transaktionsgründe:

- Weitere Diversifizierung unserer Finanzierungsstruktur und Ausbau unserer Finanzierungsflexibilität
- Nach Emission des ESG-linked Schuldscheins: Eintritt in den Green-Bond-Markt als weiterer Meilenstein unserer ESG-Roadmap
- Ausbau unseres Green-Building-Anteils im Commercial Portfolio von derzeit rund 11% auf rund 20% bis Ende 2023. Nettoerlöse Green Bond zur Finanzierung neuer oder bestehender Green-Bond-Projekte/-Immobilien im Einklang mit dem Green Bond-Framework der DIC
- Mit dem weiteren Wachstum unseres Commercial Portfolios streben wir mittelfristig auch das Erreichen eines Investment-Grade-Profils an

Solide Finanzstruktur: Hohe Liquidität für weiteres Wachstum

Loan-to-value*/Adjusted LTV**

in %

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

** inkl. vollständigem Wert des Institutional Business

Ø-Zinssatz

in %, bezogen auf alle Finanzschulden exkl. Warehousing

Fälligkeiten der Finanzschulden (9M 2021)*

in Mio. Euro

* Nominalwerte per 30. September 2021, exkl. Warehousing

- Die **durchschnittliche Laufzeit der Finanzschulden** (exkl. Warehousing) lag bei 3,6 Jahren (31. Dezember 2020: 3,6 Jahre)
- Der **durchschnittliche Zinssatz aller Finanzschulden** exkl. Warehousing betrug 2,0 % zum Bilanzstichtag (Bankschulden exkl. Warehousing ca. 1,6 %)
- Der **LTV** (bereinigt um Warehousing) stieg um 350 Basispunkte auf 48,0 % (31. Dezember 2020: 44,5 %), hauptsächlich aufgrund der Ankaufsaktivitäten für das Commercial Portfolio
- Der **Zinsdeckungsgrad** (ICR, interest coverage ratio, Verhältnis von EBITDA zu Zinsergebnis) liegt im Zeitraum 9M 2021 mit 509 % weiterhinauf einem sehr hohen Niveau
- **Der Refinanzierungsbedarf** in 2022 in Höhe von rund 340 Mio. Euro ist bereits durch die aufgenommenen Schuldscheindarlehen und den hohen Bestand an flüssigen Mitteln gesichert
- Hoher Bestand an liquiden Mittel über rund 604 Mio. Euro **zur Finanzierung unseres Wachstums**

Kennzahlen

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	9M 2021	9M 2020	|Δ|	Q3 2021	Q3 2020	|Δ|
Bruttomieteinnahmen	**78,0**	76,3	1,7	29,7	**24,9**	4,8
Nettomieteinnahmen	**65,3**	61,7	3,6	25,1	**20,7**	4,4
Erträge aus Immobilienmanagement	**74,6**	60,6	14,0	24,1	**18,5**	5,6
Erlöse aus Immobilienverkauf	**111,9**	9,5	102,4	1,1	**0,0**	1,1
Gesamterträge	**284,8**	163,2	121,6	62,1	**48,9**	13,2
Gewinne aus Immobilienverkauf	**17,5**	2,5	15,0	1,2	**0,0**	1,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	**5,1**	8,0	2,9	1,3	**1,7**	0,4
Funds from Operations (FFO)	**79,6**	72,7	6,9	26,6	**22,1**	4,5
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	**97,1**	75,2	21,9	27,8	**22,1**	5,7
EBITDA	**120,3**	96,2	24,1	36,8	**29,0**	7,8
EBIT	**88,0**	67,7	20,3	26,1	**19,1**	7,0
Konzernüberschuss	**51,2**	38,4	12,8	13,5	**9,9**	3,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**47,6**	45,8	1,8	7,1	**21,1**	14,0

Finanzkennzahlen je Aktie in Euro*						
FFO je Aktie	**0,98**	0,92	0,06	0,33	**0,27**	0,06
FFO II je Aktie	**1,19**	0,95	0,24	0,34	**0,27**	0,07
Konzernergebnis je Aktie	**0,62**	0,48	0,14	0,16	**0,12**	0,04

