

DIC · ASSET
AKTIENGESELLSCHAFT

Q1

ZWISCHENBERICHT Q1/2010



Mannheim, Dynamostraße

ECKDATEN

Operative Kennzahlen in Mio. Euro	Q1 2010	Q1 2009	Veränderung
Bruttomieteinnahmen	31,7	33,2	-5%
Nettomieteinnahmen	29,0	31,2	-7%
Erlöse aus Immobilienverkauf	1,5	4,4	-66%
Gesamterträge	38,4	43,7	-12%
Funds from Operations (FFO)	10,9	10,2	+7%
EBITDA	25,3	27,5	-8%
EBIT	17,6	20,2	-13%
EBDA	10,5	9,9	+6%
Konzernüberschuss	2,8	2,6	+8%
Investitionen	8,6	35,6	-76%

Bilanzdaten in Mio. Euro	31.03.2010	31.12.2009	Veränderung
Eigenkapitalquote in %	25,4	24,0	+6%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.023,0	2.024,2	0%
Schulden	1.684,5	1.682,7	0%
Bilanzsumme	2.257,9	2.213,4	+2%

Kennzahlen je Aktie in Euro	Q1 2010	Q1 2009	Veränderung
FFO	0,35	0,34	+3%
EBDA	0,34	0,33	+3%
Unverwässertes/verwässertes Ergebnis	0,09	0,09	0%

INHALT

Vorwort	2
Konzernzwischenlagebericht	6
Aktie	28
Konzernabschluss zum 31. März 2010	31
Anhang	38
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	40
Mehrperiodenübersicht	42
Portfolioübersicht	44



Der Vorstand der DIC Asset AG (von links): Markus Koch, Ulrich Höller, Dr. Jürgen Schäfer

**Sehr geehrte Aktionäre und Geschäftspartner,
liebe Mitarbeiter und Freunde unseres Unternehmens,**

wer in diesen Zeiten neues Kapital akquirieren will, muss mit einem stabilen Geschäftsmodell und attraktiven Perspektiven überzeugen. Wir freuen uns, dass unsere Aktionäre der DIC Asset AG auf breiter Basis ihr Vertrauen geschenkt haben. Die hohe Beteiligung an der Kapitalerhöhung im März 2010 werten wir als Mandat, unseren bisherigen Kurs mit klarem Konzept und Solidität in unseren Aktivitäten fortzusetzen.

Unsere Aktionäre haben sich an einem Geschäftsmodell beteiligt, das selbst in der Krise mit verlässlichen Erträgen attraktive Ergebnisse erwirtschaftet. Auch im ersten Quartal des Jahres 2010 erwirtschafteten wir ein gutes Resultat unter unverändert schwierigen Bedingungen:

- Der FFO steigt auf 10,9 Mio. Euro
- Unter dem Strich steht ein erhöhtes positives Ergebnis von 2,8 Mio. Euro
- Das Finanzergebnis optimierten wir erneut signifikant um 9%

Das Ziel unserer Kapitalmaßnahme war es, frühzeitig gut vorbereitet zu sein, um Chancen in einem anziehenden Markt wahrnehmen zu können. Mit der gestärkten Finanzlage bereiten wir jetzt die nächsten Entwicklungsschritte der DIC Asset AG vor. Neue Investitionen werden unser Portfolio passgenau ergänzen und dabei unsere drei zentralen Erfolgsfaktoren verstärken:

1. Ausgewogenes Portfolio als zentraler Stabilitätsfaktor

Gleichgewicht und Robustheit charakterisieren unser Portfolio. Wir investieren mit Balance sowohl in erstklassige Bestandsobjekte als auch in managementintensivere Immobilien, die höhere Chancen auf attraktive Renditen bieten. Die Verteilung auf Investitionsschwerpunkte in wirtschaftlich prosperierenden Regionen sowie diversifizierte Mietergruppen aus unterschiedlichen Branchen bringt zusätzliche Sicherheit.

2. Wertzuwächse aus eigener Kraft

Mit Beständigkeit, Ausdauer und erprobten Konzepten realisieren wir Wertzuwächse bei unseren Investitionen. Wir haben in der DIC-Gruppe Ressourcen aufgebaut, um die Ertragskraft unserer Immobilien mit eigenen Leistungen stärken zu können. Dafür arbeiten rund 100 Mitarbeiter im Immobilienmanagement in unseren Niederlassungen, die bei Projektentwicklungen und Neupositionierungen von einem erfahrenen Team unterstützt werden.

3. Solide Finanzierungsstrukturen

Die Grundlage für den verlässlichen Kurs der DIC Asset AG – auch in den letzten beiden turbulenten Jahren – war unsere umsichtige Finanzierungspolitik. Wir finanzieren bereits auf Portfolioebene mit langfristigem Fokus, so dass wir bei kurzfristigen Marktveränderungen Kurs halten können. Gleichzeitig achten wir auf ein ausreichendes Maß an Flexibilität, das uns unternehmerische Optionen – beispielsweise die zeitliche Verschiebung von Verkäufen in Zeiten guter Rahmenbedingungen – stets offen hält.

Wir nehmen aus der gelungenen Kapitalerhöhung und dem Zuspruch unserer Aktionäre eine gute Portion Optimismus in die kommenden herausfordernden Monate mit. Unserer Branche stehen weitere schwierige Monate bevor. Der Vermietungsmarkt reagiert mit einer zeitlichen Verzögerung auf Veränderungen der Wirtschaft – während in anderen Sektoren die größten Schwierigkeiten überstanden sein mögen, muss die Immobilienbranche bei starkem Wettbewerb aktiv dem Nachfragerückgang begegnen.

