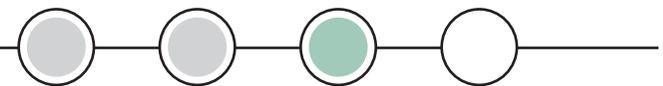


Q3 2018

QUARTALSMITTEILUNG



LIEBE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

wir freuen uns, Ihnen mit dem heute vorgelegten Abschluss des Neunmonats-Zeitraums 2018 die hervorragende Entwicklung der DIC Asset AG in allen Geschäftssegmenten unseres kontinuierlich ertragsstarken Hybrid-Modells zeigen zu können.

Hinter dem Anstieg der Assets under Management um 24% auf 5,1 Mrd. Euro steht mehr als ein quantitativer Zugewinn. Es zeigt sich, dass unsere mehrdimensionale Strategie aufgeht und unser Unternehmen auf der Aufwands- wie auf der Ertragsseite strukturell noch besser aufgestellt ist als im Vorjahr. Die Basis der wiederkehrenden Erträge wächst, die Qualität im Portfolio ebenso, während die operativen Kosten gesenkt wurden. Den Zinsaufwand hielten wir durch umsichtige Refinanzierungen auf historisch niedrigem Niveau.

- Die Dynamik der von uns etablierten Trading-Plattform im Fondsgeschäft erweist sich nicht nur auf der Ankaufsseite, sondern auch auf der Verkaufsseite als Ertragsfaktor. Mit unserer Expertise haben wir zwei Fondsobjekte sehr erfolgreich verkauft und die Anteilsscheine des Fonds DIC HighStreet Balance weiterplatziert. Der FFO-Beitrag des Fondsgeschäfts hat sich mit 13 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt.
- Das von uns gemanagte Volumen im Segment Funds stieg weiter und ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 27% auf nunmehr 1,9 Mrd. Euro gewachsen. Im September startete der achte von uns aufgelegte und betreute Spezialfonds – der „DIC Metropol Rhein-Main Fonds“.
- Auch unser Commercial Portfolio wächst: Im dritten Quartal kamen zwei Top-Objekte in Düsseldorf und Kronberg mit einer Mietfläche von über 33.000 qm hinzu. Insgesamt haben wir uns bis heute in 2018 Objekte im Volumen von rund 268 Mio. Euro für das Commercial Portfolio gesichert.
- Die Qualität im Portfolio steigt aber nicht nur durch die attraktiven Neuerwerbungen, sondern insbesondere auch durch die starke Vermietungsleistung unserer

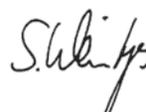
Immobilienmanager. Like-for-like wuchsen die Mieteinnahmen um 2,6%. Die EPRA-Leerstandsquote sank um 330 Basispunkte auf 8,4%.

- Im Segment Other Investments bündeln wir mit dem wachsenden Drittgeschäft und der strategischen TLG-Beteiligung hoch attraktive Management- und Dividendenerträge. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen für den Neunmonats-Zeitraum um über 50% auf 11,6 Mio. Euro erhöht.
- Die starke Vorjahresleistung haben wir in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres nochmals gesteigert. Der FFO wuchs auf nunmehr 49,0 Mio. Euro, der Konzernüberschuss liegt bei 33,9 Mio. Euro. Das entspricht einem um 4% gesteigerten Ergebnis je Aktie von 49 Cent, nach 47 Cent im Vorjahr.

Wir sehen unseren Kurs der kontinuierlichen Optimierung und Ertragsmobilisierung durch die Zwischenergebnisse und nicht zuletzt auch durch die sehr erfolgreiche jüngste Platzierung unserer Unternehmensanleihe bestätigt. Das gezeichnete Volumen lag mit 150 Mio. Euro deutlich über der von uns angepeilten Marke von 100 Mio. Euro und unterstreicht das große Vertrauen in unser Unternehmen.

Die Gesamtjahresziele haben wir auf Basis der erreichten Erfolge erhöht: Unsere Prognose für die Bruttomieteinnahmen steigt auf 98 bis 100 Mio. Euro, und die FFO-Prognose erhöhen wir auf nunmehr 68 Mio. Euro. Diese Ergebnisse motivieren uns sehr, unsere Ausrichtung auf kapitaleffizientes Wachstum und dauerhafte Dividendenstärke mit konsequentem Engagement fortzusetzen.

Frankfurt am Main, im November 2018



Sonja Wäntges



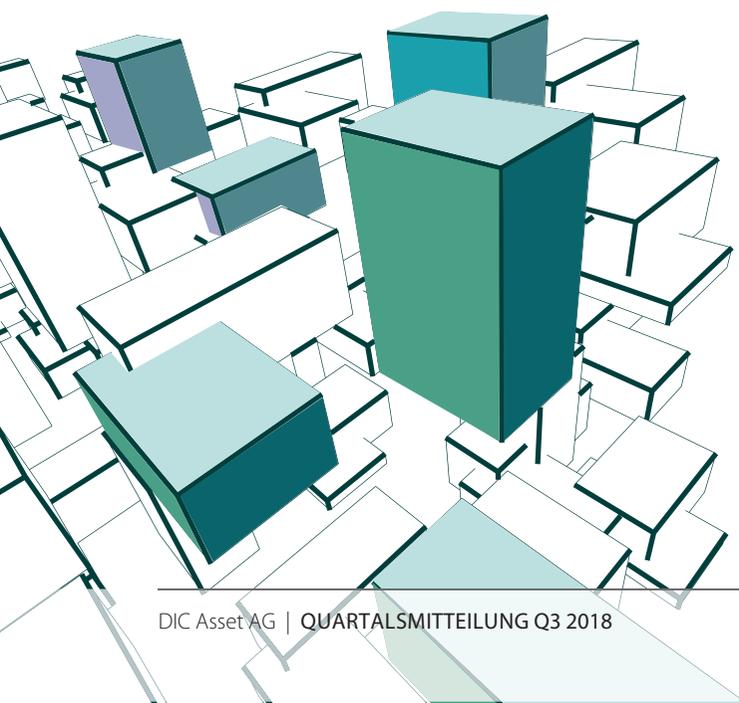
Dirk Hasselbring



Johannes von Mutius

HIGHLIGHTS

Q3 2018



Assets under Management steigen um 24% auf 5,1 Mrd. Euro



FFO wächst auf 49,0 Mio. Euro



Starke **Vermietungsleistung**: Annualisierte Mieteinnahmen von 16,8 Mio. Euro (+14%)



