

Q3 2022

# Zuversichtlich in die **Zukunft**

Quartalsmitteilung

# DIC.





## Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

wir erleben in diesen Tagen große Veränderungen, deren globale Dimension und Bedeutungstiefe sich allmählich immer klarer abzeichnen. In dieser Zeit sind die Politik und die Unternehmen mehr denn je gefordert, schnell, flexibel und verantwortlich zu agieren, um die Folgen der weltweiten Turbulenzen abzumildern.

Die großen Unsicherheiten, besonders im Hinblick auf Energieversorgung und -preise, die Stabilität von Lieferketten sowie die Entwicklung der Inflation, führen zur Eintrübung der Konjunktur in Deutschland. Gleichzeitig wird für 2023 mit einer Rezession gerechnet.

Verantwortliche Politiker und Unternehmer müssen mehr denn je ein Management betreiben, in dem sie sich auf viele mögliche Optionen einstellen, Lösungen erarbeiten und umsetzen. Dabei müssen sie ihr Handeln in diesem Rahmen stetig neu justieren.

Auch wir haben uns so aufgestellt! Denn auch unser Branchenumfeld bleibt von den Herausforderungen der politischen Lage nicht unberührt. Gerade der Investitionsmarkt wird dieser Tage deutlich ausgebremst. Es gibt in diesen Zeiten wenig Verkaufsabsichten und die steigenden Zinsen bremsen die Ankaufslust von Investoren. Aber die Indexierungen und unser intakter Vermietungsmarkt stärken unsere Ausschüttungsrenditen.

Gerade hier bewährt sich unser robustes Geschäftsmodell und der Mix unseres Portfolios schafft Stabilität. Dazu kommt, dass wir mit der Entscheidung zu einer deutlichen Stärkung der Asset-Klasse Logistik und durch die Mehrheitsübernahme der VIB Vermögen AG („VIB“) Anfang des Jahres nochmals erheblich an Resilienz gewonnen haben. Damit haben wir unsere kontinuierlichen und nachhaltigen Cashflows langfristig gestärkt und unabhängiger von Transaktionen gemacht.

Sie spüren, das ist genau das, was ich eingangs mit einem verantwortlichen Management beschrieben habe, das nicht mehr nur rigoros einer Strategie folgt, sondern auf dem Weg zu Wachstum und Sicherheit viele Optionen hat. Ich bin überzeugt, dass wir genau damit in einem turbulenten Markt sehr gut aufgestellt sind.

Denn auch die DIC kann sich der Abkühlung im Transaktionsgeschäft nicht gänzlich entziehen. Vor allem sind davon die An- und Verkäufe des Geschäftsbereichs Institutional Business (Drittgeschäft für institutionelle Investoren) betroffen. Hier werden sich bereits geplante Transaktionen verschieben und voraussichtlich erst im nächsten Jahr umgesetzt. Deshalb haben wir unsere Gesamtjahresprognose für die Transaktionen im Institutional Business nach unten korrigiert. Auch die Prognosen für die Funds from Operations (FFO) und die Erträge aus dem Immobilienmanagement 2022 haben wir aufgrund der Verlangsamung im Markt leicht herabgesetzt. Dennoch erwarten wir einen Anstieg von 7 bis 10% des operativen Ergebnisses FFO gegenüber dem Vorjahr!

## „Die bevorstehenden Herausforderungen werden wir mit Kreativität und Konsequenz bewältigen.“

Dazu erweist sich unser Geschäftsbereich Commercial Portfolio einmal mehr als solides strategisches Fundament. Wir rechnen – wie angekündigt – mit Bruttomieteinnahmen von 170 bis 180 Mio. Euro und liegen damit deutlich über dem Niveau des Vorjahrs.

Damit sehen wir uns in unserem Kurs bestätigt, den Fokus auf die Asset-Klassen Büro und Logistik zu richten. Gerade Logistikimmobilien profitieren von der anhaltenden Flächenknappheit, dem Mangel an ausgewiesenen Neuflächen, dem Bestreben von Industrie und Handel, Pufferlager auszubauen, sowie dem durch Digitalisierung und die Corona-Pandemie verstärkten Anstieg der Transport- und Umladevolumina. Durch die Weiterentwicklung unseres Portfolios haben wir Logistik mit 39% mittlerweile zu unserer größten Asset-Klasse im Eigenbestand ausgebaut.

Was uns weiterhin resilient macht und uns gut aufstellt für die Zukunft, sind unsere guten Beziehungen zu unserem Investorennetzwerk. Unsere Stakeholder vertrauen uns! Wir sind und bleiben auch im gegenwärtigen Marktumfeld und vor allem auch in der Zeit danach für viele Investoren der Asset Manager ihrer Wahl.

Denn wir stehen für Schnelligkeit, Zuverlässigkeit und Kreativität. Damit verbindet uns der Markt seit vielen Jahren. Und dafür stehen unsere Meilensteine. Kaum ein anderer Marktakteur verfügt über eine vergleichbare Erfolgsgeschichte im Management von Bestandsportfolios. Außerdem stehen wir seit vielen Jahren für Verantwortung in Bezug auf Nachhaltigkeit. Gebäude müssen und werden in Zukunft einen maßgeblichen Beitrag Richtung Klimaneutralität liefern.

Wir sind diesbezüglich bestens aufgestellt und beweisen, dass wir hier Ökonomie und Ökologie für alle Beteiligten miteinander verbinden können.

Für die Zukunft wollen wir den Verschuldungsgrad der DIC weiter verbessern und verfolgen das Ziel, den Loan-to-Value (LTV) auf unter 50% zu senken, um eine nachhaltig ausgewogene Finanzstruktur sicherzustellen.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, was können Sie in einem solchen Umfeld von Ihrem Management und Ihrem Unternehmen erwarten? Dass wir einen klaren Blick haben auf die Herausforderungen. Und zwar, schon lange bevor die Herausforderungen Realität sind. Dass wir mit diesem Wissen weitsichtig agieren. Und dass wir für alle Optionen in einer turbulenten Welt Lösungen parat haben. Deswegen blicke ich für die DIC zuversichtlich in die Zukunft! Die bevorstehenden Herausforderungen werden wir mit Kreativität und Konsequenz bewältigen.

Mein Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der DIC, die in den vergangenen neun Monaten in einem herausfordernden Marktumfeld erneut Großes geleistet haben!

Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen und beste Grüße



# The spirit to create reliable business

## Fokus auf Bestandsportfolio und steigende Mieterträge steigern die Qualität und Nachhaltigkeit der Cashflows

### Mit der richtigen Strategie

- Assets under Management wachsen auf 14,5 Mrd. Euro – laufende Cashflows steigen
- Bestandsportfolio (Commercial Portfolio) generiert nach Mehrheitsübernahme an VIB rund 200 Mio. Euro annualisierter Mieteinnahmen bei rund 4,5 Mrd. Euro Assets under Management
- Transaktionsunabhängige Bestandteile wachsen überproportional und stärken die nachhaltigen und kontinuierlichen Cashflows
- Fokus auf Büro und Logistik mit hoher Portfolio-Diversifizierung über Asset-Klassen, Regionen, Mieter und Investmentstrategien
- Bündelung des Logistikgeschäftes auf Ebene der VIB wird weiter vorangetrieben

### Einem klaren 360-Grad-Managementansatz

- Anhaltend starke Vermietungsleistung Jahr für Jahr führt zu hohem Like-for-like-Anstieg
- Generierung Mietwachstum durch Indexierung und höhere Anschlussvermietungen
- Institutionelles Geschäft mit Investmentfokus auf Logistik, Value-Add und Manage-to-ESG: attraktive Produktpipeline für 2023
- Klar definierte ESG-Strategie mit Ausbau der Green-Building-Quote auf mindestens 20% bis Ende 2023 und Reduzierung CO<sub>2</sub>-Emissionen um mindestens 40% bis 2030 im Commercial Portfolio

### Und solider Bilanz- und Finanzstruktur

- Stabile Immobilienbewertung zum Jahresende 2022 erwartet
- Erhöhung Anteil grüner Finanzinstrumente bis 2027 auf rund 40–50%
- Konstante und verlässliche Dividendenpolitik
- Entschuldung (Reduzierung LTV auf unter 50%) steht weiter im Fokus

## Prognose 2022 +7 bis 10 %

FFO-Wachstum ggü. Vorjahr mit deutlich erhöhter Qualität und Anteil langfristig planbarer Cashflows erwartet

# Anhaltendes Wachstum

## Assets under Management von 14,5 Mrd. Euro

Das beurkundete **Transaktionsvolumen** im Jahr 2022 (YTD) beläuft sich auf rund 368 Mio. Euro Gesamtinvestitionskosten (GIK):

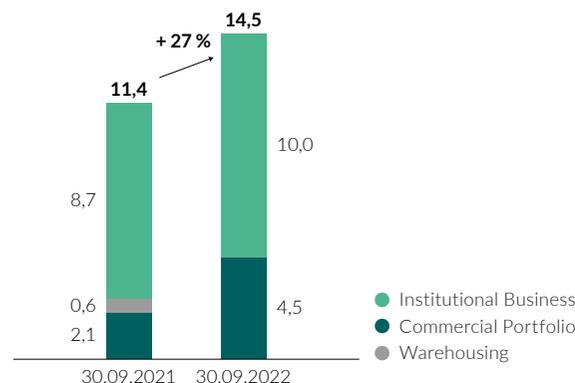
- Die beurkundeten Ankäufe lagen bei rund 338 Mio. Euro (sechs Objekte), die Verkäufe bei rund 30 Mio. Euro (zwei Objekte).
- Für den im letzten Jahr aufgelegten Logistik-Spezialfonds „RLI-GEG Logistics & Light Industrial III“ wurde Mitte Oktober ein weiteres Objekt in der Region West-Brabant in den Niederlanden angekauft, so dass dieser Fonds nun vollplatziert ist.

Die **Assets under Management** (AuM) der DIC-Plattform stiegen im Jahresvergleich um 27% auf 14,5 Mrd. Euro, insbesondere aufgrund der Übernahme des Mehrheitsanteils an der VIB Vermögen AG im zweiten Quartal 2022.

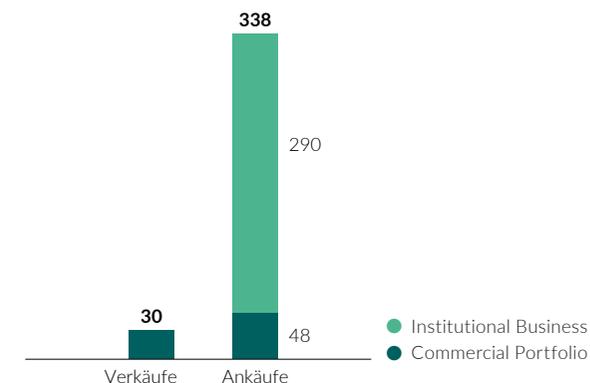
Der Eigenbestand des **Commercial Portfolios** hat sich nach Konsolidierung der VIB gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt auf 4,5 Mrd. Euro. Der Wert des VIB-Portfolios als Teil des Eigenbestands lag per 30. September 2022 bei rund 2,3 Mrd. Euro.

Die Assets under Management im **Institutional Business** stiegen zum 30. September 2022 auf rund 10,0 Mrd. Euro (+15% gegenüber dem Vorjahr). Im dritten Quartal 2022 wuchsen die AuM im Drittgeschäft insbesondere durch den Übergang des zum Jahreswechsel 2021 beurkundeten Objekts „Am Borsigturm 130“ (Bundesarchiv Berlin) in einen Infrastruktur-Spezialfonds weiter an.

**Assets under Management**  
in Mrd. Euro



**Transaktionsvolumen 2022 (GIK)**  
in Mio. Euro, beurkundet seit Jahresbeginn



**Portfolio nach Segmenten**

30.09.2022	Commercial Portfolio		Institutional Business	Gesamt
	Eigenbestand	Warehousing		
Anzahl Immobilien	208	0	151	359
Marktwert in Mio. Euro*	4.507,7	0,0	9.968,4	14.476,1
Mietfläche in qm	2.105.400	0	2.576.700	4.682.100

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

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

# Hohe Vermietungsleistung

## Mieteinnahmen steigen like-for-like um 4,2 %

Die **Vermietungsleistung** der DIC-Plattform in den ersten neun Monaten 2022 stieg im Jahresvergleich um 31 % auf 296.300 qm.

Insgesamt wurden **annualisierte Mieten** im Volumen von 37,5 Mio. Euro unter Vertrag gebracht, ein Anstieg um 65 % (Vorjahr: 22,7 Mio. Euro). Davon entfielen 15,8 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und 21,7 Mio. Euro auf das Institutional Business.

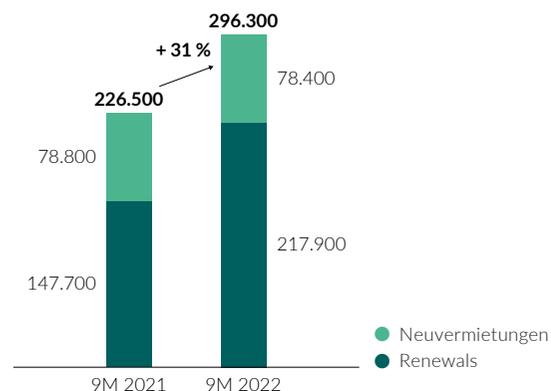
Der Anstieg der Vermietungsleistung ist v. a. auf den Anstieg der **Renewals** auf 217.900 qm (+48 %) zurückzuführen, getrieben von starken Anschlussvermietungen in den Nutzungsarten Büro und Logistik. Und auch bei Einzelhandelsmietern wurden starke Erfolge erzielt: „mein real“ verlängerte im Neustadt-Centrum Halle den Mietvertrag über rund 10.200 qm bis 2036.

