

Q1 2019

QUARTALSMITTEILUNG



## LIEBE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

heute legen wir Ihnen den ersten Zwischenbericht 2019 vor, mit dem wir den gelungenen Start in ein Geschäftsjahr mit weiterem Ertragswachstum bestätigen. Unser Unternehmen hat seine operative Stärke eindrucksvoll unter Beweis gestellt, an Qualität im Portfolio und im Immobilienmanagement weiter gewonnen und wesentliche Potenziale für unsere strategische Weiterentwicklung mobilisiert. Unser Zwischenfazit zum ersten Quartal:

- FFO deutlich auf 17,0 Mio. Euro gesteigert, dies entspricht einem Plus von 25 %
- Verschuldungsquote (LtV) auf einen neuen Tiefststand von 49,8% gesenkt, hauptsächlich beeinflusst durch die vollzogene TLG-Transaktion
- Vermietungsleistung mit 8,8 Mio. Euro (Q1 2018: 3,0 Mio. Euro) annualisierten Mieteinnahmen stärkstes erstes Quartal der letzten fünf Jahre
- Operative Kennzahlen und Qualität unseres Commercial Portfolios deutlich erhöht. WALT stieg von 4,9 auf 5,8 Jahre, EPRA-Leerstand wurde von 9,4% auf 8,4% reduziert
- Erträge aus dem Fondsgeschäft um 27% auf 11,2 Mio. Euro erhöht, dank hoher Performance-Fees für zum Jahresende 2018 sehr erfolgreich umgesetzte Verkäufe
- Erstes 6%-Aktienpaket an TLG Immobilien verkauft und übertragen, daraus resultiert ein Bilanzgewinn von 32,9 Mio. Euro. Ende April wurde auch der zweite Teil der Transaktion mit einem Bilanzgewinn von 43,9 Mio. Euro vollzogen. Damit ist der Verkauf der Aktien mit einem Gesamtgewinn von 76,8 Mio. Euro umgesetzt und der Mittelzufluss von rund 376 Mio. Euro erfolgt. Damit stehen ganz erhebliche Mittel zur Verfügung, die wir in unser eigenes Geschäft investieren werden

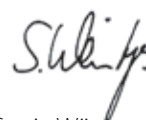
Inklusive Drittgeschäft betreuen wir nun ein Immobilienvermögen von 5,6 Mrd. Euro gegenüber über 4,8 Mrd. Euro zum 31. März 2018. Ertragsstarke Verkäufe, die Teil unserer Strategie sind, haben wir durch die Auflage neuer Fonds, attraktive Ankäufe und auch durch den Wertzuwachs der von uns bewirtschafteten Immobilien ausgeglichen.

Dass wir bei dieser Dynamik und der notwendigen personellen Verstärkung, insbesondere für die anstehenden Bestandsentwicklungen, unsere Kosten im Griff haben, unterstreicht die Funktionsweise unseres Geschäftsmodells. Es ermöglicht uns den flexiblen Einsatz und die optimale Auslastung unserer Immobilienmanagement-Expertise – die operativen Kosten sanken im Vorjahresvergleich um 3%.

Wir haben uns übergreifende Wachstumsziele gesetzt und sehen uns in unserer Ausrichtung, Ertragswachstum entlang der gesamten Wertschöpfungskette umzusetzen, bestätigt. Die intensive Prüfung von Zukäufen und eingehende Analyse des Potenzials zu deren weiterer Optimierung sind ein ganz wesentlicher Teil unserer Strategie. Mit dem jüngsten Ankauf eines Objektes in Duisburg für das Commercial Portfolio liegt das Ankaufsvolumen über alle Segmente bis dato bei rd. 92 Mio. Euro.

Unser Angebot, die von der Hauptversammlung beschlossene Dividende in Form einer Aktiendividende zu leisten, hat in diesem Jahr eine noch höhere Annahmquote von 50% bei unseren Aktionären erzielt. Das ist eine überaus positive Rückmeldung auf unser Vorhaben, die Mittel für weiteres Wachstum in die Hand zu nehmen und unser Unternehmen ertragsstark weiterzuentwickeln. Wir danken Ihnen für diesen starken Vertrauensbeweis in die Entwicklung unseres Unternehmens und freuen uns, dass Sie uns auf unserem Weg weiter mit breiter Unterstützung begleiten.

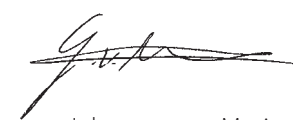
Frankfurt am Main, im Mai 2019



Sonja Wärrntges



Dirk Hasselbring



Johannes von Mutius

HIGHLIGHTS

**VERMIETUNGSLEISTUNG**

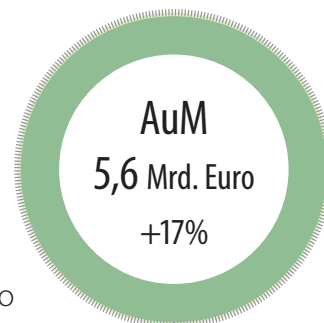
erreicht mit 8,8 Mio. Euro den besten Jahresstart in 5 Jahren

**EPRA-LEERSTANDSQUOTE**

des Commercial Portfolios um 100 bp auf **8,4% gesunken**

**WALT**

im Commercial Portfolio steigt von 4,9 auf 5,8 Jahre



**ERTRÄGE AUS DEM FONDSGESCHÄFT**

erreichen mit einem Plus von 27% 11,2 Mio. Euro

**FFO**

steigt um 25% auf 17,0 Mio. Euro

**LtV**

um 330 bp erstmals unter 50% gesenkt

Q1 2019



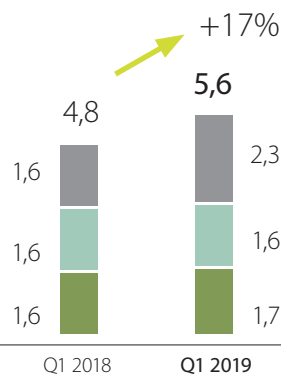
## PERFORMANCE DES ASSET- UND PROPERTYMANAGEMENTS (1/2)