Qualität des **Commercial Portfolios** deutlich verbessert:

- **EPRA-Leerstandsquote** sinkt um 330 bp auf 8,4%
- **Like-for-like Mieteinnahmen** steigen um 2,6%
- **WALT** steigt von 4,5 auf 5,1 Jahre



Erträge aus Immobilienmanagement steigen um 59% auf 23,0 Mio. Euro



Ergebnis aus assoziierten Unternehmen steigt um 51% auf 11,6 Mio. Euro



Starke Nachfrage nach **DIC-Unternehmensanleihe**: Platzierungsvolumen mit 150 Mio. Euro deutlich über der angestrebten Höhe von 100 Mio. Euro



Gesamtjahresziele nach starkem dritten Quartal erhöht: **Prognose** für Bruttomieteinnahmen steigt auf 98–100 Mio. Euro, FFO-Prognose auf 68 Mio. Euro



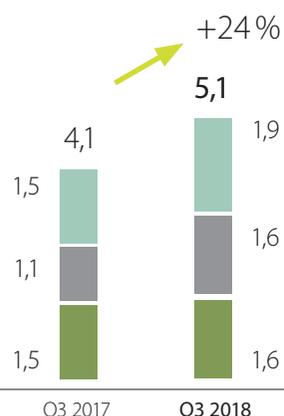
PERFORMANCE DER ASSET MANAGEMENT-PLATTFORM

Assets under Management wachsen weiter

ASSETS UNDER MANAGEMENT

in Mrd. Euro

- Funds
- Commercial Portfolio
- Other Investments



- Die **Assets under Management** stiegen im Jahresvergleich um 1 Mrd. Euro bzw. 24 % auf 5,1 Mrd. Euro (30.09.2017: 4,1 Mrd. Euro); das betreute Portfolio umfasste zum Quartalsende 181 Objekte mit einer Mietfläche von rd. 1,9 Mio. qm
- Mit einem Gesamtwert von rd. 1,9 Mrd. Euro (30.09.2017: 1,5 Mrd. Euro, +27 %) stellt das **Segment Funds** den größten Anteil
- Das **Commercial Portfolio** umfasste zum 30.09.2018 103 Objekte mit einem **Marktwert** von rd. 1,6 Mrd. Euro (30.09.2017: 1,5 Mrd. Euro)
- Das Segment Other Investments umfasste zum 30.09.2018 **Assets under Management** in Höhe von rd. 1,6 Mrd. Euro (30.09.2017: 1,1 Mrd. Euro)

PORTFOLIO NACH SEGMENTEN

		Commercial Portfolio	Funds	Other Investments*	Gesamt
Immobilien	Q3 18	103	65	13	181
	Q3 17	114	56	13	183
Marktwert in Mio. Euro**	Q3 18	1.576,1	1.869,9	1.623,0	5.069,0
	Q3 17	1.531,9	1.487,9	1.062,3	4.082,1
Mietfläche in qm	Q3 18	906.300	698.500	249.100	1.853.900
	Q3 17	939.300	619.800	184.200	1.743.300

* inkl. Drittgeschäft

** Marktwerte zum 31.12.2017, spätere Zugänge grundsätzlich zu Anschaffungskosten

PERFORMANCE DER ASSET MANAGEMENT-PLATTFORM

Starke Vermietungsleistung mit großvolumigen und langfristigen Abschlüssen

VERMIETUNGSLEISTUNG

nach Segmenten, Basis annualisierte Mieteinnahmen



TOP-VERMIETUNGEN

Commercial Portfolio			qm	Jahre
BG BAU	N	Frankfurt	6.000	15,0
Maintrans Intern. Sped. GmbH	N	Langenselbold	5.800	10,0
Deutsche Bahn AG	N	Duisburg	3.600	10,0
Funds				
Allianz Deutschland AG	R	Leipzig	12.200	5,0
Land Niedersachsen	N	Hannover	9.900	20,3
eBay GmbH	R	Berlin/ Kleinmachnow	8.100	5,0

N - Neuvermietung, R - Anschlussvermietung

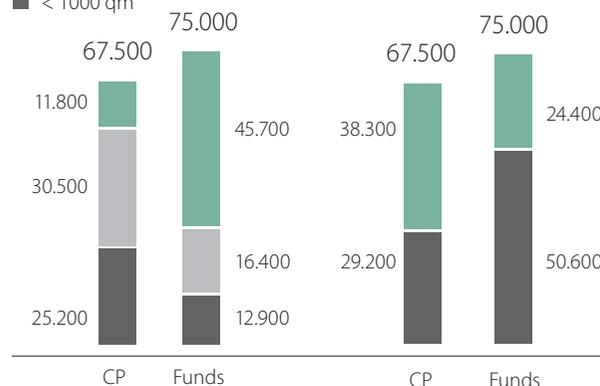
STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG

Verteilung nach Größe, in qm

- > 5000 qm
- 1000–5000 qm
- < 1000 qm

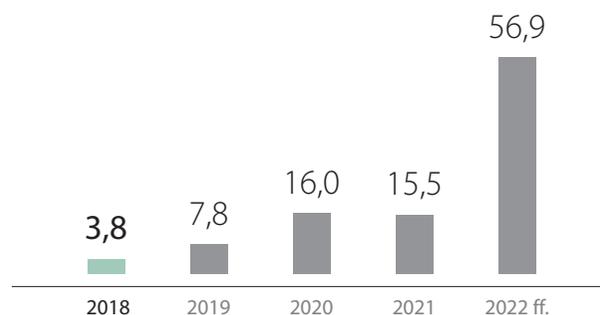
Verteilung nach qm

- Neuvermietung
- Anschlussvermietung



MIETAUSLAUFVOLUMEN

in % der annualisierten Mieteinnahmen



- Die **Vermietungsleistung** stieg in den ersten neun Monaten 2018 um 14 % und belief sich auf 16,8 Mio. Euro (9M 2017: 14,8 Mio. Euro) annualisierte Mieteinnahmen, davon entfielen 66 % auf das Segment Funds und 34 % auf das Commercial Portfolio
- Von den in allen drei Segmenten vermieteten 142.600 qm entfielen 62.700 qm auf **Neuvermietungen** (44 %) und 79.900 qm auf **Anschlussvermietungen** (56 %)
- Sowohl für das Commercial Portfolio als auch für das Segment Funds wurden **großvolumige und langfristige Mietverträge** abgeschlossen, wie z.B. die Vermietung von rd. 6.000 qm im „Lighthouse“ in Frankfurt an die BG BAU mit einer Laufzeit von 15 Jahren und die Vermietung von 9.900 qm an das Land Niedersachsen in Hannover mit einer Laufzeit von rd. 20 Jahren
- Durch unsere Vermietungserfolge reduzierte sich das **Mietauslaufvolumen 2018** signifikant auf nur noch 3,8 % und das **Mietauslaufvolumen 2019** auf 7,8 % (31.12.2017: 7,3 % in 2018 bzw. 11,0 % in 2019)