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	30.09.2021	31.12.2020
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	**1.742,6**	1.600,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	**746,2**	126,1
Eigenkapital	**1.123,8**	1.108,4
Finanzschulden (inkl. IFRS 5)	**2.501,3**	1.474,4
Bilanzsumme	**3.781,9**	2.724,2
Loan-to Value (LtV) in %**	**48,0 %**	44,5 %
Adjusted LtV in % ** / ****	**43,2 %**	39,2 %
NAV je Aktie	**17,54**	17,49
Adjusted NAV je Aktie****	**22,02**	22,04

Operative Kennzahlen	30.09.2021	30.09.2020
Anzahl Immobilien	**237**	189
Assets under Management in Mrd. Euro	**11,4**	8,7
Mietfläche in qm	**3.143.000**	2.208.100
Vermietungsleistung in qm	**226.500**	214.300

Operative Kennzahlen (Commercial Portfolio)***		
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	**104,8**	102,1
EPRA-Leerstandsquote in %	**6,5**	7,1
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	**5,8**	6,3
Ø-Miete in Euro pro qm	**11,26**	10,50
Bruttomietrendite in %	**4,9**	5,0

* alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS. (Aktienzahl Q3 2021: 81.384.299; Q3 2021: 79.029.826)
** bereinigt um Warehousing
*** nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Repositionierungen und Warehousing
**** inkl. vollständigem Wert des Institutional Business

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September

in TEUR	9M 2021	9M 2020	Q3 2021	Q3 2020
Gesamterträge	**284.809**	163.156	**62.125**	48.821
Gesamtaufwendungen	**– 201.883**	– 103.431	**– 37.279**	– 31.939
Bruttomieteinnahmen	**77.980**	76.301	**29.640**	24.915
Erbbauzinsen	**– 395**	– 375	**– 135**	– 125
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	**17.063**	16.181	**6.208**	5.351
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	**– 19.483**	– 18.154	**– 7.128**	– 5.945
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	**– 9.831**	– 12.227	**– 3.401**	– 3.440
Nettomieteinnahmen	**65.334**	61.726	**25.184**	20.756
Verwaltungsaufwand	**– 15.914**	– 14.232	**– 5.427**	– 4.469
Personalaufwand	**– 28.211**	– 22.032	**– 9.650**	– 7.438
Abschreibungen	**– 32.271**	– 28.503	**– 10.692**	– 9.888
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	**74.628**	60.555	**24.091**	18.482
Sonstige betriebliche Erträge	**3.209**	596	**1.011**	74
Sonstige betriebliche Aufwendungen	**– 1.351**	– 926	**– 845**	– 87
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	**1.858**	– 330	**166**	– 13
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**111.929**	9.524	**1.175**	0
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**– 94.427**	– 6.981	**0**	0
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**17.502**	2.543	**1.175**	0
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	**82.926**	59.727	**24.847**	17.430
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	**5.052**	7.956	**1.219**	1.649
Zinserträge	**6.993**	6.459	**2.441**	2.165
Zinsaufwand	**– 30.632**	– 27.603	**– 11.492**	– 9.108
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**64.339**	46.539	**17.015**	12.136
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**– 2.890**	– 2.265	**– 1.281**	– 643
Latente Steuern	**– 10.240**	– 5.856	**– 2.203**	– 1.547
Konzernergebnis	**51.209**	38.418	**13.531**	9.946
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	**50.812**	38.263	**13.373**	9.802
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	**397**	155	**158**	144
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro*	**0,62**	0,48	**0,16**	0,12

* mit neuer Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS

Konzerngesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September

in TEUR	9M 2021	9M 2020	Q3 2021	Q3 2020
Konzernergebnis	51.209	38.418	13.531	9.946
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können				
Marktbewertung Sicherungsinstrumente				
Cashflow-Hedges	807	– 1.361	255	– 120
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können				
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten	3.727	– 7.268	1.056	– 1.122
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen*	4.534	– 8.629	1.311	– 1.242
Gesamtergebnis	55.743	29.789	14.842	8.704
Konzernaktionäre	55.346	29.634	14.684	8.560
Minderheitenanteile	397	155	158	144

