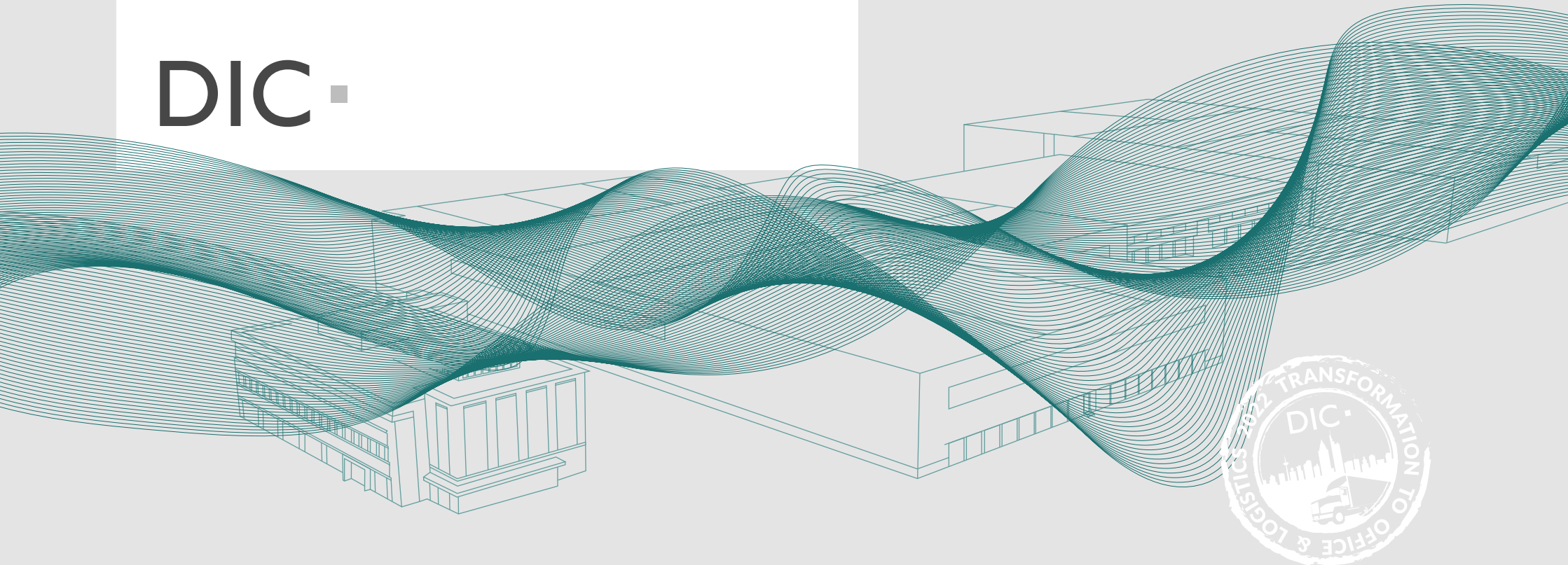


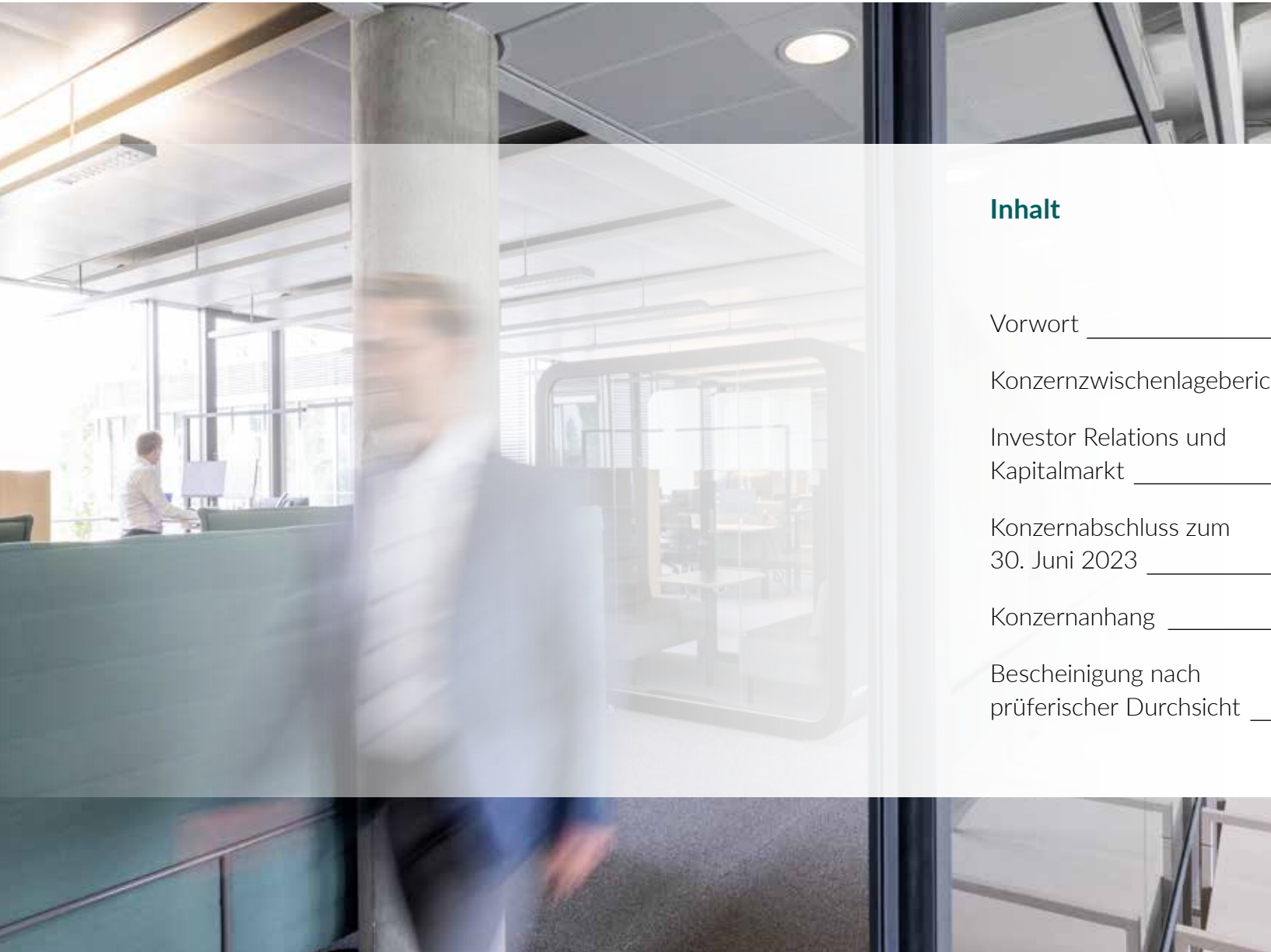
H1 2023

Halbjahresbericht 2023

DIC

H1





Inhalt

Vorwort	<u>5</u>
Konzernzwischenlagebericht	<u>7</u>
Investor Relations und Kapitalmarkt	<u>28</u>
Konzernabschluss zum 30. Juni 2023	<u>32</u>
Konzernanhang	<u>39</u>
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	<u>47</u>

Über die DIC Asset AG

Die DIC Asset AG ist der führende deutsche börsennotierte Gewerbeimmobilienspezialist mit 25 Jahren Erfahrung am Immobilienmarkt und Zugang zu einem breiten Investorennetzwerk. Unsere Basis bildet die überregionale und regionale Immobilienplattform mit neun Standorten in allen wichtigen deutschen Märkten (inkl. VIB Vermögen AG). Wir betreuen 358 Objekte mit einem Marktwert von 14,2 Mrd. Euro onsite – wir sind präsent vor Ort, immer nah am Mieter und der Immobilie.

Das Segment Commercial Portfolio umfasst Immobilien im Eigenbestand der DIC Asset AG. Hier erwirtschaften wir kontinuierliche Cashflows aus langfristig stabilen Mieteinnahmen, zudem optimieren wir den Wert unserer Bestandsobjekte durch aktives Management und realisieren Gewinne durch Verkäufe.

Im Segment Institutional Business erzielen wir aus dem Angebot unserer Immobilienservices für nationale und internationale institutionelle Investoren laufende Gebühren aus der Strukturierung und dem Management von Investmentprodukten mit attraktiven Ausschüttungsrenditen.

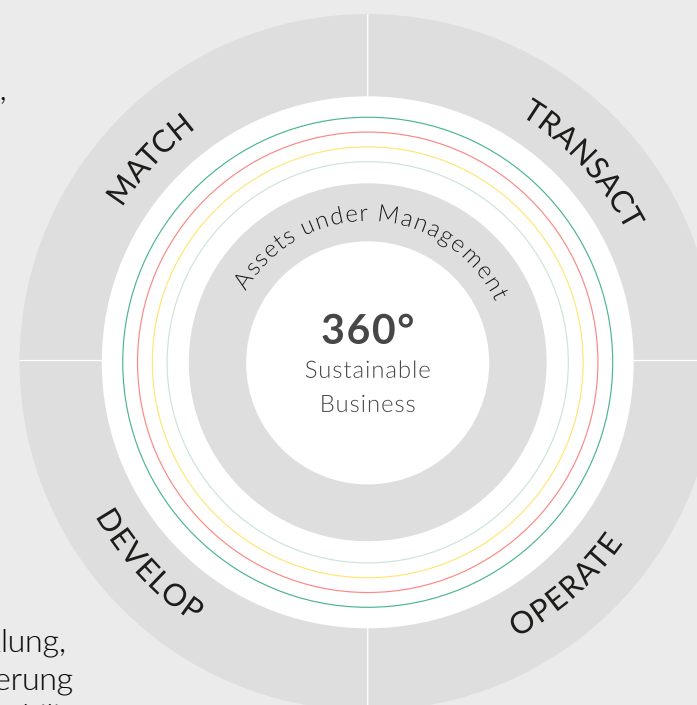
Unser Geschäftsmodell

MATCH:

Das Matching von Objekten, Nutzern, Investoren

DEVELOP:

Die Weiterentwicklung, Pflege und Optimierung des betreuten Immobilienbestands



TRANSACT:

Die Anbahnung und Strukturierung von Transaktionen, für Wachstum und zur Realisierung der geschaffenen Wertsteigerungen

OPERATE:

Die umfassende Bewirtschaftung von Immobilien als aktiver und nachhaltig agierender Manager

Kennzahlen

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	H1 2023	H1 2022	Δ	Q2 2023	Q1 2023	Δ
Bruttomieteinnahmen	96,9	75,2	21,7	46,4	50,4	4,0
Nettomieteinnahmen	85,0	65,3	19,7	41,0	44,0	3,0
Erträge aus Immobilienmanagement	21,8	39,5	17,7	11,3	10,5	0,8
Erlöse aus Immobilienverkauf	356,4	47,5	308,9	0,0	356,4	356,4
Gewinne aus Immobilienverkauf	8,2	12,4	4,2	0,0	8,2	8,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2,8	16,9	14,1	1,9	0,9	1,0
Funds from Operations nach Minderheiten (FFO)	22,4	53,0	30,6	9,5	12,9	3,4
Funds from Operations II (nach Minderheiten, einschließlich Verkaufsergebnis)	29,9	65,4	35,5	9,5	20,4	10,9
EBITDA	84,7	91,2	6,5	37,7	47,0	9,2
EBIT	24,4	59,4	35,0	-4,2	28,6	32,8
Konzernüberschuss	-16,6	30,8	47,4	-18,8	2,2	21,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	64,0	110,3	46,3	57,9	6,1	51,8

Finanzkennzahlen je Aktie in Euro*

FFO je Aktie (nach Minderheiten)	0,27	0,64	0,37	0,11	0,16	0,05
FFO II je Aktie (nach Minderheiten)	0,36	0,80	0,44	0,11	0,25	0,14
Konzernergebnis je Aktie (nach Minderheiten)	-0,18	0,29	0,47	-0,18	0,00	0,18

* Alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS (Aktienzahl 6M 2023: 83.286.766; 6M 2022: 82.218.917)

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	30.06.2023	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.529,8	3.673,3
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	412,1	540,8
Eigenkapital	1.586,4	1.664,1
Finanzschulden (inkl. IFRS 5)	3.300,3	3.138,4
Bilanzsumme	5.222,0	5.180,3
Loan-to-Value (LTV)**	57,6%	57,8%
Adjusted LTV** / ****	54,3%	54,7%
NAV je Aktie (in Euro)*	17,66	18,29
Adjusted NAV je Aktie (in Euro)* / ****	21,19	21,84

Operative Kennzahlen

	30.06.2023	30.06.2022
Anzahl Immobilien	358	357
Assets under Management in Mrd. Euro	14,2	14,2
Mietfläche in qm	4.769.200	4.593.800
Vermietungsleistung in qm	257.900	172.400

Operative Kennzahlen (Commercial Portfolio)***

	30.06.2023	30.06.2022
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	186,5	199,0
EPRA-Leerstandsquote in %	4,9	4,2
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	5,0	5,7
Ø-Miete in Euro pro qm	8,41	8,01
Bruttomietrendite in %	4,9	4,7

* Alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS (Aktienzahl 30.06.2023: 83.565.510; 31.12.2022: 83.152.366)

** Bereinigt um Warehousing

*** Nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Repositionierungen und Warehousing

**** Inkl. vollständigen Werts des Institutional Business

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

Sie kennen die Herausforderungen, vor denen die Wirtschaft steht. Die globalen Unsicherheiten, die Zinsen, die Inflation. Diese Bedingungen treffen natürlich auch uns. Vor allem der Transaktionsmarkt ist in einer Phase der Zurückhaltung, wie wir sie so noch nicht erlebt haben.

Wir sind überzeugt, dass wir ein starkes Fundament haben und die Weichen für die Zukunft richtig gestellt haben. Wir kommen aus sehr erfolgreichen Jahren und haben mit dem vergangenen Jahr das erfolgreichste Jahr der Unternehmensgeschichte abgeschlossen. Das hat einen entscheidenden Grund, der uns auch in den nächsten Monaten Sicherheit und Stabilität gibt: Wir setzen auf Qualität.

Unser Portfolio hat einen Schwerpunkt auf Logistik und Büros. Und unsere Immobilien sind in Bezug auf Lage, Klima- und Digital Readiness bestens aufgestellt. Wir erleben es in der Vermietung immer wieder, dass unsere Kunden diese Qualität, Innovationskraft und Zuverlässigkeit sowie die Zukunftsfähigkeit unserer Immobilien sehr zu schätzen wissen. Der Erfolg zeigt sich nicht zuletzt in einem robusten Vermietungsgeschäft, das weiterhin verlässliche Erträge liefert.

Wir hören immer wieder, dass die Büros keine Zukunft mehr haben. Ich kann Ihnen sagen: Wir erleben das Gegenteil. Das liegt sicher zum einen an unseren starken und vertrauensvollen Kundenbeziehungen. Es ist am Ende immer der Mensch, auf den man sich verlässt und der den Unterschied macht. Hier danke ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Fleiß. Und das liegt zum anderen daran, dass wir mehr als nur Immobilien bieten. Wir liefern die Beratung, die Konzepte und die Umsetzung von New Work gleich mit und definieren damit einen Unterschied und einen Vorsprung auf dem Markt.

Ein Erfolg unserer Strategie ist auch der Ausbau der Logistik zur größten Asset-Klasse unseres Portfolios. Das ist gut und zukunftsweisend. Zudem haben wir mit der Übernahme der VIB im vergangenen Jahr dafür gesorgt, dass unsere FFO zu einem deutlich höheren Anteil als zuvor von langfristig planbaren Quellen profitieren.

Sie sehen, dass wir mit der uns eigenen „dynamic performance“ gut aufgestellt sind und im Kern unseres Geschäfts sehr gute Arbeit leisten und für stabile Erträge sorgen. Die größte Herausforderung ist zurzeit das zurückhaltende Transaktionsgeschäft. Das trifft nicht nur uns, sondern die gesamte Branche. Kaufmännisch hat das aktuell vor allem Einfluss im Drittgeschäft und betrifft unsere Einnahmen aus Transaktionen. Gleichzeitig wollen wir unsere Verschuldung zurückführen und unsere operative Kraft stärken.

Wir haben uns diesen Herausforderungen gestellt. Das habe ich Ihnen Anfang Juli in einem Brief erläutert. Wir haben einen Aktionsplan „Performance 2024“ mit fünf Punkten definiert:

1. Abbau Verbindlichkeiten und Stärkung der Liquidität:

Die Brückenfinanzierung zum Erwerb der VIB haben wir in zwei Schritten von 500 auf nunmehr 200 Mio. Euro reduziert und neu strukturiert. Für den verbleibenden Betrag haben wir die Fälligkeit um weitere sechs Monate bis zum 31. Juli 2024 verlängert. Darüber hinaus werden wir die Unternehmensanleihe 2018/2023 im Gesamtvolumen von 150 Mio. Euro wie geplant vollständig Anfang Oktober zurückzahlen.