SEGMENT COMMERCIAL PORTFOLIO

Deutliche Verbesserung aller Portfolio-KPIs durch Wachstum und starke Vermietungsleistung

ENTWICKLUNG COMMERCIAL PORTFOLIO*

	Q3 2018	Q3 2017
Anzahl Immobilien	103	114
Marktwert in Mio. Euro	1.576,1	1.531,9
Mietfläche in qm	906.300	939.300
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	97,9	96,1
Ø-Miete in Euro pro qm	9,61	9,44
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	5,1	4,5
EPRA-Leerstandsquote in %	8,4	11,7
Bruttomietrendite in %	6,4	6,3

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

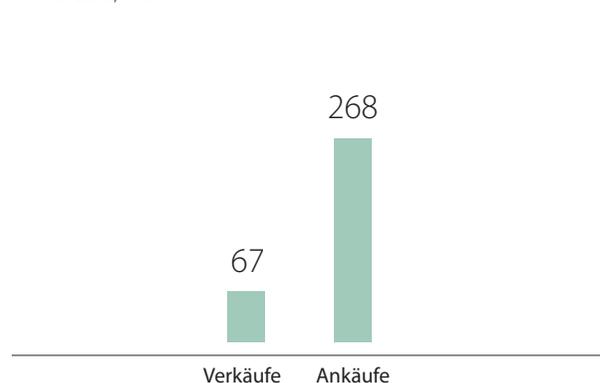
EPRA-LEERSTANDSQUOTE

in %, ohne Projektentwicklungen und Warehousing



TRANSAKTIONEN

in Mio. Euro, YTD



LIKE-FOR-LIKE-MIETEINNAHMEN

Basis annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro



- Das **Commercial Portfolio** umfasste zum 30.09.2018 103 Objekte mit einem **Marktwert** von rund 1,6 Mrd. Euro und einer **Mietfläche** von 906.300 qm
- Bis dato wurden **Ankäufe** in Höhe von rd. 268 Mio. Euro für das Wachstum des Commercial Portfolios getätigt und 7 Objekte für rd. 67 Mio. Euro **verkauft**
- Die **EPRA-Leerstandsquote** reduzierte sich durch die starke Vermietungsleistung im Vergleich zum Vorjahresquartal um 330 Basispunkte auf 8,4 % (Q3 2017: 11,7 %)
- Die **Like-for-like-Mieteinnahmen** konnten um 2,6 % auf 93,0 Mio. Euro gesteigert werden, davon entfielen 37 % auf Indexierungen
- Ebenso erhöhten sich die **annualisierten Mieteinnahmen** aufgrund von Vermietung und Zukäufen auf 97,9 Mio. Euro (9M 2017: 96,1 Mio. Euro)
- Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (**WALT**) konnte im Vergleich zum Vorjahresquartal deutlich von 4,5 Jahre auf 5,1 Jahre erhöht werden

SEGMENT COMMERCIAL PORTFOLIO

Ankäufe von Top-Objekten in Top-Lagen



„Infinity Office“ in Düsseldorf

- GIK von rd. 164 Mio. Euro
- Gesamtmietfläche 20.500 qm, 265 Stellplätze
- Vorvermietungsquote 85 %;
Hauptmieter: Bankhaus Lampe KG
- WALT 12,6 Jahre
- Neubau mit einem sehr hohen Ausbaustandard, Fertigstellung Ende 2019 geplant
- Top-Lage im renommierten Büroteilmarkt Kennedydamm, zwischen Innenstadt und Flughafen gelegen

ANKÄUFE
TOP-OBJEKTE
IN TOP-LAGE

Büroobjekt in Leverkusen

- GIK von rd. 52 Mio. Euro
- Gesamtmietfläche rd. 13.300 qm, 301 Stellplätze
- 100% Vermietungsquote
- WALT rd. 17 Jahre
- Ankermieter: pronova BKK, eine der größten Betriebskrankenkassen Deutschlands
- Neubau, Anfang 2018 fertiggestellt



Bürokomplex in Kronberg im Taunus

- GIK von rd. 34 Mio. Euro
- Gesamtmietfläche rd. 12.800 qm
- 100% Vermietungsquote
- WALT 5,7 Jahre
- Verkehrsgünstige Lage in der Metropolregion Rhein-Main
- Kronberg ist eine wirtschaftlich aufstrebende Stadt und ein nachgefragter Bürostandort