Der Wert der unter Vertrag gebrachten monatlichen **Mieten je qm** stieg im Jahresvergleich von 14,63 Euro auf 16,74 Euro für die Büroflächen und von 4,14 Euro auf 4,65 Euro für die Logistikflächen.

Die **Like-for-like-Mieteinnahmen** stiegen für das gesamte betreute Portfolio um 4,2%. Sowohl im Commercial Portfolio (+3,9%) als auch im Institutional Business (+4,3%) konnten Mietsteigerungen durch Indexierungen und höhere Anschlussvermietungen realisiert werden.

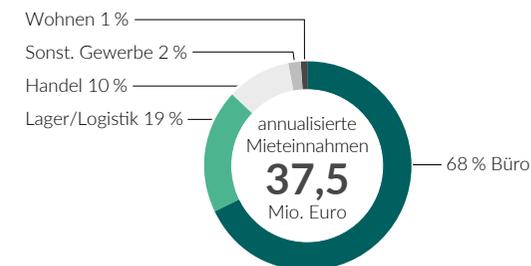
Das **Mietauslaufvolumen 2022** wurde durch die gute Vermietungsarbeit auf nur noch 1,0% reduziert. Rund 73% der Mietverträge enden erst 2026 oder später.

**Vermietungsleistung**  
in qm

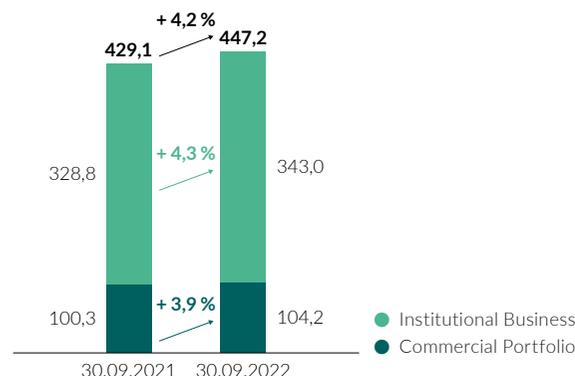


**Vermietung nach Segmenten**

unter Vertrag gebrachte annualisierte Miete

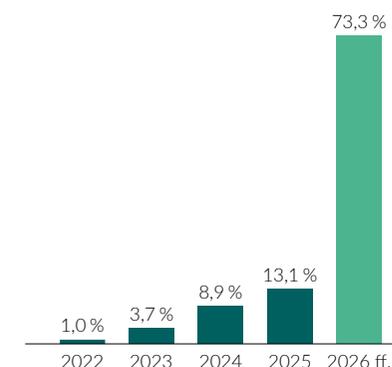


**Like-for-like-Mieteinnahmen**  
annualisiert, in Mio. Euro



**Mietauslaufvolumen**

in % der annualisierten Mieteinnahmen



# Commercial Portfolio: starker, gestiegener, diversifizierter Cashflow-Fokus auf Logistik und Büro

**Logistikimmobilien** stellen seit Integration der VIB mit 39% des Marktwerts die größte Asset-Klasse. Sie tragen mit 75,3 Mio. Euro rund 37% der annualisierten Mieten bei.

Die **Asset-Klasse Büro** folgt an zweiter Stelle mit einem Anteil von 33% am Portfolio-Marktwert bzw. 35% der Mieten.

Die **EPRA-Leerstandsquote** zum 30. September 2022 verbessert sich gegenüber dem Vorjahr auf 4,3% (30. September 2021: 6,5%, exkl. Warehousing).

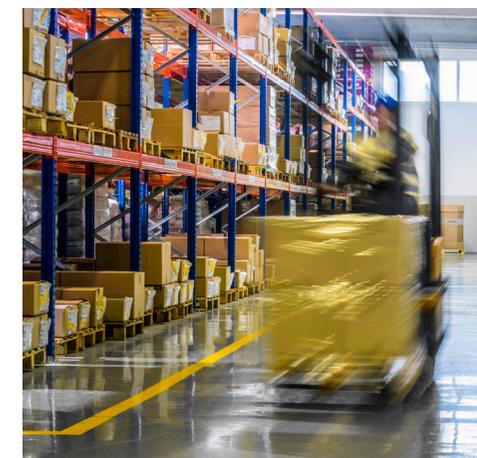
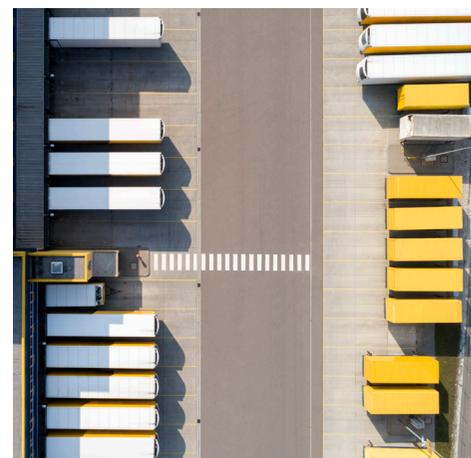
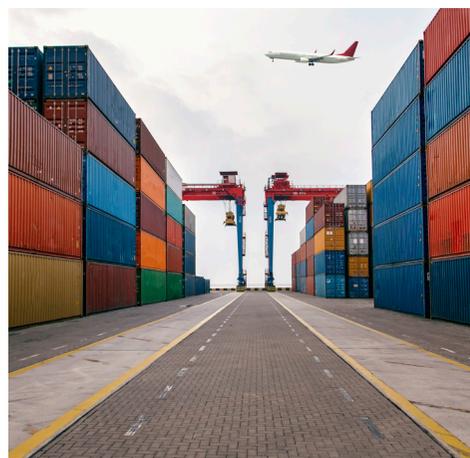
Der **WALT** liegt mit 5,5 Jahren weiterhin auf einem hohen Niveau (30. September 2021: 5,8 Jahre, exkl. Warehousing).

Die monatliche **Ø-Miete** im Commercial Portfolio lag mit 8,17 Euro/qm aufgrund des veränderten Nutzungsmix (insbesondere des höheren Anteils von Logistikflächen) unter dem Vorjahr (30. September 2021: 11,26 Euro, exkl. Warehousing). Die **Ø-Miete** für Logistikflächen ist durch Integration der VIB im Jahresvergleich von 4,90 Euro/qm auf 7,23 Euro/qm gestiegen, im selben Zeitraum stieg die Miete für Büroflächen von 12,20 Euro/qm auf 12,69 Euro/qm.