2. Transaktionen:

Wir realisieren Verkäufe auch im schwierigen Marktumfeld, und nutzen die freie Liquidität aus den Verkaufserlösen zum kontinuierlichen Abbau unseres Verschuldungsgrades. So haben wir jüngst vier Verkäufe über insgesamt 132 Mio. Euro beurkundet, davon 119 Mio. Euro aus dem eigenen Bestand. Unsere weitere Verkaufspipeline hat aktuell ein Volumen von über 200 Mio. Euro.

3. Konzentration auf das operative Bestandsgeschäft:

Unser Vermietungsgeschäft bleibt weiterhin auf hohem Niveau. So haben wir im ersten Halbjahr auf unserer Plattform ein Like-for-like-Wachstum der Mieteinnahmen von 7,3% erzielt. Das Interesse an unseren Objekten ist unverändert hoch – und das gleichermaßen für Büro und Logistik. Ein Beispiel dafür ist die Vollvermietung des „Global Tower“ im Frankfurter Bankenviertel.

4. Attraktive Investmentideen:

Unser Angebot an Immobilienservices für nationale und internationale institutionelle Investoren im Institutional Business erweitern wir weiter und so haben wir ein neues Investment-Vehikel aufgelegt. Als Einzelinvestment haben wir die Immobilie „Offenbach Unite“ aus dem Commercial Portfolio eingebracht und bereits Anteilscheine von 10 Mio. Euro platziert.

5. Senkung der operativen Kosten:

Mit dem Ziel agiler, effizienter und fokussierter zu werden, optimieren wir unsere operativen Prozesse und planen daraus neben der Flexibilisierung der Strukturen unserer Immobilienplattform auch Kosteneinsparungen von 5 – 10% der jährlichen operativen Kosten.

Beim Blick über das laufende Geschäftsjahr hinaus ist eines gewiss: Der Transaktionsmarkt wird wieder an Fahrt aufnehmen. Heute gehen wir aber davon aus, dass es dazu erst später kommen wird, als wir und viele andere ursprünglich erwartet hatten. Sicherlich nicht vor dem kommenden Jahr.

Vor dem Hintergrund haben wir unsere Prognose für das Gesamtjahr 2023 im Juli angepasst und setzen nun mit allem Nachdruck die Ziele unseres Programms „Performance 2024“ um. Das heißt: Stärkung der Liquidität und Abbau der Verschuldung, Umsetzung unserer Transaktionspipeline, Stärkung unseres operativen Bestandsgeschäfts, Platzierung attraktiver Investmentideen und Optimierung unserer Kosten.

Damit begegnen wir den Herausforderungen unserer Zeit und sorgen dafür, dass die DIC stark und stabil aufgestellt ist.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen und Ihre fortwährende Unterstützung.

Frankfurt am Main, im August 2023



Ihre Sonja Wärtnges
Vorsitzende des Vorstands

Konzern- zwischenlagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen



Deutsche Wirtschaft im ersten Halbjahr 2023

Die deutsche Wirtschaft konnte sich im ersten Halbjahr dem herausfordernden globalen Umfeld, das von den Auswirkungen des Ukraine-Kriegs, der hohen Inflation und weltweit steigenden Zinsen gekennzeichnet war, nicht entziehen und verzeichnete einen schwachen Start in das Jahr 2023. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) bereits zum Jahresende 2022 gesunken war, schrumpfte die Wirtschaftsleistung im ersten Quartal 2023 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes erneut um 0,1% gegenüber dem Vorquartal. Mit zwei negativen Quartalen in Folge rutschte die deutsche Wirtschaft damit in eine technische Rezession. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stagnierte die deutsche Wirtschaft dann im zweiten Quartal, womit die erhoffte schnelle Erholung ausblieb.

Der größte Belastungsfaktor für die Wirtschaft im ersten Quartal 2023 waren die sinkenden privaten Konsumausgaben infolge der hohen Inflation. Im Juni 2023 lag die Inflationsrate in Deutschland immer noch bei 6,4% im Vergleich zu 8,7% zum Jahresbeginn 2023. Angesichts des auch in der EU weiterhin deutlich über ihrem Ziel von 2% liegenden Preisauftriebs setzte die Europäische Zentralbank („EZB“) ihre restriktive Zinspolitik im ersten Halbjahr fort. Im Rahmen von insgesamt vier Schritten erhöhte die EZB ihren Hauptrefinanzierungssatz bis Ende Juni 2023 auf 4,00%. Auf ihrer Sitzung im Juli 2023 beschloss die EZB erwartungsgemäß eine erneute Anhebung um 25 Basispunkte, legte sich dabei aber explizit nicht auf weitere Zinsschritte in der zweiten Jahreshälfte fest.

Dank des sich zumindest leicht abschwächenden Preisanstiegs sowie kräftig gestiegener Löhne konnte sich der private Konsum im zweiten Quartal dann wieder stabilisieren. Unterstützend wirkte hierbei auch die verhältnismäßig robuste Entwicklung des Arbeitsmarkts im bisherigen Jahresverlauf. Zwar nahm die Zahl der Arbeitslosen im Juni 2023 um 192.000 gegenüber dem Vorjahreswert zu; dieser Anstieg ist aber aufgrund der Erfassung ukrainischer Geflüchteter überzeichnet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitsstellen lag im Juni 2023 um 108.000 unter dem Vorjahreswert; nach Einschätzung der Bundesagentur für Arbeit bewegt sich diese Zahl aber immer noch auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Nach den letzten verfügbaren Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg die Anzahl der Erwerbstätigen im Mai 2023 gegenüber dem Vorjahresmonat um rund 360.000.

In der Industrie und im Bausektor war die Entwicklung weiterhin sehr verhalten, insbesondere aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten und einer nachlassenden Auslandsnachfrage. Entsprechend verzeichnete auch der ifo Geschäftsklimaindex im ersten Halbjahr keine positiven Impulse. Nach einem Stand von 88,6 Punkten im Dezember 2022 verharrte der Index im Juni 2023 auf einem nahezu unveränderten Niveau von 88,5 Punkten.

Vermietungsmarkt im ersten Halbjahr 2023

Deutliche Rückgänge beim Büroflächenumsatz, Spitzenmieten steigen weiter

Nach Einschätzung des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle („JLL“) hatten das schwierige gesamtwirtschaftliche Umfeld und insbesondere die anhaltende Erhöhung der Leitzinsen durch die EZB spürbare Auswirkungen auf den Büro-Vermietungsmarkt in Deutschland im ersten Halbjahr 2023. Hinzu kam die Unsicherheit im Bankensektor, die im Zuge einer restriktiveren Kreditvergabe der Banken zunehmend auch auf die Realwirtschaft übergriff. Das führte zu einer weiteren Spreizung des Marktes: Während der Wettbewerb um qualitativ hochwertige A-Standorte stark blieb, schwächte sich die Nachfrage in B-Lagen ab.

JLL veranschlagt den Flächenumsatz an den Top-7-Bürostandorten in Deutschland im ersten Halbjahr auf insgesamt 1,16 Mio. qm, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (1,93 Mio. qm) einem Minus von 40% entspricht. Die stärksten Rückgänge waren dabei in Stuttgart (- 70%) und Köln (- 63%) zu verzeichnen, während Frankfurt (- 15%) und Hamburg (- 27%) relativ am besten abschnitten.

Trotz rückläufigem Umsatzvolumen sind die Leerstandsquoten an den Top-7-Standorten im ersten Halbjahr laut JLL nur moderat angestiegen. Zum Ende des ersten Halbjahrs 2023 betrug der Leerstand insgesamt 5,17 Mio. qm, eine Zunahme von 15% gegenüber dem Vorjahr. Die Leerstandsquote lag bei 5,3%. Weit mehr als die Hälfte dieses Volumens entfällt nach Einschätzung von JLL auf nicht mehr zeitgemäße bzw. nur durchschnittlich ausgestattete Büros.

Die rückläufigen Fertigstellungszahlen von Büroflächen – in Verbindung mit weitgehend stabilen Leerstandsquoten – führen zu einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten. Gleichzeitig beobachtet JLL aber auch einen leichten Anstieg der von Vermietern gewährten Mietzuschüsse, die bei der Betrachtung zu berücksichtigen sind.

Dagegen stuft JLL aktuell die Stimmung in der Baubranche und bei Projektentwicklern als massiv verschlechtert ein. Die wesentlichen Belastungsfaktoren sind die deutlich gestiegenen Baukosten, rückläufige Neuaufträge und die zunehmend herausfordernde Projektfinanzierung. In diesem Umfeld kommt es zu zeitlichen Verschiebungen von Fertigstellungsterminen bis hin zu Stopps von Projekten, so dass die Prognosen sukzessive nach unten revidiert werden müssen. Im ersten Halbjahr 2023 wurden laut JLL knapp 660.000 qm Bürofläche fertiggestellt, ein Rückgang von 31% gegenüber dem Vergleichszeitraum 2022.

Abkühlung erreicht auch das Industrie- und Logistiksegment, Aufwärtsdruck bei Mieten

Nach dem starken Wachstum der Vorjahre ging das Vermietungsvolumen im Industrie- und Logistiksegment im ersten Halbjahr 2023 spürbar zurück. Nach Angaben von Colliers erreichte der Flächenumsatz in den Top-8-Industrie- und Logistikmärkten in diesem Zeitraum rund 907.000 qm. Das entspricht einem Rückgang von 46% im Vergleich zum Vorjahr. Damit lag der Flächenumsatz um ca. 34% unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Die Experten von BNP Real Estate („BNPRE“) werten das niedrige Vermietungsvolumen im ersten Halbjahr als Zeichen fehlenden Angebots. Immer mehr Nutzer ziehen ihre Optionen und verlängern auslaufende Mietverträge, wodurch insgesamt wenig Bewegung im Markt zu verzeichnen ist.

Grundstücksmangel sowie hohe Bau- und Finanzierungskosten erhöhen den Druck auf die Spitzenmieten bei Neubauprojekten. Mit Ausnahme von Leipzig lagen die Spitzenmieten an allen Top-Logistikregionen im ersten Halbjahr bei über 7 Euro/qm; in München sogar bei 8,50 Euro/qm. Aufgrund der geringen Neubau-Pipeline, engen Märkten und niedrigen Leerstandsquoten ist auch der Trend steigender Bestandsmieten weiter intakt. So sind im bisherigen Jahresverlauf die Bestandsmieten zum Teil stärker gestiegen als die Spitzenmieten. Da Mieter gleichzeitig immer höhere Anforderungen an die Immobilien im Hinblick auf ESG-Kriterien stellen, rechnet Colliers auch in Zukunft mit weiter steigenden Mieten.

Investitionsmarkt im ersten Halbjahr 2023

Nur selektive Transaktionstätigkeit

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien ist im Halbjahr 2023 laut BNPRE deutlich zurückgegangen. Nach einem bereits schwachen ersten Quartal mit dem niedrigsten Investitionsvolumen seit dem Jahr 2010 war die Transaktionstätigkeit auch im zweiten Quartal weiterhin durch die veränderten Finanzierungsbedingungen und das schwierige gesamtwirtschaftliche Umfeld bestimmt. Im ersten Halbjahr 2023 erreichten die Investitionen in gewerblich genutzte Immobilien und Entwicklungsgrundstücke lediglich ein Volumen von knapp 9,8 Mrd. Euro, was einem Rückgang von rund 68% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Laut BNPRE ist dieser Vergleich aufgrund des außergewöhnlich guten Vorjahreszeitraums zwar nur von begrenzter Aussagekraft, das aktuelle Marktvolumen unterschritt aber auch den 10-Jahresdurchschnitt um 57% und bewegte sich damit in etwa auf dem Niveau der Jahre kurz nach der Finanzkrise.

Mit einem Minus von knapp 69% erreichte der Rückgang des Investitionsvolumens an den A-Standorten im ersten Halbjahr 2023 eine ähnliche Größenordnung wie im Gesamtmarkt. Dabei verzeichneten alle Städte Top-7-Städte ein signifikant niedrigeres Transaktionsvolumen. Laut BNPRE hemmt die noch nicht abgeschlossene Preisfindungsphase vor allem in den großen Investmentstandorten das Marktgeschehen. Ein wichtiges Indiz dafür ist die Tatsache, dass es im Core-Segment bislang kaum großvolumige Deals gab, da Verkäufer in der aktuellen Marktsituation kaum mit derartigen Objekten an den Markt gehen.

Innerhalb der Objektarten ergaben sich in den ersten sechs Monaten 2023 nennenswerte Verschiebungen. Zwar blieben Büros mit einem Anteil von 34% die größte Asset-Klasse, im Vorjahr hatte ihr Anteil aber noch bei 43% gelegen. Fast gleichauf folgen Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil an den Gewerbeimmobilieninvestments von 27% (Vorjahr: 14%). Auf dem dritten Platz liegen Logistikimmobilien, die 16% (Vorjahr: 22%) zum Gesamtvolumen beitrugen.

Laut CBRE lag der Anteil ausländischer Investoren am gewerblichen Investmentmarkt in den vergangenen sechs Monaten bei rund 60% des Transaktionsvolumens und bewegte sich damit im langfristigen Durchschnitt. Dabei stammte ein Großteil des internationalen Kapitals aus Großbritannien, Frankreich und den USA.

Anstieg der Spitzenrenditen setzt sich fort

Der Trend steigender Spitzenrenditen – über fast alle Standorte und Asset-Klassen hinweg – setzte sich im ersten Halbjahr 2023 fort. Laut BNPRE zogen die Spitzenrenditen im Bürosegment im Durchschnitt der A-Standorte um rund 60 Basispunkte auf 3,90% an. Der teuerste Standort ist unverändert München mit 3,70%, während in Düsseldorf und Frankfurt Renditen von 4,00% erzielt werden.

Laut BNPRE waren im ersten Halbjahr vergleichsweise geringfügige Zuwächse bei den Spitzenrenditen für Logistikobjekte von 15 Basispunkten auf aktuell 4,00% zu verzeichnen. Auch CBRE geht in seiner Einschätzung davon aus, dass das Repricing im Logistikimmobilienmarkt schneller als bei anderen Asset-Klassen vollzogen wurde und größtenteils abgeschlossen sein sollte. Bei Einzelhandelsimmobilien liegen die Renditen insgesamt am höchsten. Bei Shoppingcentern veranschlagt BNPRE die Renditen auf 5,10% (+20 Basispunkte). Bei Fachmarktzentren (4,60%) sowie im Segment der Discounter/Supermärkte (4,70%) zogen die Rendite jeweils um 40 Basispunkte an.

Geschäftsentwicklung

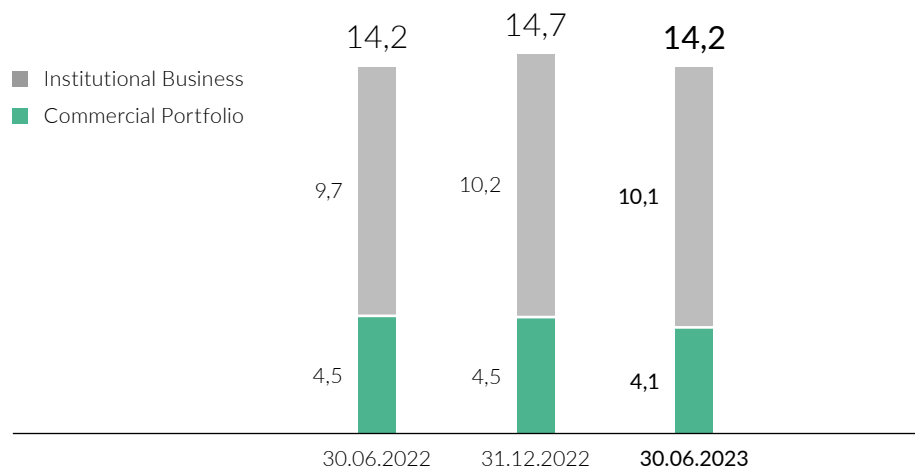
Plattform

➔ Assets under Management

Das betreute Immobilienvermögen der DIC lag Ende Juni 2023 bei 14,2 Mrd. Euro und damit auf Niveau des Vorjahres (30. Juni 2022: 14,2 Mrd. Euro). Davon entfielen 4,1 Mrd. Euro auf den Eigenbestand (Commercial Portfolio) und 10,1 Mrd. Euro auf das Drittgeschäft für institutionelle Investoren (Institutional Business). Am 30. Juni des Vorjahres waren es 4,5 Mrd. Euro im Commercial Portfolio und 9,7 Mrd. Euro im Institutional Business. Die Verschiebung zwischen den Segmenten ist insbesondere auf die laufende Portfoliooptimierung im Eigenbestand und die Auflage des neuen Investmentprodukts „VIB Retail Balance I“ zum Jahresende 2022 zurückzuführen.