### Assets under Management steigen um 17%

#### ASSETS UNDER MANAGEMENT

in Mrd. Euro

- Commercial Portfolio
- Funds
- Other Investments



- Im Jahresvergleich stiegen die **Assets under Management** mit geringerer Objektzahl um 17% auf 5,6 Mrd. Euro (31.03.2018: 4,8 Mrd. Euro); unsere Mitarbeiter betreuten zum Quartalsende insgesamt 169 Objekte (31.03.2018: 182 Objekte) mit einer Mietfläche von rd. 1,8 Mio. qm
- Das Segment **Commercial Portfolio** umfasste zum 31.03.2019 100 Objekte mit einem Marktwert von rd. 1,7 Mrd. Euro (31.03.2018: 110 Objekte mit 1,6 Mrd. Euro)
- Die Assets under Management im Segment **Funds** blieben nach dem Abgang des HighStreet Balance-Fonds konstant bei 1,6 Mrd. Euro (31.03.2018: 1,6 Mrd. Euro)
- Mit einem Gesamtmarktwert von rd. 2,3 Mrd. Euro zum 31.03.2019 ist das Segment **Other Investments** um 44% gegenüber dem Vorjahr aufgrund des wachsenden Drittgeschäfts gestiegen

#### PORTFOLIO NACH SEGMENTEN

		Commercial Portfolio	Funds	Other Investments	Gesamt
Immobilien	Q1 19	100	49	20	169
	Q1 18	110	59	13	182
Marktwert in Mio. Euro*	Q1 19	1.700,1	1.638,4	2.301,4	5.639,9
	Q1 18	1.614,5	1.533,2	1.630,1	4.777,8
Mietfläche in qm	Q1 19	901.800	606.800	327.300	1.835.900
	Q1 18	937.300	632.800	244.300	1.814.400

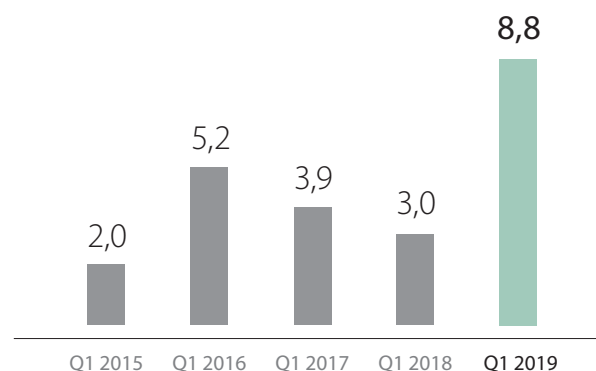
\* Marktwerte zum 31.12.2018/31.12.2017, spätere Zugänge grundsätzlich zu Anschaffungskosten

# PERFORMANCE DES ASSET- UND PROPERTYMANAGEMENTS (2/2)

## Stärkste Vermietungsleistung der letzten 5 Jahre

### VERMIETUNGSLEISTUNG

annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro



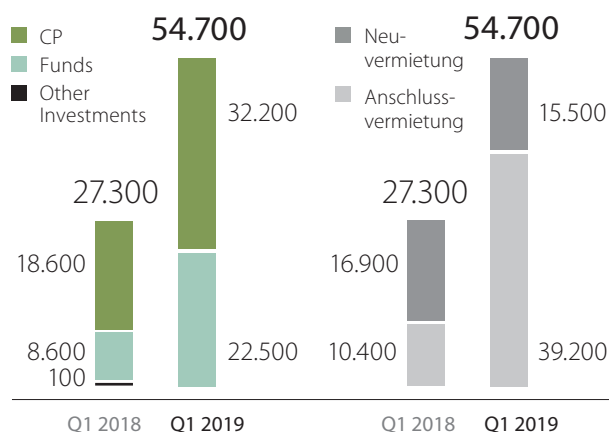
### TOP-VERMIETUNGEN

Commercial Portfolio				qm
NH Hotels	R	Düsseldorf		15.000
ver.di	R	Saalfeld		6.900
Ed.Züblin	R	Mannheim		1.100
Funds				
Ricoh Deutschland	R	Hannover		6.900
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	N	Düsseldorf		3.500
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	R	Düsseldorf		3.000

N - Neuvermietung, R - Renewal/Anschlussvermietung

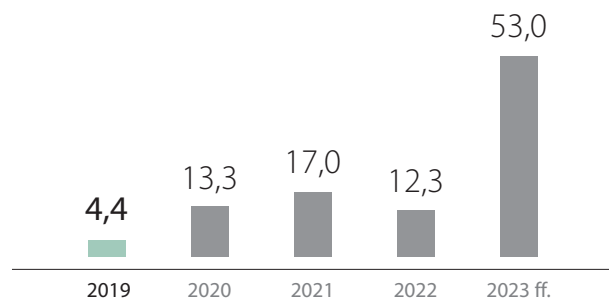
### STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG

in qm



### MIETAUSLAUFVOLUMEN

in % der annualisierten Mieteinnahmen



- Die gesamte Vermietungsleistung der ersten 3 Monate 2019 liegt mit annualisierten Mieteinnahmen von 8,8 Mio. Euro auf dem höchsten Wert der letzten 5 Jahre (Q1 2018: 3,0 Mio. Euro )
- Von den vermieteten 54.700 qm entfielen 59 % (32.200 qm) auf das **Commercial Portfolio** und 41 % (22.500 qm) auf das Segment **Funds**
- Ein Großteil der starken Vermietungsleistung wurde im ersten Quartal durch **Anschlussvermietungen** (72 %, 39.200 qm) erreicht, **Neuvermietungen** trugen mit 15.500 qm (28 %) bei
- Das Quartal war geprägt durch den Abschluss **großvolumiger Mietverträge** wie der Anschlussvermietung von rd. 15.000 qm im „CPO“ in Düsseldorf, von 6.900 qm in der „Vahrenwalder Welle“ in Hannover und von 6.900 qm mit ver.di in Saalfeld
- Das **Mietauslaufvolumen 2019** reduzierte sich damit auf 4,4 %. Über 50 % der Mietverträge enden erst 2023 und später

