

Q2 2018

HALBJAHRESBERICHT



INHALT

Vorwort	4
Konzernzwischenlagebericht	5
Investor Relations und Kapitalmarkt.....	32
Konzernabschluss zum 30. Juni 2018	40
Konzernanhang	50
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	58

ÜBER DIE DIC ASSET AG

Die DIC ist eines der führenden deutschen börsennotierten Immobilienunternehmen und spezialisiert auf Gewerbeimmobilien. Mit rund 20 Jahren Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt ist das Unternehmen mit sechs Standorten regional in allen wichtigen deutschen Märkten vertreten und betreut 185 Objekte mit einem Marktwert von rund 5,0 Mrd. Euro. Mit ihrem hybriden Geschäftsmodell fokussiert sich die DIC auf die Geschäftsbereiche Commercial Portfolio, Funds und Other Investments. Dabei nutzt die DIC eine eigene integrierte Immobilienmanagement-Plattform, um mit einem aktiven Asset-Management-Ansatz Wertsteigerungspotenziale in den Geschäftsbereichen zu heben und Erträge zu steigern.

Im Bereich Commercial Portfolio (1,6 Mrd. EUR Assets under Management) agiert die DIC als Eigentümer und Bestandshalter und erwirtschaftet Erträge aus dem Management und der Wertoptimierung des eigenen Immobilienportfolios. Der Bereich Funds (1,8 Mrd. EUR Assets under Management) erwirtschaftet Erträge aus der Tätigkeit als Emittent und Manager von Immobilien-Spezialfonds für institutionelle Investoren. Der Geschäftsbereich Other Investments (1,6 Mrd. EUR Assets under Management) führt strategische Beteiligungen, die Bewirtschaftung von Immobilien ohne eigene Beteiligung, Beteiligungen bei Projektentwicklungen und Joint-Venture-Investments zusammen.

Die DIC Asset AG ist seit Juni 2006 im SDAX notiert und im internationalen EPRA-Index für die bedeutendsten Immobilienunternehmen in Europa vertreten.

ÜBERBLICK

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	H1 2018	H1 2017	Δ	Q2 2018	Q1 2018	Δ
Bruttomieteinnahmen	50,3	59,2	-15%	25,5	24,8	+3%
Nettomieteinnahmen	42,5	50,4	-15%	22,0	20,5	+7%
Erträge aus Immobilienmanagement	12,2	7,8	+56%	3,3	8,9	-63%
Erlöse aus Immobilienverkauf	51,2	166,4	-69%	8,6	42,6	-80%
Gesamterträge	124,3	245,3	-49%	42,6	81,7	-48%
Gewinne aus Immobilienverkauf	11,1	10,8	+3%	4,9	6,2	-21%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	10,8	2,2	>100%	10,4	0,4	>100%
Funds from Operations (FFO)	32,0	29,8	+7%	18,4	13,6	+35%
EBITDA	61,3	55,9	+10%	33,1	28,2	+17%
EBIT	46,6	40,0	+17%	25,8	20,8	+24%
EPRA-Ergebnis	29,4	28,2	+4%	17,7	11,7	+51%
Konzernüberschuss	23,9	20,0	+20%	14,7	9,2	+60%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	34,6	23,6	+47%	20,0	14,6	+37%

Finanzkennzahlen je Aktie in Euro*	H1 2018	H1 2017	Δ	Q2 2018	Q1 2018	Δ
FFO	0,46	0,43	+7%	0,27	0,20	+30%
EPRA-Ergebnis	0,42	0,41	+2%	0,25	0,17	+47%
Ergebnis	0,35	0,28	+25%	0,21	0,14	+50%

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	30.06.2018	31.12.2017
Loan-to-Value (LtV)** in %	57,3	57,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.467,2	1.437,2
Eigenkapital	829,7	828,9
Finanzschulden	1.505,9	1.405,7
Bilanzsumme	2.427,3	2.341,3
Finanzmittelbestand	292,1	202,0

Operative Kennzahlen	H1 2018	H1 2017	Q2 2018	Q1 2018
Vermietungsleistung in Mio. Euro	12,0	7,5	9,0	3,0
EPRA-Leerstandsquote Commercial Portfolio***in %	8,9	11,2	8,9	9,4

* alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS

** bereinigt um Warehousing

*** ohne Warehousing und Projektentwicklungen

LIEBE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

Ihr Unternehmen ist voll auf Kurs, seine Ziele für das gesamte Geschäftsjahr 2018 zu erreichen. Trotz weltwirtschaftlicher Risiken insbesondere aufgrund des schwelenden Handelskonflikts der USA mit China und Europa hat sich der deutsche Bürovermietungsmarkt robust gezeigt und blieb der Investmentmarkt frei von Verwerfungen. Als ein auf Deutschland fokussiertes Unternehmen haben wir unseren Wachstumskurs fortgesetzt und unser Ergebnis in allen relevanten operativen Kennzahlen gesteigert. Damit stellen wir die Vorteilhaftigkeit und Zuverlässigkeit unseres hybriden Geschäftsmodells erneut eindrucksvoll unter Beweis. Die Highlights:

- Die Assets under Management sind um 22% auf jetzt 5,0 Mrd. Euro gewachsen und weitere Ankäufe sind geplant.
- Unser operatives Ergebnis Funds from Operations (FFO) erreicht 32,0 Mio. Euro und übertrifft damit das sehr gute Vorjahresergebnis um 7%.
- Der Konzernüberschuss stieg um 20% auf 23,9 Mio. Euro.
- Mit einer starken Vermietungsleistung haben wir weitere wesentliche Potenziale gehoben und die Mieteinnahmen im Commercial Portfolio like-for-like um 2,3% gesteigert sowie die EPRA-Leerstandsquote auf 8,9% weiter reduziert.
- Die Erträge aus dem Immobilienmanagement bauten wir um 56% auf 12,2 Mio. Euro aus, wobei den bei Weitem größten Anteil mit 11,0 Mio. Euro die Erträge aus dem Fondsgeschäft haben.
- Die Beteiligungserträge haben – aufgrund der vereinnahmten Dividende aus unserer strategischen Beteiligung an TLG – sehr deutlich von 2,2 Mio. Euro auf 10,8 Mio. Euro zugenommen.

Mit Abschluss des Halbjahres ging zudem unser siebter Spezialfonds an den Start und stärkt die wachsende Ertragskraft unseres Fondsgeschäfts. Auch das Ergebnis je Aktie (FFO) konnten wir gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 erneut verbessern, der Kurs der Aktie behauptete sich in einem wechselhaften Umfeld weitgehend marktkonform. Wir bestätigen daher unsere Jahresziele 2018 und sehen uns auf gutem Wege, die Position der DIC Asset AG am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt auszubauen.

Frankfurt am Main, im Juli 2018



Sonja Wänriges



Dirk Hasselbring



Johannes von Mutius

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach einer anhaltend freundlichen Konjunktorentwicklung – bis dato stieg das deutsche Bruttoinlandsprodukt 15mal in Folge im Vergleich zum Vorquartal und verzeichnete damit die längste Aufschwungsphase seit 1991 – werfen vor allem die Sorge vor einer Eskalation der internationalen Handelsstreitigkeiten und politischen Unwägbarkeiten in einigen Ländern Europas Schatten auf das bis dahin sehr positive Wirtschaftsklima. In Europa zeigten sich die Konjunkturindikatoren im ersten Halbjahr 2018 etwas schwächer als von den Ökonomen erwartet, und auch in Deutschland kühlte die Stimmung quer durch alle Branchen etwas ab. Trotz der leicht gedämpften Konjunktur konstatieren die volkswirtschaftlichen Analysten allerdings eine gute Verfassung der deutschen Wirtschaft.

Politische Spannungen und Protektionismus belasten Konjunkturdynamik

Das Risiko einer weltwirtschaftlichen Talfahrt als Folge des amerikanischen Konflikts mit allen wichtigen Handelspartnern, die Formierung einer europakritischen Regierung in Italien und ein sich verschärfender politischer Umgangston sorgten in Deutschland für Zurückhaltung der Unternehmen bei Investitionen und Einkaufsverhalten. Die außenwirtschaftliche Entwicklung verlor an Dynamik, sowohl Exporte als auch Importe der deutschen Wirtschaft waren rückläufig. Positive Impulse kamen im ersten Quartal zunächst weiterhin aus dem Inland: Investitionen in Bauten legten kräftig zu, aber auch in Betriebsausrüstungen. Infolge der schwachen Dynamik an den Absatzmärkten erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal lediglich um 0,3% zum Vorquartal und um 2,3% zum Vorjahresquartal. Der ifo-Geschäftsklimaindex bewegte sich im Berichtszeitraum ausgehend von dem Höchststand von 105,2 Punkten im November des vergangenen Jahres auf 101,8 Punkte im Juni 2018. Die Unternehmer zeigten sich weniger zufrieden mit ihrer aktuellen Geschäftslage. Die Erwartungen blieben jedoch unverändert optimistisch. In der sektoralen Betrachtung sank insbesondere im Handel der Index merklich. Die sehr gute Lageeinschätzung nahmen die Händler etwas zurück, und der Ausblick auf die kommenden Monate war im Juni erstmals seit Februar 2015 leicht pessimistisch. Im Einzelhandel war der Rückgang der Indikatoren deutlich stärker ausgeprägt als im Großhandel.

Von April bis Juni justierten einige wichtige Institutionen ihre Prognosen für das Wachstum der deutschen Wirtschaft: Die Bundesregierung senkte ihre Wachstumsprognose für das laufende Jahr leicht; das Bruttoinlandsprodukt werde 2018 um 2,3% und 2019 um 2,1%

zulegen, hieß es in der Frühjahrsprognose. Sowohl das ifo-Institut als auch das RWI-Institut korrigierten ihre Schätzungen vor dem Hintergrund des außenwirtschaftlich rauerer Klimas deutlich; die Wirtschaftsforscher und Regierungsberater erwarten nun, dass die Konjunktur 2018 nur um 1,8% zulegen wird statt wie bisher erwartet um 2,6% respektive 2,4%. Die Bundesbank verlautete im Juni, das Bruttoinlandsprodukt dürfte um 2,0% wachsen. Bei ihrer letzten halbjährlich vorgelegten Prognose im Dezember hatten die Ökonomen noch ein Plus von 2,5% erwartet. Die Hochkonjunktur setze sich fort, verliere aber an Tempo.

Vor dem Hintergrund der seit Mai wieder steigenden Auftragseingänge in der deutschen Industrie warnte das ifo-Institut jedoch schon kurz darauf, Anfang Juli, vor einem überzogenen Konjunktur-Pessimismus in Deutschland. Die wieder anziehende Nachfrage nach deutschen Produkten deutet darauf hin, dass die Industrie-Konjunktur sich in der zweiten Jahreshälfte besser entwickelt, als es der schwache Jahresauftakt vermuten ließ. Am Arbeitsmarkt kletterte der Stellenindex der Bundesanstalt für Arbeit, der die Nachfrage nach Arbeitskräften in Deutschland abbildet, zwischenzeitlich auf ein neues Rekordniveau, und die Zahl der registrierten Arbeitslosen sank auf 2,28 Millionen. Die Arbeitslosenquote betrug am Ende des ersten Halbjahres 5,0%, nach 5,5% im Vorjahr. Vor allem in den Dienstleistungsbereichen der deutschen Wirtschaft werden weiterhin Arbeitskräfte gesucht und auch eingestellt.