Wir sind auf diese Herausforderungen vorbereitet, um auch 2010 mit Ruhe und Beharrlichkeit unsere Ziele zu erreichen und in Summe gute Ergebnisse zu erzielen. Dabei haben wir folgende Prioritäten:

- Die Einnahmesicherung durch leistungsfähiges Immobilienmanagement bleibt 2010 noch die wichtigste Aktivität. Damit sichern wir langfristig kräftige Cashflows und erwirtschaften die Basisrendite für unsere Aktionäre.
- Wir erweitern unsere Aktivitäten um die Auflage von Fonds. Damit sprechen wir neue Investorenkreise an und verbreitern die Einnahmebasis um wiederkehrende Erträge aus Investment und Immobilienmanagement.
- Wir achten darauf, unseren schlanken Unternehmensaufbau beizubehalten. Eine effiziente Verwaltung, die sinkende Nebenkosten für Mieter realisiert, führt zu zufriedenen Mietern und erhöht die Mieterbindung. Davon profitieren auch unsere Aktionäre mit guten Renditen.

An dieser Stelle möchten wir uns bei unseren Aktionären für das langjährige und jüngst erneuerte Vertrauen in unser Unternehmen bedanken. Wir sind zuversichtlich, Ihnen auch 2010 gute Neuigkeiten von unseren bewährten und den neuen Aktivitäten mitteilen zu können.

Mit freundlichen Grüßen,



Ulrich Höller



Markus Koch



Dr. Jürgen Schäfer

■ WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Erholungskurs der Konjunktur mit Zwischenstopp

Die Erholung der deutschen Wirtschaft ist im Winterhalbjahr 2009/2010 vorübergehend ins Stocken geraten: Das Bruttoinlandsprodukt stagniert voraussichtlich im ersten Quartal 2010 auf dem Niveau der vorherigen Periode, unter anderem beeinflusst vom strengen Winter. Grundsätzlich aber dürfte die Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2010 positiv sein, da gestiegene Auftragseingänge und die Stimmungsindikatoren positive Signale senden. Allerdings bestehen weiterhin Risiken, vor allem derzeit hinsichtlich der Stabilität einiger EU-Mitgliedsländer.

Frühjahrsbelebung auf dem Arbeitsmarkt

Den Arbeitsmarkt kennzeichnet weiterhin eine hohe Stabilität, die im Frühjahr 2010 auf konjunkturbedingte Verbesserungen trifft. Im April 2010 sank die Zahl der Arbeitslosen gegenüber dem Vormonat um rund 160.000 auf 3,4 Millionen, was einer Arbeitslosenquote von 8,1% entspricht. Ende April 2010 waren im Vergleich zum Vorjahr rund 180.000 Menschen weniger ohne Arbeit.

Zinspolitik unverändert expansiv

Der Leitzins für die Eurozone liegt seit Mai 2009 unverändert bei 1,0%. Weiterhin sind Banken bei der Kreditvergabe an Unternehmen zögerlich, was unabhängig von der konjunkturellen Situation auch in der anhaltend notwendigen Stabilisierung der Kreditversorgung begründet liegt. Die EZB wird daher voraussichtlich bis auf Weiteres ihre expansive Zinspolitik beibehalten und – falls möglich – zuerst außergewöhnliche Maßnahmen zur Liquiditätsversorgung der Finanzinstitute beenden.

Vermietungsmarkt sendet erste positive Signale

Zum ersten Mal seit sechs Quartalen stieg der Flächenumsatz insgesamt in den großen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München. Die Analysten der großen Maklerhäuser meldeten ein Vermietungsvolumen von rund 550.000 m², was einer Steigerung von etwa 18% gegenüber dem Vorquartal entspricht. Bis auf Frankfurt wurden an allen Standorten Zugewinne erzielt.

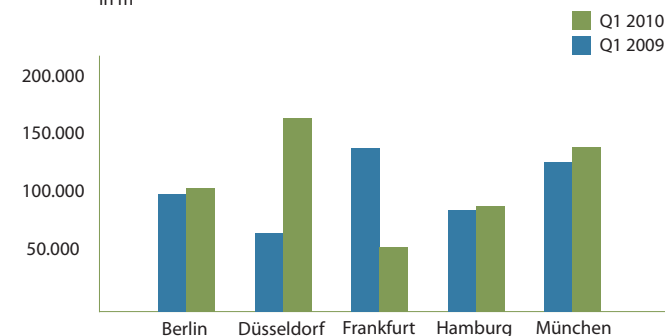
Dabei lagen die Spitzenmieten leicht unter dem Vorjahreswert. Die Leerstandsquoten erhöhten sich auf Grund der neu an den Markt gekommenen Flächen in allen Städten. Im ersten Quartal nahm die Zahl der Fertigstellungen – mit regionalen Unterschieden – insgesamt um rund 10% ab. 2010 wird mit einem Fertigstellungsvolumen auf Vorjahresniveau gerechnet, welches bereits zu mehr als einem Drittel vorvermietet ist.

Vermietungsbedingungen jedoch unverändert schwierig

Die Umzugsbereitschaft der Unternehmen ist derzeit in den regionalen Märkten trotz Angebotsüberhang und Incentivierung sehr gering. Hierzu trägt die Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung bei, aber auch die Alternative, kurzfristige und attraktive Mietvertragsverlängerungen abschließen zu können. Prognosen zur Jahresvermietungsleistung scheinen derzeit auf Grund der unterschiedlichen Einflussfaktoren – Nachwehen der Finanzkrise, Stabilität der EU-Mitgliedsländer, Auslaufen der Konjunkturprogramme – kaum möglich. Weiterhin sollte aber der Arbeitsmarkt als verlässlicher Stabilisierungsfaktor für die Konjunktur dienen. Die weitere wirtschaftliche Erholung bleibt Bedingung für eine positive Entwicklung des Vermietungsmarkts.