Assets under Management

in Mrd. Euro



Gegenüber Jahresbeginn waren die Assets under Management auf der Plattform leicht rückläufig (31. Dezember 2022: 14,7 Mrd. Euro, davon 4,5 Mrd. Euro im Eigenbestand und 10,2 Mrd. Euro im Drittgeschäft). Dies ist neben Verkäufen v.a. auf die Beendigung eines größeren Property-Management-Mandats (jährliche Fees in Höhe von ca. 0,4 Mio. Euro) zurückzuführen.

Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 ergibt sich zum Ende des Berichtszeitraums eine sehr ähnliche regionale Portfoliostruktur auf der Plattform mit 7% der Assets under Management in der Region Nord, 11% in der Region Ost, 30% in der Region Mitte, 23% in der Region West und 29% in der Region Süd (30. Juni 2022: 7%, 9%, 33%, 22% und 29%).

Portfolio nach Segmenten

30.06.2023	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Immobilien	174	184	358
Marktwert in Mio. Euro*	4.096,3	10.064,0	14.160,3
Mietfläche in qm	1.880.000	2.889.200	4.769.200
30.06.2022	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Immobilien	208	149	357
Marktwert in Mio. Euro*	4.494,4	9.754,3	14.248,7
Mietfläche in qm	2.112.500	2.481.300	4.593.800

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

➔ Transaktionen

Zum Ende des zweiten Quartals 2023 wurden insgesamt drei Verkäufe notariell beurkundet. Dabei handelt es sich um drei Logistikimmobilien in Oberbayern und Franken aus dem Eigenbestand mit einem Gesamtvolumen von rund 119 Mio. Euro. Ein weiteres Objekt aus dem Spezialfonds „RLI Logistics Fund – Germany II“ im Volumen von rund 13 Mio. Euro wurde Anfang Juli beurkundet.

Die drei Objekte des Commercial Portfolios generieren zusammen annualisierte Mieteinnahmen in Höhe von rund 7 Mio. Euro. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) wird im Laufe des dritten Quartals 2023 erwartet. Die drei Immobilien wurden insgesamt mit Abschlägen zu den zuletzt ermittelten Marktwerten vom Jahresende 2022 verkauft.

Transaktionen 2023

in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2023 YTD	davon: Beurkundungen 2023 mit BNL bis zum 30.06.2022	Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 30.06.2023
Ankäufe			
Eigenbestand	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Institutional Business	0 (0)	0 (0)	432 (32)
Gesamt	0 (0)	0 (0)	432 (32)
Verkäufe			
Commercial Portfolio	119 (3)	0 (0)	359 (32)
Institutional Business	13 (1)	0 (0)	0 (0)
Gesamt	132 (4)	0 (0)	359 (32)

➤ Vermietungsgeschäft

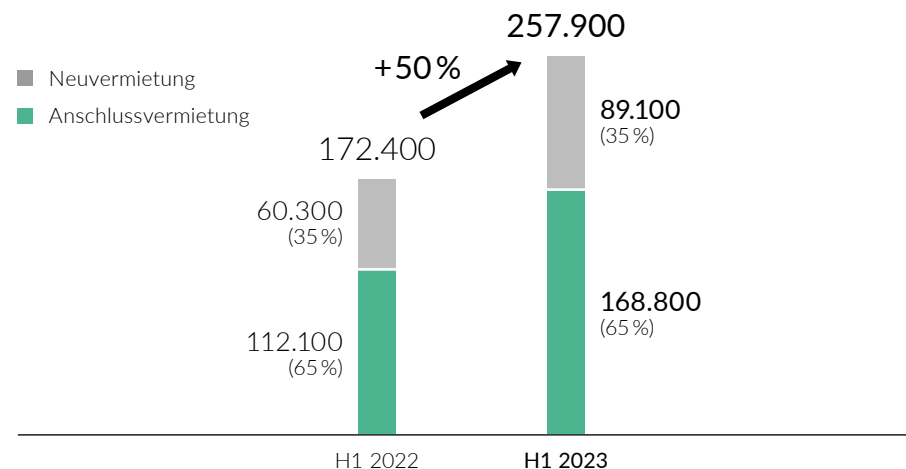
Die flächenbezogene Vermietungsleistung im ersten Halbjahr 2023 lag bei rund 257.900 qm und damit rund 50% über dem Vorjahr (Vorjahr: rund 172.400 qm). Hierzu trug v.a. der höhere Anteil der Logistikvermietungen bei. Hier verdreifachte sich die vermietete Fläche von rund 53.300 qm auf rund 168.300 qm. Dies war getrieben von großen Vermietungen, z. B. 35.700 qm mit dem Mieter DACHSER Biebesheim oder 15.600 qm mit einem Logistikdienstleister in der im Sommer fertiggestellten Immobilie „innovation parc“ Langenhagen. Auch bei den Einzelhandelsflächen konnte eine Verdopplung von rund 15.200 qm auf rund 31.500 qm erzielt werden. Hier spielt v.a. die Nachvermietung von rund 20.400 qm am ehemaligen Kaufhof-Standort in Leverkusen an Modehaus Aachener eine Rolle. In der Kategorie „Weiteres Gewerbe“ wurde bei einem für Dritte gemanagten Hotelobjekt in Hamburg eine große Vermietung abgeschlossen.

Vermietungsleistung nach Nutzungsarten

	in qm		annualisiert in Mio. Euro	
	H1 2023	H1 2022	H1 2023	H1 2022
Büro	44.700	98.600	8,5	21,8
Einzelhandel	31.500	15.200	2,9	1,6
Logistik	168.300	53.300	10,3	3,4
Weiteres Gewerbe	13.100	4.800	2,9	0,6
Wohnen	300	500	0,0	0,0
Gesamt	257.900	172.400	24,6	27,4
Stellplätze (Stück)	677	955	0,5	0,8

Struktur der Vermietungsleistung

in qm

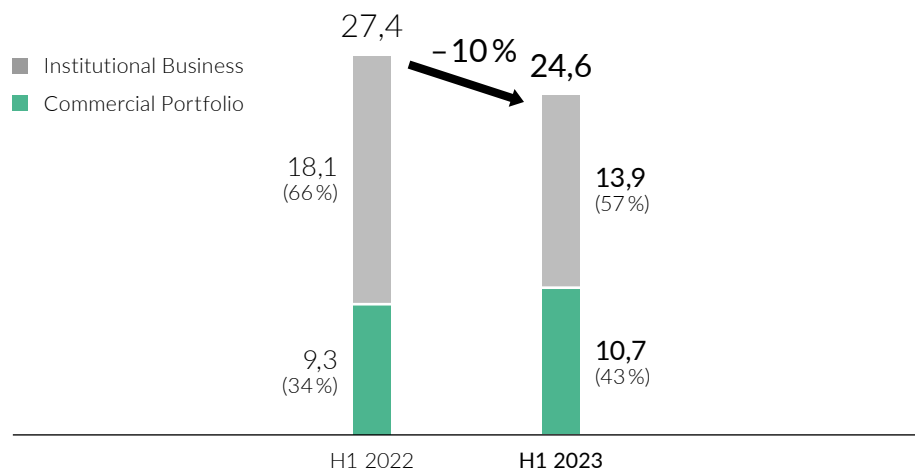


Die annualisierte Vermietungsleistung lag mit rund 24,6 Mio. Euro leicht unter dem Vorjahr (rund 27,4 Mio. Euro), was insbesondere auf den Rückgang der Bürovermietungen zurückzuführen ist. Der Vergleichszeitraum im Vorjahr war von einer großvolumigen Vermietung von rund 38.000 qm im Frankfurter „IBC Campus“ an die Deutsche Bank geprägt.

Von den unter Vertrag gebrachten Mieten entfallen im ersten Halbjahr 2023 rund 10,7 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio (43%) und rund 13,9 Mio. Euro auf das Institutional Business (57%). Im Vorjahr waren es rund 9,3 Mio. Euro im Eigenbestand (34%) und 18,1 Mio. Euro im Drittgeschäft (66%). Auf die Neuvermietungen entfiel im Berichtszeitraum ein Vertragsvolumen von 9,7 Mio. Euro (39%) und auf die Renewals 14,9 Mio. Euro (61%) – im ersten Halbjahr 2022 waren es 7,5 Mio. Euro Neuvermietungen (27%) bzw. 19,9 Mio. Euro Anschlussvermietungen (73%).

Vermietungsleistung nach Segmenten

in Mio. Euro



Top-3-Vermietungen

Commercial Portfolio

Logistikunternehmen	Logistik	Renewal	Neufahm	28.100 qm
Modehaus Achener	Handel	Neuvermietung	Leverkusen	20.400 qm
Automobilunternehmen	Logistik	Renewal	Wackersdorf	15.700 qm

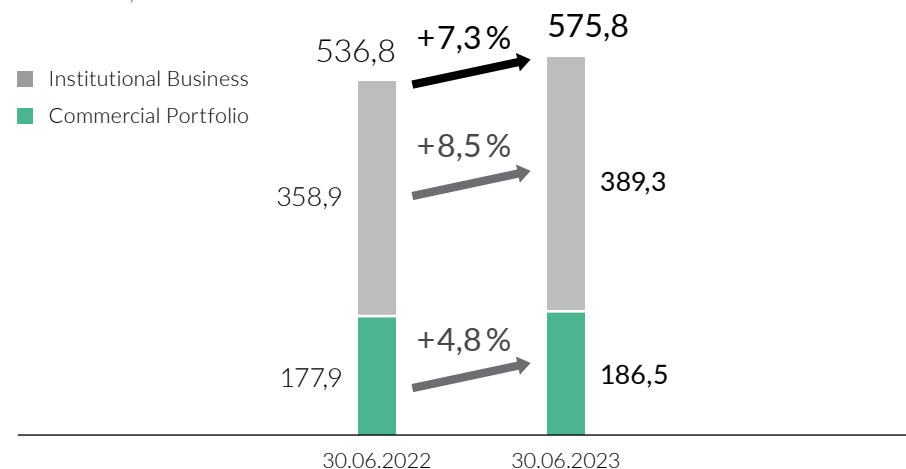
Institutional Business

DACHSER Biebesheim	Logistik	Renewal	Biebesheim	35.700 qm
Logistikunternehmen	Logistik	Renewal	Wolfsburg	29.500 qm
Lebensmittelunternehmen	Logistik	Renewal	Achim	10.900 qm

Like-for-like, d.h. ohne Berücksichtigung von Portfoliozugängen und -abgängen in den letzten zwölf Monaten bis zum Bilanzstichtag 30. Juni 2023, entwickelten sich die annualisierten Mieteinnahmen auf der Plattform sehr positiv mit einem Plus von 7,3%. Während das Like-for-like-Wachstum im Commercial Portfolio rund 4,8% betrug und v.a. von den weiterhin hohen Indexierungen eines Großteils der Mietverträge profitierte, lag das Wachstum im Institutional Business noch höher bei 8,5%. Hier spielte zusätzlich die inzwischen erreichte Vollvermietung im Frankfurter Landmark-Objekt „Global Tower“ eine Rolle. Nachdem die Vorvermietungsquote im Februar 2023 noch bei 76% lag, konnte die DIC Anfang Juni Vollvermietung durch die Vermietung der letzten rund 4.700 qm an drei weitere Mieter erreichen (eine Privatbank, ein Rechenzentrumsbetreiber und Marktforschungs- und Beratungsunternehmen).

Like-for-like-Mieteinnahmen

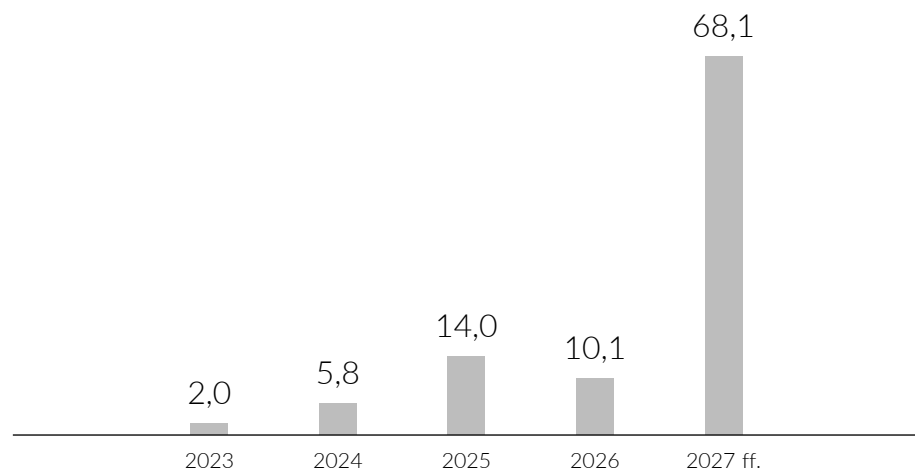
annualisiert, in Mio. Euro



Rund 68,1% der Mietverträge auf der Plattform der DIC enden erst 2027 oder später. Im Jahr 2023 laufen rund 2,0% des Gesamtvolumens aus.

Mietauslaufvolumen Gesamtportfolio

in % der annualisierten Mieteinnahmen



Commercial Portfolio

Das Segment Commercial Portfolio umfasst den Immobilieneigenbestand der DIC. Hier werden kontinuierliche Cashflows aus Mieteinnahmen erzielt. Darüber hinaus optimiert DIC den Wert ihrer Bestandsobjekte und realisiert Gewinne durch Verkäufe zum richtigen Zeitpunkt. Weitere Erträge werden mit Beteiligungen erzielt.

Zum 30. Juni 2023 umfasste das direkt gehaltene Portfolio 174 Immobilien (30. Juni 2022: 208). Der Marktwert des Portfolios lag bei 4.096,3 Mio. Euro (30. Juni 2022: 4.494,4 Mio. Euro) und die Mietfläche bei 1.880.000 qm (30. Juni 2022: 2.112.500 qm).

Auf Basis von 186,5 Mio. Euro annualisierten Mieteinnahmen (ohne Berücksichtigung von Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekten) entspricht das einer Bruttomietrendite von 4,9% (30. Juni 2022: 199,0 Mio. Euro und 4,7%). Die EPRA-Leerstandsquote lag bei 4,9% (30. Juni 2022: 4,2%), die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge (WALT) bei 5,0 Jahren (30. Juni 2022: 5,7 Jahre). Die Reduktion der Kennzahl WALT und der Anstieg der Leerstandsquote im direkten Vorjahresvergleich sind v.a. durch Verkäufe in der zweiten Jahreshälfte 2022 bedingt.

Im Rahmen der laufenden Portfoliooptimierung setzt DIC zunehmend auf die beiden strategischen Asset-Klassen Logistik und Büro, die am Bilanzstichtag 30. Juni 2023 zusammen 78% des Marktwerts des Commercial Portfolios ausmachen (30. Juni 2022: 73%).

Logistikimmobilien sind mit 41% des Marktwerts die größte Asset-Klasse. Sie tragen mit 77,9 Mio. Euro rund 42% der annualisierten Mieten bei. Die Asset-Klasse Büro folgt an zweiter Stelle mit einem Anteil von 37% am Portfolio-Marktwert bzw. 39% der Mieten. Nach bereits erfolgten Verkäufen (Ex-Kaufhof Chemnitz und Startportfolio von 31 Objekten für Spezialfonds „VIB Retail Balance I“) machen Handelsobjekte nur noch 8% vom Marktwert und 8% der Mieten aus.

Der Anteil von Green Buildings am Marktwert des Commercial Portfolios (Green-Building-Quote) per Ende Juni 2023 änderte sich leicht auf 31,6% (31. Dezember 2022: 31,0%).

Auf die zehn größten Mieter im Eigenbestand entfielen zum 30. Juni 2023 insgesamt 28,0% der annualisierten Mieten. Auch bei den Top-Mietern zeigt sich der Fokus auf die Nutzungsarten Büro und Logistik.