## Commercial Portfolio – Asset-Klassen

	Asset-Klassen	Anzahl Objekte	Marktwert Mio. Euro	in %	Mieteinnahmen p.a. Mio. Euro	in %	EPRA-Leerstandsquote	WALT
	Logistik	65	1.755,7	39	75,3	37	1,5%	5,0
	Büro	60	1.512,4	33	71,3	35	8,0%	5,8
	Handel	45	662,7	15	35,6	18	2,4%	6,8
	Mixed-Use	16	310,1	7	17,4	9	7,6%	4,5
	Sonstige	18	53,1	1	2,2	1	3,6%	2,1
	Projektentwicklungen	4	213,7	5	n.a.		n.a.	n.a.
	<b>Eigenbestand</b>	<b>208</b>	<b>4.507,7</b>	<b>100</b>	<b>201,8</b>	<b>100</b>	<b>4,3%</b>	<b>5,5</b>

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



# Institutional Business: neue Anlageprodukte im Fokus

Die **Assets under Management** (AuM) im Drittgeschäft für institutionelle Investoren sind per 30. September 2022 auf den neuen Rekordwert von 10,0 Mrd. Euro angewachsen.

Seit Jahresbeginn gingen drei **angekaufte Objekte** im Volumen von 169 Mio. Euro und insgesamt sechs Objekte aus Vorjahren im Volumen von 666 Mio. Euro über und trugen zum starken AuM-Wachstum bei.

Die DIC betreut aktuell **30 Vehikel** (16 Pool Funds mit 5,7 Mrd. Euro, acht Club Deals mit 1,9 Mrd. Euro und sechs Individualmandate mit 2,4 Mrd. Euro) für insgesamt 168 institutionelle Investoren.

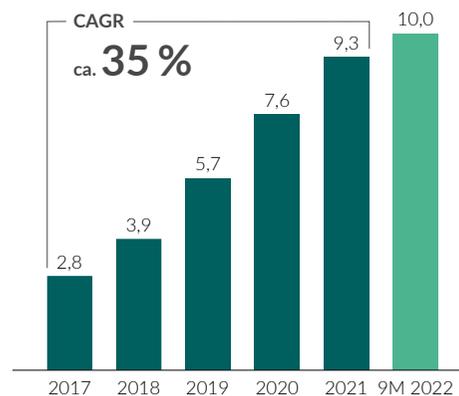
Das bereits **investierte Eigenkapital** per 30. September 2022 stammt zu 35% von Pensionskassen und Versorgungswerken, zu 28% von Sparkassen und weiteren Banken, zu 27% von Versicherungen und zu 10% von Stiftungen und Family Offices.

Rund 60% des Eigenkapitals stammen von Anlegern, die **in mehr als einem Anlageprodukt von DIC investiert** sind.

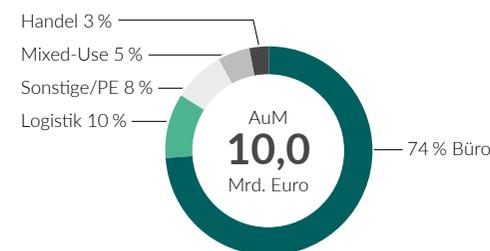
Aktuell stehen noch rund 560 Mio. Euro **zugesagtes Eigenkapital** für weitere Ankäufe oder bereits beurkundete Forward Deals zur Verfügung.

Die **Auflage eines neuen Fachmarktfonds** wird derzeit umgesetzt und soll bis Jahresende 2022 finalisiert sein.

**Assets under Management**  
in Mrd. Euro zum Periodenende



**Asset-Klassen Institutional Business**  
Basis: AuM in Mrd. Euro zum 30.09.2022



# GuV – Segment Commercial Portfolio:

## wachsende Mieteinnahmen nach VIB-Integration

### Commercial Portfolio

Die **Nettomieteinnahmen** sind insbesondere aufgrund der Konsolidierung der VIB sowie des Like-for-like-Wachstums der Bruttomieten (+3,9%) auf 108,8 Mio. Euro (9M 2021: 65,3 Mio. Euro) signifikant gestiegen.

Das **Ergebnis aus assoziierten Unternehmen**, das die Ergebnisse aus Beteiligungen zeigt, die nicht dem Segment Institutional Business zugeordnet sind, ist insbesondere durch den erfolgreichen Verkauf einer Joint-Venture-Beteiligung durch die VIB geprägt.

Die **operativen Kosten** des Segments in Höhe von 23,3 Mio. Euro (9M 2021: 8,8 Mio. Euro) beinhalten im Berichtszeitraum **Transaktionskosten** für die VIB-Übernahme von 10,6 Mio. Euro. Ohne diesen Sondereffekt stiegen die operativen Kosten vor allem aufgrund der VIB-Konsolidierung um 3,9 Mio. Euro auf 12,7 Mio. Euro.

Das **Zinsergebnis** liegt mit -39,6 Mio. Euro unter dem Vorjahr (9M 2021: -20,1 Mio. Euro). Dies ist vor allem auf die erstmalige Erfassung der VIB, die in 2021 umgesetzten Finanzierungen (ESG-linked Schuldschein und Green Bond) sowie die VIB-Brückenfinanzierung zurückzuführen.

Die **sonstigen Bereinigungen** betreffen im Wesentlichen die Transaktionskosten im Zuge des VIB-Erwerbs.

Der **FFO-Beitrag des Segments** nach Abzug von Minderheitenanteilen steigt auf 54,5 Mio. Euro und übertrifft mit 37% das Vorjahresergebnis (9M 2021: 39,7 Mio. Euro).

### Segmentberichterstattung

in Mio. Euro	9M 2022			9M 2021		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Bruttomieteinnahmen (GRI)	124,9		124,9	78,0		78,0
Nettomieteinnahmen (NRI)	108,8		108,8	65,3		65,3
Gewinne aus Immobilienverkauf	12,4		12,4	17,5		17,5
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		56,9	56,9		74,6	74,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	12,4	5,6	18,0		5,1	5,1
Abschreibungen	-46,3	-6,4	-52,7	-25,0	-7,3	-32,3
SbE/SbA (Net other income)	1,5	-0,4	1,1	3,1	-1,2	1,9
Zinsergebnis	-39,6	-2,0	-41,6	-20,1	-3,5	-23,6
Operational expenditure (OPEX)	-23,3	-38,6	-61,9	-8,8	-35,3	-44,1
- davon Adminkosten	-15,5	-13,9	-29,4	-3,2	-12,7	-15,9
- davon Personalkosten	-7,8	-24,7	-32,5	-5,6	-22,6	-28,2
Sonstige Bereinigungen	11,0	0,2	11,2	0,2	0,3	0,5
Funds from Operations (FFO)	70,8	21,6	92,4	39,7	39,9	79,6
Funds from Operations (ohne Minderheitenanteile)	54,5	21,6	76,1	39,7	39,9	79,6
Funds from Operations II (FFO II)	83,2	21,6	104,8	57,2	39,9	97,1
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis/ ohne Minderheitenanteile)	66,9	21,6	88,5	57,2	39,9	97,1

# GuV – Segment Institutional Business: geringere transaktionsabhängige Fees

## Institutional Business

Die **Immobilienmanagementenerträge** von 56,9 Mio. Euro (9M 2021: 74,6 Mio. Euro) sind von geringeren Transaktions- und Performance-Fees in Höhe von 30,0 Mio. Euro unter dem Vorjahr geprägt (9M 2021: 47,1 Mio. Euro). Asset-, Propertymanagement- und Development-Fees liegen aufgrund geringerer Development-Fees mit 26,9 Mio. Euro nur leicht unter dem Vorjahr (9M 2021: 27,5 Mio. Euro).