* nach Steuern

Konzernkapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September

in TEUR	9M 2021	9M 2020
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten / erhaltenen Zinsen und Steuern	73.251	64.183
Realisierte Gewinne / Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 17.502	– 2.543
Abschreibungen	32.271	28.503
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	– 39.730	– 25.407
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	21.353	6.796
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	69.643	71.532
Gezahlte Zinsen	– 22.023	– 20.658
Erhaltene Zinsen	1.241	45
Gezahlte / erhaltene Steuern	– 1.260	– 5.153
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	47.601	45.766
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	111.929	9.524
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 317.641	– 151.556
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	– 11.246	– 14.460
Erwerb anderer Investitionen	– 287.442	– 3.625
Verkauf anderer Investitionen	50.721	8.688
Investitionen in Unternehmenserwerbe	– 36.194	0
Darlehen an andere Unternehmen	0	– 6.304
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	– 349	– 80
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 490.222	– 157.813
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	109.724
Einzahlungen aus Anleihen- / Schuldscheinbegebung	650.000	0
Rückzahlung Minderheitenanteile	– 2.466	0
Einzahlungen von Darlehen	151.750	178.240
Rückzahlung von Darlehen	– 71.182	– 168.735
Rückzahlung von Anleihen / Schuldscheinen	– 5.000	0
Leasingzahlungen	– 2.127	– 2.115
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	– 11.729	– 2.701
Gezahlte Dividenden	– 37.363	– 35.956
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	671.883	78.457
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	3.212	0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	229.262	– 33.590
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	371.404	351.236
Finanzmittelfonds zum 30. September	603.878	317.646

Konzernbilanz

Aktiva

in TEUR	30.09.2021	31.12.2020
Geschäfts- oder Firmenwert	189.842	177.892
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.742.590	1.599.987
Sachanlagen	13.112	14.575
Anteile an assoziierten Unternehmen	68.846	66.712
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	132.083	126.791
Beteiligungen	58.688	53.348
Immaterielle Vermögenswerte	45.686	17.766
Aktive latente Steuern	27.629	26.700
Langfristiges Vermögen	2.278.476	2.083.771
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	0	1.283
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23.648	27.658
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	15.495	18.643
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13.479	18.212
Sonstige Forderungen	68.642	54.464
Sonstige Vermögenswerte	32.133	22.674
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	603.878	371.404
	757.275	514.338
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	746.177	126.059
Kurzfristiges Vermögen	1.503.452	640.397
Summe Aktiva	3.781.928	2.724.168

Passiva

in TEUR	30.09.2021	31.12.2020
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	81.861	80.587
Kapitalrücklage	896.290	878.789
Hedgingrücklage	– 2.041	– 2.848
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	5.409	1.682
Bilanzgewinn	137.397	142.996
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	1.118.916	1.101.206
Minderheitenanteile	4.838	7.215
Summe Eigenkapital	1.123.754	1.108.421
SCHULDEN		
Unternehmensanleihen	538.941	326.494
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.311.935	1.114.476
Passive latente Steuern	52.225	29.794
Derivate	10	23
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.419	5.002
Summe langfristiger Schulden	1.906.530	1.475.789
Unternehmensanleihen	179.264	0
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	100.327	33.431
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.420	2.306
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	17.273	16.187
Derivate	2.480	3.424
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	18.406	21.297
Sonstige Verbindlichkeiten	59.682	63.313
	380.852	139.958
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	370.792	0
Summe kurzfristiger Schulden	751.644	139.958
Summe Schulden	2.658.174	1.615.747
Summe Passiva	3.781.928	2.724.168

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

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Hedging-rücklage	Rücklage für als erfolgs-neutral zum beizulegenden Zeitwert klassifi-zierte Finanz-instrumente	Bilanzgewinn	Konzern-aktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheiten-anteile	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					50.812	50.812	397	**51.209**
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			807			807		**807**
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				3.727		3.727		**3.727**
Gesamtergebnis	0	0	807	3.727	50.812	55.346	397	**55.743**
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. September 2021	81.861	896.290	– 2.041	5.409	137.397	1.118.916	4.838	**1.123.754**