Asset-Klassen Commercial Portfolio

Basis: Marktwert

	Asset-Klassen	Anzahl Objekte	Marktwert Mio. Euro	in %	Mieteinnahmen p.a. Mio. Euro	in %	EPRA-Leerstandsquote	WALT
	Logistik	64	1.680,9	41%	77,9	42%	1,6%	4,8
	Büro	59	1.516,3	37%	73,4	39%	8,4%	5,4
	Handel	12	310,8	8%	15,4	8%	3,0%	5,5
	Mixed-Use	16	314,9	8%	17,5	10%	8,7%	4,1
	Sonstige	18	50,9	1%	2,3	1%	3,8%	1,7
	Projektentwicklungen	5	222,5	5%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	Eigenbestand	174	4.096,3	100%	186,5	100%	4,9%	5,0

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

Top-10-Mieter Commercial Portfolio

	Mieter	Anteil an Mieteinnahmen	Asset-Klasse
	Volkswagen AG	3,8%	Logistik
	Deutsche Börse AG	3,3%	Büro
	AUDI AG	3,2%	Logistik
	Geis Industrie-Service GmbH	3,1%	Logistik
	Mercedes Benz AG	2,9%	Mixed-Use
	DKB Service GmbH	2,7%	Büro
	FHH	2,7%	Büro
	NH Hotels Deutschland GmbH	2,4%	Mixed-Use
	Staatl. Vermögens- und Hochbauamt	2,2%	Büro
	Imperial Logistics International	1,7%	Logistik
	Gesamt Top-10-Mieter	28,0%	

Institutional Business

Im Segment Institutional Business sind alle Leistungen der DIC für institutionelle Investoren zusammengefasst. Der Bereich erwirtschaftet Gebühren aus der Tätigkeit als Emittent und Manager von Immobilien-Spezialfonds, Individualmandaten und Club Deals. Darüber hinaus tritt DIC in geringerem Maße auch als Co-Investor auf und erzielt eigene Beteiligungserträge aus Minderheitsbeteiligungen.

Die Assets under Management am 30. Juni 2023 betragen insgesamt 10.064,0 Mio. Euro für 184 Objekte (30. Juni 2022: 9.754,3 Mio. Euro für 149 Objekte). Der Anstieg der Objektanzahl ist insbesondere auf die Neuauflage des Fonds „VIB Retail Balance I“ zurückzuführen. Die Veränderung des Marktwerts des für Dritte gemanagten Immobilienvermögens im Vergleich zum Vorjahr ist neben dem Übergang der Objekte für den neu aufgelegten Fonds v.a. von der Beendigung eines größeren Property-Management-Mandats und zu einem geringen Teil durch laufende Bewertungseffekte geprägt.

Die DIC betreut aktuell 32 Vehikel (17 Pool Funds mit 6,3 Mrd. Euro, acht Club Deals mit 1,8 Mrd. Euro und sieben Individualmandate mit 2,0 Mrd. Euro) für insgesamt 171 institutionelle Investoren.

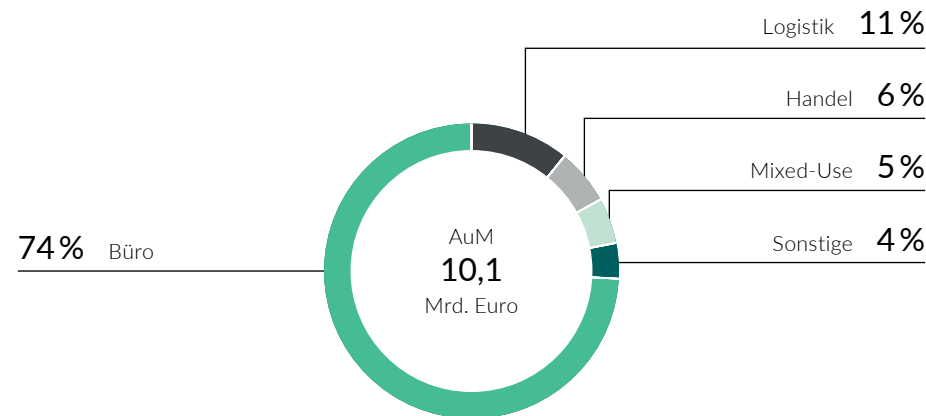
Rund 58 % des Eigenkapitals stammen von Anlegern, die in mehr als einem Anlageprodukt von DIC investiert sind.

Aktuell stehen noch rund 180 Mio. Euro zugesagtes Eigenkapital für weitere Ankäufe oder bereits beurkundete Forward Deals zur Verfügung.

Das Fundraising für noch zu platzierende Anteile des Fonds „VIB Retail Balance I“ und des Einzelinvestments „Offenbach Unite“ wird laufend fortgeführt. Diese Anteile werden per 30. Juni 2023 als „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ in der Konzernbilanz ausgewiesen.

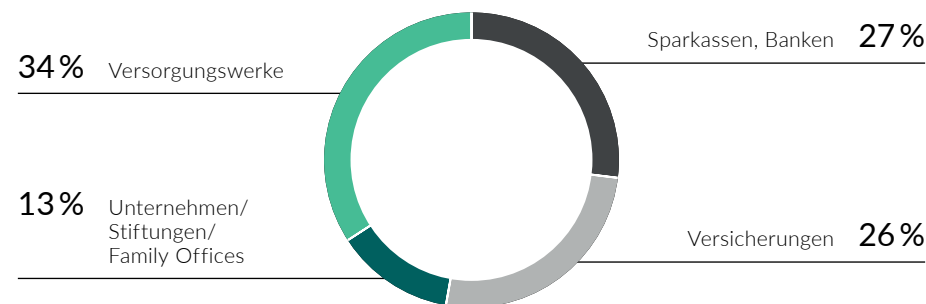
Asset-Klassen Institutional Business

Basis: AuM in Mrd. Euro zum 30.06.2023



Investitionspartner

Basis: gezeichnetes Eigenkapital zum 30.06.2023



Personalentwicklung

Zum Stichtag 30. Juni 2023 beschäftigte der DIC-Konzern insgesamt 334 Mitarbeiter, nach 341 zum Jahresende 2022. Der leichte Rückgang im ersten Halbjahr 2023 ist insbesondere auf die reduzierte Mitarbeiteranzahl im Bereich Konzernmanagement und Administration zurückzuführen.

Anzahl Mitarbeiter

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	42	43	49
Asset-, Property- und Development-Management	212	205	216
Konzernmanagement und Administration	80	93	90
DIC Gesamt	334	341	355

Umsatz- und Ertragslage

Das erste Halbjahr der DIC war einerseits durch stabile Erträge im Vermietungsgeschäft und andererseits durch ein herausforderndes Marktumfeld im Transaktionsbereich geprägt. Aufgrund der erstmaligen Erfassung der VIB zum 1. April 2022 im Konzernabschluss der DIC sind die Vergleichszahlen des Vorjahres nur eingeschränkt aussagekräftig. In einer Marktsituation, die insbesondere von herausfordernden geopolitischen Rahmenbedingungen, weiter gestiegener Zinsen und einer anhaltend hohen Inflation geprägt ist, hat die DIC geringere Funds from Operations („FFO“) nach Minderheiten in Höhe von 22,4 Mio. Euro (Vorjahr: 53,0 Mio. Euro) erzielt. Das Konzernergebnis liegt mit – 16,6 Mio. Euro (Vorjahr: 30,8 Mio. Euro) ebenfalls unter dem Niveau des Vorjahreswerts. Hier schlugen vor allem ein höherer Zinsaufwand von 53,2 Mio. Euro (Vorjahr: 30,9 Mio. Euro) und Sonderabschreibungen auf Immobilien von 23,9 Mio. Euro zu Buche.

➔ FFO nach Minderheiten trotz schwierigen Marktumfelds bei 22,4 Mio. Euro dank stabilen Vermietungsgeschäfts

Das stabile Vermietungsgeschäft und der 360-Grad-Ansatz der DIC konnten im ersten Halbjahr 2023 das insgesamt schwache Marktumfeld im Transaktionsbereich nicht vollständig kompensieren. Der Anstieg der Nettomieteinnahmen auf 85,0 Mio. Euro (Vorjahr: 65,3 Mio. Euro) zeigt, dass die strategische Erweiterung der Asset-Klasse Logistik mit dem Erwerb der Mehrheit der Anteile an der VIB und der damit verbundene Ergebnisbeitrag die nachhaltige Stabilität des Einkommensstroms deutlich verbessert hat. Insgesamt lagen die FFO im ersten Halbjahr 2023 aufgrund des geringeren Transaktionsvolumens mit 22,4 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 53,0 Mio. Euro).

Die FFO je Aktie (nach Minderheiten) liegen bei einer um 1,3% höheren durchschnittlichen Aktienanzahl nach der Kapitalerhöhung im Zuge der Aktiendividende für das Jahr 2022 mit 0,27 Euro ebenfalls unter dem Niveau des Vorjahrs (Vorjahr: 0,64 Euro).

➔ Konzernergebnis durch geringere Transaktionserlöse und Sonderabschreibungen beeinflusst

Während die Nettomieteinnahmen wegen der Übernahme der VIB im Geschäftsjahr 2022 auf 85,0 Mio. Euro (Vorjahr: 65,3 Mio. Euro) angestiegen sind, konnten im laufenden Halbjahr nur geringe transaktionsbezogene Erlöse verbucht werden. Einem Rückgang der Verwaltungskosten auf 11,3 Mio. Euro (Vorjahr: 22,7 Mio. Euro inkl. 10,6 Mio. Euro VIB-Transaktionskosten) stand ein höherer Zinsaufwand von 53,2 Mio. Euro (Vorjahr: 30,9 Mio. Euro) gegenüber. Davon stammen rund 14,5 Mio. Euro aus der VIB-Brückenfinanzierung (Vorjahr: 4,0 Mio. Euro). Weiterhin wurden Sonderabschreibungen in Höhe von 23,9 Mio. Euro verbucht.

Insgesamt liegt das Konzernergebnis im ersten Halbjahr 2023 bei – 16,6 Mio. Euro (Vorjahr: 30,8 Mio. Euro). Der Ergebnisanteil der Konzernaktionäre für das erste Halbjahr 2023 beträgt – 15,1 Mio. Euro (Vorjahr: 23,9 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie beträgt bei einer um 1.067.849 höheren Aktienanzahl – 0,18 Euro (Vorjahr: 0,29 Euro).

Segmentbericht

Die Segmentberichterstattung der DIC umfasst die zwei Segmente Commercial Portfolio, das den Immobilien-Eigenbestand umfasst, und Institutional Business, das für institutionelle Investoren gemanagte Immobilien umfasst. Im Folgenden wird die Umsatz- und Ertragslage der einzelnen Segmente dargestellt. Aufgrund der erstmaligen

Erfassung der VIB ab dem 1. April 2022 und der damit verbundenen Zuordnung zum Segment Commercial Portfolio sind die Vergleichszahlen in diesem Segment nur eingeschränkt vergleichbar.

Überleitung FFO

in Mio. Euro	Gesamt			Commercial Portfolio			Institutional Business		
	H1 2023	H1 2022	\Delta	H1 2023	H1 2022	\Delta	H1 2023	H1 2022	\Delta
Nettomieteinnahmen	85,0	65,3	30%	85,0	65,3	30%			
Verkaufsergebnis	8,2	12,4	34%	8,2	12,4	34%			
Verwaltungsaufwand	-11,3	-22,7	50%	-3,7	-13,4	72%	-7,6	-9,3	18%
Personalaufwand	-22,1	-21,4	3%	-7,7	-5,0	54%	-14,4	-16,4	12%
Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen	0,3	1,1	73%	0,3	1,1	73%	0	0	
Erträge aus Immobilienmanagement	21,8	39,5	45%				21,8	39,5	45%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2,8	16,9	83%	1,4	12,1	88%	1,4	4,8	71%
Zinsergebnis	-45,1	-24,5	84%	-45,1	-23,0	96%	0	-1,5	>100%
Sonstige Bereinigungen*	2,6	8,7	70%	2,4	8,7	72%	0,2	0,0	>100%
Funds from Operations	34,0	62,9	46%	32,6	45,8	29%	1,4	17,1	92%
Minderheitenanteile	-11,6	-9,9	17%	-10,6	-9,9	7%	-1,0	0,0	>100%
Funds from Operations (nach Minderheitenanteile)	22,4	53,0	58%	22,0	35,9	39%	0,4	17,1	98%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	42,2	75,3	44%	40,8	58,2	30%	1,4	17,1	92%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / nach Minderheitenanteile)	29,9	65,4	54%	29,5	48,3	39%	0,4	17,1	98%

* Die sonstigen Bereinigungen beinhalten:

- Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten i.H.v. 2.601 TEUR (Vj.: 8.731 TEUR)

Commercial Portfolio

➤ Brutto- und Netto-Mieteinnahmen durch Erwerb der VIB und gute Vermietungsleistung mit Like-for-like-Wachstum von 4,8% geprägt

Aufgrund einer guten Vermietungsleistung im ersten Halbjahr 2023 mit einem Like-for-like-Wachstum der direkt erhaltenen Mieteinnahmen von 4,8% im Commercial Portfolio, aber auch aufgrund der erstmaligen Erfassung der VIB im ersten Halbjahr 2022 sind die Bruttomieteinnahmen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum signifikant auf 96,9 Mio. Euro gestiegen. Analog sind die Nettomieteinnahmen auf 85,0 Mio. Euro gestiegen (Vorjahr: 65,3 Mio. Euro).

➤ Verkaufsgewinn trotz schwieriger Marktbedingungen

Im ersten Halbjahr 2023 wurden Verkaufsgewinne in Höhe von 8,2 Mio. Euro (Vorjahr: 12,4 Mio. Euro) erzielt.

➤ Operative Kosten durch Einbeziehung der VIB beeinflusst

Die operativen Kosten sind im ersten Halbjahr 2023 auf 11,4 Mio. Euro (Vorjahr: 7,8 Mio. Euro bereinigt um die Einmaleffekte in Höhe von 10,6 Mio. Euro aus der VIB-Transaktion 2022) gestiegen. Dies liegt im Wesentlichen an der Einbeziehung der VIB für volle sechs Monate im laufenden Geschäftsjahr, während im Vorjahr mit der Erstkonsolidierung am 1. April 2022 nur drei Monate einbezogen wurden.

➤ Sonderabschreibungen belasten das Ergebnis

Im Rahmen der beurkundeten Immobilienverkäufe wurden Sonderabschreibungen von 23,9 Mio. Euro vorgenommen. Das Signing der Transaktionen fand Ende Juni 2023 statt, der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird im Laufe des dritten Quartals 2023 erwartet. Insgesamt stehen damit Abschreibungen im laufenden Halbjahr von 58,2 Mio. Euro zu Buche (Vorjahr: 27,4 Mio. Euro).

➤ Ergebnis aus assoziierten Unternehmen nach Einmaleffekt im Vorjahr zurückgegangen

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, das die Ergebnisse aus Beteiligungen zeigt, die nicht dem Segment Institutional Business zugeordnet sind, besteht im Wesentlichen aus Ergebnisabgrenzungen aus Fondsanteilen in Höhe von 1,4 Mio. Euro.

Das Vorjahresergebnis in Höhe von 12,1 Mio. Euro war von dem Verkauf einer Joint-Venture-Beteiligung und der damit verbundenen Realisierung der Werterhöhung von zwei Logistikimmobilien in Nordrhein-Westfalen geprägt.

➤ Zinsergebnis durch Refinanzierung beeinflusst

Das Zinsergebnis in Höhe von – 45,1 Mio. Euro (Vorjahr: – 23,0 Mio. Euro) hat sich insbesondere aufgrund der Zinskosten für die im Vorjahr abgeschlossene Bridge-Finanzierung sowie Einmalkosten der Finanzierung in Höhe von 1,1 Mio. Euro verringert. Im Februar erfolgte der Abschluss eines neuen Konsortialkredits über 505 Mio. Euro und mit einer Laufzeit von sieben Jahren. Rund 245 Mio. Euro wurden zur Ablösung bestehender Finanzierungen für 45 Gewerbeimmobilien genutzt. Durch die Refinanzierung konnte die Restlaufzeit der Verbindlichkeit bis 2030 verlängert und Liquidität geschaffen werden.

➤ FFO-Beitrag nach Abzug von Minderheiten bei 22,0 Mio. Euro

Der FFO-Beitrag des Segments ist auf 22,0 Mio. Euro nach Abzug von Minderheiten zurückgegangen (Vorjahr: 35,9 Mio. Euro). Hierfür ist im Wesentlichen der im Vergleich zum Vorjahr deutlich höhere Zinsaufwand verantwortlich. Die signifikant gestiegenen Brutto- bzw. Nettomieteinnahmen konnten den Zinsanstieg nicht kompensieren.

Institutional Business

Erträge aus Immobilienmanagement durch stabile wiederkehrende Fees und geringe Transaktionstätigkeit geprägt

Die DIC hat Immobilienmanagementenerträge von 21,8 Mio. Euro (Vorjahr: 39,5 Mio. Euro) erzielt. Diese beinhalten ausschließlich wiederkehrende Asset-, Propertymanagement- und Development-Fees in Höhe von 21,8 Mio. Euro (Vorjahr: 17,4 Mio. Euro). Transaktions- und Performance-Fees wurden im abgelaufenen Halbjahr nicht generiert (Vorjahr: 22,1 Mio. Euro). Die Transaktions-Fees aus dem ersten Verkauf des Fonds „RLI Logistics Fund – Germany II“ zum Ende des ersten Halbjahrs werden im zweiten Halbjahr 2023 anfallen. Die DIC erwartet aufbauend auf weiteren Transaktionen eine allmähliche Erholung in der zweiten Jahreshälfte 2023 in Bezug auf die Transaktions- und Performance-Fees.