Das **Ergebnis aus assoziierten Unternehmen** steigt insbesondere aufgrund des höheren Beitrags transaktionsbezogener Beteiligungserträge leicht an.

Die **operativen Kosten** liegen mit 38,6 Mio. Euro rund 9% über dem Vorjahr und reflektieren den Ressourcenaufbau im Zusammenhang mit dem Wachstum der Immobilienmanagementplattform.

Das **Zinsergebnis** reduziert sich um 1,7 Mio. Euro.

Die geringeren Immobilienmanagementenerträge und die erhöhten operativen Kosten führen in Summe im Berichtszeitraum zu einem niedrigeren Ergebnisbeitrag als im Vorjahr.

Der **FFO-Beitrag des Segments** beträgt 21,6 Mio. Euro und liegt 46% unter dem Vorjahr (9M 2021: 39,9 Mio. Euro).

## Segmentberichterstattung

in Mio. Euro	9M 2022			9M 2021		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Bruttomieteinnahmen (GRI)	124,9		124,9	78,0		78,0
Nettomieteinnahmen (NRI)	108,8		108,8	65,3		65,3
Gewinne aus Immobilienverkauf	12,4		12,4	17,5		17,5
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		56,9	56,9		74,6	74,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	12,4	5,6	18,0		5,1	5,1
Abschreibungen	-46,3	-6,4	-52,7	-25,0	-7,3	-32,3
SbE/SbA (Net other income)	1,5	-0,4	1,1	3,1	-1,2	1,9
Zinsergebnis	-39,6	-2,0	-41,6	-20,1	-3,5	-23,6
Operational expenditure (OPEX)	-23,3	-38,6	-61,9	-8,8	-35,3	-44,1
– davon Adminkosten	-15,5	-13,9	-29,4	-3,2	-12,7	-15,9
– davon Personalkosten	-7,8	-24,7	-32,5	-5,6	-22,6	-28,2
Sonstige Bereinigungen	11,0	0,2	11,2	0,2	0,3	0,5
Funds from Operations (FFO)	70,8	21,6	92,4	39,7	39,9	79,6
Funds from Operations (ohne Minderheitenanteile)	54,5	21,6	76,1	39,7	39,9	79,6
Funds from Operations II (FFO II)	83,2	21,6	104,8	57,2	39,9	97,1
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis/ ohne Minderheitenanteile)	66,9	21,6	88,5	57,2	39,9	97,1

# Bilanz zeigt Transformation durch VIB-Erwerb

- 1 Die **Bilanzsumme** am 30. September 2022 steigt gegenüber dem Jahresende 2021 v.a. aufgrund des Erwerbs von 61,2% der Anteile an der VIB Vermögen AG (inkl. Aktiendividende) und der anschließenden Konsolidierung um 1.670,6 Mio. Euro.
- 2 Der Anstieg des **langfristigen Vermögens** gegenüber dem 31. Dezember 2021 auf 4.568,1 Mio. Euro ist wesentlich auf die im Rahmen der Kaufpreisallokation erfassten Immobilien der VIB zurückzuführen (31. Dezember 2021: 2.342,9 Mio. Euro).
- 3 Das **kurzfristige Vermögen** hat sich vor allem aufgrund der Kaufpreiszahlung für den Erwerb der VIB und der Rückzahlung einer fälligen Anleihe sowie des damit zusammenhängenden Mittelabflusses gegenüber dem 31. Dezember 2021 auf 596,2 Mio. Euro verringert (31. Dezember 2021: 1.150,8 Mio. Euro).
- 4 Das **Eigenkapital** liegt um 528,2 Mio. Euro höher als zum Jahresende 2021. Im Zuge des Erwerbs der Anteile an der VIB haben sich die Minderheitenanteile um 560,8 Mio. Euro erhöht. Auch der auf die Konzernaktionäre entfallende Konzernüberschuss im Berichtszeitraum von 26,4 Mio. Euro erhöhte das Eigenkapital. Gegenläufig wirkte die Barauszahlung der Dividende für 2021 in Höhe von 43,5 Mio. Euro. Die **Eigenkapitalquote** verringert sich im Vergleich zum 31. Dezember 2021 nur leicht auf 32,2%.
- 5 Die **Schulden** steigen um 1.142,4 Mio. Euro auf 3.502,1 Mio. Euro im Vergleich zum Jahresende 2021. Der Anstieg der langfristigen Finanzschulden ist vor allem auf den Erwerb der VIB zurückzuführen – einerseits auf die zugegangenen Finanzschulden und andererseits auf die Mittelaufnahme zur Finanzierung der Transaktion. Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen durch die im Rahmen der Erstkonsolidierung erfassten passiven latenten Steuern begründet.

## Überblick Bilanz

in Mio. Euro	30.09.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	5.164,3 ①	3.493,7
Langfristiges Vermögen	4.568,1 ②	2.342,9
– davon Goodwill	190,2	190,2
Kurzfristiges Vermögen	596,2 ③	1.150,8
Eigenkapital	1.662,2 ④	1.134,0
Langfristige Finanzschulden	3.045,4	1.872,9
Kurzfristige Finanzschulden	59,4	295,2
Sonstige Verbindlichkeiten	397,3	191,6
Summe Schulden	3.502,1 ⑤	2.359,7
Bilanzielles Eigenkapital	32,2% ④	32,5%

# Angepasste **Prognose** für Geschäftsjahr 2022

	Prognose alt (Stand 23. März 2022)		Prognose neu (Stand 2. November 2022)
<b>Bruttomieteinnahmen</b>	170–180 Mio. Euro	↔	170–180 Mio. Euro
<b>Erträge aus Immobilienmanagement</b>	105–115 Mio. Euro	↓	90–95 Mio. Euro
<b>FFO I (nach Minderheitenanteilen, vor Steuern)</b>	130–136 Mio. Euro	↓	114–117 Mio. Euro
<b>Akquisitionen</b>	Commercial Portfolio: 2,3 Mrd. Euro	↔	Commercial Portfolio: 2,3 Mrd. Euro
	Institutional Business: 0,9–1,0 Mrd. Euro	↓	Institutional Business: 650–700 Mio. Euro
<b>Verkäufe</b>	Commercial Portfolio: 400–500 Mio. Euro	↔	Commercial Portfolio: 400–500 Mio. Euro
	Institutional Business: 400–600 Mio. Euro	↓	Institutional Business: keine Verkäufe mehr