Vermietungsvolumen Januar bis März

in m²



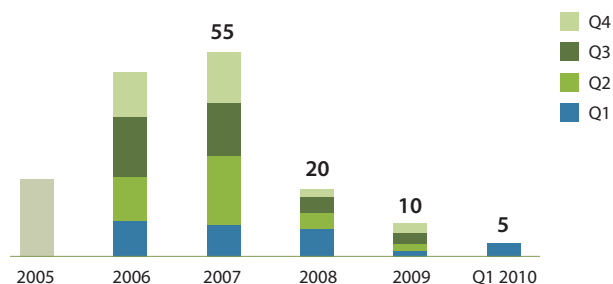
Wieder mehr Aktivitäten am Transaktionsmarkt

Der Investmentmarkt ist stärker in das neue Jahr gestartet und schließt im ersten Quartal 2010 mit einem Transaktionsvolumen von rund fünf Milliarden Euro. Der Zuwachs betrug gegenüber dem Vorquartal nahezu zwei Milliarden Euro. Im Mittelpunkt des Interesses standen Einzelhandelsimmobilien mit einem Volumen von rund drei Milliarden Euro. Erstmals wurden nach längerer Zeit wieder mehrere großvolumige Transaktionen realisiert, allen voran der Verkauf eines Einzelhandelsportfolios für 1,7 Milliarden Euro. Diese Größenordnungen waren in den vergangenen Quartalen insbesondere auf Grund der Finanzierungsschwierigkeiten nicht darstellbar gewesen.

Core-Produkte im Mittelpunkt des Interesses

Mit einem rund 40%-igen Anteil am Transaktionsvolumen erreichten die Aktivitäten ausländischer Investoren wieder eine nennenswerte Höhe. Offene und geschlossene Fonds waren im ersten Quartal die aktivsten Käufer. Weiterhin stehen fast ausschließlich Core- und Core plus-Produkte im Ziel der Investoren. In Folge des begrenzten Angebots dürften die Investitionskriterien aber zunehmend flexibler interpretiert werden, so dass auch kürzere Mietvertragsrestlaufzeiten oder ein Leerstandsanteil akzeptiert werden. Mit der gestiegenen Nachfrage und einer angesammelten Liquidität bei den Investoren gaben die Spitzenrenditen leicht nach.

Transaktionsvolumen von deutschen Gewerbeimmobilien
in Mrd. Euro



■ GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Gewinn im ersten Quartal über Vorjahresniveau

→ Erfolgreiche Kapitalerhöhung mit hoher Nachfrage

→ FFO mit 10,9 Mio. Euro über Vorjahresniveau

→ Konzernüberschuss steigt auf 2,8 Mio. Euro

In einem insgesamt unverändert schwierigen Umfeld konnten wir im ersten Quartal 2010 31.200 m² in unserem Bestand vermieten. Die Mieteinnahmen lagen mit 31,7 Mio. Euro um 5% unter dem Vorjahreswert. Dank reduzierter Finanzierungsaufwendungen und einem gesteigerten Ergebnis aus Co-Investments konnten wir mit einem FFO von 10,9 Mio. Euro das Vorjahresergebnis übertreffen. Der Konzernüberschuss erhöhte sich auf 2,8 Mio. Euro. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,09 Euro. Zum Ende des ersten Quartals führten wir eine Kapitalerhöhung durch, die uns frische Mittel von rund 47 Mio. Euro zur Verfügung stellt.

Überblick Segmente

Stand 31.03.2010	Core plus	Value added	Co-Investments	Summe
Nutzfläche in m ²	472.600	625.000	167.800	1.265.400
Immobilienvermögen in Mio. Euro*	997,7	928,4	269,2	2.195,3
Mieteinnahmen Q1 in Mio. Euro	16,9	14,8	—**	31,7
EBT Q1 in Mio. Euro	2,0	1,1	1,9	5,0

* Marktwerte zum 31.12.2009

** betrifft Minderheitsbeteiligungen, Ausweis im Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Geschäftstätigkeit der DIC Asset AG

Die DIC Asset AG investiert ausschließlich in deutsche Gewerbeimmobilien mit klarem Fokus auf Büronutzung. Sie betreut, vermietet und optimiert ihren Objektbestand über das Asset- und Propertymanagement der Tochtergesellschaft DIC ONSITE mit sechs Niederlassungen. Die Immobilien unterteilen sich nach Ertrags- und Risikokriterien in die Segmente Core plus, Value added und Co-Investments. Wertsteigerungen realisieren wir zu geeigneten Zeitpunkten durch Verkäufe.

Immobilienwert von 2,2 Mrd. Euro

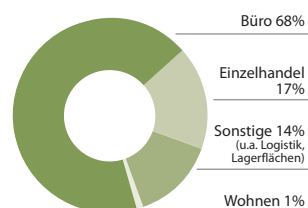
Das Immobilienportfolio umfasste am 31. März 2010 316 Objekte mit einer Gesamtfläche von rund 2,0 Mio. m². Der anteilige Wert der Immobilien hat sich mit rund 2,2 Mrd. gegenüber dem Wert zum Jahresende 2009 nicht verändert. Insgesamt erwirtschaften die Immobilien ein jährliches anteiliges Mieteinnahmenvolumen (inklusive unserer Co-Investments) von 141,7 Mio. Euro.

Klarer Fokus, breite Aufstellung

- ▷ Investitionen in Gewerbeimmobilien, Fokus auf Büronutzung
- ▷ Ergänzung durch attraktive Nebennutzungsarten
- ▷ Breite Diversifizierung mit Mietern unterschiedlicher Branchengruppen

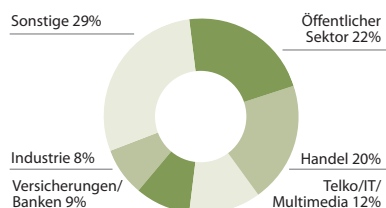
Nutzungsarten

(Basis Mieteinnahmen)



Hauptmieter

(Basis Mieteinnahmen)



Kapitalerhöhung innerhalb des Aktionärskreises

Wir haben im März 2010 eine Kapitalerhöhung von 25% des Grundkapitals durchgeführt, welches sich – mit Wirkung zum 7. April – auf rund 39,2 Mio. Euro erhöhte. Bei einem Preis von 6,00 Euro je Aktie betrug der Mittelzufluss rund 47 Mio. Euro. Die Kapitalmaßnahme wurde aus dem genehmigten Kapital durchgeführt und richtete sich ohne börslichen Bezugsrechtshandel ausschließlich an unseren bestehenden Aktionärskreis. Diese Vorgehensweise hatte den Vorteil, dass sie schnell und kosteneffizient zu realisieren war.