SEGMENT FUNDS

Fondsvolumen wächst auf 1,9 Mrd. Euro

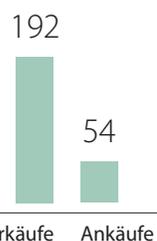
FONDSVOLUMEN

in Mrd. Euro



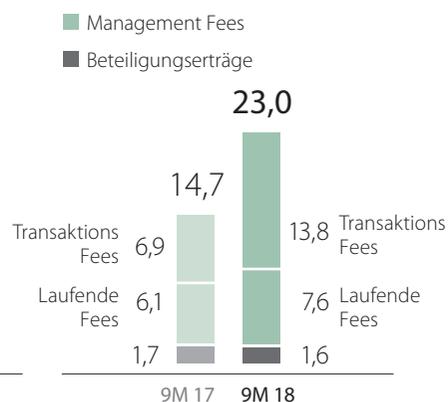
TRANSAKTIONEN

in Mio. Euro, YTD



ERTRÄGE

in Mio. Euro

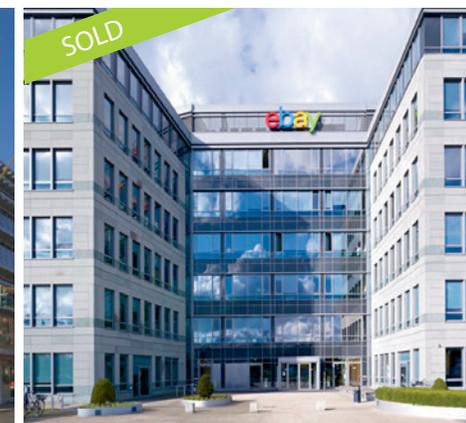


- Der Wert der **Assets under Management** im Segment Funds stieg weiter auf rd. 1,9 Mrd. Euro (30.09.2017: rd. 1,5 Mrd. Euro, +27%) durch
 - **Ankäufe** (drei Objekte für rd. 54 Mio. Euro, davon 2 mit BNL)
 - positive **Bewertungseffekte** bei Immobilien bestehender Fonds
 - **Auflage neuer Fonds**: nach dem DIC Office Balance V (Juni 2018) erfolgte zum 30.09.2018 die Strukturierung des „DIC Metropolregion Rhein-Main Fonds“
- Im Zuge der Etablierung des Fondsgeschäfts als **Trading-Plattform** wurden bis dato zwei Objekte aus dem DIC OB I und DIC OB III mit einem Volumen von rd. 192 Mio. Euro **verkauft** und der Fonds DIC HighStreet Balance im Rahmen eines Anteilscheinverkaufs weiterplatziert
- Das signifikante Wachstum der **Erträge aus dem Fondsgeschäft** (+56% auf 23,0 Mio. Euro) ist insbesondere durch hohe Transaktions-Fees bedingt

Auflage	2010	2012	2014	2015	03/2017	09/2017	06/2018	09/2018
	DIC Office Balance I	DIC HighStreet Balance	DIC Office Balance II	DIC Office Balance III	DIC Office Balance IV	DIC Retail Balance I	DIC Office Balance V	DIC Metropolregion Rhein-Main Fonds
AuM (in Mio. Euro)	rd. 420	rd. 240	rd. 350	rd. 340	rd. 170	rd. 180	rd. 120	rd. 40
Zielvolumen (in Mio. Euro)	400–450	200–250	300–350	rd. 330	rd. 240	rd. 250	350–400	rd. 250
Zielrendite	rd. 6,0%	rd. 5,0%	4,5–5,0%	4,5–5,0%	4,5–5,0%	rd. 5,0%	4,0–4,5%	3,5–4,5%
Phase	Management	Management	Management	Management	Investition	Investition	Investition	Investition

SEGMENT FUNDS

Jüngste Transaktionen der Trading-Plattform



Ankauf einer Büroimmobilie in Fürth

- Fonds: DIC Office Balance IV
- Gesamtinvestitionsvolumen rund 19 Mio. Euro
- Metropolregion Nürnberg
- Mietfläche 10.200 qm, 110 Stellplätze
- nahezu vollvermietet
- WALT 3,8 Jahre
- hohe Branchendiversifikation: Mieter der öffentlichen Hand, IT- und medizinische Dienstleistungsunternehmen

„Rosenthaler Höfe“ in Berlin

- Fonds: DIC Office Balance I
- Landmark-Immobilie in Berlin Mitte
- Mietfläche rd. 13.000 qm
- vollvermietet an SAP
- BNL voraussichtlich zum 31.12.2018

„eBay Campus“ in Berlin/Kleinmachnow

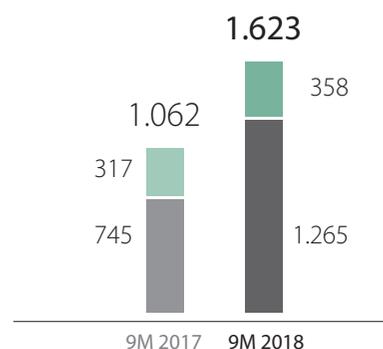
- Fonds: DIC Office Balance III
- Ensemble aus drei Büro- und Geschäftshäusern
- Mietfläche rund 19.300 qm
- vollvermietet an Hauptmieter eBay
- BNL voraussichtlich zum 31.12.2018

OTHER INVESTMENTS

Hoher Ergebnisbeitrag der strategischen TLG-Beteiligung

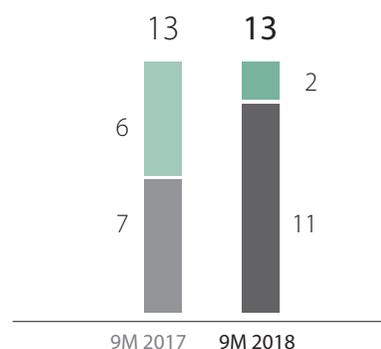
ASSETS UNDER MANAGEMENT

in Mio. Euro



■ Projektentwicklungen / Joint Ventures
■ Drittgeschäft

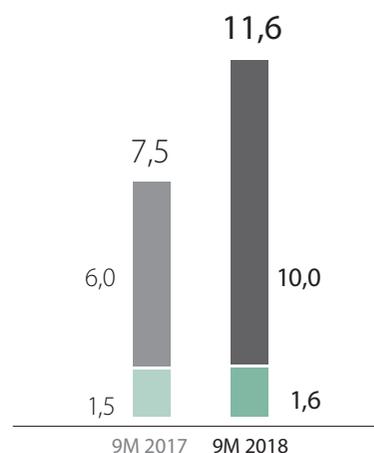
ANZAHL OBJEKTE



■ Projektentwicklungen / Joint Ventures
■ Drittgeschäft

ERTRÄGE

in Mio. Euro



■ Erträge aus assoziierten Unternehmen
■ Managementenerträge

- Das Segment Other Investments umfasste zum 30.09.2018 **Assets under Management** in Höhe von rd. 1,6 Mrd. Euro (30.09.2017: 1,1 Mrd. Euro) verteilt auf 13 Objekte mit einer Mietfläche von 249.100 qm
- Im wachsenden **Drittgeschäft** stieg die Anzahl der betreuten Objekte von 7 auf 11 mit einer Mietfläche von 244.100 qm (30.09.2017: 158.700 qm)
- Alle verbliebenen **Joint Ventures** wurden 2018 verkauft, der BNL-Übergang der letzten Joint Venture-Immobilie erfolgt 2019
- Die **Erträge** aus dem Segment Other Investments konnten um 55 % auf 11,6 Mio. Euro gesteigert werden (9M 2017: 7,5 Mio. Euro)