## SEGMENT COMMERCIAL PORTFOLIO

### EPRA-Leerstandsquote um 100 bp gesenkt

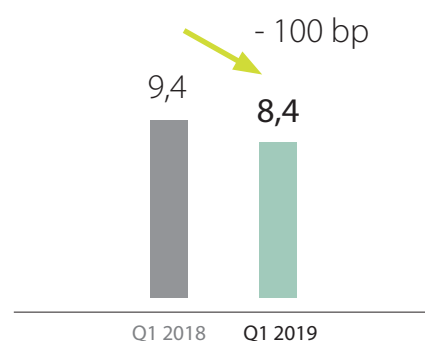
#### ENTWICKLUNG COMMERCIAL PORTFOLIO\*

	Q1 2019	Q1 2018
Anzahl Immobilien	100	110
Marktwert in Mio. Euro	1.700,1	1.614,5
Mietfläche in qm	901.800	937.300
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	98,3	93,1
Ø-Miete in Euro pro qm	9,63	9,40
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	5,8	4,9
EPRA-Leerstandsquote in %	8,4	9,4
Bruttomietrendite in %	5,8	6,3

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

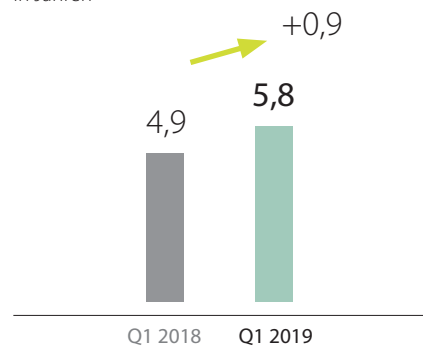
#### EPRA-LEERSTANDSQUOTE

in % \*



#### WALT

in Jahren \*



\* ohne Projektentwicklungen, Repositionierungsobjekte und Warehousing

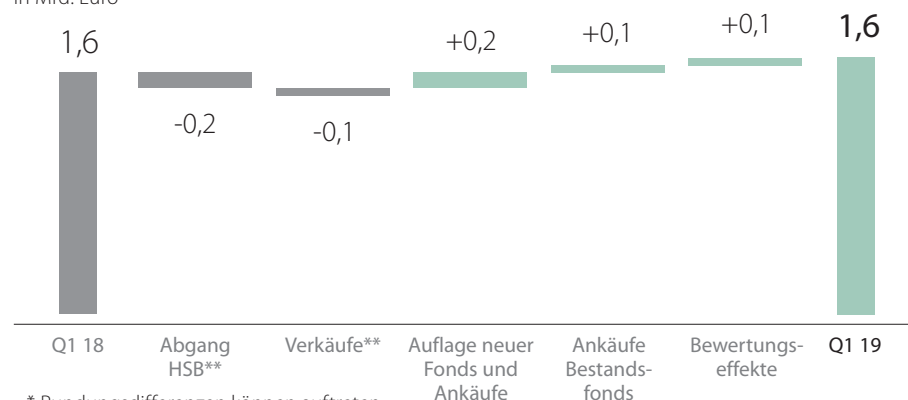
- Das **Commercial Portfolio** umfasste zum 31.03.2019 100 Objekte mit einem **Marktwert** von rund 1,7 Mrd. Euro und einer **Mietfläche** von 901.800 qm
- Die Steigerung der Assets under Management ist vor allem auf die **deutliche Wertsteigerung** unserer Immobilien zurückzuführen
- Bis dato wurden für das Commercial Portfolio zwei Objekte für rund 72,8 Mio. Euro (GIK) **angekauft** und 6 Objekte für 21,6 Mio. Euro **verkauft**
- Die **EPRA-Leerstandsquote** reduzierte sich im Jahresvergleich durch die starke Vermietungsleistung um 100 Basispunkte auf 8,4% (Q1 2018: 9,4%)
- Die **annualisierten Mieteinnahmen** stiegen aufgrund von Vermietungen und Zukäufen auf 98,3 Mio. Euro (Q1 2018: 93,1 Mio. Euro), die **Like-for-like-Mieteinnahmen** blieben mit 90,9 Mio. Euro konstant
- Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (**WALT**) erhöhte sich im Jahresvergleich von 4,9 Jahre auf 5,8 Jahre deutlich

## SEGMENT FUNDS

Erträge aus dem Fondsgeschäft um 27 % gesteigert

### FONDENVOLUMEN\*

in Mrd. Euro



\* Rundungsdifferenzen können auftreten  
 \*\* in Marktwerten zum 31.03.2018

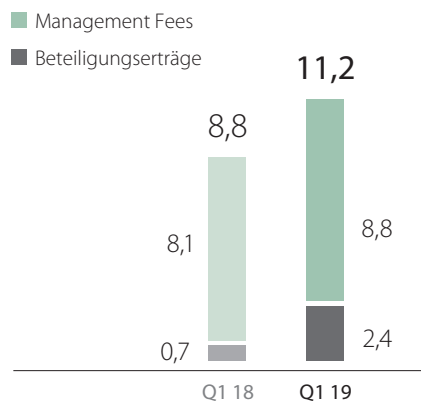
### JÜNGSTE AKQUISITION

#### Büroimmobilie „Falkenbrunnen“ in Dresden

- Fonds: DIC Office Balance V
- GIK rund 19,5 Mio. Euro
- Mietfläche 10.600 qm, 178 Stellplätze
- nahezu vollvermietet
- Hauptnutzer: Freistaat Sachsen (Uni Dresden)

### ERTRÄGE

in Mio. Euro



■ Der Wert der **Assets under Management** im Segment **Funds** lag zum 31.03.2019 bei rd. 1,6 Mrd. Euro (31.03.2018: rd. 1,6 Mrd. Euro) bedingt durch

- **Ankäufe Bestandsfonds:** (+4 Objekte für rd. 77,6 Mio. Euro)
- **Verkäufe:** (-4 Objekte für rd. 102,5 Mio. Euro)
- **Fonds-Verkauf** DIC HighStreet Balance (207 Mio. Euro)
- **Auflage neuer Fonds und Ankäufe** (+5 Objekte für 190 Mio. Euro): DIC Office Balance V (06/018) und DIC Metropolregion Rhein-Main Fonds (09/2018)
- **Wertsteigerung** der Immobilien bestehender Fonds: 147,2 Mio. Euro