Die Ökonomen sehen die wesentlichen Belastungen des Konjunkturklimas in den außenwirtschaftlichen Risiken, vor allem der Ungewissheit über eine weitere Eskalation der von den USA befeuerten Handelskonflikte, und der weiter unklaren Zukunft der wirtschaftlichen Beziehungen zwischen Großbritannien und der EU. Dabei seien weniger faktische Maßnahmen wie Strafzölle bedrohlich für die wirtschaftliche Entwicklung, vielmehr falle es ins Gewicht, wenn Unternehmen sich aufgrund der Handelsunsicherheiten mit Investitionen zurückhielten. Abgesehen vom Unsicherheitsfaktor der internationalen Handelspolitik werden die Perspektiven für die deutsche Wirtschaft aber positiv gesehen.

Vermietungsmarkt: fortgeschrittene Flächenabsorption

Am Bürovermietungsmarkt in Deutschland haben sich die Umsätze nach einem schwächeren ersten Quartal wieder stabilisiert. Mit 1,83 Mio. qm liegt der Umsatz in den Büro-Hochburgen zur Halbjahresbilanz fast wieder auf dem Niveau des Vorjahres. Nach

Ablauf des Halbjahrs war zu verzeichnen, dass netto insgesamt ein Volumen von weiteren 232.000 qm Büroflächen vom Markt absorbiert wurden und die über die sieben Hochburgen kumulierte Leerstandsquote sich somit auf nun 4,3% reduziert hat (Vorjahr: 5,1%).

Das Maklerhaus JLL sieht sowohl den Fachkräftemangel am Arbeitsmarkt als auch den weiter voranschreitenden Mangel an geeigneten Büroflächen als Ursache dafür an, dass Expansionen und Umzugspläne verschoben werden und der Markt mithin eine Zwangspause einlegt. Vor diesem Hintergrund hat vor allem die sehr expansive Flächennachfrage der Betreiber flexibler Bürokonzepte und Co-Working-Spaces an Gewicht gewonnen; sie sicherten sich in den ersten sechs Monaten des Jahres bereits knapp 116.000 qm zusätzlich und kamen damit auf einen Anteil von 6% am gesamten Umsatzvolumen in den sieben Top-Standorten, mit besonderem Schwerpunkt in Frankfurt und München, auf die allein 70.000 qm entfielen. Die Researcher von JLL rechnen hoch, dass nach Eröffnung aller derzeit geplanten Standorte insgesamt 77.000 Arbeitsplätze auf 764.000 qm Bürofläche in Form solcher neuen Arbeitsplatz-Modelle zur Verfügung stehen werden. Sie stellen somit angesichts von Flächenknappheit und aufgeschobenen Expansionsentscheidungen auch angebotsseitig einen Marktfaktor dar, der künftig für Unternehmen eine Alternative zu klassisch anzumietenden Flächen darstellen kann. Bis zum Jahresende erwartet JLL ein weiteres Absinken der Leerstandsquote auf 4,2%.

Da im ersten Halbjahr 2018 mit insgesamt 329.000 qm nun 20% weniger an neuen Büroflächen fertiggestellt wurden als im Vorjahr und für das restliche Jahr auch nicht mehr mit einem hohen Volumen an hinzukommenden freien Neubaufächen zu rechnen sei, manifestiert sich der Mangel an verfügbaren Flächen nach Einschätzung der Makler zunächst weiter: Von den für die zweite Jahreshälfte erwarteten rund 674.000 qm sind knapp 80% schon unter Vertrag, sodass nur noch 141.000 qm überhaupt an den Markt kämen. Da die Auftragsbücher der Bau- und Ausbauunternehmen voll sind, kann sich das Angebot erst mit zeitlicher Verschiebung anpassen. Für 2019 sei zwar ein deutlicher Anstieg an Fertigstellungen projiziert, allerdings bleibe abzuwarten, ob diese Planungen angesichts der knappen Kapazitäten der Bauunternehmen tatsächlich realisiert werden können. Im Zuge der Flächenverknappung stiegen die Mietpreise weiter und erreichten in den Top-Standorten und -Lagen ein Niveau, das nach Beobachtungen der Makler zu einem zunehmenden Ausweichen der Nutzer auf Alternativen in periphere Lagen führt.

Investmentmarkt: Renditelücke unterhalb der Spitzenrenditen schließt sich

Am deutschen Investmentmarkt hat sich die sprunghafte Bewegung vom Vorjahr nicht wiederholt: Während im ersten Halbjahr 2017 das Transaktionsvolumen um 47 % gegenüber dem Vergleichszeitraum im Vorjahr auf 25,8 Mrd. Euro hochschnellte, bilanzierte das erste Halbjahr 2018 mit 25,6 Mrd. Euro nunmehr ein fast identisch hohes Niveau. Auch blieb es bei der etwa hälftigen Aufteilung zwischen ausländischen und einheimischen Marktakteuren, und die Unruhe auf der außen- und handelspolitischen Bühne führte nicht zu spürbaren Verwerfungen zwischen Angebot und Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien. JLL bekräftigten zum Halbjahr ihre Prognose von rund 55 Mrd. Euro Investmentumsatz für das Gesamtjahr 2018.

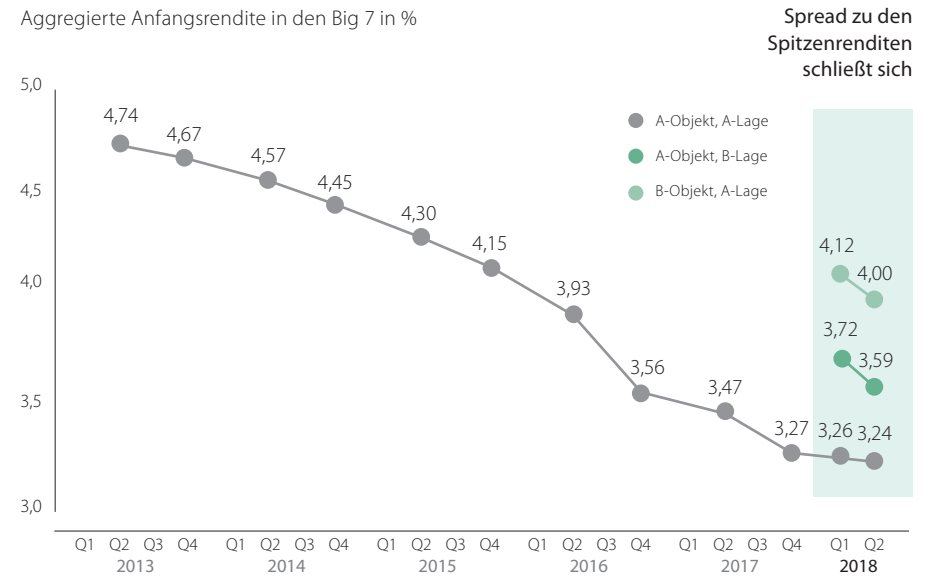
Veränderungen ergaben sich nach Analyse der Immobilien-Researcher bei der Struktur der Investments: So nahm die Bedeutung großer Transaktionen ab, und das gehandelte Volumen kam somit durch eine größere Handelsaktivität und Abschlüsse über eine Vielzahl von Einzelobjekten zustande. Mit einem Anteil von 45 % stieg die Präferenz für die Nutzungsart Büro gegenüber dem Vorjahr (39%) weiter an.

Deutlich legte mit einem Plus von 29% im Vergleich zum Vorjahr das Transaktionsvolumen bei Objekten in den Immobilienhochburgen zu. Dabei zeichnet sich bei der gemittelten Spitzenrendite inzwischen eine Bodenbildung ab, sie hat sich im zweiten Quartal im Vergleich zum Vorquartal kaum noch verändert und lag bei 3,24% (im Vorjahr 3,47%). Sehr deutlich verringerte sich allerdings die Rendite für Objekte in Top-Lagen, aber mit schwächerer Gebäudequalität und kürzeren Restlaufzeiten, die gegenüber dem Vorquartal um 12 Basispunkte auf 4,00% zurückging, sowie für Objekte in Teilmärkten abseits der Innenstädte, die nunmehr bei 3,59% – um 13 Punkte niedriger als im Vorquartal – liegt. Die Risikoaufschläge und Abstände zur Spitzenrendite sind damit nach Auswertungen von JLL auf ein historisch niedriges Niveau geschrumpft. Hintergrund ist die Verschiebung der Anlagepräferenzen seitens der Investoren zu Produkten und Lagen, die nicht den bislang gültigen Prime-Kriterien entsprechen und bei denen noch Mietpreiswachstumspotenzial mit geeigneten Management-Maßnahmen gesehen wird.

Nach Einschätzung der JLL-Analysten seien die Zeiten starker Renditekompressionen zunächst vorbei; der Fokus der Wertentwicklung liege immer stärker auf der Mietpreisentwicklung und einem fundierten Asset Management, das Potenziale für entsprechende Anpassungen heben kann.

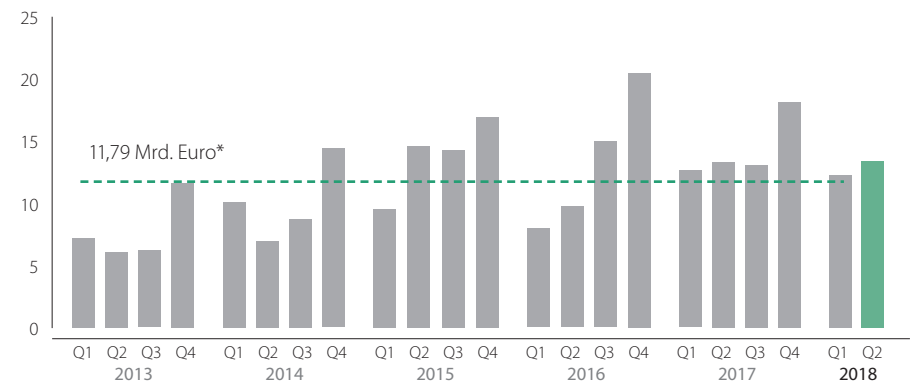
ANFANGSRENDITEN BÜRO

Aggregierte Anfangsrendite in den Big 7 in %



TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN

in Mrd. Euro



Quelle: JLL

* Durchschnitt (2013 Q1–2018 Q1)

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Highlights

- ➔ Assets under Management erreichen 5,0-Mrd.-Euro-Schwelle, das entspricht einem Anstieg um 22 %
- ➔ Professionelles Asset Management führt zu Steigerung der Vermietungsleistung um 60 % auf 12,0 Mio. Euro im H1 2018
- ➔ Like-for-like-Mieteinnahmen im Commercial Portfolio wachsen um 2,3 % durch professionelles Asset Management
- ➔ Weitere Reduktion der EPRA-Leerstandsquote auf 8,9 % im Commercial Portfolio
- ➔ FFO steigt um 7 % auf 32,0 Mio. Euro
- ➔ Konzernüberschuss erhöht sich um 20 % auf 23,9 Mio. Euro
- ➔ Bestätigung der Prognose nach erstem Halbjahr

Im ersten Halbjahr 2018 hat die DIC Asset AG ihr operatives Ergebnis deutlich gesteigert. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum wuchs der FFO um 7 % auf 32,0 Mio. Euro. Der Konzernüberschuss liegt mit 23,9 Mio. Euro, trotz vorübergehender doppelter Zinsbelastung nach Emission der vierten Unternehmensanleihe, vor allem dank eines starken Ergebnisbeitrags aus Beteiligungen um 20 % über dem Niveau des Vorjahres (H1 2017: 20,0 Mio. Euro).