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG

Deutlicher Anstieg der Immobilienmanagementerträge

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in Mio. Euro	9M 2018	9M 2017
Bruttomieteinnahmen	75,2 ¹	85,7
Gewinne aus Immobilienverkauf	14,0	16,4
Erträge aus Immobilienmanagement	23,0 ²	14,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	11,6 ³	7,7
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	0	0
Operative Kosten	-22,6 ⁴	-23,1
Abschreibungen	-22,1	-23,4
Zinsergebnis	-27,5	-26,2
Zinserträge	6,8	6,7
Zinsaufwand	-34,3 ⁵	-32,9
Konzernüberschuss	33,9 ⁶	33,4

- 1 In den ersten 9 Monaten wurden **Bruttomieteinnahmen** in Höhe von 75,2 Mio. Euro (9M 2017: 85,7 Mio. Euro) generiert. Der Rückgang der Mieteinnahmen ist insbesondere auf die Verkäufe und Übertragungen in neue Fonds zurückzuführen. Gegenläufig wirkten unsere Ankäufe sowie die sehr gute Vermietungsleistung
- 2 Die **Erträge aus Immobilienmanagement** sind im Jahresvergleich deutlich um 59% auf 23,0 Mio. Euro gestiegen. Hierzu trugen insbesondere gestiegene Transaktions-Fees im Fondsbereich bei (insb. HSB, OB V, OB I)
- 3 Der starke Anstieg der **Erträge aus assoziierten Unternehmen** auf 11,6 Mio. Euro (+51 %) ist im Wesentlichen auf die Dividende der strategischen TLG-Beteiligung zurückzuführen
- 4 Sowohl die Personalkosten (-2 %) als auch die Verwaltungskosten (-3 %) konnten gesenkt werden, dadurch gingen die **operativen Kosten** gegenüber dem Vorjahresquartal um 2 % auf 22,6 Mio. Euro zurück
- 5 Der **Zinsaufwand** hat sich gegenüber dem Vergleichszeitraum auf 34,3 Mio. Euro erhöht (+1,4 Mio. Euro), bedingt durch die Emission der vierten Unternehmensanleihe 17/22 im Juli 2017 mit nachfolgender Aufstockung im Februar 2018
- 6 Der **Konzernüberschuss** ist in Q3 2018 auf 33,9 Mio. Euro angestiegen. Die stark gestiegenen Erträge aus dem Immobilienmanagement und das wesentlich verbesserte Ergebnis aus assoziierten Unternehmen konnten im Berichtszeitraum die geringeren Mieteinnahmen, geringeren Gewinne aus Immobilienverkäufen und den höheren Zinsaufwand überkompensieren

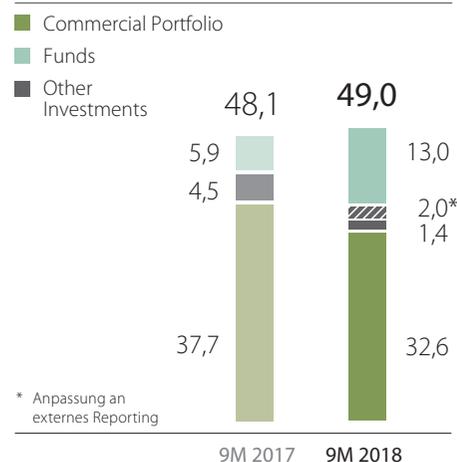
SEGMENTBERICHTERSTATTUNG UND FFO

Signifikant gesteigener FFO-Beitrag des Segment Funds

FFO-ÜBERLEITUNG

in Mio. Euro	9M 2018	9M 2017	Δ
Nettomieteinnahmen	63,5	72,6	-13 %
Verwaltungsaufwand	-8,9	-9,2	-3 %
Personalaufwand	-13,7	-13,9	-1 %
Sonstige betriebliche Erträge/ Aufwendungen	0,0	0,2	-100 %
Erträge aus Immobilienmanagement	23,0	14,5	+59 %
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	12,4	9,9	+25 %
Zinsergebnis	-27,3	-26,0	+5 %
Funds from operations (FFO)	49,0	48,1	+2 %

FFO-BEITRAG in Mio. EUR



- Der FFO erhöhte sich aufgrund höherer Management-Fees und des höheren Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen um 2 % auf 49,0 Mio. Euro
- Der FFO-Beitrag des **Commercial Portfolios** lag nach planmäßig geringeren Mieteinnahmen bei 32,6 Mio. Euro
- Das **Segment Funds** trug insbesondere aufgrund hoher Transaktions-Fees mit 13,0 Mio. Euro (9M 2017: 6,0 Mio. Euro) zum FFO bei
- Das **Segment Other Investments** lieferte nach planmäßigem Abbau der Joint Ventures einen FFO-Beitrag von 1,4 Mio. Euro analog Management-Reporting, angepasst an das externe Reporting ergab sich ein FFO-Beitrag von 3,4 Mio. Euro
- Der **FFO pro Aktie** lag für die ersten 9 Monate bei 0,70 Euro (angepasst gemäß IFRS; 9M 2017: 0,70 Euro)

ERGEBNISKENNZAHLEN SEGMENTE

in Mio. Euro	9M 2018					9M 2017			
	CP	Funds	Ol*	adj. **	Gesamt	CP	Funds	Ol	Gesamt
Bruttomieteinnahmen	75,2				75,2	85,7			85,7
Nettomieteinnahmen	63,5				63,5	72,6			72,6
Gewinne aus Immobilienverkauf	14,0				14,0	16,4			16,4
Erträge aus Immobilienmanagement		21,4	1,6	0,0	23,0		13,0	1,5	14,5
Ergebnis aus assoziiert. Unternehmen		1,6	8,0	2,0	11,6		1,7	6,0	7,7
FFO-Beitrag	32,6	13,0	1,4	2,0	49,0	37,7	5,9	4,5	48,1