■ Im ersten Quartal 2019 fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) von Objekten in Cloppenburg (DIC RB I) und Eschborn (DIC OB V) mit einem Volumen von rd. 51 Mio. Euro statt (Signing der Verträge Dezember 2018). Für den Fonds DIC OB V wurde ein Objekt in Dresden **angekauft**. Der Kaufpreis (GIK) lag bei 19,5 Mio. Euro, der BNL findet vsl. in Q2 2019 statt

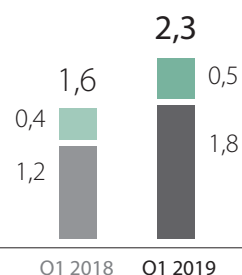
■ Die **Erträge aus dem Fondsgeschäft** erhöhten sich in den ersten drei Monaten um 27 % auf 11,2 Mio. Euro, insbesondere durch die Transaktions-Fees aus Verkäufen bestehender Fonds Ende 2018. Hieraus resultiert auch der höhere Beteiligungsertrag im Vergleich zum Vorjahresquartal

## SEGMENT OTHER INVESTMENTS

### Stark wachsendes Drittgeschäft

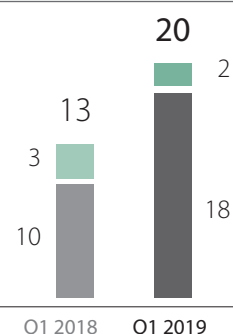
#### ASSETS UNDER MANAGEMENT

in Mrd. Euro



■ Projektentwicklungen / Joint Ventures ■ Drittgeschäft

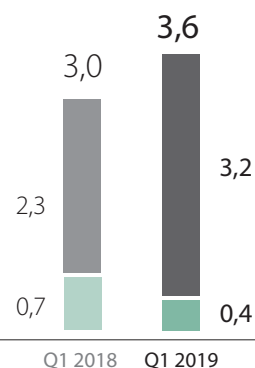
#### ANZAHL OBJEKTE



#### ERTRÄGE

in Mio. Euro

■ Erträge aus assoziierten Unternehmen  
■ Managementerträge



- Das Segment **Other Investments** umfasste zum 31.03.2019 **Assets under Management** in Höhe von rd. 2,3 Mrd. Euro (31.03.2018: 1,6 Mrd. Euro), verteilt auf 20 Objekte mit einer Mietfläche von 327.300 qm (31.03.2018: 244.300 qm)
- Im stark wachsenden **Drittgeschäft** stieg die Anzahl der betreuten Objekte von 10 auf 18 mit einer Mietfläche von 322.300 qm (31.03.2018: 232.600 qm)
- Die letzte, bereits verkaufte **Joint-Venture**-Immobilie „Junges Quartier Obersendling“ wird im 2. Halbjahr 2019 übergeben, die **Projektentwicklung** „WINX“ (MainTor) voraussichtlich Ende 2019/Anfang 2020
- Der **Verkauf** des ersten Pakets von rund 6 % an **der TLG Immobilien AG** wurde im März 2019 abgeschlossen. Daraus resultierte ein Ergebnis von 32,9 Mio. Euro und ein Gewinn von 3,2 Mio. Euro, der direkt im Bilanzgewinn erfasst wurde
- Die **Erträge** aus dem Segment Other Investments wurden um 20 % aufgrund des Anstiegs der TLG-Dividende auf 3,6 Mio. Euro gesteigert (Q1 2018: 3,0 Mio. Euro)



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Transaktionsgeschäft im Fondsbereich steigert Konzernergebnis

#### KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in Mio. Euro	Q1 2019	Q1 2018	
Bruttomieteinnahmen	24,5 <sup>1</sup>	24,8	-1%
Gewinne aus Immobilienverkauf	1,2	6,2	-81%
Erträge aus Immobilienmanagement	9,2 <sup>2</sup>	8,9	3%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2,4 <sup>3</sup>	0,4	>100%
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	0,5	-0,1	>100%
Operative Kosten	-7,4 <sup>4</sup>	-7,6	-3%
Verwaltungsaufwand	-2,5	-3,0	-17%
Personalaufwand	-4,9	-4,6	7%
Abschreibungen	-7,5	-7,4	1%
Zinsergebnis	-8,6 <sup>5</sup>	-9,1	5%
Zinserträge	2,7	2,1	29%
Zinsaufwand	-11,3	-11,2	1%
<b>Konzernergebnis</b>	<b>9,2 <sup>6</sup></b>	<b>9,2</b>	<b>0%</b>

- 1 Die **Bruttomieteinnahmen** lagen mit 24,5 Mio. Euro auf Vorjahresniveau (Q1 2018: 24,8 Mio. Euro). Der Rückgang von Mieteinnahmen durch Verkäufe und Übertragungen in neue Fonds konnte durch die starke Vermietungsleistung und Ankäufe nahezu ausgeglichen werden
- 2 Die **Erträge aus Immobilienmanagement** stiegen um 3 % auf 9,2 Mio. Euro (Q1 2018: 8,9 Mio. Euro). Hierzu trugen insbesondere die Fees aus den Verkäufen unserer Trading-Plattform Fondsgeschäft Ende 2018 bei, die im 1. Quartal realisiert wurden
- 3 Ebenfalls aus den oben genannten Verkaufstransaktionen des Segments Funds wurden im ersten Quartal Beteiligungserträge realisiert, die zu dem starken Anstieg der **Erträge aus assoziierten Unternehmen** auf 2,4 Mio. Euro (Q1 2018: 0,4 Mio. Euro) führten
- 4 Die **operativen Kosten** konnten gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 % auf -7,4 Mio. Euro (Q1 2018: -7,6 Mio. Euro) gesenkt werden
- 5 Das **Zinsergebnis** verbesserte sich aufgrund höherer Zinserträge vor allem bedingt durch Zinseszinsseffekte auf -8,6 Mio. Euro (Q1 2018: -9,1 Mio. Euro)
- 6 Das **Konzernergebnis** lag mit 9,2 Mio. Euro auf Vorjahresniveau (Q1 2018: 9,2 Mio. Euro). Dazu trugen im Wesentlichen das deutlich höhere Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, die gestiegenen Immobilienmanagementserträge und das verbesserte Zinsergebnis bei. Damit wurden die geringeren Gewinne aus Immobilienverkäufen kompensiert