ASSET-MANAGEMENT-PLATTFORM

Weiter wachsende Assets under Management

Der Gesamtwert der Assets under Management in den Segmenten Commercial Portfolio (1,6 Mrd. Euro), Funds (1,8 Mrd. Euro) und Other Investments (1,6 Mrd. Euro) stieg um rund 22 % auf rund 5,0 Mrd. Euro nach 4,1 Mrd. Euro (inkl. Drittgeschäft) im Vorjahr. Das betreute Portfolio der DIC Asset AG umfasste zum Stichtag insgesamt 185 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 1,9 Mio. qm.

PORTFOLIO NACH SEGMENTEN

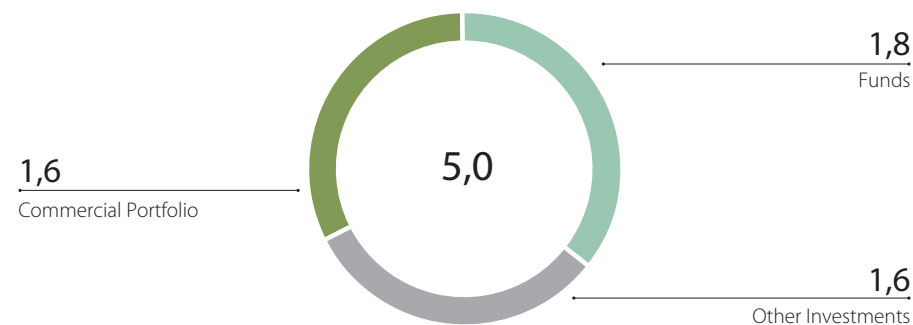
		Commercial Portfolio	Funds	Other Investments*	Gesamt
Anzahl Immobilien	H1 2018	108	63	14	185
	H1 2017	123	52	14	189
Marktwert in Mio. Euro**	H1 2018	1.598,3	1.763,3	1.630,0	4.991,6
	H1 2017	1.721,6	1.314,4	1.065,2	4.101,2
Mietfläche in qm	H1 2018	927.800	679.300	255.700	1.862.800
	H1 2017	1.005.800	564.600	210.100	1.780.500

* inkl. Drittgeschäft

** Marktwerte zum 31.12.2017, spätere Zugänge zu Anschaffungskosten

ASSETS UNDER MANAGEMENT

in Mrd. Euro



Transaktionen im Gesamtvolumen von über 650 Mio. Euro über alle Segmente realisiert

Insgesamt wurde von unserem Investment-Team bis dato im laufenden Jahr, einschließlich Warehousing-Transaktionen, ein Volumen von über 650 Mio. Euro im Rahmen von An- und Verkäufen umgesetzt.

Auf der Ankaufsseite wurden im ersten Halbjahr Akquisitionen über rund 105 Mio. Euro getätigt, davon entfielen rund 70 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 35 Mio. Euro auf den Fondsbereich. Weitere Zukäufe sowohl für den Eigenbestand als auch für den Fondsbereich werden im Rahmen intensiver Prüfungen vorbereitet.

Immobilienverkäufe wurden über ein Volumen von rund 216 Mio. Euro beurkundet, davon rund 49 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio und rund 167 Mio. Euro aus dem vollständigen Verkauf der restlichen Joint Venture-Objekte. Für zwei im ersten Halbjahr 2018 verkaufte Objekte in Höhe von rund 37 Mio. Euro sowie drei im 2. Halbjahr 2017 verkaufte Objekte in Höhe von rund 17 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang bis zum Stichtag der Halbjahresbilanz statt.

Darüber hinaus haben wir durch Weiterplatzierung von Fondsanteilscheinen des DIC HighStreet Balance ein Immobilienvolumen von rund 210 Mio. Euro transferiert. Ein Immobilienvolumen von rund 130 Mio. Euro ging Ende Juni 2018 aus dem Warehousing als Startportfolio in den neuen DIC Office Balance V über.

Vermietungsleistung um 60% gesteigert

Unsere professionellen Immobilienmanagement-Teams haben im ersten Halbjahr 2018 sehr erfolgreiche Vermietungsarbeit geleistet. Insgesamt konnten um 60% höhere annualisierte Mieteinnahmen von 12,0 Mio. Euro unter Vertrag gebracht werden (H1 2017: 7,5 Mio. Euro).

Von dem Gesamtvermietungsvolumen von 98.200 qm entfielen rund 59% auf das Segment Funds und 41% auf das Commercial Portfolio. Während sich die Vermietungsarbeit im Commercial Portfolio vor allem auf kleine und mittlere Flächen (86%) konzentrierte, konnten im Segment Funds insbesondere großvolumige Vermietungen (65%) und hierbei vor allem Anschlussvermietungen unter Vertrag gebracht werden.

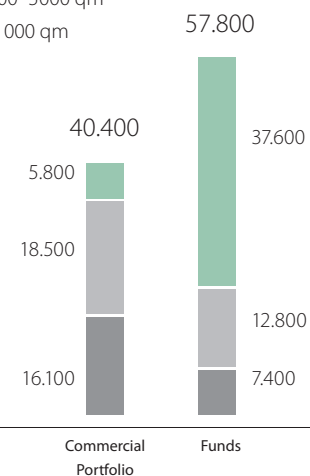
VERMIETUNGSLEISTUNG NACH NUTZUNGSARTEN

	in qm		annualisiert in Mio. Euro	
	H1 2018	H1 2017	H1 2018	H1 2017
Büro	72.000	46.100	9,4	5,6
Einzelhandel	9.800	4.100	1,6	0,4
Lager/Logistik	10.600	17.200	0,6	1,0
Weiteres Gewerbe	5.200	8.400	0,3	0,4
Wohnen	600	700	0,1	0,1
Gesamt	98.200	76.500	12,0	7,5
Stellplätze	1.085 Stück	811 Stück	0,6	0,4

STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG

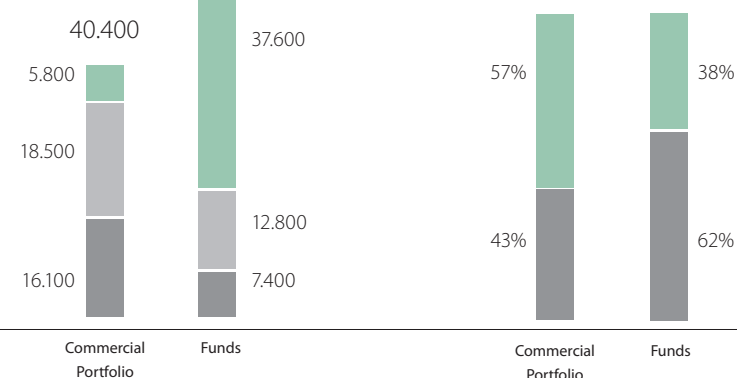
Verteilung nach Größe in qm

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



Verteilung nach

- Neuvermietung
- Anschlussvermietung



Mit dem Land Niedersachsen wurden Mietverträge mit einer Laufzeit von größer 20 Jahren im Office Center Plaza in Hannover abgeschlossen.



TOP-VERMIETUNGEN

Allianz Deutschland AG	Anschlussvermietung	Funds	Leipzig	12.200 qm
Land Niedersachsen	Neuvermietung	Funds	Hannover	9.700 qm
eBay GmbH	Anschlussvermietung	Funds	Berlin Kleinmachnow	8.100 qm
SiNN GmbH	Anschlussvermietung	Funds	Trier	7.400 qm
Maintrans Intern. Sped. GmbH	Neuvermietung	Commercial Portfolio	Langenselbold	5.800 qm

SEGMENT COMMERCIAL PORTFOLIO

Portfolioqualität deutlich gesteigert

Das Segment Commercial Portfolio umfasst unsere direkten Immobilieninvestments. Mit diesen erzielen wir langfristig stabile Mieteinnahmen; zudem optimieren wir Bestandsobjekte durch aktives Vermietungsmanagement sowie Neupositionierungen und realisieren Gewinne durch Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten. Darüber hinaus nutzen wir attraktive Chancen am Markt für Zukäufe, mit denen wir unser Portfolio diversifizieren und seine Ertragskraft stabilisieren.

Im ersten Halbjahr 2018 waren wir für unser Bestandsportfolio sowohl als Ankäufer als auch Verkäufer am Markt aktiv. Darüber hinaus waren wir sehr erfolgreich in unseren Asset-Management-Aktivitäten und haben alle wichtigen Vermietungskennzahlen gegenüber dem 30.06.17 bzw. dem ersten Geschäftshalbjahr 2017 verbessert.

Ende Mai haben wir zur Ergänzung und Stabilisierung unseres cashflow-starken Eigenbestands ein Bürogebäude in der Innenstadt von Leverkusen für ca. 52 Mio. Euro erworben. Das Anfang 2018 fertiggestellte Objekt umfasst eine Mietfläche von rund 13.300 qm sowie 301 Stellplätze und ist langfristig – mit einem WALT von fast 17 Jahren – vermietet. Ankermieter ist die pronova BKK, eine der größten Betriebskrankenkassen Deutschlands. Weitere Ankäufe für den Eigenbestand sind für die zweite Jahreshälfte 2018 in der Pipeline.

OBJEKTPORTRÄT LEVERKUSEN



- Kaufpreis rd. 52 Mio. Euro
- Gesamtmietfläche rd. 13.300 qm, 301 Stellplätze
- 100% Vermietungsquote
- langfristige Mietverträge; WALT 16,76 Jahre
- Ankermieter ist die pronova BKK, eine der größten Betriebskrankenkassen Deutschlands
- Neubau, Anfang 2018 fertiggestellt
- Freundliches und helles Ambiente, barrierefreier Zugang und kleine Büroeinheiten für die individuelle Beratung
- Leverkusen ist ein Standort mit wirtschaftlichem Potenzial
- Profitable Auswirkungen des guten regionalen Marktzugangs der DIC



> WACHSTUM IM COMMERCIAL PORTFOLIO UM RUND 52 MIO. EURO

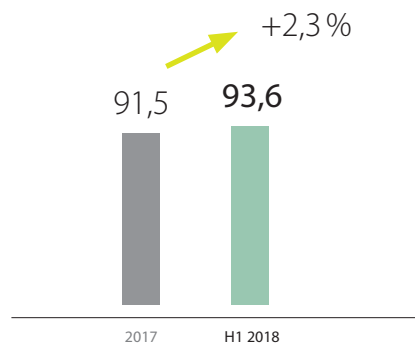
Zudem haben wir mit planmäßigen Verkäufen unser Portfolio weiter optimiert: Im Sechsmonatszeitraum wurden Objekte mit einem Volumen von zusammen rund 49 Mio. Euro beurkundet. Die Verkaufspreise lagen mit durchschnittlich rund 16% deutlich über den zuletzt festgestellten Marktwerten.

Die annualisierten Mieteinnahmen stiegen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 2,7%, von 93,7 Mio. Euro auf 96,2 Mio. Euro im ersten Geschäftshalbjahr 2018. Zugleich gelang es uns, durch unser aktives Asset- und Propertymanagement die Qualität im Portfolio erheblich zu steigern. So reduzierten wir die EPRA-Leerstandsquote gegenüber dem 1. Halbjahr 2017 von 11,2% auf 8,9%, und die durchschnittliche Mietlaufzeit konnte deutlich von 4,3 auf 5,2 Jahre erhöht werden.

Like-for-like haben wir über aktives Vermietungsmanagement die Mieteinnahmen im Commercial Portfolio erneut gesteigert, und zwar um 2,3%, und damit weitere wesentliche Potenziale gehoben. Für das zweite Halbjahr 2018 beträgt das potenzielle Mietauslaufvolumen lediglich 4,7%, der Anteil des potenziellen Mietauslaufvolumens, das in die Jahre ab 2022 fällt, liegt bei 54,0%.