* gemäß Management-Reporting, enthält anteilige TLG-Dividende

** Anpassung an externes Reporting

BILANZ

Bilanzielle Eigenkapitalquote gestiegen

ÜBERBLICK BILANZ

in Mio. Euro	30.09.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	2.265,4 ¹	2.341,3
Langfristiges Vermögen	1.996,3	1.955,6
Kurzfristiges Vermögen	269,1	385,7
Eigenkapital	835,0 ²	828,9
Langfristige Finanzschulden	1.055,8 ³	1.109,6
Kurzfristige Finanzschulden	282,4 ⁴	296,1
Sonstige Verbindlichkeiten	92,2	106,7
Summe Schulden	1.430,4	1.512,4
Eigenkapitalquote	36,9% ⁵	35,4%
Loan-to-Value (LtV)	57,3% ⁶	57,0%*

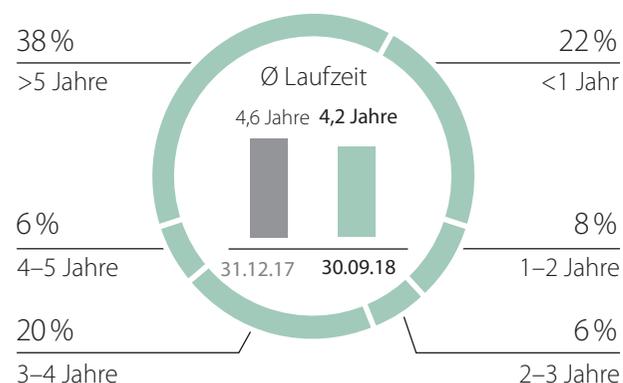
* bereinigt um Warehousing

- 1 Unsere **Bilanzsumme** verringerte sich gegenüber dem 31.12.2017 um 75,9 Mio. Euro auf 2.265,4 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch Verkäufe, Übertragungen von Warehousing-Objekten in neue Fonds sowie die Rückzahlung der Unternehmensanleihe 13/18 im Juli 2018
- 2 Das **Eigenkapital** ist bedingt durch das gute Neunmonatsergebnis um 6,1 Mio. Euro auf 835,0 Mio. Euro gestiegen. Gegenläufig wirkte insbesondere die Bardividende in Höhe von 24,6 Mio. Euro
- 3 Insbesondere durch die Umgliederung der Unternehmensanleihe 14/19 – die im September 2019 zur Rückzahlung fällig wird – in die kurzfristigen Finanzschulden verringerten sich die **langfristigen Finanzschulden** um 53,8 Mio. Euro auf 1.055,8 Mio. Euro
- 4 Die **kurzfristigen Finanzschulden** verringerten sich trotz der umgegliederten Unternehmensanleihe um 13,7 Mio. Euro auf 282,4 Mio. Euro insbesondere aufgrund von transaktionsabhängigen Rückzahlungen
- 5 Die **Eigenkapitalquote** ist gegenüber dem 31.12.2017 um 1,5 Prozentpunkte auf 36,9% gestiegen
- 6 Der **LtV** erhöhte sich leicht auf 57,3%