# Kennzahlen

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	9M 2022	9M 2021	Δ	Q3 2022	Q3 2021	Δ
Bruttomieteinnahmen	124,9	78,0	46,9	49,7	29,7	20,0
Nettomieteinnahmen	108,8	65,3	43,5	43,5	25,1	18,4
Erträge aus Immobilienmanagement	56,9	74,6	17,7	17,4	24,1	6,7
Erlöse aus Immobilienverkauf	47,5	111,9	64,4	0,0	1,1	1,1
Gewinne aus Immobilienverkauf	12,4	17,5	5,1	0,0	1,2	1,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	18,0	5,1	12,9	1,1	1,3	0,2
Funds from Operations n. Minderheiten (FFO)	76,1	79,6	3,5	23,1	26,6	3,5
Funds from Operations II (n. Minderheiten, einschließlich Verkaufsergebnis)	88,5	97,1	8,6	23,1	27,8	4,7
EBITDA	135,2	120,3	14,9	44,0	36,8	7,2
EBIT	82,6	88,0	5,4	23,2	26,1	2,9
Bereinigter Konzernüberschuss*	44,8	51,2	6,4	5,9	13,5	7,6
Konzernüberschuss	35,4	51,2	15,8	4,6	13,5	8,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	135,8	47,6	88,2	25,5	7,1	18,4
<b>Finanzkennzahlen je Aktie in Euro**</b>						
FFO je Aktie (nach Minderheiten)	0,92	0,98	0,06	0,28	0,33	0,05
FFO II je Aktie (nach Minderheiten)	1,07	1,19	0,12	0,27	0,34	0,07
Konzernergebnis je Aktie (nach Minderheiten)	0,32	0,62	0,30	0,03	0,16	0,13

\* bereinigt um Einmalkosten Erwerb VIB

\*\* alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS (Aktienzahl 9M 2022: 82.533.486; 9M 2021: 81.384.299)

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	30.09.2022	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.026,4	1.756,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	204,0	238,7
Eigenkapital	1.662,2	1.134,0
Finanzschulden (inkl. IFRS 5)	3.143,6	2.207,4
Bilanzsumme	5.164,3	3.493,7
Loan-to-Value (LtV)**	56,9%	48,5%
Adjusted LtV** / ****	51,6%	41,1%
NAV je Aktie (in Euro)*	18,54	18,44
Adjusted NAV je Aktie (in Euro)****	24,99	25,00
<b>Operative Kennzahlen</b>		
	30.09.2022	30.09.2021
Anzahl Immobilien	359	237
Assets under Management in Mrd. Euro	14,5	11,4
Mietfläche in qm	4.682.100	3.143.000
Vermietungsleistung in qm	296.300	226.500
<b>Operative Kennzahlen (Commercial Portfolio)***</b>		
	30.09.2022	30.09.2021
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	201,8	104,8
EPRA-Leerstandsquote in %	4,3	6,5
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	5,5	5,8
Ø-Miete in Euro pro qm	8,17	11,26
Bruttomietrendite in %	4,7	4,9

\* alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS (Aktienzahl 30.09.2022: 83.152.366; 31.12.2021: 81.861.163)

\*\* bereinigt um Warehousing

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

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

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2022

in TEUR	9M 2022	9M 2021	Q3 2022	Q3 2021
Bruttomieteinnahmen	124.924	77.980	49.709	29.640
Erbbauzinsen	-297	-395	-20	-135
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	22.737	17.063	8.770	6.208
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-25.842	-19.483	-9.926	-7.128
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-12.750	-9.831	-5.053	-3.401
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>108.772</b>	<b>65.334</b>	<b>43.480</b>	<b>25.184</b>
Verwaltungsaufwand	-29.362	-15.914	-6.708	-5.427
Personalaufwand	-32.545	-28.211	-11.113	-9.650
Abschreibungen	-52.692	-32.271	-20.971	-10.692
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	56.881	74.628	17.342	24.091
Sonstige betriebliche Erträge	2.007	3.209	481	1.011
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-906	-1.351	-476	-845
<b>Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen</b>	<b>1.101</b>	<b>1.858</b>	<b>5</b>	<b>166</b>
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	47.494	111.929	0	1.175
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-35.069	-94.427	0	0
<b>Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>12.425</b>	<b>17.502</b>	<b>0</b>	<b>1.175</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>64.580</b>	<b>82.926</b>	<b>22.035</b>	<b>24.847</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	17.975	5.052	1.091	1.219
Zinserträge	8.433	6.993	2.054	2.441
Zinsaufwand	-50.042	-30.632	-19.098	-11.492
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>40.946</b>	<b>64.339</b>	<b>6.082</b>	<b>17.015</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.011	-2.890	-2.279	-1.281
Latente Steuern	1.507	-10.240	802	-2.203
<b>Konzernergebnis</b>	<b>35.442</b>	<b>51.209</b>	<b>4.605</b>	<b>13.531</b>
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	26.380	50.812	2.531	13.373
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	9.062	-397	2.074	-636
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro*	0,32	0,62	0,03	0,16

\* mit neuer Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS

# Konzerngesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2022

in TEUR	9M 2022	9M 2021	Q3 2022	Q3 2021
<b>Konzernergebnis</b>	<b>35.442</b>	51.209	4.605	13.531
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können				
Marktbewertung Sicherungsinstrumente				
Cashflow-Hedges	6.316	807	2.107	255
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können				
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten	- 22.230	3.727	- 11.021	1.056
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen	710	0	29	0
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderung	- 112	0	- 4	0
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen*</b>	<b>- 15.316</b>	4.534	- 8.889	1.311
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>20.126</b>	55.743	- 4.284	14.842
Konzernaktionäre	11.064	55.346	- 6.358	14.684
Minderheitenanteile	9.062	397	2.074	158