Beteiligungserträge bei 1,4 Mio. Euro

Die Beteiligungserträge aus dem Institutional Business sind aufgrund geringerer transaktionsbedingter Beteiligungserträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf 1,4 Mio. Euro (Vorjahr: 4,8 Mio. Euro) zurückgegangen.

Operative Kosten aufgrund geringeren Transaktionsvolumens zurückgegangen

Die operativen Kosten lagen mit 22,0 Mio. Euro (Vorjahr: 25,7 Mio. Euro) rund 14% niedriger als im Vorjahr. Dies resultiert aus einem geringeren Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr, wobei der größte Anteil an Kosteneinsparungen auf den Bereich der Personalkosten mit 14,4 Mio. Euro (Vorjahr: 16,4 Mio. Euro) entfällt. Die Verwaltungskosten sind ebenfalls zurückgegangen, und zwar auf 7,6 Mio. Euro (Vorjahr: 9,3 Mio. Euro).

Positiver FFO-Beitrag nach Minderheiten

Der FFO-Beitrag des Segments liegt insgesamt v.a. aufgrund der im ersten Halbjahr 2023 geringeren Transaktions-Fees im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bei 0,4 Mio. Euro (Vorjahr: 17,1 Mio. Euro).

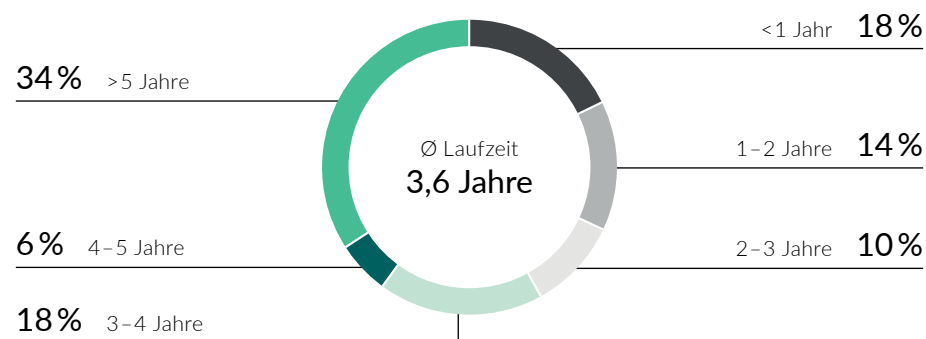
Finanzlage

Das erste Halbjahr 2023 war stark geprägt durch das weiter steigende Zinsumfeld, insbesondere angetrieben durch Zinserhöhungen der EZB. Bei dem hohen Anteil der langfristig festverzinslichen Darlehen sind die Auswirkungen auf die Zinsbelastung teilweise nur gering. Jedoch schlug der variabel verzinsten Anteil der im Vorjahr abgeschlossenen Bridge-Finanzierung mit höheren Zinskosten im laufenden Halbjahr zu Buche.

Mit der erfolgreich durchgeführten Refinanzierung der VIB, die ein Volumen von 505 Mio. Euro und eine Laufzeitverlängerung auf sieben Jahre bis 2030 beinhaltet, wurde Planungssicherheit im Hinblick auf Zinsaufwand und Liquidität erreicht. Dabei konnten die Zinskosten über die Laufzeit auf einem vergleichsweise moderaten Niveau gesichert werden.

Laufzeit Finanzschulden

Finanzschulden per 30. Juni 2023



Die durchschnittliche Laufzeit aller Finanzschulden liegt zum 30. Juni 2023 bei 3,6 Jahren (31. Dezember 2022: 3,5 Jahre). Der Anteil der Finanzierungen mit Laufzeiten größer als fünf Jahre liegt zum 30. Juni 2023 bei 34 % (31. Dezember 2022: 27 %). Ohne die VIB-Bridge beträgt die durchschnittliche Laufzeit 4,1 Jahre (31. Dezember: 3,8 Jahre).

Mit rund 53 % besteht gut die Hälfte der Finanzschulden aus Hypothekendarlehen, die mit einem breiten Spektrum deutscher Kreditinstitute vereinbart sind. Der verbleibende Teil stammt überwiegend aus Unternehmensanleihen, Schuldscheinen und der VIB-Ankaufsfinanzierung.

Die durchschnittlichen Zinskosten aller Bankfinanzierungen lagen bei rund 2,7%. Sie sind damit gegenüber dem Jahresende aufgrund der jüngsten Refinanzierungsaktivitäten gestiegen (31. Dezember 2022: 1,9%). Unter zusätzlicher Berücksichtigung der VIB-Bridge, den Unternehmensanleihen und Schuldscheinen sind die durchschnittlichen Zinskosten aller Finanzschulden zum 30. Juni 2023 mit 2,9% ebenfalls angestiegen (31. Dezember 2022: 2,4%). Alle Finanzschulden exkl. VIB-Bridge haben einen Durchschnittszinssatz von 2,7% (31. Dezember 2022: 1,9%).

Zum 30. Juni 2023 sind rund 86% der Finanzschulden (exkl. der VIB-Bridge) festverzinslich oder bezüglich Zinsschwankungen abgesichert (31. Dezember 2022: 88%).

➔ LTV erwartungsgemäß leicht zurückgegangen

Der LTV, der um temporäre Warehousing-Effekte bereinigt wird, ist insbesondere aufgrund der übergegangenen Verkäufe aus dem Vorjahr (Objekt „Kaufhof Chemnitz“ und ein Einzelhandelsportfolio) im Vergleich zum Jahresende leicht auf 57,6% gesunken (31. Dezember 2022: 57,8%). Korrespondierend ist auch der Adjusted LTV, der dem Wert des Institutional Business Rechnung trägt, auf 54,3% gesunken (31. Dezember 2022: 54,7%).

Loan To Value (LTV)

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Vermögenswerte		
Buchwert der Immobilien	3.529.791	3.673.250
Buchwert Immobilien unter IFRS 5*	202.618	435.750
Wertdifferenz zum Zeitwert	363.892	342.901
Marktwert Immobilien gesamt	4.096.301	4.451.901
Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien)**	308.945	205.337
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Dienstleistungsverträge	46.166	52.175
Buchwert Ausleihungen / Forderungen nahestehende Unternehmen	127.173	123.082
Marktwert Vermögen (Value)	A 4.768.828	5.022.738
abzüglich Geschäfts- oder Firmenwert	- 190.243	- 190.243
abzüglich Dienstleistungsverträge	- 46.166	- 52.175
zuzüglich Marktwert Institutional Business	522.276	522.276
Adjusted Marktwert Vermögen (Value)	B 5.054.695	5.302.596
Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden*	2.212.993	2.236.839
Verbindlichkeiten in Verbindung mit IFRS 5-Objekten	38.896	252.759
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	416.901	38.676
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	19.544	19.160
Unternehmensanleihen	543.524	542.199
abzgl. Kassenbestand / Bankguthaben	- 485.081	- 188.404
Netto-Verbindlichkeiten (Loan)	C 2.746.777	2.901.229
LTV* (= C / A)	57,6%	57,8%
Adjusted LTV* (= C / B)	54,3%	54,7%

* bereinigt um Warehousing

** enthält Anteile assoziierte Unternehmen und Beteiligungen

➔ Cashflows von Rückflüssen aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit geprägt

Der Cashflow des ersten Halbjahrs 2023 ist im Wesentlichen durch den positiven Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 147,6 Mio. Euro geprägt. Hier schlägt sich im Wesentlichen der Erlös aus dem Verkauf einer Immobilie in Höhe von 50,3 Mio. Euro nieder.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf 85,1 Mio. Euro (Vorjahr: 383,3 Mio. Euro) und resultiert hauptsächlich aus der Aufnahme von Darlehen im Rahmen der VIB-Refinanzierung in Höhe von 505,0 Mio. Euro, denen Tilgungen von Darlehen in Höhe von 349,9 Mio. Euro gegenüberstehen. Durch Auszahlung der Bardividende flossen 59,6 Mio. Euro ab (Vorjahr: 43,5 Mio. Euro).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit im ersten Halbjahr 2023 liegt mit 64,0 Mio. Euro um 46,3 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahreswertes (110,3 Mio. Euro). Dies liegt einerseits an höheren Zinszahlungen (36,5 Mio. Euro, Vorjahr: 16,4 Mio. Euro) und andererseits an geringeren operativen Mittelzuflüssen aus Transaktionsgebühren als im Vorjahr.

Der Finanzmittelfonds ist unter Berücksichtigung der zahlungswirksamen Veränderungen insgesamt um 8,6 Mio. Euro angestiegen. Die Vorjahreszahlen sind wegen des Erwerbs der VIB im ersten Halbjahr 2022 nur eingeschränkt vergleichbar.

Cashflow

in TEUR	H1 2023	H1 2022
Konzernergebnis	- 16.551	30.837
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	64.020	110.273
Cashflow aus Investitionstätigkeit	147.564	- 660.027
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	85.093	383.267
Zahlungswirksame Veränderungen	296.677	- 166.487
Erwerbsbedingter Zugang	0	96.015
Finanzmittelfonds zum 30. Juni	485.081	476.439

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist per 30. Juni 2023 gegenüber dem Jahresende 2022 geringfügig um 41,7 Mio. Euro auf 5.222,0 Mio. Euro gestiegen. Die Vermögenslage ist damit stabil.

Der Rückgang des langfristigen Vermögens um 149,3 Mio. Euro auf 4.098,3 Mio. Euro (Vorjahr: 4.247,6 Mio. Euro) ist im Wesentlichen auf die Umgliederung von drei Logistik-Immobilien (115,2 Mio. Euro) in die kurzfristigen „Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ zurückzuführen. Die Verkäufe dieser Immobilien wurden Ende Juni 2023 beurkundet; der Übergang von Betrieb, Nutzen und Lasten ist innerhalb des dritten Quartals 2023 geplant.

Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens ist im Wesentlichen auf den Anstieg der liquiden Mittel um 296,7 Mio. Euro auf 485,1 Mio. Euro (Vorjahr: 188,4 Mio. Euro) zurückzuführen. Der Anstieg resultiert insbesondere aus dem Netto-Geldeingang aus Finanzierungen bei der VIB in Höhe von 181,1 Mio. Euro.

Die langfristigen Finanzschulden sind nur geringfügig um 2,9 Mio. Euro zurückgegangen, während sich im Anstieg der kurzfristigen Finanzschulden insbesondere die im Juli 2023 erfolgte Teiltilgung der Bridge-Finanzierung in Höhe von 200,8 Mio. Euro niederschlägt (der Zahlungsmittelabfluss erfolgte nach dem Bilanzstichtag).

➔ Eigenkapital durch Barauszahlung der Dividende 2022 verringert

Das Eigenkapital per 30. Juni 2023 ist im Vergleich zum 31. Dezember 2022 um 77,7 Mio. Euro auf 1.586,4 Mio. Euro zurückgegangen (31. Dezember 2022: 1.664,1 Mio. Euro). Dies resultiert im Wesentlichen aus der Auszahlung der Bardividende in Höhe von rund 59,6 Mio. Euro sowie dem negativen Konzernergebnis des ersten Halbjahrs 2023 von - 16,6 Mio. Euro. Die bilanzielle Eigenkapitalquote liegt zum Stichtag bei 30,4 % (31. Dezember 2022: 32,1 %).

Überblick Bilanz

in Mio. Euro	30.06.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	5.222,0	5.180,3
Langfristiges Vermögen	4.098,3	4.247,6
Kurzfristiges Vermögen	1.123,7	932,7
Eigenkapital	1.586,4	1.664,1
Langfristige Finanzschulden	2.694,7	2.697,6
Kurzfristige Finanzschulden	566,7	402,2
Sonstige Verbindlichkeiten	374,2	416,4
Summe Schulden	3.635,6	3.516,2
Bilanzielles Eigenkapital	30,4%	32,1%
Loan-To-Value*	57,6%	57,8%
Adjusted Loan-To-Value*	54,3%	54,7%
NAV	1.475,7	1.520,9
Adjusted NAV	1.770,7	1.815,9

* Verhältnis der gesamten Netto-Finanzschulden (inkl. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen) zur Summe des Marktwerts des Commercial Portfolios, des Marktwerts der Beteiligungen, des GEG/RLI-Goodwills und weiterer immaterieller Vermögenswerte im Zusammenhang mit dem Erwerb der GEG bzw. RLI, der Ausleihungen an assoziierte Unternehmen sowie der Forderungen an nahestehende Unternehmen.

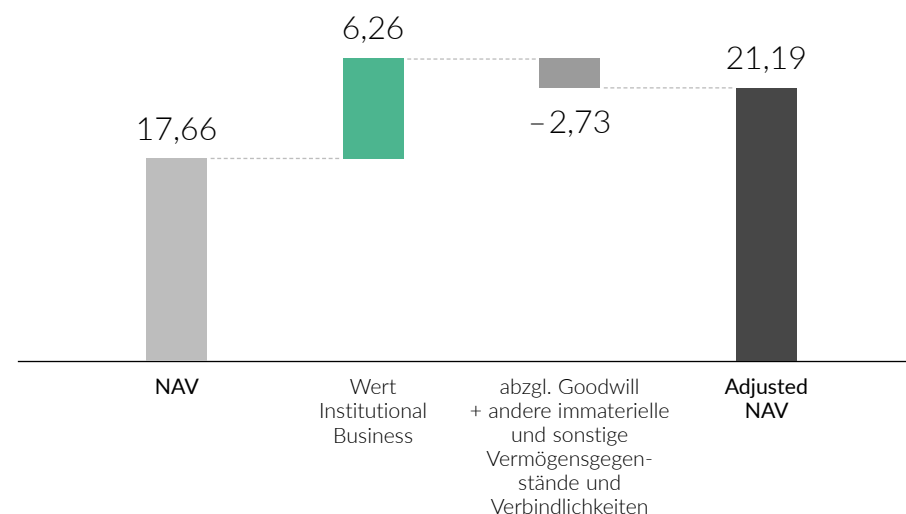
Adjusted Net Asset Value zeigt vollen Wert des Institutional Business

Die Kennzahl Net Asset Value (NAV) gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug 1.475,7 Mio. Euro zum 30. Juni 2023 (31. Dezember 2022: 1.520,9 Mio. Euro). Der Wert der Immobilienmanagement-Dienstleistungen des Institutional Business ist nur teilweise über den bilanzierten Geschäfts- und Firmenwert, immaterielle Vermögenswerte sowie sonstige Aktiva und Passiva im NAV reflektiert. Ergänzt um diesen Wertbeitrag ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Gesamtwert für den Adjusted NAV von 1.770,7 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 1.815,9 Mio. Euro).

Je Aktie betrug der NAV, bei einer um 413.144 höheren Aktienanzahl gegenüber dem Jahresende 2022, 17,66 Euro, nach 18,29 Euro zum 31. Dezember 2022. Der Adjusted NAV je Aktie belief sich zum 30. Juni 2023 auf 21,19 Euro (31. Dezember 2022: 21,84 Euro).

Adjusted NAV-Überleitung inklusive Wert des Institutional Business

in Euro/Aktie



Net Asset Value

Net Asset Value		
in Mio. Euro	30.06.2023	31.12.2022
Buchwert der Immobilien	3.529,8	3.673,3
Wertdifferenz zum Zeitwert	363,9	342,9
Marktwert Bestandsportfolio	3.893,7	4.016,2
Immobilienvermögen gemäß IFRS 5	202,6	435,7
Marktwert der Immobilien	4.096,3	4.451,9
Buchwert Anteile assoziierte Unternehmen	85,9	81,6
Marktwerte Beteiligungen	85,9	81,6
+ / - Sonstige Aktiva / Passiva (ohne Goodwill)	1.004,7	781,6
Anpassungen Sonstige Aktiva / Passiva*	-83,6	-332,7
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	-3.261,4	-3.099,8
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	-38,9	-38,7
Minderheitenanteile	-554,7	-550,4
Goodwill einschl. sonstiger Aktiva / Passiva	227,4	227,4
Net Asset Value (NAV)	1.475,7	1.520,9
Anzahl Aktien (Tsd.)	83.566	83.152
NAV je Aktie in Euro	17,66	18,29
Adjusted NAV je Aktie in Euro**	21,19	21,84

* Anpassung um latente Steuern (+80.120 TEUR; Vj: +67.250 TEUR), Finanzinstrumente (0 TEUR; Vj: -2.909 TEUR) und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden (-163.722 TEUR; Vj: -397.074 TEUR)

** Inkl. Institutional Business

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**Risiko- und Chancenbericht**

Im Konzernabschluss sowie im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022, der im Februar 2023 veröffentlicht wurde, geht die DIC ausführlich auf die Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit ein und informiert über das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem. Chancen und Risiken aus dem übernommenen Geschäft der VIB sind nahezu deckungsgleich zu den im Konzernabschluss 2022 berichteten für das Commercial Portfolio. Weitere Chancen ergeben sich aus der Erweiterung des Produkt- und Dienstleistungsportfolio in der Asset-Klasse Logistik.