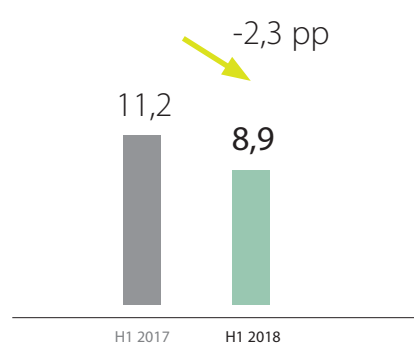
LIKE-FOR-LIKE-MIETEINNAHMEN

Basis: annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro



EPRA-LEERSTANDSQUOTE

in %*



* ohne Projektentwicklungen und Warehousing

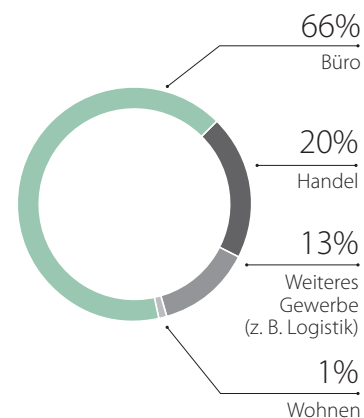
ENTWICKLUNG COMMERCIAL PORTFOLIO*

	H1 2018	H1 2017
Anzahl Immobilien	108	123
Marktwert in Mio. Euro	1.598,3	1.721,6
Mietfläche in qm	927,8	1.005,8
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	96,2	93,7
Ø-Miete in Euro pro qm	9,49	9,38
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	5,2	4,3
EPRA-Leerstandsquote in %	8,9	11,2
Bruttomietrendite in %	6,3	6,3

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

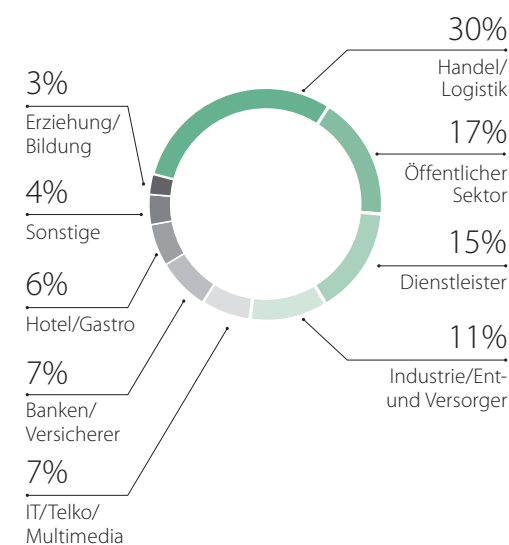
NUTZUNGSARTEN

Basis: annualisierte Mieteinnahmen



BRANCHEN*

Basis: annualisierte Mieteinnahmen



* Branchenzuordnung seit 30.06.2018 gemäß IHK-Branchenschlüssel

SEGMENT FUNDS

Siebter Spezialfonds gestartet, weiterer Anstieg der Assets under Management

Für unsere institutionellen Investoren strukturieren wir im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt Investmentprodukte mit attraktiven Ausschüttungsrenditen. Unsere Beteiligungsquote an diesen Fonds beträgt in der Regel zwischen 5 und 10%. Zudem erbringt die DIC Asset AG als Dienstleister das Asset- und Propertymanagement sowie die Durchführung der An- und Verkäufe. Damit erzielen wir kontinuierlich wachsende Managementerträge.

Im Verlauf des ersten Halbjahres konnten wir unsere Strategie, das Fondsgeschäft als Trading-Plattform am Markt zu etablieren, weiter vorantreiben. Im März 2018 haben wir erstmalig einen von uns gemanagten Fonds im Rahmen eines Anteilscheinverkaufs an einen namhaften institutionellen Investor weiterplatziert. Der 2012 aufgelegte Spezialfonds DIC HighStreet Balance, an dem wir mit einem Kapitalanteil von 5 % beteiligt waren, erwirtschaftete für die Anleger kontinuierlich Renditen oberhalb der Zielrendite von 5,0%. Mit dem Anteilscheinverkauf haben wir eine für die Fondsinvestoren attraktive Exit-Möglichkeit realisiert, nicht zuletzt unter dem Aspekt der Transaktionskosteneffizienz. Für die erfolgreiche Vorbereitung und Durchführung der Transaktion flossen der DIC Asset AG Managementgebühren in Höhe von rund 5,9 Mio. Euro zu.

Darüber hinaus haben wir für den Spezialfonds DIC Office Balance IV zwei weitere Immobilien im Volumen von rund 34 Mio. Euro erworben. Für beide Objekte erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten im zweiten Quartal.

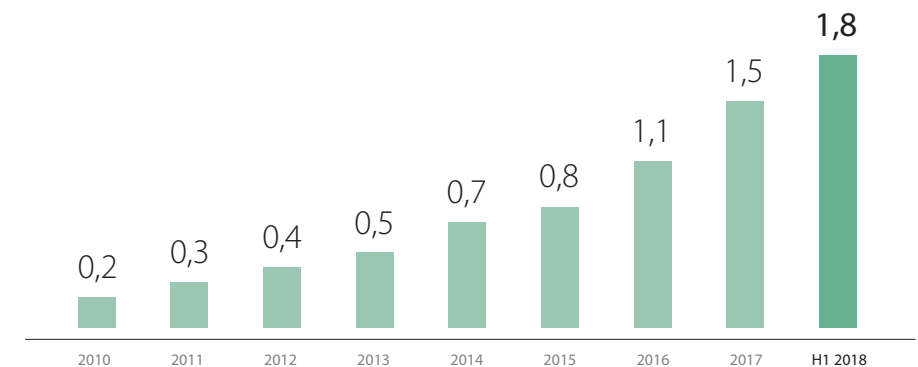
Zum Ende des ersten Halbjahres haben wir den siebten offenen Spezial-AIF – den fünften in der erfolgreichen Reihe der DIC Office Balance-Fonds – aufgelegt. Der DIC Office Balance V investiert in Gewerbeimmobilien in deutschen Metropolregionen und hat ein Zielinvestitionsvolumen von 350–400 Mio. Euro. In den neuen Fonds mit einer geplanten jährlichen Zielrendite von 4,0 bis 4,5 % wurde ein attraktives Startportfolio ein-

gebracht, das wir bereits im Dezember 2017 vorab für den Fonds erworben hatten. Die beiden Objekte in Hamburg und München im Volumen von rund 130 Mio. Euro wurden von uns zwischenzeitlich im Warehousing bewirtschaftet. Die Transaktion wird im dritten Quartal 2018 ergebniswirksam.

Mit der im Vergleich zum 30.06.2017 erfolgreichen Steigerung der Assets under Management im Fondsbereich um eine halbe Milliarde Euro auf 1,8 Mrd. Euro und weiteren attraktiven Fondsprodukten in Vorbereitung setzt die DIC Asset AG auf ein fortgesetztes Wachstum dieser Ertragsäule in 2018 und darüber hinaus.

FONDSVOLUMEN

in Mrd. Euro



ECKDATEN DIC OFFICE BALANCE V

- Investment-Fokus: Gewerbeimmobilien in deutschen Metropolregionen
- Start: 06/2018
- Start-Portfolio: zwei Objekte in München und Hamburg mit einem Volumen von ca. 130 Mio. Euro
- Zielvolumen: 350 bis 400 Mio. Euro
- Zielrendite: 4,0–4,5%



SEGMENT OTHER INVESTMENTS

Strategische Beteiligung an TLG mit hohem Ergebnisbeitrag, wachsendes Drittgeschäft, vollständiger Abbau Joint Ventures

Das Segment Other Investments umfasst neben unseren strategischen Beteiligungen und dem wachsenden Drittgeschäft auch unsere Beteiligung an der Projektentwicklung MainTor in Frankfurt, die sich in der finalen Phase befindet. Der Verkauf der bislang enthaltenen Joint Venture-Objekte konnte planmäßig vollständig im ersten Halbjahr beurkundet werden.

Unsere strategische Beteiligung an der TLG Immobilien AG beläuft sich aktuell auf rund 15%. Im zweiten Quartal 2018 konnten wir durch diese Beteiligung Dividendenerträge in Höhe von 10,2 Mio. Euro generieren und damit von einer weiteren Ertragsäule im Segment Other Investments profitieren.

Unser Geschäft mit Immobilienmanagement-Dienstleistungen für Dritte haben wir im laufenden Geschäftsjahr bereits deutlich weiter ausbauen können. Im ersten Halbjahr 2018 stiegen die Assets under Management des Drittgeschäfts auf 1,2 Mrd. Euro (H1 2017: 0,7 Mrd. Euro), verteilt auf 11 Objekte mit einer Mietfläche von 244.000 qm (H1 2017: 6 Objekte, 139.000 qm Mietfläche). Mit der Bewirtschaftung von Landmark-Objekten wie dem Japan Center und dem IBC in Frankfurt am Main erzielen wir steigende laufende Einnahmen.

Im zweiten Quartal 2018 haben wir die Veräußerung des letzten zu verkaufenden Joint-Venture-Objekts beurkundet. Damit konnten wir im ersten Halbjahr den Verkauf aller Objekte mit einem Volumen von rund 167 Mio. Euro beurkunden, nachdem wir zum Teil erhebliche Wertsteigerungspotenziale durch Refurbishment und Repositionierung heben konnten. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von zwei Joint-Venture-Immobilien erfolgte vor dem Halbjahresstichtag, die Übergänge der zwei übrigen Objekte werden im dritten Quartal dieses Jahres bzw. im ersten Halbjahr 2019 wirksam. Damit haben wir unser Ziel, die Joint Ventures vollständig abzubauen, erreicht.

Personalentwicklung

Zum Stichtag 30.06.2018 beschäftigte die DIC Asset AG 181 Mitarbeiter, 6 weniger als zum Jahresende 2017, im Wesentlichen aus dem Bereich Administration.

ANZAHL MITARBEITER

	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	25	25	23
Asset- und Propertymanagement	112	113	110
Konzernmanagement und Administration	44	49	52
Gesamt	181	187	185

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

Mieteinnahmen von Transaktionen geprägt

Im ersten Halbjahr 2018 haben wir planmäßig Bruttomieteinnahmen in Höhe von 50,3 Mio. Euro erwirtschaftet (H1 2017: 59,2 Mio. Euro). Der Rückgang der Mieteinnahmen resultiert im Wesentlichen aus Verkäufen und dem Übergang von Warehousing-Objekten aus dem Commercial Portfolio in die in 2017 aufgelegten Fonds DIC Retail Balance I und DIC Office Balance IV. Positiv wirkte sich die Like-for-like-Steigerung der Mieteinnahmen um 2,3 % infolge der erfolgreichen Vermietungsarbeit sowie zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ankäufen aus. Die Nettomieteinnahmen lagen entsprechend mit 42,5 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert (50,4 Mio. Euro).

Erträge aus Immobilienmanagement signifikant gestiegen

Die Erträge aus dem Immobilienmanagement sind gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 56 % von 7,8 Mio. Euro auf 12,2 Mio. Euro gestiegen. Den weitaus größten Anteil hatten die Erträge aus dem Fondsgeschäft mit 11,0 Mio. Euro (H1 2017: 6,9 Mio. Euro). Während zum Ergebnis des Vorjahres Set-up-Fees für den DIC Office Balance IV beitrugen, konnten im ersten Halbjahr 2018 insbesondere die Fees für den Verkauf der Anteilsscheine am DIC HighStreet Balance in Höhe von 5,9 Mio. Euro verbucht werden. Strukturierungserträge für den neu aufgelegten Fonds DIC Office Balance V werden im dritten Quartal ergebniswirksam. Die Erträge aus dem wachsenden Drittgeschäft stiegen, auch bedingt durch Transaktionsgebühren aus den Veräußerungen der Joint Venture Objekte, auf 1,2 Mio. Euro (H1 2017: 0,9 Mio. Euro).