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

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

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Hedging-rücklage	Rücklage für als erfolgs-neutral zum beizulegenden Zeitwert klassifi-zierte Finanz-instrumente	Bilanzgewinn	Konzern-aktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheiten-anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2019	72.214	763.909	– 1.406	4.775	125.170	964.662	4.116	**968.778**
Konzernergebnis					38.263	38.263	155	**38.418**
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			– 1.361			– 1.361		**– 1.361**
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				– 7.268		– 7.268		**– 7.268**
Gesamtergebnis	0	0	– 1.361	– 7.268	38.263	29.634	155	**29.789**
Dividendenzahlung für 2019					– 52.187	– 52.187		**– 52.187**
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	8.373	117.581				125.954		**125.954**
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		– 2.701				– 2.701		**– 2.701**
Stand am 30. September 2020	80.587	878.789	– 2.767	– 2.493	111.246	1.065.362	4.271	**1.069.633**
Konzernergebnis					31.750	31.750	2.944	**34.694**
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			– 81			– 81		**– 81**
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				4.175		4.175		**4.175**
Gesamtergebnis			– 81	4.175	31.750	35.844	2.944	**38.788**
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

Segmentberichterstattung

in Mio. Euro	9M 2021			9M 2020		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Ergebniskennzahlen						
Bruttomieteinnahmen (GRI)	78,0		78,0	76,3		76,3
Nettomieteinnahmen (NRI)	65,3		65,3	61,7		61,7
Gewinne aus Immobilienverkauf	17,5		17,5	2,5		2,5
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		74,6	74,6		60,6	60,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		5,1	5,1		8,0	8,0
Abschreibungen	– 25,0	– 7,3	– 32,3	– 24,0	– 4,5	– 28,5
SbE / SbA (Net other income)	3,1	– 1,2	1,9	0,1	– 0,4	– 0,3
Zinsergebnis	– 20,1	– 3,5	– 23,6	– 18,5	– 2,6	– 21,1
Operational expenditure (OPEX)	– 8,8	– 35,3	– 44,1	– 9,8	– 26,4	– 36,2
– davon Adminkosten	– 3,2	– 12,7	– 15,9	– 3,8	– 10,4	– 14,2
– davon Personalkosten	– 5,6	– 22,6	– 28,2	– 6,0	– 16,0	– 22,0
Sonstige Bereinigungen	0,2	0,3	0,5	0,2	0,0	0,2
Funds from Operations (FFO)	39,7	39,9	79,6	33,6	39,1	72,7
Funds from Operations II (FFO II)	57,2	39,9	97,1	36,1	39,1	75,2
EBITDA	77,1	43,2	120,3	54,5	41,7	96,2
EBIT	52,1	35,9	88,0	30,5	37,2	67,7
Segmentvermögen						
Anzahl Immobilien	96	141	237	96	93	189
Assets under Management (AuM)	2.710,2	8.719,5	11.429,7	2.054,1	6.598,0	8.652,1
Mietfläche in qm	896.997	2.245.962	3.142.959	873.400	1.334.700	2.208.100
Annualisierte Miete	122,6	321,3	443,9	102,1	241,2	343,3

Transaktionen 2021

in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2021 YTD	davon: Beurkundungen 2021 YTD mit BNL bis zum 30.09.2021	Beurkundungen 2019 – 2020 / BNL bis zum 30.09.2021
Ankäufe			
Eigenbestand	214 (6)	166 (4)	85 (1)
Warehousing	586 (2)	586 (2)	23 (1)
Institutional Business	212 (2)	0 (0)	463 (5)
Gesamt	1.012 (10)	752 (6)	571 (7)
Verkäufe			
Commercial Portfolio	25 (2)	0 (0)	113 (1)
Institutional Business	221 (3)	173 (2)	0 (0)
Gesamt	246 (5)	173 (2)	113 (1)