Vor dem Hintergrund der deutlich zurückgegangenen Transaktionsvolumina seit dem 31. Dezember 2022 sowie dem weiter steigenden Zinsniveau in der Folge der Zinserhöhungen der EZB im ersten Halbjahr 2023 und weiteren erwarteten Zinsschritten im zweiten Halbjahr 2023 hat die DIC ihre Risikobewertung aktualisiert und folgende Veränderungen seit dem 31. Dezember 2022 vorgenommen:

– Transaktionsrisiko:

Das Risiko beurteilt die Möglichkeit, dass Immobilientransaktionen zu ungünstigen wirtschaftlichen Konditionen abgewickelt werden müssen oder ganz ausbleiben. Fehlende Transaktionen oder Transaktionen zu ungünstigeren Konditionen als geplant können sich negativ auf die Gewinn- und Verlustrechnung auswirken, einerseits in dem Verkaufsergebnis und andererseits innerhalb der transaktionsabhängigen Immobilienmanagementterträge. Aufgrund der aktuell zu beobachtenden großen Zurückhaltung der Marktteilnehmer im Transaktionsmarkt haben wir das Transaktionsrisiko neu beurteilt:

Eintrittswahrscheinlichkeit Hoch, potenzielle Schadenshöhe Hoch, Risikoeinstufung H

– Finanzierungsrisiko:

Das Risiko beurteilt die Möglichkeit, dass Schwankungen am Kapitalmarkt (u.a. Marktzinsen), ein allgemein hohes Zinsniveau (inkl. Zahlungen) oder das Timing von Prolongationen die Finanzierungsplanung der DIC negativ beeinflussen können und zu finanziellen Schäden (bspw. Finanzierung zu höheren Zinsen als geplant oder gar keine Finanzierung) führen. Vor dem Hintergrund größerer Zurückhaltung der Banken bei Neu- oder Prolongationsfinanzierungen und eines steigenden Marktzinsniveaus haben wir das Finanzierungsrisiko neu beurteilt:

Eintrittswahrscheinlichkeit Hoch, potenzielle Schadenshöhe Mittel, Risikoeinstufung H

– Bewertungsrisiko:

Das Risiko beurteilt die Möglichkeit, dass bei einzelnen Immobilienobjekten aufgrund ungünstiger Veränderungen der Bewertungsparameter (bspw. Marktmiete, Lagebeurteilung, ESG-Parameter, Zinsniveau) der Marktwert im Vergleich zur Vergangenheit sinkt. Bewertungsschwankungen wirken sich aufgrund unserer Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten nicht unmittelbar auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung aus. Sie können allerdings Einfluss auf Finanzierungsbedingungen haben. Aufgrund der aktuellen Immobilienmarktsituation und von vorläufigen internen Analysen sehen wir das Risiko, dass die Marktwerte zum Jahresende zurückgehen könnten, und haben daher das Bewertungsrisiko neu beurteilt:

Eintrittswahrscheinlichkeit Hoch, potenzielle Schadenshöhe Hoch, Risikoeinstufung H

Im Überblick stellt sich die aktualisierte Risikoeinschätzung wie folgt dar:

Einzelrisiken und Chancen

	Eintrittswahrscheinlichkeit	Potenzielle Schadenshöhe	Risiko-einstufung
Strategische Risiken			
Marktumfeldrisiko	Gelegentlich	Mittel	M
Organisationsrisiko	Selten	Mittel	G

	Eintrittswahrscheinlichkeit	Potenzielle Schadenshöhe	Risiko-einstufung
Compliance-Risiken			
Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen	Sehr selten	Mittel	G
Rechtliche Risiken	Gelegentlich	Gering	G
Operative Risiken			
Mietausfallrisiko	Gelegentlich	Mittel	M
Vermietungsrisiko	Selten	Mittel	G
Ausfallrisiko von Immobilienmanagement-erträgen	Sehr selten	Mittel	G
Risiko aus Bestands-/Projektentwicklung	Gelegentlich	Mittel	M
Transaktionsrisiko	Hoch	Hoch	H
Standort- und Objektrisiken	Selten	Mittel	G
Technologische Risiken (unter anderem IT)	Gelegentlich	Mittel	M
Personalrisiken	Gelegentlich	Sehr gering	G
Politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken			
Regulatorische Risiken	Selten	Mittel	G
Klima- und Umweltrisiken	Selten	Mittel	G
Finanzielle Risiken			
Finanzierungsrisiko	Hoch	Mittel	H
Bewertungsrisiko	Hoch	Hoch	H

Prognose für das Geschäftsjahr 2023

Erwartete Rahmenbedingungen im zweiten Halbjahr 2023

Nach Einschätzung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute sind die Aussichten für die deutsche Wirtschaft für den weiteren Jahresverlauf verhalten. Zwar haben sie in ihrer Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2023 das erwartete Wachstum für das laufende Jahr von ursprünglich $-0,4\%$ vom Herbst 2022 auf nun $+0,3\%$ erhöht; die Prognose aus dem Herbst 2022 basierte auf der Erwartung einer krisenhaften Zuspitzung der Situation auf den Gasmärkten, die so nicht eintrat. Gleichzeitig wurde die Prognose für das Jahr 2024 von einem Anstieg von $1,9\%$ auf ein Wachstum von nur noch $1,5\%$ gesenkt. Einen der Hauptgründe für das verhaltene Wachstum sehen die Forscher in der weiterhin hohen Inflation, vor allem der Kerninflation (ohne die stark schwankenden Preise für Nahrungsmittel und Energie). Die EZB erwartet laut ihren im Juni 2023 veröffentlichten gesamtwirtschaftlichen Projektionen, dass die Gesamtinflation in der Eurozone im Jahresdurchschnitt 2023 bei $5,4\%$ liegen wird und im Jahr 2024 dann auf $3,0\%$ sinkt. Vor diesem Hintergrund kommen die Marktforscher von BNPRE zu der Einschätzung, dass sich die Immobilien-Investmentmärkte auch im zweiten Halbjahr noch zurückhaltend zeigen werden. Eine Stabilisierung des Preisniveaus ist aus Sicht der Experten eine wichtige Voraussetzung für mehr Sicherheit und Vertrauen auf Investorensseite und damit eine spürbare Belebung der Investmentmärkte. Sollte die Zinserhöhungsphase der EZB im zweiten Halbjahr beendet werden, sieht BNPRE eine realistische Chance dafür, dass die Phase des Repricing spätestens Ende des Jahres abgeschlossen sein könnte.

Anpassung der Prognose 2023

Die DIC hat zu Beginn des zweiten Halbjahres 2023 ihre ursprüngliche Prognose vom Februar 2023 aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen des Geschäfts angepasst. Insbesondere anhaltende geopolitische Unsicherheiten, die hohe Inflation und der damit verbundene weitere Anstieg der Zinsen sind wesentliche Faktoren, die aktuell die Geschäftserwartungen der DIC deutlich negativ beeinflussen. Die signifikant gestiegenen Zinskosten sowie die bisher noch ausgebliebene Normalisierung der Transaktionsaktivitäten im Immobilieninvestitionsmarkt führen zu einem negativen Effekt auf die FFO im laufenden Jahr, sodass diese nur noch in Höhe von 50 bis 55 Mio. Euro (zuvor: 90 bis 97 Mio. Euro) erwartet werden.

Für das Segment Commercial Portfolio sind unverändert keine Akquisitionen geplant. Weiterhin sind Verkäufe aus dem Eigenbestand in Höhe von 300 bis 500 Mio. Euro geplant. Mit dem Verkauf weiterer Immobilien aus dem Commercial Portfolio will DIC frei werdende Mittel insbesondere zu Refinanzierungszwecken und zur Optimierung der Bilanz- und Finanzstruktur nutzen. Auf Basis des aktuellen Bestands, der geplanten Vermietungsleistung, weiterer bilanzwirksamer Verkäufe im laufenden Geschäftsjahr und der Konsolidierung der VIB über ein volles Geschäftsjahr rechnet DIC mit steigenden Bruttomieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio unverändert in einer Spanne von 185 bis 195 Mio. Euro.

Für das Segment Institutional Business erwartet DIC jetzt 100 bis 200 Mio. Euro an Transaktionsvolumen, davon rund 100 Mio. Euro für Ankäufe und 0 bis 100 Mio. Euro Verkäufe (zuvor: 0,3 Mrd. Euro bis 0,8 Mrd. Euro für Ankäufe und rund 100 bis 200 Mio. Euro für Verkäufe). Aufgrund des weiterhin herausfordernden Marktumfelds erwartet DIC deutlich geringere transaktionsabhängige Managementgebühren im Vergleich zu den Vorjahren. Für das Geschäftsjahr 2023 werden damit zusammenhängend nun insgesamt Erträge aus dem Immobilienmanagement in Höhe von 50 bis 55 Mio. Euro erwartet (zuvor: 70 bis 80 Mio. Euro).

Das Ziel, den Anteil wiederkehrender Cashflows aus beiden Geschäftsbereichen auf Vorjahresniveau zu halten oder auszubauen, bleibt erhalten.

Aktionsplan „Performance 2024“

Als Reaktion auf die veränderten Rahmenbedingungen und zusammen mit der aktualisierten Prognose hat die DIC den Aktionsplan „Performance 2024“ aufgestellt. Auf der Basis dieses Plans ist es Ziel die Gesellschaft noch agiler zu gestalten und die Resilienz des Geschäftsmodells weiter zu erhöhen. Der Aktionsplan „Performance 2024“ setzt auf fünf Prioritäten in den kommenden 12 bis 18 Monaten:

1. Abbau Verbindlichkeiten und Stärkung der Liquidität:

Die DIC hat Anfang des dritten Quartals 2023 Anpassungen der im Frühjahr 2022 mit einem Bankenkonsortium abgeschlossenen Brückenfinanzierung für den Erwerb ihrer Anteile an der VIB in Höhe von rund 500 Mio. Euro vereinbart, davon wurden im Jahr 2022 100 Mio. Euro getilgt. Die geschlossene Vereinbarung beinhaltet im Juli 2023 eine weitere Tilgung in Höhe von 201 Mio. Euro und für den verbleibenden Betrag in Höhe von 200 Mio. Euro eine Verlängerung der Fälligkeit von bisher Ende Januar 2024 um weitere sechs Monate bis zum 31. Juli 2024. Für die Teilrückzahlung hat die DIC liquide Mittel des Konzerns genutzt. Aufgrund der angepassten Konditionen und einer längeren Laufzeit der Brückenfinanzierung gemäß der neuen Vereinbarung sowie in Verbindung mit einer späteren Rückzahlung gegenüber der bisherigen Planung, resultiert daraus ein höherer Zinsaufwand im Konzern, der sich auf die FFO in 2023 in Höhe von rund 15 Mio. Euro auswirkt. Darüber hinaus werden wie geplant die Unternehmensanleihen 2018/2023 im Gesamtvolumen von 150 Mio. Euro vollständig Anfang Oktober 2023 zurückgezahlt.

2. Transaktionen:

Bis Ende Juni 2023 hat die DIC vier Verkäufe über insgesamt 132 Mio. Euro beurkundet. Weitere Verkäufe sind im Verlauf des zweiten Halbjahr 2023 geplant. Die weitere Verkaufspipeline hat aktuell ein Volumen von über 200 Mio. Euro.

3. Konzentration auf das operative Bestandsgeschäft:

Das Vermietungsgeschäft bleibt weiterhin auf hohem Niveau. Die Vermietungsleistung im ersten Halbjahr 2023 belegt aus Sicht der DIC ein unverändert großes Interesse an den Objekten, und das gleichermaßen für Büro und Logistik.

4. Attraktive Investmentideen:

Das Angebot an Immobilienservices für nationale und internationale institutionelle Investoren im Institutional Business soll stetig erweitert werden. Zum Ende des ersten Halbjahres hat die DIC daher ein neues Investment-Vehikel aufgelegt. Als Einzelinvestment wurde die Immobilie „Offenbach Unite“ aus dem Commercial Portfolio eingebracht und es wurden bereits Anteilsscheine von 10 Mio. Euro platziert. Die DIC wird mit 10% weiterhin investiert bleiben.

5. Senkung der operativen Kosten:

Mit dem Ziel agiler, effizienter und fokussierter zu werden, plant die DIC durch Optimierung der operativen Prozesse und Flexibilisierung der Strukturen ihrer Immobilienplattform auch Kosteneinsparungen zu realisieren. Diese liegen in einer Größenordnung von 5 – 10% der jährlichen operativen Kosten.

Erwartung Immobilienbewertung

Über das gesamte betreute Portfolio hinweg geht die DIC auf Basis ihrer internen Einschätzungen davon aus, dass die Marktwerte zum Jahresende 2023 einen Bewertungsrückgang von 4 – 7% erfahren.

Investor Relations und Kapitalmarkt

Aktienmarkt

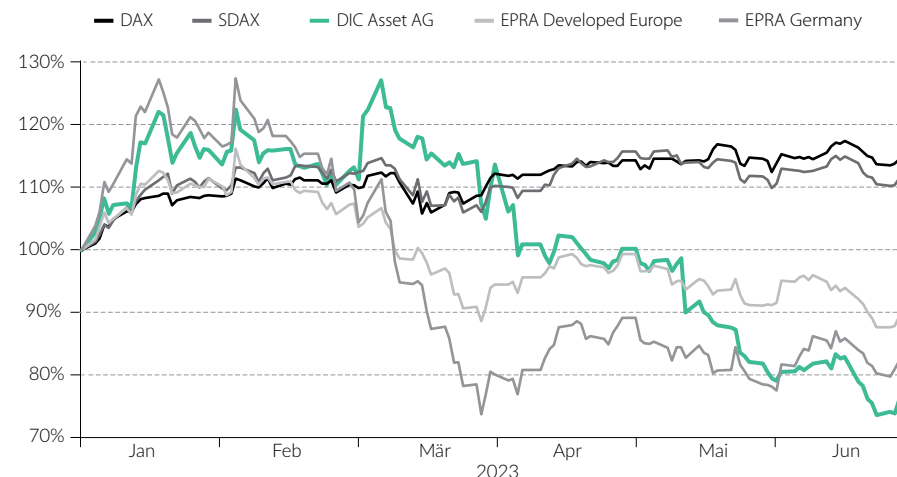
Das erste Halbjahr 2023 an der Deutschen Börse war wie bereits das Vorjahr vom Krieg in der Ukraine, der anhaltend hohen Inflation und dem konjunkturellen Rückgang im Euroraum gekennzeichnet. Dennoch reduzierte sich die Volatilität des Aktienmarkts (gemessen am VIX) gegenüber dem Vorjahr und die Leitindizes konnten sich seit Jahresbeginn wieder verbessern. Die Maßnahmen der Zentralbanken zur Inflationbekämpfung und ihre Effektivität gelten unter Kapitalmarktteilnehmern als entscheidend für die weitere Entwicklung der Aktienbewertungen im Jahr 2023. Insbesondere die Anzahl und Höhe weiterer Zinsschritte durch die Europäische Zentralbank werden als relevant angesehen.

DIC-Aktie

Im ersten Halbjahr 2023 zeigte sich eine Differenzierung bei der Bewertung einzelner Sektoren: Die Leitindizes DAX und SDAX entwickelten sich mit einem Plus von 16 % bzw. 12 % im ersten Halbjahr 2023 sehr positiv und konnten einige der Wertverluste aus dem Vorjahr wieder aufholen. Die Immobilititel entwickelten sich jedoch anhaltend negativ: So betragen die Verluste der Branchenindizes EPRA Europe und EPRA Germany seit Jahresbeginn -10% bzw. -17%. Die Aktien der DIC Asset AG („DIC“) gingen trotz einer guten Entwicklung im ersten Quartal (die auch durch die Wiederaufnahme in den europäischen EPRA-Index beeinflusst war) im ersten Halbjahr insgesamt um 33% zurück (von 7,62 Euro auf 5,09 Euro), wobei dieser Rückgang auch die Dividendenausschüttung von 0,75 Euro je Aktie für das Vorjahr beinhaltet. Rechnet man diese Ausschüttung aus der Kursentwicklung in den ersten sechs Monaten heraus, ergibt sich pro-forma ein Rückgang um 23%.