Erfolgreiches Angebot mit 4,4-facher Überzeichnung

Der überwiegende Anteil unserer Aktionäre zeichnete neue Aktien, insgesamt wurden 85% der Bezugsrechte wahrgenommen. Die nicht gezeichneten Aktien trafen auf eine Nachfrage in Höhe von 209 Mio. Euro, was einer Überzeichnung der gesamten Kapitalerhöhung um das 4,4-fache gleichkommt. Die Kapitalmaßnahme erweitert unseren finanziellen Spielraum durch eine höhere Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung. Daneben wollen wir die eingenommenen Mittel selektiv für attraktive Akquisitionen nutzen.

Große Herausforderungen für Vermietungsgeschäft

Nach wie vor ist der Wettbewerb um Mieter stark und vor allem Neuabschlüsse mit höherem Aufwand und Incentive-Leistungen verbunden. Daher konzentrieren wir uns unverändert besonders auf die Anschlussvermietung. Im ersten Quartal 2010 erreichten wir noch nicht die vorjährige Abschlussstärke, was an den Marktbedingungen, aber auch den intensiven Aktivitäten zum Ende des Vorjahres liegt, die das Potenzial von möglichen Anschlussvermietungen reduzierten.

Vermietungsleistung nach Nutzungsarten

Flächen in m²	Q1 2010	Q1 2009
Büro	18.700	27.900
Einzelhandel	5.500	5.600
Sonstiges Gewerbe	5.300	30.100
Wohnen	1.700	1.400
Gesamt	31.200	65.000
Stellplätze (Einheiten)	291	502

31.200 m² im ersten Quartal vermietet

Im ersten Quartal 2010 vermieteten wir 31.200 m² in unserem Portfolio. 18.900 m² (61%) stammen aus Neuvermietungen, 12.300 m² (39%) aus Nachvermietungen. Insgesamt liegt das Vermietungsvolumen um 52% unterhalb des Vorjahresergebnisses. Das Neuvermietungsergebnis haben wir gegenüber der Vergleichsperiode gesteigert. Nach den guten Abschlüssen 2009, die teilweise bereits frühzeitig vor Vertragsablauf abgeschlossen wurden, konnten allerdings erwartungsgemäß erst einmal deutlich weniger Nachvermietungsabschlüsse vereinbart werden. Zudem wurden im letzten Jahr mehrere großvolumige Vermietungen im Handels- und Logistikbereich abgeschlossen. Die Vermietungsleistung entspricht annualisierten Mieteinnahmen von rund 3,2 Mio. Euro.

Käfertaler Straße, Mannheim

(Niederlassung Mannheim – Region Südwest)

VOLLVERMIETUNG UND MIETSTEIGERUNG

- Leerstand sukzessive abgebaut
- Attraktive Mieter gefunden



Beim Ankauf 2006 hatte das Büroobjekt mit rund 15.000 m² Fläche einen Leerstand von 20%, zudem liefen in den nächsten Jahren weitere Mietverträge aus. Nach intensiven Vermietungsaktivitäten mit regionalem Fokus konnten Neuverträge mit zwei Mietern der öffentlichen Hand und einem international tätigen Unternehmen geschlossen werden, hinzu kommt die mittelfristige Anschlussvermietung mit dem Ankermieter. Mitte 2010 wird die Vollvermietung bei respektabler Mietsteigerung erreicht werden.

Portfolio: Vermietungsquote leicht gesunken

Die Auswirkungen der herausfordernden Rahmenbedingungen zeigen sich auch in den Portfoliokennzahlen. Die Vermietungsquote sank um 0,6 Prozentpunkte auf 86,1% per 31. März 2010. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge konnte jedoch mit 5,5 Jahren nahezu stabil gehalten werden. Im like-for-like-Vergleich (der Betrachtung ohne Portfolioveränderungen durch Käufe oder Verkäufe und Projektentwicklungen) sanken die annualisierten Mieterlöse gegenüber dem 31.12.2009 um 0,8% auf 137,4 Mio. Euro, was vor allem auf die Beendigungen einzelner größerer Mietverträge im ersten Quartal 2010 zurückzuführen ist.

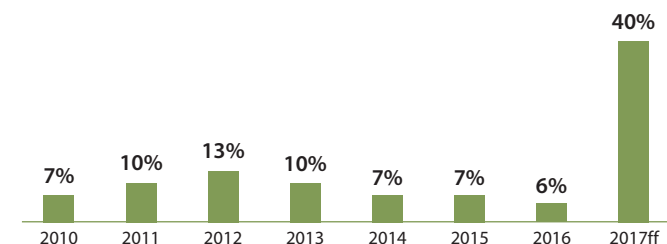
Einen kompakten Überblick über die Zusammensetzung unseres Portfolio sowie der wesentlichen Kennzahlen bieten auch die S. 44 und 45 des Quartalsberichts.

Zukauf: Handelsflächen in Pfungstadt erweitert

Im Februar 2010 erwarben wir drei Handelsimmobilien in Pfungstadt mit einem Volumen von rund 5,0 Mio. Euro und erweiterten damit unser bestehendes Fachmarktzentrum vor Ort. Die Objekte sind langfristig an renommierte Einzelhandelsunternehmen vermietet.

Mietauslaufpotenzial

Mieteinnahmen in %, zum 31.03.2010



Verkaufsstrategie bleibt vorerst unverändert

Wir veräußern – in der Regel nach Wertsteigerungsmaßnahmen – Immobilien, um Gewinne zu erzielen und das Portfolio hinsichtlich der regionalen Schwerpunkte und Nutzungsarten zu optimieren. Angesichts des noch nicht wieder vollständig angesprungenen Transaktionsmarkts bieten wir derzeit meist kleinere bis mittelgroße Objekte an, die ohne langfristige Entscheidungs- und Finanzierungsprozesse vermarktbar sind.

Verkaufsaktivitäten laufen an

Aus dem Segment Co-Investments verkauften wir ein Hamburger Objekt für 1,5 Mio. Euro. Im Vorjahresquartal platzierten wir zwei Immobilien mit einem Gesamtvolumen von 12 Mio. Euro. Mit einem größerem Verkauf Ende April 2010 konnten wir das Transaktionsvolumen des laufenden Geschäftsjahres bereits deutlich steigern: Wir verkauften ein Portfolio mit mehreren Berliner Immobilien aus unserem Segment Value added mit einem Volumen von 15,1 Mio. Euro.