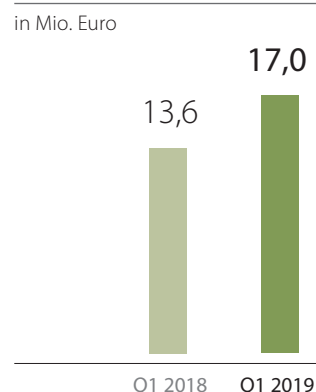
## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG UND FFO

### FFO steigt um 25 %

#### FFO-ÜBERLEITUNG

in Mio. Euro	Q1 2019	Q1 2018	Δ
Nettomieteinnahmen	21,2	20,5	3%
Verwaltungsaufwand	-2,5	-3,0	-17%
Personalaufwand	-4,7	-4,6	2%
Erträge aus Immobilienmanagement	9,2	8,9	3%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	2,4	0,8	>100%
Zinsergebnis	-8,6	-9,0	4%
Funds from operations (FFO)	17,0	13,6	25%

#### FFO



- Der **FFO** erhöhte sich um 25 % auf 17,0 Mio. Euro, insbesondere durch das stark gestiegene Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, gestiegene Erträge aus Immobilienmanagement, höhere Nettomieteinnahmen und ein verbessertes Zinsergebnis
- Der Beitrag des **Commercial Portfolios** lag mit 11,5 Mio. Euro um 13 % über dem Vorjahreswert, bedingt durch höhere Nettomieteinnahmen und gesunkene operative Kosten
- Das **Segment Funds** lieferte aufgrund höherer Erträge aus Immobilienmanagement und des gestiegenen Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen einen um 43 % auf 7,7 Mio. Euro (31.03.2018: 5,4 Mio. Euro) gestiegenen Beitrag
- Die erhöhte abgegrenzte Dividende der TLG (Management Reporting-Anpassung) war verantwortlich für den verbesserten Beitrag des **Segments Other Investments**
- Der **FFO pro Aktie** stieg um 20 % auf 0,24 Euro (angepasst gemäß IFRS ; 31.03.2018: 0,20 Euro)

#### ERGEBNISKENNZAHLEN SEGMENTE

in Mio. Euro	Q1 2019					Q1 2018				
	CP	Funds	OI *	Anp. **	Gesamt	CP	Funds	OI *	Anp. **	Gesamt
Bruttomieteinnahmen	24,5				24,5	24,8				24,8
Nettomieteinnahmen	21,2				21,2	20,5				20,5
Gewinne aus Immobilienverkauf ***	1,2				1,2	6,2				6,2
Erträge aus Immobilienmanagement		8,8	0,4		9,2	8,1	0,7			8,9
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		2,4	3,2	-3,2	2,4	0,7	2,3	-2,6		0,4
Zinsergebnis	-6,6	-0,4	-1,6		-8,6	-6,5	-0,4	-2,1		-9,0
Operative Kosten	-3,0	-3,1	-1,1		-7,2	-3,8	-3,0	-0,8		-7,6
FFO-Beitrag	11,5	7,7	1,0	-3,2	17,0	10,2	5,4	0,6	-2,6	13,6

\* gemäß Management-Reporting, enthält anteilige TLG-Dividende, \*\* Anpassung an externes Reporting, \*\*\* nicht FFO-relevant

# BILANZ

## Bilanzielle Eigenkapitalquote weiter gestiegen

### ÜBERBLICK BILANZ

in Mio. Euro	31.03.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	2.449,9 <sup>1</sup>	2.490,1
Langfristiges Vermögen	1.955,3	2.086,5
Kurzfristiges Vermögen	494,6	403,6
Eigenkapital	913,6 <sup>2</sup>	895,9
Langfristige Finanzschulden	1.143,9 <sup>3</sup>	1.181,0
Kurzfristige Finanzschulden	279,1 <sup>4</sup>	300,1
Sonstige Verbindlichkeiten	113,3	113,0
Summe Schulden	1.536,3	1.594,1
Bilanzielle Eigenkapitalquote	37,3% <sup>5</sup>	36,0%
Loan-to-Value*	49,8%	53,1%

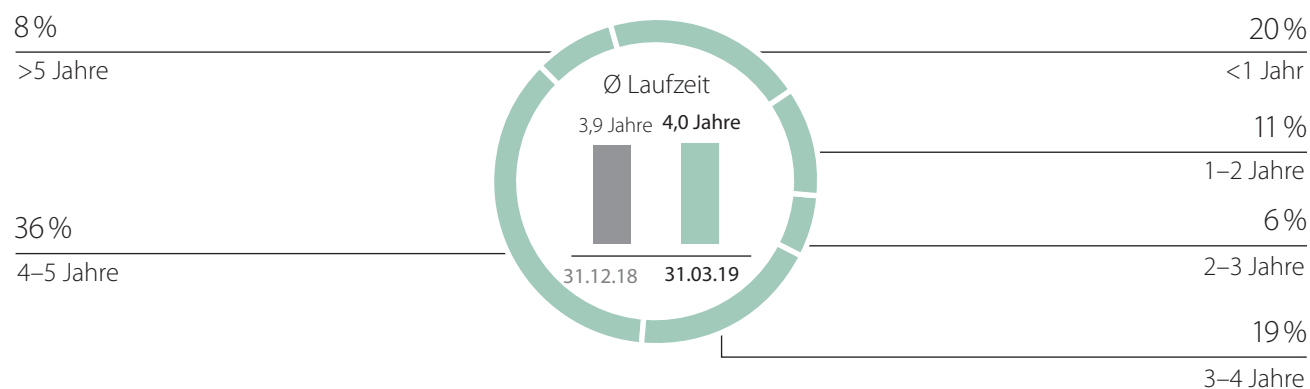
\* Verhältnis der gesamten Finanzschulden, Unternehmensanleihen sowie Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen abzgl. Bankguthaben, zu dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Beteiligungen sowie Forderungen gegen nahestehende Unternehmen. Bereinigt um die nicht nachhaltigen Effekte aus Warehousing.