Wertentwicklung

indexiert (XETRA-Schlusskurs vom 31.12.2022 = 100%),
DIC Asset AG ohne Berücksichtigung von Dividendenausschüttung



Basisdaten zur DIC-Aktie

Anzahl Aktien	83.565.510 (Namens-Stückaktien)
Grundkapital in Euro	83.565.510
WKN/ISIN	A1X3XX/DE000A1X3XX4
Symbol	DIC
Freefloat/Streubesitz	45,6%
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Designated Sponsors	ODDO BHF Corporates & Markets AG, Baader Bank AG, Stifel Europe Bank AG
Zahlstelle	Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG

Kennzahlen zur DIC-Aktie*

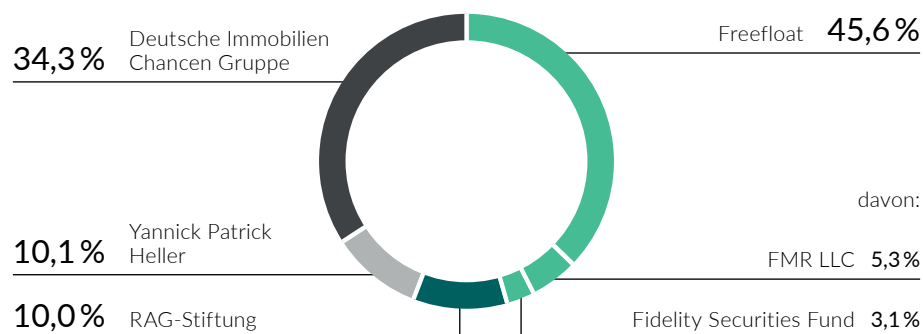
		H1 2023	H1 2022
FFO je Aktie (nach Minderheiten)	Euro	0,27	0,64
Halbjahresschlusskurs	Euro	5,09	10,54
52-Wochen-Hoch	Euro	11,62	16,19
52-Wochen-Tief	Euro	4,87	10,42
Börsenkapitalisierung am Periodenende**	Mio. Euro	425	876

* jeweils XETRA-Schlusskurse verwendet

** Aktienanzahl am 30. Juni 2023: 83.565.510; am 30. Juni 2022: 83.152.366

Aktionärsstruktur

Stand Juni 2023*



* Auf Basis von WpHG-Meldungen und Unternehmensinformationen

DIC-Anleihen

Die Kursentwicklung der beiden DIC-Unternehmensanleihen im ersten Halbjahr 2023 ist ebenso wie die Aktienkursentwicklung vom veränderten Finanzierungsumfeld sowie den reduzierten konjunkturellen Erwartungen in Deutschland beeinflusst. Während die Anleihe 18/23 (Kupon 3,500%) im Volumen von 150 Mio. Euro am 30. Juni 2023 mit 98,0 auf einem vergleichbaren Niveau zum Vorjahr schloss (30. Juni 2022: 98,0), sank der Kurs des länger laufenden Green Bonds 21/26 (Kupon 2,250%) im Volumen von 400 Mio. Euro stärker und lag zum Ende des ersten Halbjahrs 2023 bei 57,6 (30. Juni 2022: 65,5). Dies reflektiert aus Sicht der DIC auch die seit 2022 (übernahmebedingt) vergleichsweise hohe Verschuldung des Unternehmens, weswegen der strategische Fokus im laufenden Jahr auf der weiteren Entschuldung liegt.

Basisdaten zu den DIC-Anleihen

Name	DIC Asset AG-Anleihe 18/23	DIC Asset AG Green Bond 21/26
ISIN	DE000A2NBZG9	XS2388910270
WKN	A2NBZG	A3MP5C
Listung	Official List der Luxemburgischen Börse, Luxemburg	Euro MTF Markt der Börse Luxemburg
Mindestanlagesumme	1.000 Euro	100.000 Euro
Kupon	3,500%	2,250%
Emissionsvolumen	150 Mio. Euro	400 Mio. Euro
Fälligkeit	02.10.2023	22.09.2026

Kennzahlen zu den DIC-Anleihen

	30.06.2023	30.06.2022
DIC Asset AG-Anleihe 18/23		
Schlusskurs	98,0	98,0
Effektive Rendite	11,84%	5,18%
DIC Asset AG Green Bond 21/26		
Schlusskurs	57,6	65,5
Effektive Rendite	21,87%	13,46%

Quelle: vwd group/EQS Group AG

IR-Aktivitäten

Die fortlaufende und zeitnahe Information der Aktionäre, Investoren und Analysten über die aktuellen Entwicklungen und den Geschäftsverlauf steht im Zentrum der IR-Aktivitäten der DIC. Wie in den Vorjahren konnte die DIC im Rahmen des „Fast Close“ als erster deutscher Immobilienwert den Konzernabschluss 2022 bereits am 15. Februar 2023 vorlegen und bereits frühzeitig einen Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr geben.

Im ersten Halbjahr 2023 führten das IR-Team und der Vorstand an insgesamt drei Konferenztagen und einem Roadshowtag sowie in 45 Video- und Telefon-Calls Gespräche mit 47 Investoren aus sieben Ländern (im Durchschnitt 1,4 Gespräche je Investor). Zudem führte die DIC zu den regelmäßigen Berichtszeitpunkten einen Webcast für die Kapitalmarktöffentlichkeit durch, in dem sich eine offene Q&A-Session an die Präsentation des Vorstands anschloss.

Alle kapitalmarktrelevanten Informationen rund um die DIC sind auf der Unternehmenswebsite zeitnah abrufbar und werden kontinuierlich gepflegt. Neben Finanzberichten, Unternehmenspräsentationen und Mitteilungen sind dort auch die Mitschnitte der Telefonkonferenzen zur Jahres- und Quartalsberichterstattung und eine detaillierte Konsens-Übersicht über aktuelle Analystenmeinungen zu finden.

Follow us on:



IR-Kalender 2023

3. Quartal

12.09.	SRC Forum Financials + Real Estate 2023	Frankfurt
20.09.	Baader Investment Conference 2023	München
27.09.	Petercam Real Estate Conference	Brüssel

4. Quartal

08.11.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q3 2023*	
16.11.	Kepler Cheuvreux/UniCredit Pan-European Real Estate Conference	London
28.11.	Deutsches Eigenkapitalforum 2023 (Analystenveranstaltung)	Frankfurt

* mit Conference Call

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

➤ Coverage

Zum Veröffentlichungszeitpunkt dieses Reports wird die DIC von insgesamt neun Analysten gecovert. Der Rückgang gegenüber dem Jahresende 2022 (zehn Analysten) ist auf die aktive Beendigung des Researchs von Stifel Europe zurückzuführen. Aktuell gibt es zwei Kaufempfehlungen, vier Empfehlungen zum Halten und zwei Verkaufsempfehlungen, da das Research von HSBC momentan aufgrund anderer Geschäftsbeziehungen zur Bank „restricted“ ist. Aktuell liegt das Median-Kursziel bei 6,15 Euro (in einer Spanne von 4,00 Euro bis 11,00 Euro). Detaillierte Schätzungen der Research-Häuser werden regelmäßig aktualisiert und auf der IR-Website der DIC veröffentlicht. Das IR-Team der DIC pflegt einen regelmäßigen Austausch mit den betreuenden Analysten zu Fragen der Modellierung und Unternehmensbewertung. Im ersten Halbjahr 2023 fanden insgesamt 32 Gespräche mit den Analysten statt.

➤ Hauptversammlung

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 30. März 2023 wurden alle Tagesordnungspunkte mit großen Mehrheiten bestätigt. Für das Geschäftsjahr 2023 wurde die Zahlung einer Dividende auf Vorjahresniveau von 0,75 Euro beschlossen. Die Ausschüttungsquote liegt mit 54% der Ergebniskennzahl Funds from Operations (nach Minderheiten) auf vergleichbarem Niveau wie im Vorjahr (57%). Zudem hat die Hauptversammlung die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg für das Geschäftsjahr 2023 als Abschlussprüfer gewählt und den Vergütungsbericht für Vorstand und Aufsichtsrat erörtert. Weiterhin folgte die Hauptversammlung mit großer Mehrheit dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat, die Gesellschaft in Branicks Group AG umzubenennen und die Satzung entsprechend zu ändern. Ziel ist es, die Umbenennung der Gesellschaft ab Oktober 2023 umzusetzen.

➤ Dividende

Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2022 erfolgte wiederum wahlweise in bar oder in Form neuer Aktien (Aktiendividende). Die Annahmquote der Aktiendividende nach Abschluss des Angebots lag 2023 bei 6,06% (Vorjahr: 40,54%). Am 4. Mai 2023 wurden insgesamt 413.144 neue Aktien in die Depots der teilnehmenden Aktionäre gebucht und für den Handel im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Die Gesamtzahl ausstehender Aktien der DIC beläuft sich seit der Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister am 26. April 2023 auf 83.565.510 (Erhöhung um rund 0,5%). Die Bruttoemissionserlöse aus der Ausgabe der neuen Aktien beliefen sich auf rund 2,7 Mio. Euro.



Konzernabschluss

zum 30. Juni 2023

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni

in TEUR	H1 2023	H1 2022	Q2 2023	Q2 2022
Bruttomieteinnahmen	96.891	75.215	46.448	50.206
Erbbauzinsen	-87	-277	-38	-137
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	16.541	13.967	7.067	8.825
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-19.345	-15.916	-8.043	-9.962
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-9.022	-7.697	-4.469	-4.746
Nettomieteinnahmen	84.978	65.292	40.965	44.186
Verwaltungsaufwand	-11.283	-22.654	-5.643	-12.067
Personalaufwand	-22.066	-21.432	-11.023	-11.304
Abschreibungen	-60.243	-31.721	-41.900	-20.973
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	21.781	39.539	11.329	14.162
Sonstige betriebliche Erträge	880	1.526	259	1.248
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-626	-430	-42	-368
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	254	1.096	217	880
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	356.355	47.494	0	44.652
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-348.170	-35.069	0	-32.230
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.185	12.425	0	12.422
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	21.606	42.545	-6.055	27.306
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.833	16.884	1.887	12.397
Zinserträge	8.146	6.379	5.854	2.610
Zinsaufwand	-53.200	-30.944	-24.927	-18.207
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-20.615	34.864	-23.241	24.106
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.796	-4.732	-2.805	-2.850
Latente Steuern	8.860	705	7.255	119
Konzernergebnis	-16.551	30.837	-18.791	21.375
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	-15.109	23.849	-15.205	14.458
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	-1.442	6.988	-3.586	6.917
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro*	-0,18	0,29	-0,18	0,18

* mit neuer Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS

Konzerngesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni

in TEUR	H1 2023	H1 2022	Q2 2023	Q2 2022
Konzernergebnis	- 16.551	30.837	- 18.791	21.375
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können				
Marktbewertung Sicherungsinstrumente				
Cashflow-Hedges	1.158	4.209	1.125	1.886
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können				
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten	- 1.775	- 11.209	- 12.344	- 6.478
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen	0	681	0	681
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderung	0	- 108	0	- 108
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen*	- 617	- 6.427	- 11.219	- 4.019
Gesamtergebnis	- 17.168	24.410	- 30.010	17.356
Konzernaktionäre	- 16.074	17.422	- 26.772	10.439
Minderheitenanteile	- 1.094	6.988	- 3.238	6.917

* nach Steuern

Konzernkapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni

in TEUR	H1 2023	H1 2022
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/ erhaltenen Zinsen und Steuern	28.132	46.259
Realisierte Gewinne/ Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 8.185	- 12.425
Abschreibungen	60.243	31.721
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	37.366	54.341
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	- 8.854	5.800
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	108.702	125.696
Gezahlte Zinsen	- 36.461	- 16.440
Erhaltene Zinsen	3.792	0
Gezahlte/ erhaltene Steuern	- 12.013	1.017
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	64.020	110.273
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	356.355	47.494
Erhaltene Dividenden	53	0
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	- 36.864
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 27.047	- 16.148
Erwerb anderer Investitionen	- 191.751	- 935.300
Verkauf anderer Investitionen	10.000	281.287
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	- 46	- 497
Cashflow aus Investitionstätigkeit	147.564	- 660.027
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Rückzahlung Minderheitenanteile	- 10.642	0
Einzahlungen von Darlehen	525.949	516.280
Rückzahlung von Darlehen	- 368.946	- 25.250
Rückzahlung von Anleihen/ Schuldscheinen	0	- 58.000
Leasingzahlungen	- 1.401	- 1.397
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	- 225	- 4.889
Gezahlte Dividenden	- 59.642	- 43.477
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	85.093	383.267
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	0	96.015
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	296.677	- 166.487
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	188.404	546.911
Finanzmittelfonds zum 30. Juni	485.081	476.439

Konzernbilanz**Aktiva**

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.529.791	3.673.250
Sachanlagen	19.300	20.644
Anteile an assoziierten Unternehmen	85.907	81.642
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	110.384	106.872
Beteiligungen	102.729	102.549
Immaterielle Vermögenswerte	36.621	39.781
Aktive latente Steuern	23.356	32.562
Langfristiges Vermögen	4.098.331	4.247.543
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	3.777	100
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24.840	28.831
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	16.789	16.210
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	39.706	39.151
Derivate	0	13.510
Sonstige Forderungen	125.036	87.037
Sonstige Vermögenswerte	16.336	18.701
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	485.081	188.404
	711.565	391.944
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	412.125	540.783
Kurzfristiges Vermögen	1.123.690	932.727
Summe Aktiva	5.222.021	5.180.270

Passiva

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	83.566	83.152
Kapitalrücklage	914.800	912.716
Hedgingrücklage	368	- 790
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	- 8.061	- 6.286
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen	740	740
Bilanzgewinn	36.535	114.008
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	1.027.948	1.103.540
Minderheitenanteile	558.479	560.561
Summe Eigenkapital	1.586.427	1.664.101
Schulden		
Unternehmensanleihen	393.715	392.790
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	2.300.945	2.304.803
Passive latente Steuern	224.313	242.368
Pensionsrückstellung	3.194	3.192
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	461	1.033
Summe langfristiger Schulden	2.922.628	2.944.186
Unternehmensanleihen	149.809	149.409
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	416.901	252.759
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.101	4.870
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	19.544	19.160
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	27.180	33.538
Sonstige Verbindlichkeiten	55.535	73.571
	674.070	533.307
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	38.896	38.676
Summe kurzfristiger Schulden	712.966	571.983
Summe Schulden	3.635.594	3.516.169
Summe Passiva	5.222.021	5.180.270

Konzerner Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2023

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2022	83.152	912.716	- 790	- 6.286	740	114.008	1.103.540	560.561	1.664.101
Konzernergebnis						- 15.109	- 15.109	- 1.441	- 16.550
Sonstiges Ergebnis*									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			1.158				1.158		1.158
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				- 1.775			- 1.775		- 1.775
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen					0		0		0
Gesamtergebnis	0	0	1.158	- 1.775	0	- 15.109	- 15.726	- 1.441	- 17.167
Dividendenzahlung für 2022						- 62.364	- 62.364		- 62.364
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	414	2.309					2.723		2.723
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		- 225					- 225		- 225
Veränderung Minderheitenanteile								- 641	- 641
Stand am 30. Juni 2023	83.566	914.800	368	- 8.061	740	36.535	1.027.948	558.479	1.586.427

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2022

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2021	81.861	896.290	-2.445	8.851	0	144.380	1.128.937	5.032	1.133.969
Konzernergebnis						23.849	23.849	6.988	30.837
Sonstiges Ergebnis*									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			4.209				4.209		4.209
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-11.209			-11.209		-11.209
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen					573		573		573
Gesamtergebnis	0	0	4.209	-11.209	573	23.849	17.422	6.988	24.410
Veränderung Konsolidierungskreis								566.195	566.195
Dividendenzahlung für 2021						-61.396	-61.396		-61.396
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	1.291	16.628					17.919		17.919
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-202					-202		-202
Veränderung Minderheitenanteile								242	242
Stand am 30. Juni 2022	83.152	912.716	1.764	-2.358	573	106.833	1.102.680	578.457	1.681.137
Konzernergebnis						7.175	7.175	4.846	12.021
Sonstiges Ergebnis*									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			-2.554				-2.554		-2.554
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-3.928			-3.928		-3.928
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen					167		167		167
Gesamtergebnis			-2.554	-3.928	167	7.175	860	4.846	5.706
Veränderung Minderheitenanteile								-22.742	-22.742
Stand am 31. Dezember 2022	83.152	912.716	-790	-6.286	740	114.008	1.103.540	560.561	1.664.101

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

Konzernanhang

Allgemeine Angaben zur Berichterstattung

Der Zwischenbericht umfasst gem. § 115 WpHG einen verkürzten Konzernzwischenabschluss und einen Konzernzwischenlagebericht. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023 wurde nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, für die Zwischenberichterstattung aufgestellt (IAS 34). Den Zwischenabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Der Konzernzwischenlagebericht wurde unter Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt.

Im Konzernzwischenabschluss werden die gleichen Methoden zur Konsolidierung, Währungsumrechnung, Bilanzierung und Bewertung wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 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 2022, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt, gelesen werden. Darüber hinaus verweist die DIC Asset AG („DIC“) hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 30. Juni 2023 auf den Konzernzwischenlagebericht in diesem Dokument.