Universitätsstraße, Bochum

(Niederlassung Düsseldorf – Region West)

STAATLICHE HOCHSCHULE ALS NEUMIETER

- Lückenlose Nachvermietung
- Renommierter Mieter



Die Immobilie mit rund 4.200 m² Bürofläche war an eine Rentenversicherungsanstalt vermietet, die ihren Mietvertrag zum 31. Dezember 2010 kündigte. Uns gelang sehr früh, mit der Hochschule für Gesundheit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen einen neuen Mieter zu vergleichbaren Konditionen zu finden. Wir erreichten parallel dazu die Nutzungsänderung für den Hochschulbetrieb und vereinbarten im Gegenzug zur vorzeitigen Mietvertragsbeendigung eine signifikante Beteiligung des Altmieters an den Umbaukosten.

Architektur für MainTor-Projekt festgelegt

Die Entwürfe der Architekturbüros KSP Jürgen Engel und Prof. Christoph Mäckler wurden für die Realisierung der Türme WinX und MainTor Panorama bestimmt. Nach einem gutachterlichen Wettbewerbsverfahren mit sieben teilnehmenden Büros und einer anschließenden vertiefenden Bearbeitung und Prüfung bilden diese Vorschläge gemeinsam eine harmonische städtebauliche Lösung für das Quartier. Die DIC-Gruppe entwickelt mit dem MainTor-Projekt in Frankfurt ein zentrales Areal zwischen Mainufer und Innenstadt mit einer Gesamtfläche von 108.000 m². Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens können erste Baumaßnahmen 2011 starten.

Bienenkorbhaus ausgezeichnet

2009 wurde die Projektentwicklung Bienenkorbhaus auf der Frankfurter Zeil abgeschlossen. Das Ensemble aus traditionsreichem Hochhaus und modernem Anbau gewann im Februar 2010 den immobilienmanager. AWARD 2010 als beste deutsche Projektentwicklung. Aktuell sind rund 85% der Flächen vermietet. Wir möchten diese Immobilie in erstklassiger Handelslage bei Erreichen einer attraktiven Auslastung verkaufen und treffen derzeit – parallel zur Vermietung – die Vorbereitungen für einen raschen Start der Verkaufsaktivitäten.

Geschäftsfeld Fonds: Vermarktung gestartet

Unsere Vorbereitungen für die Auflage und Platzierung eines ersten Spezialfonds der DIC Asset AG schreiten voran. Wir haben mit Warburg-Henderson einen erfahrenen Partner gewinnen können, der über seinen Dienstleister IntReal die Plattform für die Kapitalanlagegesellschaft zur Verfügung stellt. Damit ist die Konzeptionsphase erfolgreich abgeschlossen. Die Vermarktung hat begonnen. Der erste Fonds „DIC Office Balance“ wird mit Core-Immobilien aus unserem Bestand ausgestattet werden. Institutionelle Investoren profitieren so von einem sofortigen Kapitalabruf und einer Ausschüttung vom ersten Tag an, darüber hinaus partizipieren sie an der Expertise der DIC Asset AG in den Bereichen Investment und Immobilienmanagement. Die DIC Asset AG wird selbst als Co-Investor mit 20% signifikant beteiligt bleiben.

Mitarbeiterzahl stabil

Im Personalbereich ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen. Per 31. März 2010 beschäftigte die DIC Asset AG 108 Mitarbeiter. Gegenüber dem Vorjahresquartal waren es fünf Mitarbeiter mehr. Überwiegend sind unsere Mitarbeiter vor Ort in der Vermietung und Optimierung unseres Objektbestands in den Niederlassungen des Asset- und Propertymanagers DIC ONSITE aktiv.

Anzahl Mitarbeiter

	31.03.2010	31.03.2009
Portfoliomanagement und Investment	8	8
Property- und Assetmanagement	85	81
Konzernmanagement und Administration	15	14
Gesamt	108	103

■ UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

Mieteinnahmen niedriger

Die Bruttomieteinnahmen im ersten Quartal 2010 lagen bei 31,7 Mio. Euro, was einem Rückgang von 1,5 Mio. Euro (-5%) gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dies resultiert einerseits aus einem durch Verkäufe reduzierten Portfoliovolumen, andererseits aus dem Auslauf einzelner größerer Mietverträge, die durch Neuvermietung noch nicht gänzlich kompensiert werden konnten. Die Nettomieteinnahmen sanken um 2,2 Mio. Euro (-7%) auf 29,0 Mio. Euro, da sich vor allem die immobilienbezogenen Aufwendungen und die vom Eigentümer zu tragenden Betriebskosten erhöhten.

Entwicklung der Erträge

in Mio. Euro	Q1 2010	Q1 2009	
Mieteinnahmen	31,7	33,2	-5%
Erlöse aus Verkäufen	1,5	4,4	-66%
sonstige Erträge	5,2	6,1	-15%
Gesamterträge	38,4	43,7	-12%

Mit der Realisierung des Verkaufs einer Immobilie haben wir anteilige Verkaufserlöse von 1,5 Mio. Euro erzielt. Im Vorjahr betrugen die Verkaufserlöse 4,4 Mio. Euro. Insgesamt lagen die Gesamterträge, durch die veränderte Mieteinnahmehbasis und das geringere Verkaufsvolumen, mit 38,4 Mio. Euro um 5,3 Mio. Euro (-12%) unter Vorjahr.

Kostenpositionen ausgeglichen

Leichte Steigerungen beim Personalaufwand konnten durch sinkende Verwaltungsaufwendungen mehr als kompensiert werden. Der Personalaufwand stieg wegen der höheren Personalausstattung um 0,2 Mio. Euro (+10%) auf 2,3 Mio. Euro; der Verwaltungsaufwand reduzierte sich um 0,5 Mio. Euro (-20%) auf 2,0 Mio. Euro. Die operative Kostenquote (das Verhältnis von Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Bruttomieteinnahmen, bereinigt um Immobilienmanagement-Erträge) erhöhte sich vor allem wegen der veränderten Mieteinnahmehbasis leicht um 0,6 Prozentpunkte auf 11,7%. Die Abschreibungen lagen am 31. März 2010 bei 7,7 Mio. Euro, leicht über dem Vorjahreswert von 7,3 Mio. Euro.