Gesamterträge von 124,3 Mio. Euro

Die Gesamterträge beliefen sich im ersten Halbjahr 2018 auf 124,3 Mio. Euro nach 245,3 Mio. Euro im Vorjahr. Diese waren insbesondere geprägt durch den im ersten Halbjahr 2017 realisierten Portfolioverkauf. Bis zum Stichtag erzielten wir Erlöse aus Immobilienverkäufen in Höhe von 51,2 Mio. Euro (H1 2017: 166,4 Mio. Euro). Trotz der um rund 69 % niedrigeren Verkaufserlöse konnte der Verkaufsgewinn von 10,8 Mio. Euro im Vorjahr um 3 % auf 11,1 Mio. Euro gesteigert werden.

ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

in Mio. Euro	H1 2018	H1 2017	Δ
Bruttomieteinnahmen	50,3	59,2	-15%
Erträge aus Immobilienmanagement	12,2	7,8	56%
Erlöse aus Immobilienverkauf	51,2	166,4	-69%
Sonstige Erträge	10,6	11,9	-11%
Gesamterträge	124,3	245,3	-49%

Operative Kosten stabil

Die operativen Kosten lagen im ersten Halbjahr 2018 mit 15,2 Mio. Euro geringfügig unter dem Niveau des Vorjahres (15,3 Mio. Euro).

Finanzergebnis temporär durch höheres Anleihevolumen geprägt

Das Finanzergebnis lag im ersten Halbjahr 2018 bei -19,2 Mio. Euro (H1 2017: -16,8 Mio. Euro). Dies ist im Wesentlichen durch die Emission der vierten Unternehmensanleihe 17/22 im Juli 2017 mit nachfolgender Aufstockung im Februar 2018 bedingt. Die eingeworbenen Finanzmittel wurden insbesondere zur Rückzahlung der am 9. Juli 2018 ausgelaufenen Anleihe 13/18 eingesetzt. Im Berichtszeitraum ergab sich folglich eine vorübergehende doppelte Zinsbelastung bei den Anleihen. Der Zinsaufwand für das Commercial Portfolio konnte gegenüber dem Vorjahr jedoch klar verbessert werden.

Beteiligungserträge durch TLG-Dividende beeinflusst

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ist gegenüber dem Vorjahr von 2,2 Mio. Euro auf 10,8 Mio. Euro angestiegen. Während die Erträge aus dem Fondsgeschäft stabil blieben, zahlte sich im Segment Other Investments unsere strategische Beteiligung an der TLG Immobilien AG aus, über die wir Dividendeneinnahmen von 10,2 Mio. Euro generiert haben.

ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. Euro	H1 2018	H1 2017	Δ
Nettomieteinnahmen	42,5	50,4	-15%
Verwaltungsaufwand	-5,9	-6,0	-2%
Personalaufwand	-9,3	-9,3	+0%
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	-0,1	0,2	>100%
Erträge aus Immobilienmanagement	12,2	7,8	+56%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	11,6	3,3	>100%
Zinsergebnis	-19,0	-16,6	-14%
Funds from Operations	32,0	29,8	+7%

FFO um 7 % auf 32,0 Mio. Euro gesteigert

Das operative Ergebnis – der FFO – des ersten Halbjahres 2018 lag mit 32,0 Mio. Euro um rund 7 % über dem Vorjahresergebnis (H1 2017: 29,8 Mio. Euro). Maßgeblich hierfür waren insbesondere die signifikant gestiegenen Erträge aus dem Immobilienmanagement sowie das starke Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe, während sich die operativen Kosten auf dem Vorjahresniveau bewegten.

Der FFO je Aktie stieg – bei 2,8% höherer Aktienanzahl nach Ausgabe der Aktiendividende im April – um 7 % auf 0,46 Euro (H1 2017: 0,43 Euro).

Konzernüberschuss um 20 % gesteigert

Aufgrund der positiven Entwicklung des FFO sowie der gesunkenen Abschreibungen und das erneut sehr gute Ergebnis aus Verkäufen konnten wir den Konzernüberschuss im ersten Halbjahr 2018 auf 23,9 Mio. Euro steigern (H1 2017: 20,0 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie erhöhte sich bei höherer Aktienanzahl um 25 % auf 0,35 Euro (H1 2017: 0,28 Euro).

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Mit rund 68 % besteht der überwiegende Teil unserer Finanzschulden aus Darlehen, die mit einem breiten Spektrum deutscher Kreditinstitute vereinbart sind. Der verbleibende Teil stammt überwiegend aus unseren Unternehmensanleihen.

Im ersten Halbjahr ist die Bilanzsumme per 30.06.2018 gegenüber dem Jahresende 2017 um 86,0 Mio. Euro auf 2.427,3 Mio. Euro gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf Ankäufe für das Commercial Portfolio sowie die gestiegenen Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand zurückzuführen, die insbesondere durch die Aufstockung unserer in 2017 begebenen Unternehmensanleihe bedingt sind.

Damit einhergehend erhöhten sich die Finanzschulden zum 30.06.2018 auf 1.524,3 Mio. Euro (31.12.17: 1.453,3 Mio. Euro). Aufgrund der Implementierung des DIC Office Balance V haben sich die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte um insgesamt 40,6 Mio. Euro sowie die dazu gehörigen Verbindlichkeiten um insgesamt 29,2 Mio. Euro verringert.

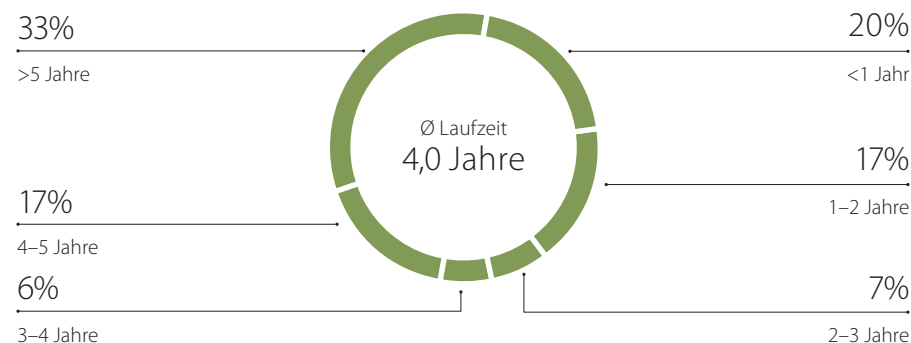
Die durchschnittliche Laufzeit der Schulden einschließlich der Anleihen verringerte sich laufzeitbedingt im Vergleich zum 30.06.2017 auf 4,0 Jahre (30.06.2017: 5,3 Jahre) bzw. gegenüber dem Jahresende 2017 (31.12.2017: 4,6 Jahre). Der Anteil der Finanzierungen mit Laufzeiten größer als fünf Jahre belief sich zum Stichtag gegenüber dem Jahresende 2017 auf 33 % (31.12.2017: 32 %).

Die durchschnittlichen Zinskosten aller Bankfinanzierungen lagen bei rund 1,8 % und sind damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum laufzeitbedingt geringfügig gestiegen (30.06.2017: 1,7 %).

Der Zinsdeckungsgrad, das Verhältnis von Nettomieteinnahmen zu Zinsaufwendungen, ist im ersten Halbjahr auf 181 % gesunken (Gesamtjahr 2017: 213 %), zum 30.06.2018 sind rund 91 % unserer Finanzschulden festverzinslich (31.12.2017: 88 %).

LAUFZEIT FINANZSCHULDEN

Finanzschulden per 30.06.2018



Cashflow durch Transaktionen und Anleiheaufstockung geprägt

Der Cashflow des ersten Halbjahres ist im Wesentlichen durch Transaktionen sowie die Aufstockung unserer Unternehmensanleihe im ersten Halbjahr geprägt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit und Investitionen sowie der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (im Vorjahr Mittelabfluss) sind im ersten Halbjahr 2018 allesamt positiv.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag im ersten Halbjahr 2018 mit 34,6 Mio. Euro deutlich über dem Vorjahreswert (23,6 Mio. Euro), was insbesondere auf die geringeren Zinszahlungen aufgrund der im ersten Quartal des Vorjahres umgesetzten Refinanzierung des Commercial Portfolios zurückzuführen ist. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich auf 27,3 Mio. Euro (H1 2017: 133,5 Mio. Euro); er spiegelt im Wesentlichen unsere Verkaufsaktivitäten, strategische Investitionen sowie die laufenden Investitionen in das Fondsgeschäft sowie das Commercial Portfolio wider. Der positive Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich im ersten Halbjahr 2018 auf +27,8 Mio. Euro nach -135,4 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum und beinhaltet insbesondere die Aufstockung unserer vierten Unternehmensanleihe um 50,0 Mio. Euro sowie die Auszahlung der Bardividende von 24,6

Mio. Euro. Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen für Investitionen in das Commercial Portfolio und das Fondsgeschäft in Höhe von 169,5 Mio. Euro sowie insbesondere verkaufsbedingte Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von 166,3 Mio. Euro glichen sich fast vollständig aus.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich gegenüber dem Jahresende um 90,1 Mio. Euro auf 292,1 Mio. Euro.

Eigenkapital im Rahmen der Aktiendividende erhöht

Das Eigenkapital per 30.06.2018 stieg im Vergleich zum 31.12.2017 geringfügig um 0,8 Mio. Euro von 828,9 Mio. Euro auf 829,7 Mio. Euro. Hierzu trug einerseits die Kapitalerhöhung aufgrund der erfolgreich durchgeführten Aktiendividende von insgesamt 18,9 Mio. Euro nach Kosten und der positive Konzernüberschuss des ersten Halbjahres 2018 in Höhe von 23,9 Mio. Euro bei. Gegenläufig wirkte der Barauszahlungsanteil der Dividende in Höhe von 24,6 Mio. Euro. Die bilanzielle Eigenkapitalquote verringerte sich gegenüber dem 31.12.2017 von 35,4% auf 34,2%. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value (LtV)), bereinigt um die Effekte aus Warehousing, ist mit 57,3% gegenüber dem Jahresende 2017 insbesondere aufgrund der Auszahlung der Dividende geringfügig um 30 Basispunkte gestiegen.

PROGNOSE

Wir bestätigen auf Basis der vorliegenden Halbjahreszahlen, unserer aktuellen Einschätzung zur Marktsituation und der Planungen für das zweite Halbjahr die zu Jahresbeginn getroffene Gesamtjahresprognose.

Wir planen mit einem Ankaufsvolumen zwischen 450–500 Mio. Euro. Die Akquisitionen dienen der Ergänzung und Stabilisierung unseres cashflow-starken Eigenbestands und zum weiteren Ausbau unseres erfolgreichen Fondsgeschäfts.

Zur laufenden Optimierung des Commercial Portfolios bringen wir zu passenden Gelegenheiten ausgewählte Immobilien auf den Markt. Für das Gesamtjahr rechnen wir mit Verkäufen aus dem Commercial Portfolio in einem Volumen zwischen 100–120 Mio. Euro.