Im Rahmen der Aufstellung 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 Aufwendungen im Berichtszeitraum. Tatsächlich anfallende Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Bis Ende Juni 2023 ergaben sich keine Anpassungen aufgrund veränderter Schätzungen oder Annahmen.

Anwendung neuer Standards und Interpretationen

a) Erstmals im Geschäftsjahr anzuwendende Standards, Interpretationen und Änderungen von Standards

Folgende Standards, Änderungen zu Standards und Interpretationen wurden im aktuellen Geschäftsjahr erstmalig angewandt.

Erstmalige Anwendung im aktuellen Geschäftsjahr

Standard	Titel
IFRS 17	<ul style="list-style-type: none"> Bilanzierung, Bewertung, Ausweis und Angaben für Versicherungsverträge erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen
Änderungen an IAS 8	Änderungen von Schätzungen
Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
Änderungen an IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Verbindlichkeiten beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen

Diese Standards und Änderungen zu Standards haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DIC.

b) Veröffentlichte, noch nicht angewendete Standards und Änderungen an Standards

Folgende in den kommenden Jahren in Kraft tretende Standards wurden in geltendes EU-Recht übernommen:

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
	Fehlanzeige	

Folgende in den kommenden Jahren in Kraft tretende Standards wurden noch nicht in geltendes EU-Recht übernommen:

Standards, die noch nicht in geltendes EU-Recht übernommen wurden

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen an IAS 1	<ul style="list-style-type: none"> Klassifizierung von Schulden als lang- oder kurzfristig Klassifizierung von Schulden als lang- oder kurzfristig: Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts Langfristige Verbindlichkeiten mit Covenants 	01.01.2024
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten bei Sale-and-Leaseback	01.01.2024
Änderungen an IAS 12	Internationale Steuerreform – Pillar-2-Modell-Regelungen	offen
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Anhangangaben – Vereinbarungen zu Lieferantenkrediten	offen

Alle aufgeführten Standards werden von der DIC erst ab dem Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung angewendet. Die Auswirkungen der noch nicht in EU-Recht übernommenen Änderungen bzw. Neuerungen auf den Konzernabschluss der DIC werden derzeit noch geprüft.

Pensionsrückstellungen

Die versicherungsmathematische Bewertung der Pensionsrückstellungen für die betriebliche Altersversorgung erfolgt nach IAS 19. Die Rückstellung wird nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren für leistungsorientierte Versorgungspläne gebildet. Dabei werden sich zum Stichtag ergebende Unterschiedsbeträge (sogenannte versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste) zwischen den planmäßigen Pensionsverpflichtungen und dem tatsächlichen Anwartschaftsbarwert erfolgsneutral in der Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis erfasst und unter Berücksichtigung von latenten Steuern im Eigenkapital angesammelt. Der im Versorgungsaufwand enthaltene Dienstzeitaufwand wird unter den Personalaufwendungen und der Zinsanteil unter den Zinsaufwendungen erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Angaben zu Finanzinstrumenten

Für die vom Konzern gehaltenen nicht börsennotierten Anteile an der DIC Opportunistic GmbH sowie für gehaltene Anteile an Kommanditgesellschaften 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. Dezember 2022 und dem Bilanzstichtag ergaben sich Wertänderungen in Höhe von insgesamt 180 TEUR. Für die Bewertung des Immobilienvermögens wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 verwiesen.

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 (FVTPL), Financial Assets at Amortised Cost (FAAC) sowie Financial Liabilities Measured at Amortised Cost (FLAC).

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert 30.06.2023	Fair Value 30.06.2023	Buchwert 31.12.2022	Fair Value 31.12.2022
Aktiva					
Beteiligungen	FVOCI	70.388	70.388	72.163	72.163
Beteiligungen	FVTPL	32.341	32.341	30.386	30.386
Derivate	FVTPL	0	0	13.509	13.509
Summe	FVTPL	32.341	32.341	43.895	43.895
Derivate	n/a	0	0	1	1
Sonstige Ausleihungen	FAAC	110.384	110.384	106.872	106.872
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	FAAC	3.777	3.777	100	100
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	24.840	24.840	28.831	28.831
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	FAAC	16.789	16.789	16.210	16.210
Sonstige Forderungen	FAAC	125.036	125.036	87.037	87.037
Sonstige Vermögenswerte	FAAC	16.336	16.336	18.701	18.701
Flüssige Mittel	FAAC	485.081	485.081	188.404	188.404
Summe	FAAC	782.243	782.243	446.155	446.155
Passiva					
Unternehmensanleihe – langfristig	FLAC	393.715	230.480	392.790	230.000
Langfristige verzinsliche Finanzschulden**	FLAC	2.300.945	2.147.299	2.304.803	2.095.782
Unternehmensanleihe – kurzfristig	FLAC	149.809	147.000	149.409	148.575
Kurzfristige Finanzschulden**	FLAC	416.901	414.616	252.759	252.880
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	5.101	5.101	4.870	4.870
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	19.544	19.544	19.160	19.160
Sonstige Verbindlichkeiten*	FLAC	53.418	53.418	70.936	70.936
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen**	FLAC	38.896	30.326	38.676	29.767
Summe	FLAC	3.378.329	3.047.784	3.233.403	2.851.970

* ohne kurzfristige Leasingverbindlichkeiten

** Vorjahresbeträge Fair Value 31.12.2022 angepasst

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

in TEUR	2023	2022
01.01.	102.549	92.951
Zugang	0	1.299
Bewertungseffekt	180	8.478
Abgänge	0	- 179
30.06./ 31.12.	102.729	102.549

Der Bewertungseffekt wird in Höhe von - 1.775 TEUR erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis sowie in Höhe von 1.955 TEUR erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung 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 wird auf die Angaben im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 verwiesen.

Erwerb VIB Vermögen AG („VIB“)

Die DIC hat bis zum 1. April 2022 60,0% an der VIB übernommen. Die Erstkonsolidierung wurde zum 1. April 2022 vorgenommen.

Mit der Kontrollmehrheit an der VIB baut die DIC ihr Portfolio insbesondere in der zukunftssträchtigen Asset-Klasse Logistik und ihre Präsenz im Süden Deutschlands konsequent weiter aus. Das kombinierte Immobilienvermögen von DIC und VIB umfasst über 14 Mrd. Euro. Die DIC festigt damit ihre Position als führender Office- und Logistik-Player auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und stärkt die Basis für weiteres erfolgreiches Wachstum.

Für den Erwerb von 60,0% der Anteile an VIB wurde ein Kaufpreis von 849,3 Mio. Euro bezahlt.

Die zum Erwerbszeitpunkt 1. April 2022 angesetzten beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

in TEUR	Zeitwert
Unternehmensmarke (immaterielle Vermögenswerte)	1.405
Investment Properties	2.257.546
Sachanlagen	9.480
Anteile an assoziierten Unternehmen	27.651
Flüssige Mittel	96.015
Sonstige kurzfristige Aktiva	17.879
Summe Vermögenswerte	2.409.976
Langfristige Schulden	921.240
Kurzfristige Schulden	73.249
Summe Schulden	994.489
Erworbenes Nettovermögen	1.415.487
Minderheitenanteile (40,0 %)	566.195
Erworbenes Nettovermögen DIC	849.292

Die Anteile der nicht beherrschenden Gesellschafter in Höhe von 40,0% wurden zum Erwerbszeitpunkt bilanziert und in Höhe ihres Anteils am erworbenen identifizierbaren Nettovermögen in Höhe von 566.195 TEUR bewertet.

Der beizulegende Zeitwert von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen innerhalb der Position „Sonstige kurzfristige Aktiva“ beläuft sich auf 1.030 TEUR. Der Bruttobetrag der vertraglichen Forderungen beträgt 1.030 TEUR.

Im Konzernjahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 waren Gewinne in Höhe von 36.195 TEUR aus dem zusätzlich durch die VIB generierten Geschäft enthalten. Die zurechenbaren Erlöse (Bruttomieteinnahmen) des Geschäftsjahres 2022 beinhalteten 70.647 TEUR von der VIB. Wäre die erstmalige Konsolidierung zum 1. Januar 2022 erfolgt, hätten die von der VIB generierten Erlöse (Bruttomieteinnahmen) im Konzern für das Geschäftsjahr 2022 93.784 TEUR und der Konzernjahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 41.269 TEUR betragen. Für die Pro-forma-Angabe wird unterstellt, dass die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits zum Beginn der Periode bestanden haben

Im Rahmen der Transaktion wurden im Geschäftsjahr 2022 Transaktionskosten in Höhe von 10.621 TEUR aufwandswirksam im Verwaltungsaufwand erfasst.

Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung der DIC wird unter Beachtung von IFRS 8 „Geschäftssegmente“ – dem Management Approach folgend – aufgestellt und die Berichterstattung auf zwei Säulen fokussiert: zum einen auf das Segment Commercial Portfolio, das den Immobilien-Eigenbestand umfasst, zum anderen das Segment Institutional Business in dem die Management Dienstleistungen für institutionelle Investoren zusammengefasst werden. Durch die erstmalige Erfassung der VIB ab 1. April 2022 und der damit verbundenen Zuordnung zum Segment Commercial Portfolio, sind die Vergleichszahlen im Segment Commercial Portfolio nur eingeschränkt vergleichbar.

in Mio. Euro	H1 2023			H1 2022		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Ergebniskennzahlen						
Bruttomieteinnahmen (GRI)	96,9		96,9	75,2		75,2
Nettomieteinnahmen (NRI)	85,0		85,0	65,3		65,3
Gewinne aus Immobilienverkauf	8,2		8,2	12,4		12,4
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		21,8	21,8		39,5	39,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1,4	1,4	2,8	12,1	4,8	16,9
Abschreibungen	- 58,2	- 2,0	- 60,2	- 27,4	- 4,3	- 31,7
SbE / SbA (Net other income)	0,3		0,3	1,1		1,1
Zinsergebnis	- 45,1	0,0	- 45,1	- 23,0	- 1,5	- 24,5
Operational expenditure (OPEX)	- 11,4	- 22,0	- 33,4	- 18,4	- 25,7	- 44,1
– davon Adminkosten	- 3,7	- 7,6	- 11,3	- 13,4	- 9,3	- 22,7
– davon Personalkosten	- 7,7	- 14,4	- 22,1	- 5,0	- 16,4	- 21,4
Sonstige Bereinigungen	2,4	0,2	2,6	8,7	0,0	8,7
Funds from Operations (FFO)	32,6	1,4	34,0	45,8	17,1	62,9
Funds from Operations (nach Minderheitenanteilen)	22,0	0,4	22,4	35,9	17,1	53,0
Funds from Operations II (FFO II)	40,8	1,4	42,2	58,2	17,1	75,3
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / nach Minderheitenanteilen)	29,5	0,4	29,9	48,3	17,1	65,4
EBITDA	83,5	1,2	84,7	72,6	18,6	91,2
EBIT	25,2	- 0,8	24,4	45,1	14,3	59,4
Segmentvermögen						
Anzahl Immobilien	174	184	358	208	149	357
Assets under Management (AuM)	4.096,3	10.064,0	14.160,3	4.494,4	9.754,3	14.248,7
Mietfläche in qm	1.880.000	2.889.200	4.769.200	2.112.500	2.481.300	4.593.800

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der Anstieg der Nettomieten auf 84.978 TEUR (Vorjahr: 65.292 TEUR) ist auf die Einbeziehung der VIB von sechs Monaten im Geschäftsjahr 2023 zurückzuführen, während sie im Vorjahresvergleichszeitraum aufgrund der Erstkonsolidierung zum 1. April 2022 nur drei Monate einbezogen war. Der Rückgang des Verwaltungsaufwands um 11.371 TEUR auf 11.283 TEUR ist v.a. auf einmalige Transaktionskosten im Vorjahr im Zusammenhang mit dem Erwerb der VIB zurückzuführen. Die Abschreibungen haben sich aufgrund von Sonderabschreibungen auf Immobilien im laufenden Halbjahr 2023 von 31.721 TEUR auf 60.243 TEUR erhöht. Der Rückgang der Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren auf 21.781 TEUR (Vorjahr: 39.539 TEUR) ist geringeren transaktionsbezogenen Erlösen geschuldet.

Dividende

Um die Aktionäre am Erfolg der Wertsteigerung der DIC angemessen teilhaben zu lassen, hat der Vorstand auf der virtuellen Hauptversammlung am 30. März 2023 eine Dividende von 0,75 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2022 vorgeschlagen. Nach entsprechender Beschlussfassung wurde die Dividende in Höhe von 62,4 Mio. Euro am 2. Mai 2023 ausgeschüttet. Hiervon wurden 59,6 Mio. Euro an die Aktionäre in bar ausgezahlt sowie 2,8 Mio. Euro im Rahmen der Aktiendividende erfasst.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Rahmen der Auflage eines offenen Immobilienspezialfonds mit einem Volumen von 350 Mio. Euro hat sich die VIB verpflichtet, ca. 49 % des Eigenkapitals des Fonds in Höhe von 99,1 Mio. Euro zu zeichnen. Die Inanspruchnahme hierfür ist im ersten Quartals 2023 erfolgt. In diesem Zusammenhang hat sich die VIB zusätzlich in Form einer Garantierklärung verpflichtet, der finanzierenden Bank des Immobilienspezialfonds die möglicherweise aus der Nichtabnahme des Darlehens entstehenden Schäden in Höhe von bis zu 18 Mio. Euro auszugleichen. Diese Garantierklärung besteht nicht mehr.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen Bilanzstichtag und heute wurde die Bridge-Finanzierung neu verhandelt und eine erste Tranche von 200,8 Mio. Euro getilgt. Die verbleibenden 200,0 Mio. Euro wurden mit neuer Fälligkeit bis zum 31. Juli 2024 verlängert.

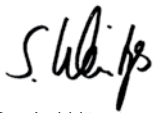
Des Weiteren hat der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für den Ankauf eines Objektes aus dem Segment Commercial Portfolio mit einem Transaktionsvolumen von rund 26,0 Mio. Euro zwischen dem Bilanzstichtag und heute stattgefunden.

Darüber hinaus wurde der Verkauf von einem Objekt aus dem Segment Institutional Business zwischen dem Bilanzstichtag und heute mit einem Transaktionsvolumen von rund 13,5 Mio. Euro beurkundet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang wird zum Ende des dritten Quartals erwartet.

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.

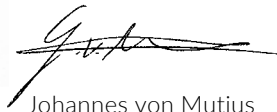
Frankfurt am Main, den 3. August 2023



Sonja Wärntges



Torsten Doyen



Johannes von Mutius



Christian Fritzsche

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die DIC Asset AG

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangsangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 30. Juni 2023, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattungen, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen sowie unter ergänzender Beachtung des International Standard on Review Engagements „Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity“ (ISRE 2410) 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 Zwischenberichterstattungen, 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 Zwischenberichterstattungen, 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.

Hamburg, 3. August 2023

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Härle
Wirtschaftsprüfer

gez. Hyckel
Wirtschaftsprüfer

Appendix: EPRA-Kennzahlen

EPRA-Kennzahlen in Mio. Euro	30.06.2023	31.12.2022	\Δ
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	1.598,0	1.669,5	4%
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	1.478,3	1.593,5	7%
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	1.139,9	1.196,6	5%
EPRA-Nettoanfangsrendite (%)**	3,9	3,9	0%
EPRA-"Topped up"-Nettoanfangsrendite (%)**	3,9	4,0	3%
EPRA-Leerstandsquote (%)***	4,9	4,3	14%
EPRA-LTV (%)	61,2	60,5	1%
	Q2 2023	Q2 2022	\Δ
EPRA-Ergebnis	39,0	60,7	36%
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%)**	20,1	19,2	5%
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%)**	15,2	18,6	18%
	Q2 2023	Q2 2022	\Δ
EPRA-Kennzahlen je Aktie in Euro*			
EPRA-Ergebnis je Aktie	0,47	0,74	36%
	30.06.2023	31.12.2022	
NAV je Aktie	17,66	18,29	3%
Adjusted NAV je Aktie****	21,19	21,84	3%

* alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS. (Aktienzahl 6M 2023: 83.286.766; 6M 2022: 82.218.917)

** nur für das Commercial Portfolio berechnet

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

**** inkl. vollständigem Wert des Institutional Business

Anschrift und 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 58-99 98

ir@dic-asset.de • www.dic-asset.de

© August 2023 • Herausgeber: DIC Asset AG

Disclaimer

Dieser Bericht 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 diesem Bericht zugrunde gelegten Annahmen abweichen. Besagte Risiken und Unwägbarkeiten werden im Risikobericht im Rahmen der Finanzberichterstattung ausführlich behandelt. Dieser Bericht 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 diesem Bericht 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.

Dieser Bericht erscheint auf Deutsch (Originalversion) und auf Englisch (nicht bindende Übersetzung).