Finanzierungsaufwendungen deutlich reduziert

Das Finanzergebnis verbesserte sich gegenüber der Vorjahresperiode um 1,6 Mio. Euro (-9%) auf -16,3 Mio. Euro. Dies resultierte aus geringeren Finanzierungsaufwendungen nach der Neustrukturierung von Krediten und Zinssicherungsinstrumenten sowie in Folge des niedrigeren Zinsniveaus.

Starker Beitrag aus Co-Investments

Die Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen (dies sind die Ergebnisbeiträge aus dem Segment Co-Investments) erhöhten sich um 1,1 Mio. Euro (+138%) auf 1,9 Mio. Euro. Dies ist vor allem auf den höheren Ergebnisanteil aus den MainTor-Mieterträgen auf Grund der erhöhten Beteiligungsquote zurückzuführen. Zusätzlich partizipierten wir am Verkauf von zwei Immobilien mit einem Gesamtverkaufsvolumen von 2,8 Mio. Euro.

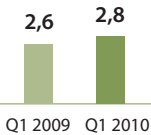
FFO über Niveau des Vorjahres

Der FFO lag mit 10,9 Mio. Euro um 0,7 Mio. Euro (+7%) über dem Vorjahr. Vor allem die gesunkenen Finanzierungsaufwendungen und höhere Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen übertrafen dabei den Rückgang der Mieteinnahmen. Pro Aktie betrug der Anstieg 3% auf 0,35 Euro.

Funds from Operations
in Mio. Euro



Konzernüberschuss
in Mio. Euro



Konzernüberschuss von 2,8 Mio. Euro

Der Konzernüberschuss erhöhte sich um 0,2 Mio. Euro (+8%) auf 2,8 Mio. Euro und lag leicht über Vorjahresniveau. Gesunkene Mieteinnahmen konnten durch Einsparungen bei operativen Kosten und Finanzierungsaufwendungen sowie durch höhere Ergebnisse aus unserem Segment Co-Investments kompensiert werden. Je Aktie beträgt das Ergebnis 0,09 Euro (VJ 0,09 Euro).

Ausgeglichene Ergebnisbeiträge aus den Segmenten

Auf das Core plus-Portfolio entfielen rund 16,9 Mio. Euro oder 53% der Mieteinnahmen, auf das Value added-Portfolio rund 14,8 Mio. Euro beziehungsweise 47%. Für das Segment Co-Investments werden Mieteinnahmen wegen der Minderheitsbeteiligungen nicht ausgewiesen. Die Beiträge der Segmente zum Ergebnis vor Steuern verteilen sich relativ ausgeglichen: Mit 2,0 Mio. Euro ist der Beitrag des Core-Segments am größten, während aus dem Value added-Segment 1,1 Mio. Euro und aus dem Segment Co-Investments 1,9 Mio. Euro stammen.

Ergebnisentwicklung
in Mio. EUR

	Q1 2010	Q1 2009	
FFO	10,9	10,2	+7%
EBITDA	25,3	27,5	-8%
EBIT	17,6	20,2	-13%
EBDA	10,5	9,9	+6%
Konzernüberschuss	2,8	2,6	+8%
Konzernüberschuss je Aktie (Euro)	0,09	0,09	0%
FFO je Aktie (Euro)	0,35	0,34	+3%

■ FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

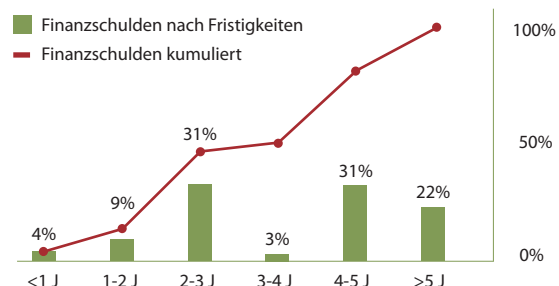
Finanzierungsstruktur mit zentralen Anforderungen

Wir verfolgen bei der Finanzierung unserer Investitionen und Immobilien zwei elementare Ziele neben der reinen Aufwandsbetrachtung: Erstens bauen wir auf eine robuste und langfristige Finanzierungsarchitektur, die durch kurzfristige Marktveränderungen nicht unmittelbar negativ beeinflusst wird. Zweitens streben wir eine hohe Flexibilität an, die uns unternehmerische Entscheidungsalternativen offen hält und die Reaktion auf Marktchancen erlaubt.

Geringer kurzfristiger Refinanzierungsbedarf

Per 31. März 2010 betrugen die Finanzschulden 1.583,6 Mio. Euro. Hiervon besitzen mit 53% mehr als die Hälfte eine Laufzeit von mehr als vier Jahren. Innerhalb der kommenden zwölf Monate sind nur 4% – das entspricht 70,5 Mio. Euro – der gesamten Finanzschulden zu refinanzieren.

Lange Restlaufzeiten bei Finanzschulden



Robuste Absicherung gegen Risiken

Wir sichern unsere Finanzierung auf breiter Basis gegen Zinssteigerungen ab – durch feste Zinsvereinbarungen oder den Einsatz von Zinssicherungsinstrumenten. Dadurch sind rund 84% unserer Kredite gegen ein steigendes Zinsniveau abgesichert. Im ersten Quartal konnten wir bei einer größeren Portfoliofinanzierung über rund 440 Mio. Euro ein theoretisches Risiko beseitigen, in dem wir den Loan-to-Value-Covenant (Kreditklausel, die ein bestimmtes Verhältnis von Kreditvolumen und Marktwert voraussetzt) für drei Jahre aussetzen konnten. Hier hätten bei einem Unterschreiten des definierten Grenzwerts für die DIC Asset AG negative finanzielle Konsequenzen entstehen können. Im Gegenzug haben wir uns zu Investitionen im Volumen von insgesamt bis zu 6 Mio. Euro innerhalb von zwei Jahren verpflichtet.