- 1 Unser Bilanzbild des ersten Quartals ist im Wesentlichen durch den vollzogenen Verkauf des ersten Aktienpakets an der TLG in Höhe von rd. 6 % geprägt. Insbesondere hierdurch hat sich die **Bilanzsumme** gegenüber dem 31.12.2018 um 40,2 Mio. Euro auf 2.449,9 Mio. Euro verringert, dies spiegelt sich im langfristigen Vermögen wider. Der sich hieraus ergebende Zufluss der flüssigen Mittel erhöhte das kurzfristige Vermögen
- 2 Das **Eigenkapital** stieg durch die Transaktion insgesamt um 3,2 Mio. Euro. Der Anstieg ermittelt sich aus der Erhöhung des Bilanzgewinns um 32,9 Mio. Euro sowie der Verringerung der Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten von 29,7 Mio. Euro. Daneben trug insbesondere der erneut gute Konzernüberschuss des ersten Quartals in Höhe von 9,2 Mio. Euro zum Anstieg des Eigenkapitals um 17,7 Mio. Euro auf 913,6 Mio. Euro gegenüber dem 31.12.2018 bei
- 3 Die **langfristigen Finanzschulden** wurden durch transaktionsbedingte Rückführungen von Darlehen um 37,1 Mio. Euro auf 1.143,9 Mio. Euro reduziert
- 4 Die **kurzfristigen Finanzschulden** verringerten sich ebenfalls nach transaktionsabhängigen Rückzahlungen und Tilgungen um 21,0 Mio. Euro auf 279,1 Mio. Euro
- 5 Die **Eigenkapitalquote** stieg gegenüber dem 31.12.2018 um 1,3 Prozentpunkte auf 37,3 %

# FINANZSTRUKTUR

## LtV um 3,3 Prozentpunkte erstmals unter 50% gesenkt

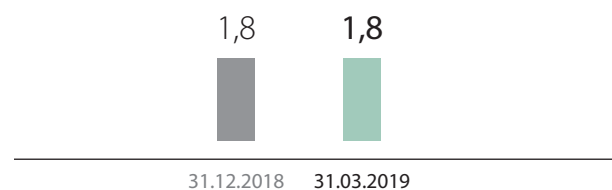
LAUFZEIT FINANZSCHULDEN\* per 31.03.2019