Auf Basis der Transaktions- und Vermietungsleistungen und der Ergebnisse des ersten Halbjahres bestätigen wir auch die prognostizierten operativen Kennzahlen: Für das Gesamtjahr rechnen wir mit Bruttomieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in Höhe von 95–98 Mio. Euro nach 109,7 Mio. Euro im Berichtsjahr 2017. Der Rückgang der Mieteinnahmen wird unter anderem kompensiert durch höhere Erträge aus dem Immobilienmanagement, sodass wir erwarten, dass das operative Ergebnis mit einem FFO zwischen 62 und 64 Mio. Euro über dem Vorjahr (60,2 Mio. Euro) liegen wird. Rechnerisch entspricht dies, bedingt durch die im April 2018 nach Ausgabe der Aktiendividende auf 70,5 Mio. erhöhte Aktienanzahl, einem FFO je Aktie von ca. 0,88–0,91 Euro.

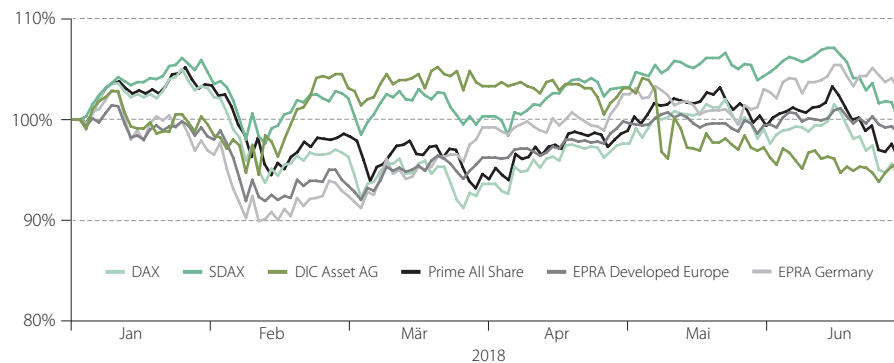
INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

Handelsstreit belastet auch deutschen Aktienmarkt

Das erste Halbjahr 2018 verlief für Anleger in deutschen Aktien weitaus unruhiger als das vergangene Jahr. Im Januar bewegten sich die Märkte zunächst weiter nach oben, ehe es im Februar zu einer starken Korrektur kam: Hintergrund waren aufkommende Zweifel an der Stabilität des weltweiten Aufschwungs, die sich auch im Rückgang des ifo-Geschäftsklimaindexes widerspiegelten. Hinzu kamen Sorgen vor einer Überhitzung der Wirtschaft in den USA und mithin die Befürchtung, dass die US-Notenbank Fed die Zinsen womöglich stärker und schneller anheben könnte als bislang erwartet. Zwar erholten sich die Märkte ab Ende März wieder, aber die Furcht vor einer Eskalation in den Handelsstreitigkeiten zwischen den USA und den internationalen Handelspartnern führten bis Ende Juni wieder zu einem erneuten Rückgang der Kurse. Die von US-Präsident Trump in Kraft gesetzten Strafzölle auf Aluminium- und Stahlimporte sowie die Gegenmaßnahmen der EU belasteten die Börsen deutlich. Der DAX fiel im ersten Halbjahr um 4,7%. Auch der MDAX schaffte es in den ersten sechs Monaten mit minus 1,6% nicht auf positives Terrain. Der SDAX konnte in diesem Zeitraum ein knappes Plus von 0,5% verbuchen.

WERTENTWICKLUNG

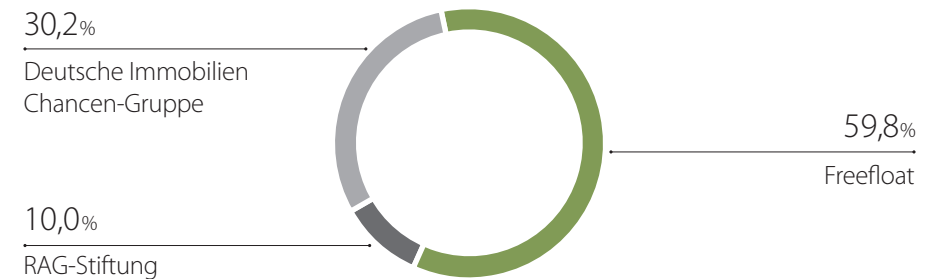
(bei Wiederanlage der Dividende, indiziert)



Die DIC Asset AG-Aktie erreichte sowohl Ende Februar als auch erneut Mitte März 2018 ein Hoch von 11 Euro. Nach der Auszahlung der Dividende und dem Handelsstart der neu geschaffenen Aktien im Rahmen der Aktiendividende geriet der Kurs zunächst weiter unter Druck. Danach setzte eine Erholung ein, sodass die DIC Asset AG-Aktie das Halbjahr bei 9,61 Euro schloss, was unter Berücksichtigung einer Wiederanlage der Dividende einem Rückgang von 2,7% gegenüber Jahresultimo 2017 entspricht. Damit spiegelte sie nahezu exakt die Wertentwicklung des Querschnitts sämtlicher im deutschen Börsensegment Prime Standard gelisteten Werte wider: Der Prime All Share gab im gleichen Zeitraum 2,8% ab.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

(Stand Juli 2018)



Mitteilungsstand: März 2018

Reform der deutschen Aktienindizes: Trennung zwischen Technologie- und Klassikwerten wird aufgehoben

Der SDAX wird, wie auch die anderen Leitindizes der Deutschen Börse, umgebaut. Alle bisher nur im TecDAX enthaltenen Werte sollen entsprechend ihrer Größe künftig auch in den drei Indizes DAX, MDAX und SDAX vertreten sein. Zugleich werden die Tech-Aktien aus dem DAX auch in den TecDAX aufgenommen. Die Indizes mittelgroßer und kleiner deutscher Aktiengesellschaften werden dabei aufgestockt: der MDAX von 50 auf 60 und

BASISDATEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE

Anzahl Aktien	70.526.248 (Namens-Stückaktien)
Grundkapital in Euro	70.526.248
WKN/ISIN	A1X3XX/DE000A1X3XX4
Symbol	DIC
Freefloat/Streubesitz	59,8%
Wichtige Indizes	SDAX, EPRA, DIMAX
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Designated Sponsors	ODDO BHF, HSBC Trinkaus & Burkhardt AG

KENNZAHLEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE ⁽¹⁾

		H1 2018	H1 2017
FFO je Aktie ⁽³⁾	Euro	0,46	0,43
Quartalsschlusskurs	Euro	9,61	9,59
52-Wochen-Hoch	Euro	11,00	10,05
52-Wochen-Tief	Euro	9,09	8,00
Börsenkapitalisierung ^(2,3)	Mio. Euro	678	658

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

(2) bezogen auf Xetra-Quartalsschlusskurs

(3) Aktienanzahl am 30.06.2017: 68.577.747

der SDAX von 50 auf 70 Werte. Die Änderungen treten ab dem 24. September 2018 in Kraft. Aktuelle Simulationen der Indexänderungen lassen sich aus den so genannten Schattenindizes beziehen, die die Deutsche Börse zeitlich befristet zusätzlich zu den offiziellen Indizes veröffentlicht. Diese zeigen, dass die DIC Asset AG-Aktie nach Abbildung des neuen Regelwerks weiterhin im SDAX enthalten ist. Über die neue Zusammensetzung der Indizes wird bei der konkreten Indexumstellung am 24. September endgültig entschieden.

EZB bekräftigt Beibehaltung der Nullzinsen bis Sommer 2019

Nachdem die EZB auf der Ratssitzung im März die Leitzinsen unangetastet ließ, bekräftigte sie im Juni eine Beibehaltung ihrer Zinspolitik zur Unterstützung der wirtschaftlichen Erholung im Euroraum. Um unerwünschten Zinsspekulationen zu begegnen, entschlossen sich die Währungshüter zu einem weit ins kommende Jahr reichenden Leitzinsausblick: Demnach geht die EZB davon aus, dass die Leitzinsen zumindest bis über den Sommer 2019 hinaus unverändert bleiben werden. Der Leitzins würde damit bei 0,0% bleiben, der Einlagezins für die Banken bei minus 0,4%. Allerdings wurde das Ende des milliarden-schweren Anleiheankaufprogramms für das Jahresende 2018 in Aussicht gestellt. Ab Oktober will die Notenbank das Volumen der monatlichen Käufe zunächst von derzeit 30 Milliarden Euro auf 15 Milliarden Euro verringern.

Währenddessen hob die US-Notenbank Fed vor dem Hintergrund anhaltend positiver US-Konjunkturdaten ihren Leitzins bereits zum zweiten Mal in diesem Jahr an und signalisierte, dass es 2018 noch zwei weitere Zinserhöhungen geben könne. Das Ende der expansiven Geldpolitik der Fed sorgte für steigende Zinsen bei den kurzfristigen US-Anleihen und für steigende Nervosität unter Anlegern, da sich die Zinsen am kurzen und am langen Ende bis Anfang Juli auf einen minimalen Renditeunterschied von nur noch etwa 0,3% annäherten. Eine flache oder gar inverse Zinsstruktur werteten Finanzstrategen als Signal für langfristig eingetübte Wachstumsaussichten am US-Markt.

Am deutschen Rentenmarkt nahmen die Marktteilnehmer ihre Erwartungen über zukünftige Leitzinserhöhungen der EZB zurück, was sich in sinkenden Renditen von Bundesanleihen niedergeschlagen hat. Neben den Äußerungen der EZB zum Leitzinsniveau gelten bei Marktbeobachtern auch die Knappheit der als sicherer Hafen geltenden deutschen Bundestitel und eine – nach der Bildung einer europakritischen Regierung – einsetzende Kapitalflucht aus Italien als mitbestimmende Faktoren für den Nachfrageanstieg nach Bundestiteln. Anfang Juli verzeichneten 10-jährige Bundesanleihen eine Rendite von 0,29%, gegenüber 0,56% vor einem Jahr, im Bereich der Kurzläufer mit 2-jähriger Laufzeit ging die Umlaufrendite von -0,58% auf -0,66% zurück.

Jüngste Unternehmensanleihe der DIC Asset AG aufgestockt, Anleihe aus 2013 vollständig zurückbezahlt

Im März 2018 haben wir erneut das positive Markt- und Zinsumfeld genutzt und unsere Unternehmensanleihe aus 2017 um 50 Mio. Euro auf 180 Mio. Euro im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung aufgestockt und damit unsere Finanzierungsstruktur nochmals optimiert. Die Anleihe 13/18 (Volumen: 100 Mio. Euro) wurde nach dem Bilanzstichtag zum Ende der Laufzeit am 9. Juli 2018 vollständig zurückbezahlt.

BASISDATEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

Name	DIC Asset AG-Anleihe 14/19	DIC Asset AG-Anleihe 17/22
ISIN	DE000A12T648	DE000A2GSCV5
WKN	A12T64	A2GSCV
Kürzel	DICC	DICD
Listung	Prime Standard Deutsche Börse, Frankfurt	Official List der Luxemburgischen Börse, Luxemburg
Mindestanlagesumme	1.000 Euro	1.000 Euro
Kupon	4,625%	3,250%
Emissionsvolumen	175 Mio. Euro	180 Mio. Euro
Fälligkeit	08.09.2019	11.07.2022

KENNZAHLEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

	29.06.2018	30.06.2017
DIC Asset AG-Anleihe 14/19		
Schlusskurs	103,95	105,25
Effektive Rendite	1,26%	2,14%
DIC Asset AG-Anleihe 17/22 – emittiert am 11.07.2017 –		
Schlusskurs	102,60	–
Effektive Rendite	2,56%	–

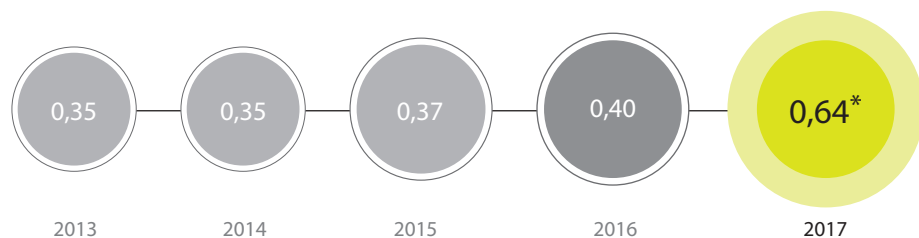
IR-Aktivitäten

Im ersten Halbjahr standen zunächst die Kommunikation des Konzernabschlusses 2017 und der weiteren strategischen Ausrichtung der DIC Asset AG im Fokus. Erneut wurden die Geschäftszahlen im Rahmen eines „Fast Close“ ermittelt und standen den Anlegern so bereits im Februar zur Verfügung. Des Weiteren waren die Vorbereitungen zur Aufstockung der Anleiheemission sowie des erstmaligen Angebots einer Aktiendividende Themen der IR-Aktivitäten. Der Vorstand und das Investor-Relations-Team erläuterten die Ergebnisse für 2017 sowie die Geschäftsziele im Rahmen von drei Investorenkonferenzen und mehreren Investoren-Calls. Aktionäre, Investoren und Analysten werden laufend über aktuelle Entwicklungen und den Geschäftsverlauf informiert. Die DIC Asset AG wird derzeit aktiv von sieben Analysten gecovert, davon empfehlen zwei Analysten die DIC-Aktie zu kaufen und fünf sie zu halten.

Auf der Hauptversammlung am 16. März 2018 in Frankfurt wurde für 2017 eine Dividenden-erhöhung um 10% auf 0,44 Euro pro Aktie und die Auszahlung einer zusätzlichen Sonderdividende von 0,20 Euro pro Aktie beschlossen. Alle weiteren Vorschläge der Verwaltung wurden mit großer Mehrheit angenommen und Herr Eberhard Vetter als neues Aufsichtsratsmitglied in das Kontrollgremium der AG gewählt.

DIVIDENDE JE AKTIE

in Euro



*inkl. Sonderdividende in Höhe von 0,20 Euro

Hervorragende Annahmquote für erstmals angebotene Aktiendividende

Für die angebotene Aktiendividende ergab sich nach Ablauf der Entscheidungsfrist Mitte April eine hervorragende Annahmquote von rund 44% der dividendenberechtigten Aktien: Unsere Aktionäre haben für mehr als 30 Millionen Aktien die Ausschüttung einer Dividende in Aktien gewählt, wodurch von dem Betrag von insgesamt 43,9 Millionen Euro für die Jahresdividende 2017 rund 19 Millionen Euro Barmittel für weiteres Wachstum im Unternehmen verbleiben konnten. Am 23. April erfolgte die Auszahlung der Bardividende und am 24. April die Einbuchung von insgesamt 1.948.501 neuen Stückaktien in die Depots der Aktionäre. Die Höhe des gezeichneten Kapitals der DIC Asset AG beläuft sich nach Ausgabe der neuen Aktien auf 70.526.248 Euro und ist damit um 2,8% angestiegen.

IR-KALENDER 2018

30.07.	Veröffentlichung H1 2018*	
29.08.	Berenberg Real Estate Seminar	Helsinki
04.-06.09.	EPRA-Konferenz	Berlin
24.-26.09.	Berenberg / Goldman Sachs German Corporate Conference	München
24.-27.09.	Baader Investment Conference	München
08.11.	Veröffentlichung Bericht Q3 2018*	
21.11.	DZ Bank Equity-Konferenz	Frankfurt

* mit Conference Call

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

Sechster Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht

Ende Juni haben wir unseren sechsten Nachhaltigkeitsbericht auf unserer Internetseite veröffentlicht. Dabei kam das neue Rahmenwerk GRI Standards der Global Reporting Initiative einschließlich zusätzlicher Angaben zum Immobiliensektor (CRESS) zum Einsatz. Auch den vom europäischen Immobilienverband EPRA ermittelten Reporting-Kriterien für Nachhaltigkeitsberichte wurde Rechnung getragen. Dem Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit folgend, berichtet die DIC Asset AG in ihren Nachhaltigkeitsberichten über die ökonomischen, sozialen und ökologischen Aspekte ihres unternehmerischen Handelns.

Geschäftsbericht erneut international ausgezeichnet

Der Geschäftsbericht 2017 der DIC Asset AG erhielt in einem der weltweit größten Wettbewerbe der Finanzberichterstattung 98 von 100 möglichen Bewertungspunkten in zehn Kategorien der Informationsaufbereitung und wurde dafür mit internationalem Gold ausgezeichnet. Die Jury wählte den Bericht zudem branchenübergreifend in die Top-40-Berichte Deutschlands und vergab eine Sonder-Auszeichnung für die herausragende Umsetzung des Geschäftsberichts.



KONZERNABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2018

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

in TEUR	H1 2018	H1 2017	Q2 2018	Q2 2017
Gesamterträge	124.328	245.276	42.673	191.362
Gesamtaufwendungen	-88.535	-207.474	-27.280	-169.761
Bruttomieteinnahmen	50.332	59.161	25.546	28.637
Erbbauszinsen	-491	-628	-178	-312
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	10.264	11.430	4.963	5.458
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-11.379	-12.543	-5.310	-5.994
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-6.240	-7.059	-3.045	-3.098
Nettomieteinnahmen	42.486	50.361	21.976	24.691
Verwaltungsaufwand	-5.948	-6.015	-2.968	-2.883
Personalaufwand	-9.299	-9.329	-4.672	-4.897
Abschreibungen	-14.686	-15.897	-7.245	-7.902
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	12.248	7.819	3.386	3.941
Sonstige betriebliche Erträge	329	420	177	172
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-444	-379	-157	-162
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	-115	41	20	10
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	51.155	166.446	8.601	153.154
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-40.048	-155.624	-3.705	-144.513
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11.107	10.822	4.896	8.641
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	35.793	37.802	15.393	21.601
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	10.835	2.225	10.468	1.182
Zinserträge	4.407	4.546	2.279	2.299
Zinsaufwand	-23.564	-21.316	-12.324	-11.125
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	27.471	23.257	15.816	13.957
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.628	-2.780	-723	-1.754
Latente Steuern	-1.907	-494	-351	132
Konzernüberschuss	23.936	19.983	14.742	12.335
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	24.050	18.988	14.769	11.219
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	-114	995	-27	1.116
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro*	0,35	0,28	0,21	0,16

* mit neuer Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS

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

in TEUR	H1 2018	H1 2017	Q2 2018	Q2 2017
Konzernüberschuss	23.936	19.983	14.742	12.335
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können				
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten	1.805	427	3.252	735
Marktbewertung Sicherungsinstrumente*				
Cashflow-Hedges	0	95	0	80
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	0	42	0	21
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	1.805	564	3.252	836
Gesamtergebnis	25.741	20.547	17.994	13.171
Konzernaktionäre	25.855	19.552	18.021	12.055
Minderheitenanteile	-114	995	-27	1.116

* nach Steuern

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

in TEUR	H1 2018	H1 2017
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/erhaltenen Zinsen, Steuern und Dividenden	27.491	32.412
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-11.107	-10.822
Abschreibungen	14.686	15.897
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten, Rückstellungen	14.647	2.104
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	2.673	-3.528
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	48.390	36.063
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	69.270	169.568
Erhaltene Dividenden	10.200	0
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-71.650	0
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-10.685	-5.214
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	23.883	-30.800
Darlehen an andere Unternehmen	6.367	0
Erwerb/Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software	-65	-72
Cashflow aus Investitionstätigkeit	27.320	133.482
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Anleihenbegebung	51.000	0
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	169.465	1.058.094
Rückzahlung von Darlehen	-166.332	-1.196.539
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-1.786	0
Gezahlte Dividenden	-24.561	0
Sicherheitsleistungen	0	3.000
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	27.786	-135.445
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	388	0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	89.740	21.672
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	201.997	152.414
Finanzmittelfonds zum 30. Juni	292.125	174.086

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.06.2018	31.12.2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.467.239	1.437.214
Betriebs- und Geschäftsausstattung	548	578
Anteile an assoziierten Unternehmen	83.428	90.799
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	114.718	110.143
Beteiligungen	314.687	290.575
Immaterielle Vermögenswerte	304	436
Aktive latente Steuern	27.440	25.837
Langfristiges Vermögen	2.008.364	1.955.582
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	1.201	13.816
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.137	4.484
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	9.164	10.721
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.212	10.887
Sonstige Forderungen	20.695	17.243
Sonstige Vermögenswerte	2.112	1.681
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	292.125	201.997
	334.646	260.829
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	84.332	124.867
Kurzfristiges Vermögen	418.978	385.696
Summe Aktiva	2.427.342	2.341.278

Passiva in TEUR	30.06.2018	31.12.2017
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	70.526	68.578
Kapitalrücklage	749.816	732.846
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	40.433	38.628
Bilanzgewinn	-34.603	-14.763
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	826.172	825.289
Minderheitenanteile	3.510	3.624
Summe Eigenkapital	829.682	828.913
SCHULDEN		
Unternehmensanleihen	350.119	298.567
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	865.972	810.992
Passive latente Steuern	19.922	13.347
Summe langfristiger Schulden	1.236.013	1.122.906
Unternehmensanleihen	99.917	99.618
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	189.921	196.530
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.037	1.245
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	17.040	15.252
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.356	2.912
Sonstige Verbindlichkeiten	29.026	26.334
	343.297	341.891
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	18.350	47.568
Summe kurzfristiger Schulden	361.647	389.459
Summe Schulden	1.597.660	1.512.365
Summe Passiva	2.427.342	2.341.278

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Hedging- rücklage	Rücklage für als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2016	68.578	732.846	-206	3.162	-50.925	753.455	3.518	756.973
Konzernüberschuss					18.988	18.988	995	19.983
Sonstiges Ergebnis								
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges*			95			95		95
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			42			42		42
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten				427		427		427
Gesamtergebnis			137	427	18.988	19.552	995	20.547
Rückzahlung Minderheitenanteile							-891	-891
Stand am 30. Juni 2017	68.578	732.846	-69	3.589	-31.937	773.007	3.622	776.629
Konzernüberschuss					44.604	44.604	-175	44.429
Sonstiges Ergebnis								
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			69			69		69
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten				35.039		35.039		35.039
Gesamtergebnis			69	35.039	44.604	79.712	-175	79.537
Dividendenzahlung für 2016					-27.430	-27.430		-27.430
Zugang Minderheitenanteile							177	177
Stand am 31. Dezember 2017	68.578	732.846	0	38.628	-14.763	825.289	3.624	828.913
Konzernüberschuss					24.050	24.050	-114	23.936
Sonstiges Ergebnis								
Gewinn/Verlust aus Rücklage für als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente				1.805		1.805		1.805
Gesamtergebnis			0	1.805	24.050	25.855	-114	25.741
Dividendenzahlung für 2017					-43.890	-43.890		-43.890
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	1.948	17.381				19.329		19.329
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-411				-411		-411
Stand am 30. Juni 2018	70.526	749.816	0	40.433	-34.603	826.172	3.510	829.682