Loan to Value (LtV)

in TEUR		30.09.2021	31.12.2020
Vermögenswerte			
Buchwert der Immobilien		**1.742.590**	1.599.987
Buchwert Immobilien unter IFRS 5**		**108.289**	93.965
Wertdifferenz zum Zeitwert		**311.626**	306.067
Marktwert Immobilien gesamt		**2.162.505**	2.000.019
Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien)*		**149.849**	152.155
Geschäfts- oder Firmenwert		**189.842**	177.892
Dienstleistungsverträge		**73.995**	37.604
Buchwert Ausleihungen / Forderungen nahestehende Unternehmen		**147.578**	145.434
Marktwert Vermögen (Value)	A	**2.723.769**	2.513.104
abzüglich Geschäfts- oder Firmenwert		**– 189.842**	– 177.892
abzüglich Dienstleistungsverträge		**– 73.995**	– 37.604
zuzüglich Marktwert Institutional Business		**563.295**	563.295
Adjusted Marktwert Vermögen (Value)	B	**3.023.227**	2.860.903
Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden**		**1.034.689**	1.114.476
Verbindlichkeiten in Verbindung mit IFRS 5-Objekten		**39.477**	0
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden		**100.327**	33.431
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen		**17.273**	16.187
Unternehmensanleihen		**718.205**	326.494
abzgl. Kassenbestand / Bankguthaben		**– 603.878**	– 371.404
Netto-Verbindlichkeiten (Loan)	C	**1.306.093**	1.119.184
LtV (=C / A)**		**48,0 %**	44,5 %
Adjusted LtV (=C / B)**		**43,2 %**	39,2 %

* enthält Anteile assoziierte Unternehmen und Beteiligungen

** bereinigt um Warehousing

EPRA-Kennzahlen

EPRA-Kennzahlen in Mio. Euro	30.09.2021	31.12.2020	|Δ|
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	**1.587,5**	1.519,5	4 %
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	**1.177,8**	1.185,0	1 %
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	**1.170,7**	1.185,0	1 %
EPRA-Nettoanfangsrendite (%)**	**3,6**	3,8	5 %
EPRA-"Topped up"-Nettoanfangsrendite (%)**	**3,9**	3,9	0 %
EPRA-Leerstandsquote (%)***	**6,5**	5,4	20 %

	9M 2021	9M 2020	|Δ|
EPRA-Ergebnis	**68,9**	64,6	7 %
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%)**	**22,6**	27,9	19 %
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%)**	**20,3**	26,7	24 %

EPRA-Kennzahlen je Aktie in Euro*	9M 2021	9M 2020	|Δ|
EPRA-Ergebnis je Aktie	**0,85**	0,82	4 %

* alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS. (Aktienzahl 9M 2021: 81.384.299; 9M 2020: 79.029.826)
** nur für das Commercial Portfolio berechnet
*** nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Repositionierungen und Warehousing

Investor Relations – Kontakt

Peer Schlinkmann

Head of Investor Relations and
Corporate Communications

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

Maximilian Breuer, CFA

Investor Relations Manager

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

Weitere Informationen finden Sie unter:
www.dic-asset.de/investor-relations

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

IR-Kalender 2021

23.11.2021	Deutsches Eigenkapitalforum 2021
01.12.2021	DZ Bank Equity Conference 2021

Disclaimer

Diese Quartalsmitteilung enthält zukunftsgerichtete Aussagen mit damit verbundenen Risiken und Unwägbarkeiten. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die tatsächliche Geschäftsentwicklung und die Ergebnisse der DIC Asset AG sowie des Konzerns sind von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, die verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten beinhalten. Sie können in der Zukunft unter Umständen wesentlich von den dieser Mitteilung zugrunde gelegten Annahmen abweichen. Besagte Risiken und Unwägbarkeiten werden im Risikobericht im Rahmen der Finanzberichterstattung ausführlich behandelt. Diese Mitteilung stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der DIC Asset AG dar. Die DIC Asset AG übernimmt keine Verpflichtung die in dieser Mitteilung enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen anzupassen oder zu aktualisieren.
Aus rechnerischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (TEUR; Prozentangaben (%) etc.) auftreten.

Impressum

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

Diese Quartalsmitteilung ist auch in Englisch erhältlich.

Realisierung:
LinusContent AG, Frankfurt am Main