\* nach Steuern

# Konzern- kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2022

in TEUR	9M 2022	9M 2021
<b>LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten / erhaltenen Zinsen und Steuern	81.237	73.251
Realisierte Gewinne / Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 12.425	- 17.502
Abschreibungen	52.692	32.271
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	54.526	- 39.730
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	5.528	21.353
<b>Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>181.558</b>	<b>69.643</b>
Gezahlte Zinsen	- 43.633	- 22.023
Erhaltene Zinsen	0	1.241
Gezahlte / erhaltene Steuern	- 2.163	- 1.260
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>135.762</b>	<b>47.601</b>
<b>INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	47.494	111.929
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 37.193	- 317.641
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 34.909	- 11.246
Erwerb anderer Investitionen	- 941.136	- 287.442
Verkauf anderer Investitionen	301.771	50.721
Investitionen in Unternehmenserwerbe	0	- 36.194
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	- 619	- 349
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 664.592</b>	<b>- 490.222</b>
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
Einzahlungen aus Anleihen- / Schuldscheinbegebung	100.000	650.000
Rückzahlung Minderheitenanteile	- 10.346	- 2.466
Einzahlungen von Darlehen	516.985	151.750
Rückzahlung von Darlehen	- 130.886	- 71.182
Rückzahlung von Anleihen / Schuldscheinen	- 317.000	- 5.000
Leasingzahlungen	- 2.087	- 2.127
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	- 5.889	- 11.729
Gezahlte Dividenden	- 43.477	- 37.363
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>107.300</b>	<b>671.883</b>
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	96.015	3.212
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 421.530	229.262
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	546.911	371.404
<b>Finanzmittelfonds zum 30. September</b>	<b>221.396</b>	<b>603.878</b>

# Konzernbilanz

## Aktiva

in TEUR	30.09.2022	31.12.2021
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.026.414	1.756.660
Sachanlagen	20.681	12.520
Anteile an assoziierten Unternehmen	78.494	66.870
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	105.214	99.502
Beteiligungen	75.399	141.417
Immaterielle Vermögenswerte	40.852	44.423
Aktive latente Steuern	30.782	31.308
Langfristiges Vermögen	4.568.079	2.342.943
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	100	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	32.848	22.281
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	20.163	19.886
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	31.715	33.612
Derivate	5.532	0
Sonstige Forderungen	60.503	265.860
Sonstige Vermögenswerte	19.922	23.504
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	221.396	546.911
	392.179	912.054
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	204.047	238.653
Kurzfristiges Vermögen	596.226	1.150.707
<b>Summe Aktiva</b>	<b>5.164.305</b>	<b>3.493.650</b>

## Passiva

in TEUR	30.09.2022	31.12.2021
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	83.152	81.861
Kapitalrücklage	912.716	896.290
Hedgingrücklage	3.871	- 2.445
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	- 13.379	8.851
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen	598	0
Bilanzgewinn	109.364	144.380
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	1.096.322	1.128.937
Minderheitenanteile	565.871	5.032
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.662.193</b>	<b>1.133.969</b>
<b>SCHULDEN</b>		
Unternehmensanleihen	541.533	539.586
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	2.503.874	1.333.313
Passive latente Steuern	252.940	44.833
Derivate	0	5
Pensionsrückstellung	3.397	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.459	2.910
<b>Summe langfristiger Schulden</b>	<b>3.303.203</b>	<b>1.920.647</b>
Unternehmensanleihen	0	179.494
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	59.352	115.733
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.465	4.029
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	21.531	17.470
Derivate	0	1.844
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	18.765	26.082
Sonstige Verbindlichkeiten	56.975	55.116
	160.088	399.768
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	38.821	39.266
<b>Summe kurzfristiger Schulden</b>	<b>198.909</b>	<b>439.034</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>3.502.112</b>	<b>2.359.681</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>5.164.305</b>	<b>3.493.650</b>

# Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2022

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
<b>Stand am 31. Dezember 2021</b>	81.861	896.290	-2.445	8.851	0	144.380	1.128.937	5.032	<b>1.133.969</b>
Konzernergebnis						26.380	26.380	9.062	<b>35.442</b>
Sonstiges Ergebnis*									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			6.316				6.316		<b>6.316</b>
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-22.230			-22.230		<b>-22.230</b>
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen					598		598		<b>598</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.316</b>	<b>-22.230</b>	<b>598</b>	<b>26.380</b>	<b>11.064</b>	<b>9.062</b>	<b>20.126</b>
Veränderung Konsolidierungskreis								566.195	<b>566.195</b>
Dividendenzahlung für 2021						-61.396	-61.396		<b>-61.396</b>
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	1.291	16.628					17.919		<b>17.919</b>
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-202					-202		<b>-202</b>
Veränderung Minderheitenanteile								-14.418	<b>-14.418</b>
<b>Stand am 30. September 2022</b>	<b>83.152</b>	<b>912.716</b>	<b>3.871</b>	<b>-13.379</b>	<b>598</b>	<b>109.364</b>	<b>1.096.322</b>	<b>565.871</b>	<b>1.662.193</b>

\* nach Berücksichtigung latenter Steuern

Diese Tabelle wird auf der Folgeseite fortgeführt.

# Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
<b>Stand am 31. Dezember 2020</b>	80.587	878.789	-2.848	1.682	142.996	1.101.206	7.215	<b>1.108.421</b>
Konzernergebnis					50.812	50.812	397	<b>51.209</b>
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			807			807		<b>807</b>
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				3.727		3.727		<b>3.727</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>807</b>	<b>3.727</b>	<b>50.812</b>	<b>55.346</b>	<b>397</b>	<b>55.743</b>
Dividendenzahlung für 2020					-56.411	-56.411		<b>-56.411</b>
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	1.274	17.774				19.048		<b>19.048</b>
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-273				-273		<b>-273</b>
Veränderung Minderheitenanteile							-2.774	<b>-2.774</b>
<b>Stand am 30. September 2021</b>	<b>81.861</b>	<b>896.290</b>	<b>-2.041</b>	<b>5.409</b>	<b>137.397</b>	<b>1.118.916</b>	<b>4.838</b>	<b>1.123.754</b>
Konzernergebnis					6.983	6.983	194	<b>7.177</b>
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			-404			-404		<b>-404</b>
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				3.442		3.442		<b>3.442</b>
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>-404</b>	<b>3.442</b>	<b>6.983</b>	<b>10.021</b>	<b>194</b>	<b>10.215</b>
<b>Stand am 31. Dezember 2021</b>	<b>81.861</b>	<b>896.290</b>	<b>-2.445</b>	<b>8.851</b>	<b>144.380</b>	<b>1.128.937</b>	<b>5.032</b>	<b>1.133.969</b>