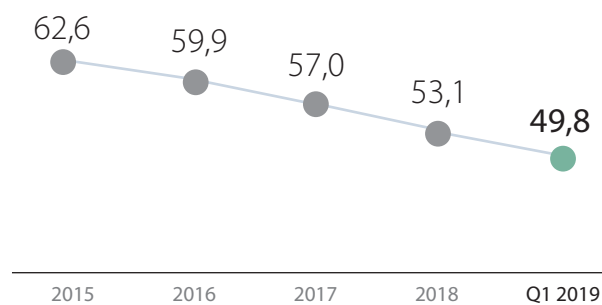
\*inkl. Anleihen/IFRS 5

DURCHSCHNITTLICHER ZINSSATZ in %

bezogen auf Bankverbindlichkeiten



LTV\* in %

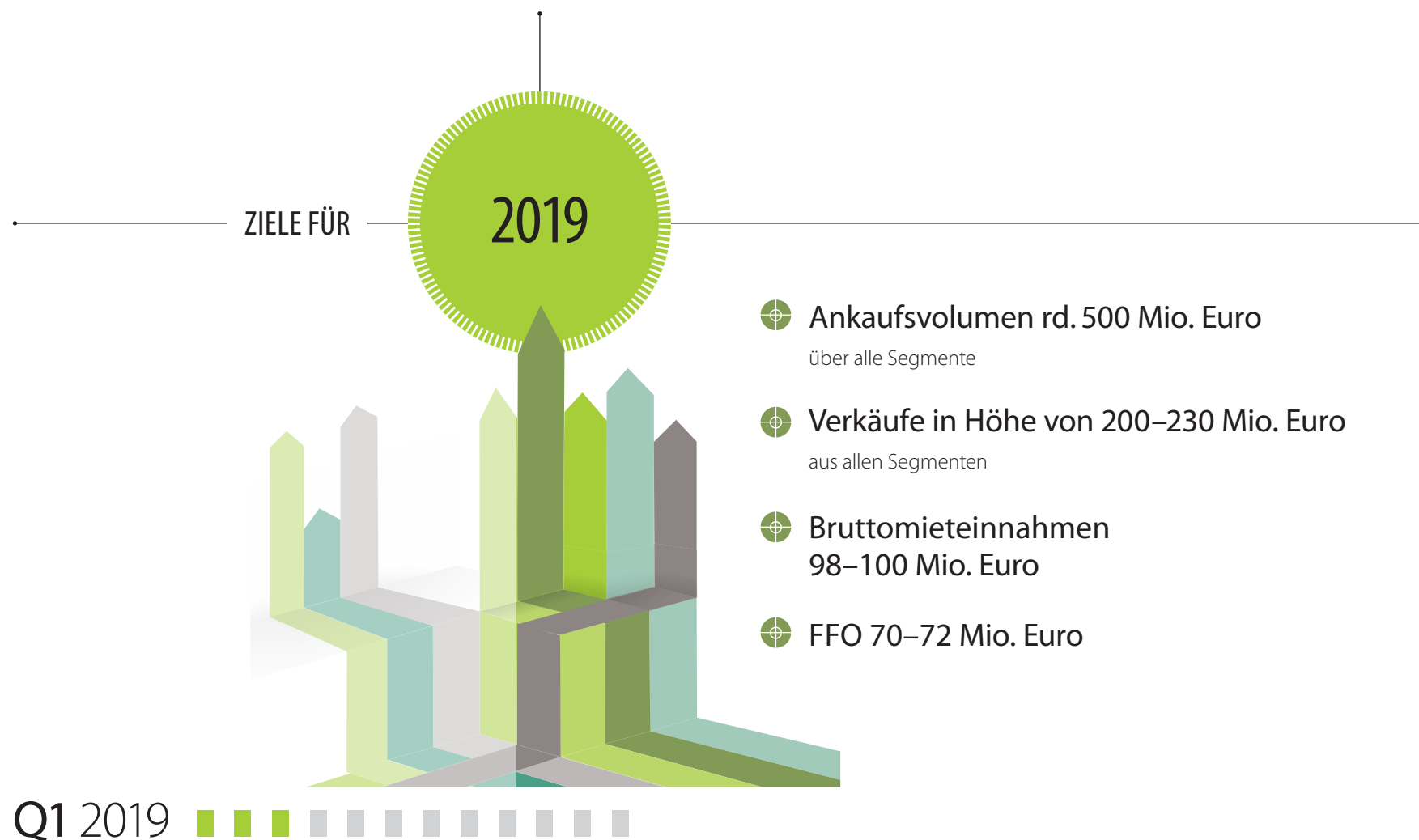


\* bereinigt um Warehousing

- Der **LtV** wurde unter 50% gesenkt und lag mit 49,8 % um 3,3 Prozentpunkte unter dem Wert zum 31.12.2018. Ursächlich hierfür war insbesondere die realisierte TLG-Transaktion
- Die **durchschnittliche Laufzeit der Finanzschulden** hat sich gegenüber dem Jahresende auf 4,0 Jahre erhöht (31.12.2018: 3,9 Jahre)
- Der **durchschnittliche Zinssatz der Bankverbindlichkeiten** blieb gegenüber dem 31.12.2018 unverändert bei niedrigen 1,8 %
- Der **Zinsdeckungsgrad** (ICR, Interest coverage ratio, das Verhältnis von EBITDA zu Zinsergebnis) lag mit 315 % weiterhin auf hohem Niveau
- Rund 94,1 % der Finanzschulden sind **festverzinslich**

PROGNOSE

Prognose bestätigt



## >> APPENDIX

### KENNZAHLEN

<b>Finanzkennzahlen</b> in Mio. Euro	Q1 2019	Q1 2018	Δ
Bruttomieteinnahmen	24,5	24,8	-1%
Nettomieteinnahmen	21,2	20,5	3%
Erträge aus Immobilienmanagement	9,2	8,9	3%
Erlöse aus Immobilienverkauf	11,2	42,6	-74%
Gesamterträge	50,6	81,7	-38%
Gewinne aus Immobilienverkauf	1,2	6,2	-81%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2,4	0,4	>100%
Funds from Operations (FFO)	17,0	13,6	25%
EBITDA	27,2	28,2	-4%
EBIT	19,7	20,8	-5%
EPRA-Ergebnis	15,1	11,7	29%
Konzernüberschuss	9,2	9,2	0%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9,8	14,6	-33%

<b>Finanzkennzahlen je Aktie</b> in Euro*	Q1 2019	Q1 2018	Δ
FFO	0,24	0,20	20%
EPRA-Ergebnis	0,21	0,17	24%
Ergebnis	0,13	0,14	-7%

<b>Bilanzkennzahlen</b> in Mio. Euro	31.03.2019	31.12.2018
Loan-to-Value (LtV) in %	49,8	53,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.460,2	1.459,0
Eigenkapital	913,6	895,9
Finanzschulden	1.423,0	1.481,1
Bilanzsumme	2.449,9	2.490,1
Finanzmittelbestand	364,9	286,9

<b>Operative Kennzahlen</b>	Q1 2019	Q1 2018
Vermietungsleistung in Mio. Euro	8,8	3,0
EPRA-Leerstandsquote Commercial Portfolio** in %	8,4	9,4

\* Aktienanzahl gem. IFRS per Q1 2019 von 70.526.248 (Q1 2018: 68.577.747)

\*\* ohne Warehousing und Projektentwicklungen

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG** für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März

in TEUR	Q1 2019	Q1 2018
Gesamterträge	50.555	81.655
Gesamtaufwendungen	-33.268	-61.255
Bruttomieteinnahmen	24.496	24.786
Erbbauszinsen	-168	-313
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	4.931	5.301
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-5.606	-6.069
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-2.455	-3.195
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>21.198</b>	<b>20.510</b>
Verwaltungsaufwand	-2.505	-2.980
Personalaufwand	-4.859	-4.627
Abschreibungen	-7.517	-7.441
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	9.227	8.862
Sonstige betriebliche Erträge	700	152
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-159	-287
<b>Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen</b>	<b>541</b>	<b>-135</b>
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11.201	42.554
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-9.999	-36.343
<b>Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>1.202</b>	<b>6.211</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>17.287</b>	<b>20.400</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und Beteiligungen	2.386	367
Zinserträge	2.664	2.128
Zinsaufwand	-11.286	-11.240
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>11.051</b>	<b>11.655</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.387	-905
Latente Steuern	-500	-1.556
<b>Konzernergebnis</b>	<b>9.164</b>	<b>9.194</b>
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	9.210	9.281
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	-46	-87
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro*	0,13	0,14

\* Aktienanzahl gem. IFRS per Q1 2019 von 70.526.248 (Q1 2018: 68.577.747)

**KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG** für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März

in TEUR	Q1 2019	Q1 2018
<b>Konzernergebnis</b>	<b>9.164</b>	9.194
<b>Sonstiges Ergebnis</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	9.755	-1.447
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen*	9.755	-1.447
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>18.919</b>	7.747
Konzernaktionäre	18.965	7.834
Minderheitenanteile	-46	-87

\* nach Berücksichtigung latenter Steuern

**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG** für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März

in TEUR	Q1 2019	Q1 2018
<b>LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/erhaltenen Zinsen und Steuern	13.613	15.984
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.202	-6.211
Abschreibungen	7.517	7.441
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	4.258	6.715
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-9.970	-5.622
<b>Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>14.216</b>	18.307
Gezahlte Zinsen	-4.104	-4.422
Erhaltene Zinsen	0	1.095
Gezahlte/erhaltene Steuern	-346	-351
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>9.766</b>	14.629
<b>INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11.201	67.328
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-14.234	-18.884
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-8.009	-3.534
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	151.545	-38.645
Darlehen an andere Unternehmen	-2.992	9.267
Erwerb/Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	-52	-45
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>137.459</b>	15.487
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
Einzahlungen aus Anleihenbegebung	0	51.000
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	39.100	22.000
Rückzahlung von Darlehen	-107.940	-44.033
Leasingzahlungen	-428	0
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	0	-1.275
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-69.268</b>	27.692
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	77.957	57.808
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	286.903	201.997
<b>Finanzmittelfonds zum 31. März</b>	<b>364.860</b>	259.805



## KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	31.03.2019	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.460.205	1.459.002
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.543	554
Anteile an assoziierten Unternehmen	78.939	86.988
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	133.199	130.206
Beteiligungen	246.361	382.578
Immaterielle Vermögenswerte	244	266
Aktive latente Steuern	28.856	26.877
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>1.955.347</b>	<b>2.086.471</b>
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	736	515
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.350	4.182
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	11.169	9.382
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	10.721	11.353
Sonstige Forderungen	14.401	26.406
Sonstige Vermögenswerte	2.466	1.545
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	364.860	286.903
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>	<b>70.858</b>	<b>63.294</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>494.561</b>	<b>403.580</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.449.908</b>	<b>2.490.051</b>

Passiva in TEUR	31.03.2019	31.12.2018
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	70.526	70.526
Kapitalrücklage	749.816	749.816
Hedgingrücklage	0	1.243
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	46.370	69.515
Bilanzgewinn	43.385	1.275
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	910.097	892.375
Minderheitenanteile	3.500	3.546
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>913.597</b>	<b>895.921</b>
<b>SCHULDEN</b>		
Unternehmensanleihen	323.771	323.372
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	814.941	857.601
Passive latente Steuern	19.883	16.674
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.223	0
<b>Summe langfristiger Schulden</b>	<b>1.163.818</b>	<b>1.197.647</b>
Unternehmensanleihen	174.634	174.450
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	104.437	125.681
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.617	2.149
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	16.474	16.104
Derivate	0	14.847
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7.938	8.627
Sonstige Verbindlichkeiten	67.393	54.625
<b>Summe kurzfristiger Schulden</b>	<b>372.493</b>	<b>396.483</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>1.536.311</b>	<b>1.594.130</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>2.449.908</b>	<b>2.490.051</b>

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
<b>Stand am 31. Dezember 2017</b>	68.578	732.846	0	38.628	-14.763	825.289	3.624	<b>828.913</b>
Konzernergebnis					9.281	9.281	-87	<b>9.194</b>
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten				-1.447		-1.447		<b>-1.447</b>
<b>Gesamtergebnis</b>			0	-1.447	9.281	7.834	-87	<b>7.747</b>
<b>Stand am 31. März 2018</b>	68.578	732.846	0	37.181	-5.482	833.123	3.537	<b>836.660</b>
Konzernergebnis					38.410	38.410	9	<b>38.419</b>
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				44.571		44.571		<b>44.571</b>
Gewinn/Verlust aus der Realisierung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-12.237	12.237			<b>0</b>
Gewinn/Verlust aus Fair Value Hedge			1.243			1.243		<b>1.243</b>
<b>Gesamtergebnis</b>			1.243	32.334	50.647	84.224	9	<b>84.233</b>
Dividendenzahlung für 2017					-43.890	-43.890		<b>-43.890</b>
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	1.948	17.381				19.329		<b>19.329</b>
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-411				-411		<b>-411</b>
<b>Stand am 31. Dezember 2018</b>	70.526	749.816	1.243	69.515	1.275	892.375	3.546	<b>895.921</b>
Konzernergebnis					9.210	9.210	-46	<b>9.164</b>
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				9.755		9.755		<b>9.755</b>
Gewinn/Verlust aus der Realisierung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-32.900	32.900	0		<b>0</b>
Gewinn/Verlust aus Fair Value Hedge			-1.243			-1.243		<b>-1.243</b>
<b>Gesamtergebnis</b>			-1.243	-23.145	42.110	17.722	-46	<b>17.676</b>
<b>Stand am 31. März 2019</b>	70.526	749.816	0	46.370	43.385	910.097	3.500	<b>913.597</b>

\* nach Berücksichtigung latenter Steuern

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in Mio. Euro	Q1 2019					Q1 2018				
	Commercial Portfolio	Funds	Other Investments*	Anp. **	Gesamt	Commercial Portfolio	Funds	Other Investments*	Anp. **	Gesamt
<b>Ergebniskennzahlen</b>										
Bruttomieteinnahmen (GRI)	24,5				24,5	24,8				24,8
Nettomieteinnahmen (NRI)	21,2				21,2	20,5				20,5
Gewinne aus Immobilienverkauf***	1,2				1,2	6,2				6,2
Erträge aus Immobilienverwaltung		8,8	0,4		9,2		8,1	0,7		8,9
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		2,4	3,2	-3,2	2,4		0,7	2,3	-2,6	0,4
Zinsergebnis	-6,6	-0,4	-1,6		-8,6	-6,5	-0,4	-2,1		-9,0
Operative Kosten	-3,0	-3,1	-1,1		-7,2	-3,8	-3,0	-0,8		-7,6
Funds from Operations (FFO)	11,5	7,7	1,0	-3,2	17,0	10,2	5,4	0,6	-2,6	13,6
<b>Segmentvermögen</b>										
Anzahl Immobilien	100	49	20		169	110	59	13		182
Assets under Management (AuM)	1.700	1.638	2.301		5.640	1.615	1.533	1.630		4.778
Mietfläche in qm	901.800	606.800	327.300		1.835.900	937.300	632.800	244.300		1.814.400

\* gemäß Management-Reporting, enthält anteilige TLG-Dividende

\*\* Anpassung an externes Reporting

\*\*\* nicht FFO-relevant

# INVESTOR RELATIONS

## Kontakt



**Nina Wittkopf**

Leiterin Investor Relations &  
Corporate Communications

Tel. +49 (0) 69 9 45 48 58-14 62  
Fax +49 (0) 69 9 45 48 58-93 99  
N.Wittkopf@dic-asset.de



**Maximilian Breuer**

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/ir](http://www.dic-asset.de/ir)**

Zum Beispiel:

- >> aktuelle Unternehmenspräsentationen
- >> Audio-Webcast

### IR-KALENDER 2019

- 01.08.2019 Veröffentlichung Halbjahresbericht 2019
- 06.11.2019 Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q3 2019

### 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](http://www.dic-asset.de)

Diese Quartalsmitteilung ist auch in Englisch erhältlich.

Realisierung:  
LinusContent AG, Frankfurt am Main