FINANZSTRUKTUR

Finanzierungskosten weiterhin auf sehr niedrigem Niveau

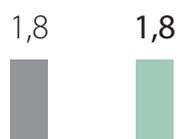
LAUFZEIT FINANZSCHULDEN* per 30.09.2018



*inkl. Anleihen/IFRS 5

DURCHSCHNITTLICHER ZINSSATZ in %

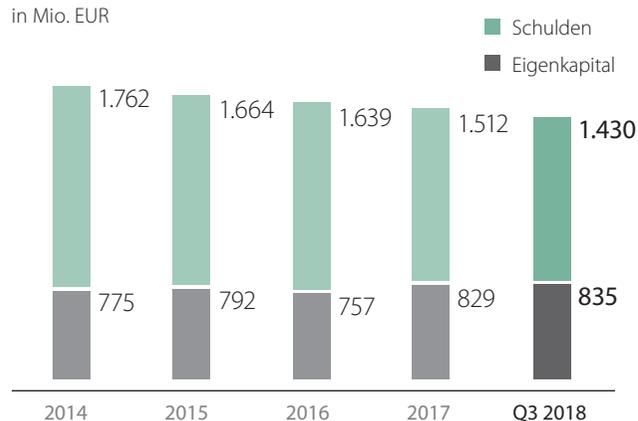
bezogen auf Bankverbindlichkeiten



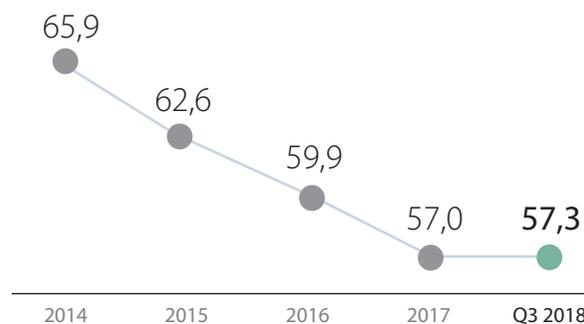
31.12.2017 30.09.2018

EIGENKAPITAL UND SCHULDEN per 30.09.2018

in Mio. EUR



LTV* in %



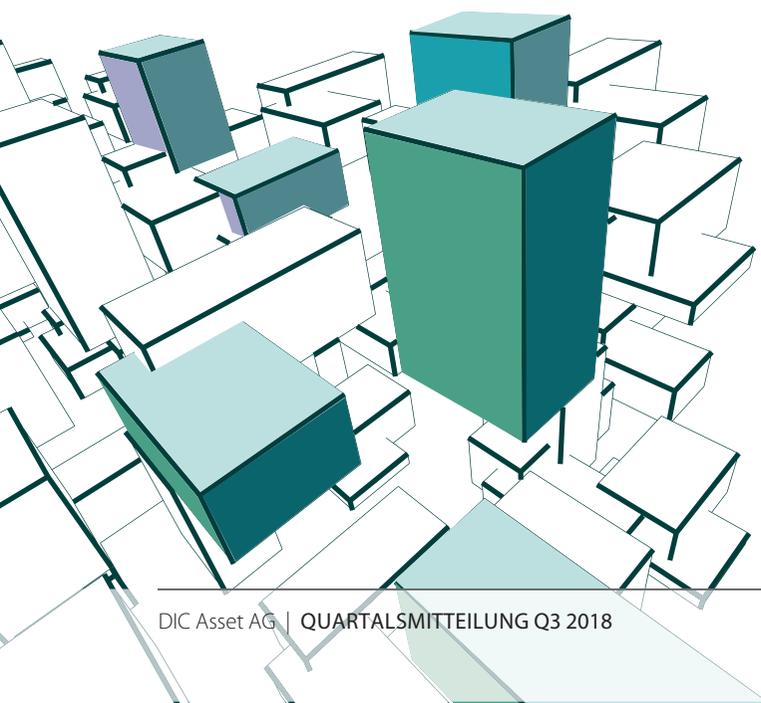
* bereinigt um Warehousing

- Die durchschnittliche **Laufzeit der Finanzschulden** einschließlich der Anleihen verringerte sich laufzeitbedingt gegenüber dem 31.12.2017 auf 4,2 Jahre. Der Anteil der Finanzierungen mit Laufzeiten größer als fünf Jahre erhöhte sich von 32 % auf 38 %
- Der **durchschnittliche Zinssatz** der Bankfinanzierungen blieb mit 1,8 % weiterhin auf sehr niedrigem Niveau
- Der **Zinsdeckungsgrad** (Nettomieteinnahmen/Zinsaufwand) lag zum 30.09.2018 bei 185 %
- Rund 92 % der Finanzschulden sind **festverzinslich**
- Der **LtV** ist im Vergleich zum Jahresende temporär geringfügig auf 57,3 % gestiegen (31.12.2017: 57,0 %)

PROGNOSE

FFO-Prognose auf rd. 68 Mio. Euro erhöht

Q3
2018



BISHERIGES ZIEL

NEUE PROGNOSE

	BISHERIGES ZIEL		NEUE PROGNOSE
Bruttomieteinnahmen	95–98	↑	98–100
FFO	62–64	↑	rd. 68
Verkäufe aus dem Commercial Portfolio	100–120	✓	unverändert
Ankaufsvolumen über alle Segmente	450–500	✓	unverändert

Mio. Euro

>> APPENDIX

KENNZAHLEN

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	9M 2018	9M 2017	Δ	Q3 2018	Q2 2018	
Bruttomieteinnahmen	75,2	85,7	-12%	24,9	25,5	-2%
Nettomieteinnahmen	63,5	72,6	-13%	21,0	22,0	-5%
Erträge aus Immobilienmanagement	23,0	14,5	+59%	10,7	3,3	>100%
Erlöse aus Immobilienverkauf	71,2	200,7	-65%	20,0	8,6	>100%
Gesamterträge	185,3	318,2	-42%	60,9	42,6	+43%
Gewinne aus Immobilienverkauf	14,0	16,4	-15%	2,9	4,9	-41%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	11,6	7,7	+51%	0,8	10,4	-92%
Funds from Operations (FFO)	49,0	48,1	+2%	17,0	18,4	-8%
EBITDA	89,5	88,0	+2%	28,2	33,1	-15%
EBIT	67,4	64,6	+4%	20,8	25,8	-19%
EPRA-Ergebnis	43,6	44,6	-2%	14,2	17,7	-20%
Konzernüberschuss	33,9	33,4	+1%	10,0	14,7	-32%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	49,8	41,7	+19%	15,2	20,0	-24%

Finanzkennzahlen je Aktie in Euro*	9M 2018	9M 2017	Δ	Q3 2018	Q2 2018	Δ
FFO	0,70	0,70	0%	0,25	0,27	-7%
EPRA-Ergebnis	0,62	0,65	-5%	0,20	0,25	-20%
Ergebnis	0,49	0,47	+4%	0,14	0,21	-33%

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	30.09.2018	31.12.2017
Loan-to-Value (LTV)** in %	57,3	57,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.477,8	1.437,2
Eigenkapital	835,0	828,9
Finanzschulden	1.338,2	1.405,7
Bilanzsumme	2.265,4	2.341,3
Finanzmittelbestand	146,3	202,0

Operative Kennzahlen	9M 2018	9M 2017	Q3 2018	Q2 2018
Vermietungsleistung in Mio. Euro	16,8	14,8	4,8	9,0
EPRA-Leerstandsquote Commercial Portfolio***in %	8,4	11,7	8,4	8,9

* alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS
 ** bereinigt um Warehousing
 *** ohne Warehousing und Projektentwicklungen

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

in TEUR	9M 2018	9M 2017	Q3 2018	Q3 2017
Gesamterträge	185.254	318.203	60.926	72.926
Gesamtaufwendungen	-129.457	-261.288	-40.922	-53.813
Bruttomieteinnahmen	75.240	85.658	24.908	26.497
Erbbauzinsen	-659	-943	-168	-315
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	15.379	16.578	5.115	5.148
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-17.084	-18.121	-5.705	-5.578
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-9.341	-10.524	-3.101	-3.465
Nettomieteinnahmen	63.535	72.648	21.049	22.287
Verwaltungsaufwand	-8.936	-9.231	-2.988	-3.217
Personalaufwand	-13.666	-13.916	-4.367	-4.586
Abschreibungen	-22.091	-23.443	-7.405	-7.546
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	22.968	14.454	10.720	6.634
Sonstige betriebliche Erträge	514	792	185	372
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-516	-761	-72	-381
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	-2	31	113	-9
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	71.153	200.721	19.998	34.274
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-57.164	-184.349	-17.116	-28.725
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13.989	16.372	2.882	5.549
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	55.797	56.915	20.004	19.113
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und Beteiligungen	11.600	7.674	765	5.449
Zinserträge	6.760	6.702	2.353	2.156
Zinsaufwand	-34.261	-32.925	-10.697	-11.608
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	39.896	38.366	12.425	15.110
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.354	-4.967	-726	-2.188
Latente Steuern	-3.641	-44	-1.734	450
Konzernüberschuss	33.901	33.355	9.965	13.372
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	33.871	32.147	9.821	13.159
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	30	1.208	144	213
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro *	0,49	0,47	0,14	0,19