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in Mio. Euro	H1 2018					H1 2017			
	Commercial Portfolio	Funds	Other Investments *	Anpassung **	Gesamt	Commercial Portfolio	Funds	Other Investments	Gesamt
Ergebniskennzahlen									
Bruttomieteinnahmen (GRI)	50,3				50,3	59,2			59,2
Nettomieteinnahmen (NRI)	42,5				42,5	50,4			50,4
Gewinne aus Immobilienverkauf	11,1				11,1	10,8			10,8
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		11,0	1,2	0,0	12,2		6,9	0,9	7,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		1,1	5,3	4,4	10,8		1,1	1,1	2,2
Funds from Operations (FFO)	21,0	5,6	1,0	4,4	32,0	26,1	3,5	0,2	29,8
Segmentvermögen***									
Anzahl Immobilien	108	63	14		185	123	52	14	189
Assets under Management (AuM)	1.599	1.763	1.630		4.992	1.722	1.314	1.065	4.101
Mietfläche in qm	927.800	679.300	255.700		1.862.800	1.005.800	564.600	210.100	1.780.500

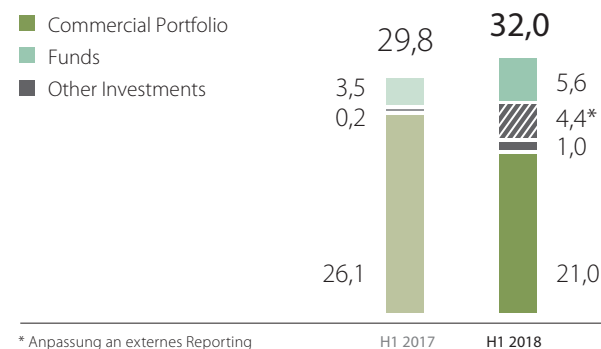
* gemäß Management-Reporting, enthält anteilige TLG-Dividende

** Anpassung an externes Reporting

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

Der Anstieg des FFO ist insbesondere auf den gestiegenen FFO-Beitrag des Segments Funds von 5,6 Mio. Euro zurückzuführen (Vorjahr: 3,5 Mio. Euro), bedingt u.a. durch die erzielten Verkaufsgebühren für den Fonds DIC HighStreet Balance. Ebenso haben die auf 1,8 Mrd. Euro angestiegenen Assets under Management und die damit verbundenen höheren Managementerträge zur Steigerung des FFOs beigetragen. Aufgrund des internen Managementreportings wird die im Mai 2018 gezahlte Dividende aus der strategischen Beteiligung an der TLG Immobilien AG linear auf das Gesamtjahr verteilt, was zu einer Anpassung von 4,4 Mio. Euro im FFO der Segmentberichterstattung geführt hat. Der Rückgang des FFO-Beitrags des Commercial Portfolios auf 21,0 Mio. Euro (Vorjahr: 26,1 Mio. Euro) resultierte vor allem aus den geringeren Mieteinnahmen nach Verkäufen und Warehousing-Übergängen sowie der vorübergehenden doppelten Zinsbelastung durch die Anleihe.

FFO-BEITRAG DER SEGMENTE in Mio. Euro



KONZERNANHANG

Allgemeine Angaben zur Berichterstattung

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

Im Konzernzwischenabschluss werden die gleichen Methoden zur Konsolidierung, Währungsumrechnung, Bilanzierung und Bewertung wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017 angewendet, mit Ausnahme der unten dargestellten Änderungen. Die Ertragsteuern wurden auf Basis des für das Gesamtjahr erwarteten Steuersatzes abgegrenzt.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle gem. IFRS geforderten Angaben für Konzernabschlüsse und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt, gelesen werden. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 30. Juni 2018 auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

Die bei der Ermittlung des Ausgabepreises der neu ausgegeben Aktien berücksichtigte Bonuskomponente wurde gem. IAS 33.26f. berücksichtigt und die Anzahl der durchschnittliche im Umlauf befindlichen Aktien entsprechend angepasst. Die für das Geschäftsjahr 2017 neu zu berücksichtigende Aktienanzahl ergibt sich aus dem Gratiselement in Höhe von 0,9% bzw. 62.844 Aktien. Die neue Anzahl der Aktien für das Geschäftsjahr 2017 beträgt somit 68.640.591 (vorher 68.577.747).

Im Rahmen der Erstellung des Abschlusses müssen von der Unternehmensleitung Schätzungen durchgeführt und Annahmen getätigt werden. Diese beeinflussen sowohl die Höhe der für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten angegebenen Beträge zum Bilanzstichtag als auch die Höhe des Ausweises von Erträgen und Aufwen-

dungen im Berichtszeitraum. Tatsächlich anfallende Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Bis Ende Juni 2018 ergaben sich keine Anpassungen aufgrund veränderter Schätzungen oder Annahmen.

Neue Standards und Interpretationen

Die DIC Asset AG hat alle von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2018 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen umgesetzt. Hinsichtlich der ausführlichen Darstellung der neuen Normen verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2017 und folgende Ausführungen:

IFRS 9 „Finanzinstrumente“

IFRS 9 betrifft die Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten sowie die Bilanzierung von Derivaten bzw. Sicherungsbeziehungen und hat IAS 39 Finanzinstrumente insoweit abgelöst. Nicht ersetzt werden die Regelungen für einen Portfolio-Fair-Value-Hedge gegen Zinsänderungsrisiken gemäß IAS 39. Dieser Teil wird in einem gesonderten Projekt „Macro Hedge“ weiterverfolgt. Der Standard ist für Berichtsperioden in Kraft getreten, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Das EU-Endorsement erfolgte am 22. November 2016.

Aufgrund der vorgenommenen Analysen kommen wir zu dem Schluss, dass die Klassifizierung der Finanzinstrumente unverändert bleibt. Entgegen IAS 39 erlaubt IFRS 9 nicht mehr das sog. Recycling von erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfassten Wertänderungen von als „erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert“ klassifizierten finanziellen Vermögenswerten in die GuV.

Daneben sind einige weitere Standards und Änderungen in Kraft getreten, aus denen sich kein Einfluss auf den Konzernabschluss oder den verkürzten Konzernzwischenabschluss ergibt. Hierzu zählen:

- Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2014–2016) – IFRS 1, IFRS 12 und IAS 28
- IFRIC 22 „Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen“
- Änderungen an IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“
- Änderungen an IAS 40 „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“

Angaben zu Finanzinstrumenten

Für die vom Konzern gehaltenen nicht börsennotierten Anteile an der DIC Opportunistic GmbH liegen keine auf einem aktiven Markt notierten Preise vor (Stufe 3 nach IFRS 13). Der beizulegende Zeitwert leitet sich aus dem indirekt gehaltenen Immobilien- und Aktienvermögen ab. Zwischen dem 31.12.2017 und dem Bilanzstichtag ergaben sich Wertänderungen in Höhe von -541 TEUR. Für die Bewertung des Immobilienvermögens verweisen wir auf unseren Konzernabschluss zum 31.12.2017. Darüber hinaus hält der Konzern Anteile an der börsennotierten TLG Immobilien AG.

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

in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert 30.06.2018	Zeitwert 30.06.2018	Buchwert 31.12.2017	Zeitwert 31.12.2017
Aktiva					
Beteiligungen	FVOCI	314.687	314.687	290.575	290.575
Sonstige Ausleihungen	FAAC	114.718	114.718	110.143	110.143
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	FAAC	1.201	1.201	13.816	13.816
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	4.137	4.137	4.484	4.484
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	FAAC	9.164	9.164	10.721	10.721
Sonstige Forderungen	FAAC	20.695	20.695	17.243	17.243
Sonstige Vermögenswerte	FAAC	2.112	2.112	1.681	1.681
Flüssige Mittel	FAAC	292.125	292.125	201.997	201.997
Summe	FAAC	444.152	444.152	360.085	360.085
Passiva					
Unternehmensanleihen	FLAC	450.036	466.593	398.185	418.678
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	865.972	837.315	810.992	780.677
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	189.921	189.897	196.530	195.129
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.037	3.037	1.245	1.245
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	17.040	17.040	15.252	15.252
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	29.026	29.026	26.334	26.334
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	18.350	18.350	47.568	47.568
Summe	FLAC	1.573.382	1.561.258	1.496.106	1.484.883

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

in TEUR	2018	2017
1.1.	31.026	23.664
Zugang / Abgang (saldiert)	0	6.229
Bewertungseffekt	-541	1.133
30.06./31.12.	30.485	31.026

Der Bewertungseffekt wird im sonstigen Ergebnis unter der Position „Gewinn/Verlust aus erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumente“ ausgewiesen.

Ergänzungen

Die Gesellschaft wendet für die Bewertung der Immobilien das Anschaffungskostenmodell nach IAS 40.56 an. Für die Ermittlung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemäß IFRS 13 verweisen wir auf die Angaben im Konzernabschluss zum 31.12.2017.

Dividende

Um die Aktionäre am Erfolg und der Wertsteigerung der DIC Asset AG angemessen teilnehmen zu lassen, hat der Vorstand auf der Hauptversammlung am 16. März 2018 eine Dividende von 0,64 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2017 vorgeschlagen. Nach entsprechender Beschlussfassung wurde die Dividende in Höhe von 43,9 Mio. Euro am 19. April 2018 ausgeschüttet. Hiervon wurden 19,3 Mio. Euro als neue Aktien ausgegeben. 24,6 Mio. Euro wurden an die Aktionäre in bar ausgezahlt.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Bis zum 30.06.2018 hat die DIC Asset AG die folgenden Bürgschaften neu ausgegeben bzw. zurückerhalten:

Die DIC Asset AG hat für die DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von 7.000 TEUR gegenüber der UniCredit Bank AG eingeräumt.

Die Patronats-/Garantieerklärung gegenüber der Bilfinger Hochbau GmbH für Zahlungsansprüche des Projekts Opera Offices NEO in Höhe von 1.785 TEUR ist ausgelaufen.

Die Zahlungsbürgschaft, die der ED Züblin AG für das Bauvorhaben MT Panorama angegeben wurde, wurde von 2.261 TEUR auf 1.666 TEUR reduziert.

Zu den weiteren bis Ende 2017 ausgegebenen Bürgschaften bzw. Garantien sowie zu laufenden Rechtsgeschäften aus Darlehen und Dienstleistungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen verweisen wir auf unseren Konzernabschluss 2017.

Chancen und Risiken

Im Konzernabschluss sowie im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017, der im Februar 2018 veröffentlicht wurde, gehen wir ausführlich auf die Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit ein und informieren über das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem. Seitdem haben sich – weder im Unternehmen noch im relevanten Umfeld – wesentliche Veränderungen ereignet.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag und heute wurde der Verkauf eines Objekts aus dem Commercial Portfolio mit einem Transaktionsvolumen von rd. 3,8 Mio. Euro beurkundet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang wird für das zweite Halbjahr erwartet.

Im Juli 2018 haben wir die in 2013 emittierte Anleihe mit einem Volumen von 100 Mio. Euro zurückgezahlt.

Darüber hinaus wurden im Erhellungszeitraum zwischen Bilanzstichtag und Freigabe zur Veröffentlichung des Halbjahresberichts durch den Vorstand keine wesentlichen Transaktionen beschlossen, eingeleitet oder durchgeführt.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Frankfurt am Main, den 27. Juli 2018



Sonja Wärtjes



Dirk Hasselbring



Johannes von Mutius

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die DIC Asset AG, Frankfurt am Main

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2018, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichtes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Nürnberg, den 27. Juli 2018

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Kraus
Wirtschaftsprüfer

Luce
Wirtschaftsprüfer

DIC Asset AG

Neue Mainzer Straße 20 • MainTor
60311 Frankfurt am Main

Tel. (069) 9 45 48 58-0 · Fax (069) 9 45 48 58-99 98
ir@dic-asset.de · www.dic-asset.de

Dieser Zwischenbericht ist auch in Englisch erhältlich.

Realisierung:
LinusContent AG, Frankfurt am Main