\* nach Berücksichtigung latenter Steuern

# Segmentberichterstattung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2022

in Mio. Euro	9M 2022			9M 2021		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
<b>Ergebniskennzahlen</b>						
Bruttomieteinnahmen (GRI)	124,9		124,9	78,0		78,0
Nettomieteinnahmen (NRI)	108,8		108,8	65,3		65,3
Gewinne aus Immobilienverkauf	12,4		12,4	17,5		17,5
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		56,9	56,9		74,6	74,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	12,4	5,6	18,0		5,1	5,1
Abschreibungen	-46,3	-6,4	-52,7	-25,0	-7,3	-32,3
SbE/SbA (Net other income)	1,5		1,5	3,1	-1,2	1,9
Zinsergebnis	-39,6	-2,0	-41,6	-20,1	-3,5	-23,6
Operational expenditure (OPEX)	-23,3	-38,6	-61,9	-8,8	-35,3	-44,1
- davon Adminkosten	-15,5	-13,9	-29,4	-3,2	-12,7	-15,9
- davon Personalkosten	-7,8	-24,7	-32,5	-5,6	-22,6	-28,2
Sonstige Bereinigungen	11,0	0,2	11,2	0,2	0,3	0,5
Funds from Operations (FFO)	70,8	21,6	92,4	39,7	39,9	79,6
Funds from Operations (ohne Minderheitenanteile)	54,5	21,6	76,1	39,7	39,9	79,6
Funds from Operations II (FFO II)	83,2	21,6	104,8	57,2	39,9	97,1
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis/ohne Minderheitenanteile)	66,9	21,6	88,5	57,2	39,9	97,1
EBITDA	111,8	23,4	135,2	77,1	43,2	120,3
EBIT	65,6	17,0	82,6	52,1	35,9	88,0
<b>Segmentvermögen</b>						
Anzahl Immobilien	208	151	359	96	141	237
Assets under Management (AuM)	4.507,7	9.968,4	14.476,1	2.719,0	8.719,5	11.438,5
Mietfläche in qm	2.105.400	2.576.700	4.682.100	897.000	2.246.000	3.143.000

# Transaktionen 2022

in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2022 YTD	davon: Beurkun- dungen 2022 mit BNL bis zum 30.09.2022	Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 30.09.2022
<b>Ankäufe</b>			
Eigenbestand	48 (1)	0 (0)	28 (1)
Institutional Business	290 (5)	169 (3)	666 (6)
<b>Gesamt</b>	<b>338 (6)</b>	<b>169 (3)</b>	<b>694 (7)</b>
<b>Verkäufe</b>			
Commercial Portfolio	30 (2)	30 (2)	3 (1)
Institutional Business	0 (0)	0 (0)	134 (2)
<b>Gesamt</b>	<b>30 (2)</b>	<b>30 (2)</b>	<b>137 (3)</b>

# Loan-to-Value (LtV)

in TEUR	30.09.2022	31.12.2021
<b>Vermögenswerte</b>		
Buchwert der Immobilien	4.026.414	1.756.660
Buchwert Immobilien unter IFRS 5**	87.495	90.368
Wertdifferenz zum Zeitwert	388.392	375.183
<b>Marktwert Immobilien gesamt</b>	<b>4.502.301</b>	<b>2.222.211</b>
Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien)*	185.839	239.228
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Dienstleistungsverträge	54.615	64.531
Buchwert Ausleihungen / Forderungen nahestehende Unternehmen	125.377	119.388
<b>Marktwert Vermögen (Value)</b>	<b>5.058.375</b>	<b>2.835.601</b>
abzüglich Geschäfts- oder Firmenwert	- 190.243	- 190.243
abzüglich Dienstleistungsverträge	- 54.615	- 64.531
zuzüglich Marktwert Institutional Business	761.590	761.590
<b>Adjusted Marktwert Vermögen (Value)</b>	<b>5.575.107</b>	<b>3.342.417</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden**	2.435.910	1.030.575
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	59.352	115.733
Verbindlichkeiten in Verbindung mit IFRS 5-Objekten**	38.821	39.266
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	21.531	17.470
Unternehmensanleihen	541.533	719.080
abzgl. Kassenbestand / Bankguthaben	- 221.396	- 546.911
<b>Netto-Verbindlichkeiten (Loan)</b>	<b>2.875.751</b>	<b>1.375.213</b>
<b>LtV** (= C / A)</b>	<b>56,9%</b>	<b>48,5%</b>
<b>Adjusted LtV** (= C / B)</b>	<b>51,6%</b>	<b>41,1%</b>

\* enthält Anteile assoziierte Unternehmen und Beteiligungen

\*\* bereinigt um Warehousing

# EPRA-Kennzahlen

EPRA-Kennzahlen in Mio. Euro	30.09.2022	31.12.2021	\Δ
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	<b>1.711,0</b>	1.623,9	5 %
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	<b>1.359,7</b>	1.246,9	9 %
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	<b>1.206,0</b>	1.233,2	2 %
EPRA-Nettoanfangsrendite (%)**	<b>3,9</b>	3,6	8 %
EPRA-“Topped up“-Nettoanfangsrendite (%)**	<b>3,9</b>	3,9	0 %
EPRA-Leerstandsquote (%)***	<b>4,3</b>	5,3	19 %
	<b>9M 2022</b>	<b>9M 2021</b>	<b> \Δ </b>
EPRA-Ergebnis	<b>85,6</b>	68,9	24 %
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%)**	<b>19,1</b>	22,6	15 %
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%)**	<b>18,0</b>	20,3	11 %
	<b>9M 2022</b>	<b>9M 2021</b>	<b> \Δ </b>
EPRA-Kennzahlen je Aktie in Euro*			
EPRA-Ergebnis je Aktie	<b>1,04</b>	0,85	22 %
	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	
NAV je Aktie	<b>18,50</b>	18,44	0 %
Adjusted NAV je Aktie****	<b>24,96</b>	25,00	- 0 %

\* alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS (Aktienzahl 9M 2022: 82.533.486; 9M 2021: 81.384.299)

\*\* nur für das Commercial Portfolio berechnet

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

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

# Investor Relations Kontakt



## Peer Schlinkmann

Head of Investor Relations &  
Corporate Communications

Tel. (069) 94 54 858-1492

Fax (069) 94 54 858-9399

ir@dic-asset.de



## Maximilian Breuer, CFA

Senior Investor Relations Manager

Tel. (069) 94 54 858-1465

Fax (069) 94 54 858-9399

ir@dic-asset.de

## Disclaimer

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

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

## Finanzkalender

### 2023

15.02.	Geschäftsbericht 2022
30.03.	Hauptversammlung 2023
11.05.	Veröffentlichung Q1 2022
17.05.	Nachhaltigkeitsbericht 2022
03.08.	Veröffentlichung H1 2023
08.11.	Veröffentlichung Q3 2023

## Impressum

DIC Asset AG

Neue Mainzer Straße 20 · MainTor

60311 Frankfurt am Main

Tel. (069) 94 54 858-0 · Fax (069) 94 54 858-9399

ir@dic-asset.de · www.dic-asset.de

Diese Quartalsmitteilung ist auch in Englisch erhältlich.

Realisierung:

wirDesign communications AG

www.wirdesign.de

## Weitere Informationen finden Sie unter:

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

Zum Beispiel:

>> aktuelle Unternehmenspräsentationen

>> Audio-Webcast