* mit neuer Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS

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

in TEUR	9M 2018	9M 2017	Q3 2018	Q3 2017
Konzernüberschuss	33.901	33.355	9.965	13.372
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können				
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten	-2.861	544	-4.666	117
Marktbewertung Sicherungsinstrumente*				
Cashflow-Hedges	0	95	0	0
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	0	97	0	76
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	-2.861	736	-4.666	193
Gesamtergebnis	31.040	34.091	5.299	13.565
Konzernaktionäre	31.010	32.883	5.155	13.352
Minderheitenanteile	30	1.208	144	213

* nach Steuern

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

in TEUR	9M 2018	9M 2017
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/erhaltenen Zinsen, Steuern und Dividenden	52.200	63.057
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-13.989	-16.372
Abschreibungen	22.091	23.443
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	21.914	5.257
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-3.935	-3.993
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	78.281	71.392
Gezahlte Zinsen	-33.819	-31.433
Erhaltene Zinsen	1.119	1.709
Gezahlte/erhaltene Steuern	4.202	22
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	49.783	41.690
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	88.089	203.843
Erhaltene Dividenden	10.200	4.049
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-103.190	0
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-15.517	-6.925
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	51.357	-31.056
Darlehen an andere Unternehmen	4.267	4.514
Erwerb/Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software	-102	-164
Cashflow aus Investitionstätigkeit	35.104	174.261
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Anleihenbegebung	51.000	130.000
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	190.565	1.101.094
Rückzahlung von Darlehen	-256.219	-1.329.331
Rückzahlung von Anleihen	-100.000	0
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-1.786	-3.921
Gezahlte Dividenden	-24.561	-27.431
Sicherheitsleistungen	0	3.000
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-141.001	-126.589
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	388	0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-56.114	89.362
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	201.997	152.414
Finanzmittelfonds zum 30. September	146.271	241.776

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.09.2018	31.12.2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.477.781	1.437.214
Betriebs- und Geschäftsausstattung	544	578
Anteile an assoziierten Unternehmen	82.426	90.799
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	118.727	110.143
Beteiligungen	287.429	290.575
Immaterielle Vermögenswerte	285	436
Aktive latente Steuern	29.091	25.837
Langfristiges Vermögen	1.996.283	1.955.582
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	1.374	13.816
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.139	4.484
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	7.042	10.721
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.974	10.887
Sonstige Forderungen	26.035	17.243
Sonstige Vermögenswerte	1.928	1.681
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	146.271	201.997
	190.763	260.829
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	78.352	124.867
Kurzfristiges Vermögen	269.115	385.696
Summe Aktiva	2.265.398	2.341.278

Passiva in TEUR	30.09.2018	31.12.2017
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	70.526	68.578
Kapitalrücklage	749.816	732.846
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	35.767	38.628
Bilanzgewinn	-24.781	-14.763
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	831.328	825.289
Minderheitenanteile	3.654	3.624
Summe Eigenkapital	834.982	828.913
SCHULDEN		
Unternehmensanleihen	176.731	298.567
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	879.064	810.992
Passive latente Steuern	20.257	13.347
Summe langfristiger Schulden	1.076.052	1.122.906
Unternehmensanleihen	174.249	99.618
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	108.175	196.530
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.361	1.245
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	15.866	15.252
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.240	2.912
Sonstige Verbindlichkeiten	31.223	26.334
Summe kurzfristiger Schulden	336.114	341.891
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	18.250	47.568
Summe kurzfristiger Schulden	354.364	389.459
Summe Schulden	1.430.416	1.512.365
Summe Passiva	2.265.398	2.341.278

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2016	68.578	732.846	-206	3.162	-50.925	753.455	3.518	756.973
Konzernüberschuss					32.147	32.147	1.208	33.355
Sonstiges Ergebnis								
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges*			95			95		95
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			97			97		97
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten				544		544		544
Gesamtergebnis			192	544	32.147	32.883	1.208	34.091
Dividendenzahlung für 2016					-27.430	-27.430		-27.430
Rückzahlung Minderheitenanteile							-1.239	-1.239
Stand am 30. September 2017	68.578	732.846	-14	3.706	-46.208	758.908	3.487	762.395
Konzernüberschuss					31.445	31.445	-388	31.057
Sonstiges Ergebnis								
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			14			14		14
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten				34.922		34.922		34.922
Gesamtergebnis			14	34.922	31.445	66.381	-388	65.993
Zugang Minderheitenanteile							525	525
Stand am 31. Dezember 2017	68.578	732.846	0	38.628	-14.763	825.289	3.624	828.913
Konzernüberschuss					33.871	33.871	30	33.901
Sonstiges Ergebnis								
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-2.861		-2.861		-2.861
Gesamtergebnis			0	-2.861	33.871	31.010	30	31.040
Dividendenzahlung für 2017					-43.889	-43.889		-43.889
Ausgabe von Aktien durch Sachkapitalerhöhung	1.948	17.381				19.329		19.329
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-411				-411		-411
Stand am 30. September 2018	70.526	749.816	0	35.767	-24.781	831.328	3.654	834.982

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in Mio. Euro	9M 2018				9M 2017				
	Commercial Portfolio	Funds	Other Investments *	Anpassung **	Gesamt	Commercial Portfolio	Funds	Other Investments	Gesamt
Ergebniskennzahlen									
Bruttomieteinnahmen (GRI)	75,2				75,2	85,7			85,7
Nettomieteinnahmen (NRI)	63,5				63,5	72,6			72,6
Gewinne aus Immobilienverkauf	14,0				14,0	16,4			16,4
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		21,4	1,6	0,0	23,0		13,0	1,5	14,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		1,6	8,0	2,0	11,6		1,7	6,0	7,7
Funds from Operations (FFO)	32,6	13,0	1,4	2,0	49,0	37,7	5,9	4,5	48,1
Segmentvermögen***									
Anzahl Immobilien	103	65	13		181	114	56	13	183
Assets under Management (AuM)	1.576	1.870	1.623		5.069	1.532	1.488	1.062	4.082
Mietfläche in qm	906.300	698.500	249.100		1.853.900	929.600	619.800	184.200	1.733.600

* gemäß Management-Reporting, enthält anteilige TLG-Dividende

** Anpassung an externes Reporting

*** inkl. Projektentwicklungen, Repositionierungs- und Warehousing-Objekte

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

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



Weitere Informationen finden Sie unter:

www.dic-asset.de/ir

Zum Beispiel:

- >> aktuelle Unternehmenspräsentationen
- >> Audio-Webcast