Zinsaufwendungen zurückgeführt

Wir nutzen das weiterhin günstige Zinsniveau, um unsere Finanzierungsstruktur durch günstigere Kredite oder den Neuabschluss von Zinssicherungsinstrumenten zu optimieren. Bei vergleichbarem Finanzierungsvolumen gelang uns im ersten Quartal die Einsparung von Zinsaufwendungen in Höhe von 1,5 Mio. Euro gegenüber der Vorjahresperiode. Der Durchschnittszinssatz lag per 31.03.2010 bei 4,55%. Am Ende des ersten Quartals 2009 betrug der durchschnittliche Zinssatz über alle Finanzschulden 4,85%, am Jahresende 2009 waren es 4,60%.

Fortführung der Bestandsinvestitionen

Wir haben im ersten Quartal insgesamt 8,6 Mio. Euro investiert. Mit 3,3 Mio. Euro haben wir einen signifikanten Beitrag für die Wertsteigerung unserer Objekte vor allem durch Sanierungen, Ausbauten für Mieter und technische Verbesserungen ausgegeben. 5,3 Mio. Euro flossen für die Akquisition von drei Immobilien. In der Vorjahresperiode stand bei einem Investitionsvolumen von 35,6 Mio. Euro der Kauf neuer Objekte im Vordergrund.

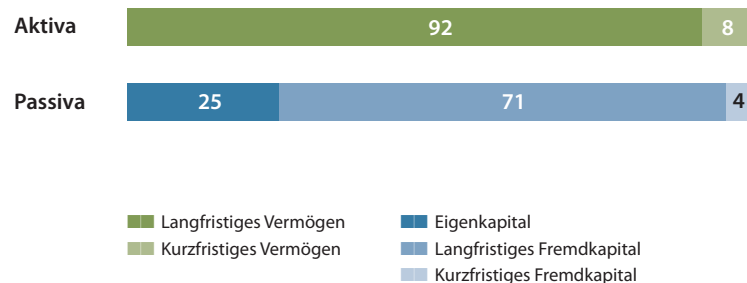
Überblick Cashflow

in Mio. Euro	Q1 2010	Q1 2009
Konzernüberschuss	2,8	2,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7,6	9,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9,9	-17,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	41,1	-5,1
Zahlungswirksame Veränderungen	38,8	-13,8
Finanzmittelfonds zum 31. März	77,6	32,7

Erhöhte Liquidität

Der Cashflow war im ersten Quartal vor allem durch den Mittelzufluss nach der Kapitalerhöhung im März 2010 geprägt. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sank um 1,5 Mio. Euro auf 7,6 Mio. Euro. Dies resultiert vor allem aus der Vereinnahmung von Mietvorauszahlungen für Januar 2010 in Höhe von 0,8 Mio. Euro bereits im Vorjahr. Zudem wurden im ersten Quartal 2010 Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 1,2 Mio. Euro abgebaut.

Bilanzstruktur in %



Der Mittelabfluss für Investitionen reduzierte sich um 7,9 Mio. Euro auf 9,9 Mio. Euro, vor allem da weniger Zukäufe als im Vorjahr realisiert wurden. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit stieg deutlich um 46,2 Mio. Euro auf 41,1 Mio. Euro, vor allem durch den Zufluss von Eigenkapital in Folge der Kapitalerhöhung. Gegenüber dem Vorjahr wurde ein geringeres Darlehensvolumen zurückgezahlt.

Durch den Eigenkapitalzufluss stieg die Liquidität deutlich: Per 31. März 2010 erhöhte sich der Finanzmittelfonds um 44,9 Mio. Euro auf 77,6 Mio. Euro (VJ 32,7 Mio. Euro).

Bilanzsumme durch Kapitalzuführung leicht gesteigert

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Wesentlichen durch die Kapitalerhöhung um 44,5 Mio. Euro (+2%) auf 2.257,9 Mio. Euro.

Aktiva: Liquide Mittel erhöhen kurzfristiges Vermögen

Das langfristige Vermögen blieb mit 2.074,7 Mio. Euro nahezu unverändert gegenüber dem 31. Dezember 2009. Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich durch den Zufluss an liquiden Mitteln in Folge der Kapitalerhöhung um 42,4 Mio. Euro (+30%) auf 183,2 Mio. Euro.

Überblick Bilanz

in Mio. EUR	31.03.2010	31.12.2009
Bilanzsumme	2.257,9	2.213,4
Langfristiges Vermögen	2.074,7	2.072,6
Kurzfristiges Vermögen	183,2	140,8
Eigenkapital	573,4	530,7
Langfristige Schulden	1.591,8	1.605,0
Kurzfristige Schulden	92,7	77,7
Eigenkapitalquote in %	25,4	24,0
Verschuldungsgrad in %	74,6	76,0

Eigenkapitalquote auf 25,4% gesteigert

Das Eigenkapital erhöht sich um rund 42,7 Mio. Euro (+8%) auf 573,4 Mio. Euro. Der Erhöhung der Einlagen um 46,4 Mio. Euro stand die wegen des anhaltend niedrigen Zinsniveaus auf -62,9 Mio. Euro gestiegene Hedging-Rücklage entgegen. Durch das höhere Eigenkapital stieg die Eigenkapitalquote um rund 1,4 Prozentpunkte auf 25,4% (31. Dezember 2009 24,0%).

Schuldensumme nahezu unverändert

Im ersten Quartal lag die Schuldensumme stabil bei 1.684,5 Mio. Euro. Es ergaben sich nur geringfügige Verschiebungen zwischen lang- und kurzfristigen Schulden, im Wesentlichen durch Laufzeitverschiebungen. Die langfristigen Schulden sanken leicht um 13,2 Mio. Euro auf 1.591,8 Mio. Euro. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 15,0 Mio. Euro (+19%) auf 92,7 Mio. Euro.

■ EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Anfang April 2010 wurde die Kapitalerhöhung ins Handelsregister eingetragen, seitdem sind die neuen Aktien in den Handel einbezogen. Das Grundkapital erhöht sich auf 39.187.498 Aktien. Die neuen Aktien sind bereits für das Geschäftsjahr 2009 dividendenberechtigt. Die Dividendenzahlung von 0,30 Euro je Aktie (11,8 Mio. Euro) wird voraussichtlich am 6. Juli 2010, am Tag nach der Hauptversammlung, stattfinden.

Aus dem Segment Value added verkauften wir mit Vertrag zum Ende April 2010 ein Portfolio aus mehreren Berliner Immobilien mit einem Volumen von 15,1 Mio. Euro.

■ CHANCEN UND RISIKEN

Im März 2010 ist der Geschäftsbericht für das Jahr 2009 erschienen, in dem wir ausführlich auf die Risiken unserer Geschäftstätigkeit eingehen und das Risikomanagementsystem und interne Kontrollsystem beleuchten. Es haben sich – was die Risiken betrifft – seitdem weder im Unternehmen noch im relevanten

Umfeld wesentliche Veränderungen ereignet. Wir haben in den letzten Monaten das Risikomanagement von Rechtsfällen um eine Routineberichterstattung erweitert, die den Vorstand regelmäßig über den aktuellen Sachstand informiert.

Ebenfalls erläutern wir die Chancen unseres Geschäftsmodells im aktuellen Geschäftsbericht. Hier lässt sich hinzufügen, dass wir durch den erfolgreichen Abschluss der Kapitalerhöhung und die Aufnahme von rund 47 Mio. Euro Eigenkapital unseren Finanzierungsspielraum erweitert haben. Damit steigen unsere Chancen für die Partizipation an Akquisitionsgelegenheiten und für weiteres Unternehmenswachstum deutlich.

■ GESCHÄFTE MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit unterhält die DIC Asset AG Geschäftsbeziehungen zu einer Reihe nahe stehender Unternehmen und Personen. Für Transaktionen mit diesen Unternehmen und Personen gelten grundsätzlich die gleichen Bedingungen wie für vergleichbare Geschäfte mit Dritten. Im ersten Quartal 2010 wurden keine wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen getätigt.

■ PROGNOSE

Fortgesetzte Erholung, aber Risiken bleiben bestehen

Die Belebung der deutschen Konjunktur wird sich im Lauf des Jahres fortsetzen. Zu diesem Schluss kommen die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute in ihrem Frühjahrsgutachten. Während die Aufwärtsbewegung der Weltwirtschaft zu Jahresbeginn vor allem von der kräftigen Erholung der Schwellenländer getragen wird, ist die hiesige Dynamik verhalten. Insgesamt soll das Bruttoinlandsprodukt 2010, vor allem exportgetrieben, um 1,5% Prozent steigen. Dabei bleiben jedoch die Risiken für die Konjunktur bestehen, so hat die deutsche Wirtschaft weiterhin mit den Nachwirkungen der Finanzkrise zu kämpfen. Hinzu kommen Sorgen um die Finanzkraft einiger Mitgliedsländer der Europäischen Union.

Stützung durch Arbeitsmarkt, Impulse durch Wirtschaftspolitik

In den kommenden Monaten soll vom Arbeitsmarkt unverändert eine stabilisierende Wirkung ausgehen. Im Frühjahrsgutachten messen die Wirtschaftsinstitute vor allem der Förderung von Kurzarbeitsprogrammen und der flexiblen tariflichen Regelungen eine große Bedeutung bei. 2010 wird deshalb nur ein leichter Rückgang der Erwerbstätigkeit prognostiziert. Impulse für das Wirtschaftsgeschehen sehen die Forscher in der expansiven Zinspolitik der EZB, die 2010 beibehalten werden soll, während zuerst sukzessive die Maßnahmen der außergewöhnlichen Liquiditätsversorgung zurückgefahren werden. Auch die Finanzpolitik wird 2010 über Konjunkturprogramme weiterhin positive Wirkung auf die Wirtschaft ausüben.

Vermietungsvolumen auf Vorjahreshöhe geplant

Bei der Vermietung rechnen wir – durch die zeitverzögerte Reaktion des Marktes auf konjunkturelle Verbesserungen – vorerst mit keinen Veränderungen. Die Umzugsbereitschaft von Mietern dürfte unverändert gering bleiben und stattdessen kurz- bis mittelfristige Verlängerungen bestehender Verträge im Mittelpunkt stehen. Der Wettbewerb um Mieter bleibt daher intensiv und der Druck auf Mietpreise vorerst bestehen. Unser eigenes Immobilienmanagement mit direktem Mieterkontakt über die Niederlassungen der DIC ONSITE und eine gute Kundenbindung bieten für uns die Voraussetzungen, auch 2010 eine gute Vermietungsleistung zu erreichen. Trotz des verhaltenen ersten Quartals 2010 rechnen wir mit einem Vermietungsvolumen in etwa auf Vorjahresniveau.

Mehr Dynamik am Transaktionsmarkt erwartet

Die Aufwärtsentwicklung am Transaktionsmarkt für deutsche Gewerbeimmobilien soll im gesamten Jahr 2010 anhalten. Im ersten Quartal 2010 legten die Aktivitäten bereits kräftig um rund zwei Milliarden Euro auf rund fünf Milliarden Euro zu. Hauptverantwortlich für die Belebung des Marktes sind unter anderem die Stabilisierung von Banken und Unternehmen, Erleichterungen bei der Fremdfinanzierung und die Rückkehr der ausländischen Investoren. So sind seit kurzem auch wieder größere Transaktionsvolumina darstellbar. Nach wie vor aber konzentriert sich das Interesse im Wesentlichen auf Core-Objekte, jedoch ist ein allmähliches Aufweichen der eng gefassten Investitionskriterien zu beobachten.

Verkaufsstrategie: kleinteiligere Immobilien

Wir sind dank unserer flexiblen Businesspläne und der unterliegenden Finanzierung nicht gezwungen, Objekte zu einem bestimmten Zeitpunkt zu veräußern, sondern nutzen renditeoptimale Gelegenheiten. Im ersten Quartal 2010 haben wir ein Gesamttransaktionsvolumen von rund 1,5 Mio. Euro sowie zu Beginn des laufenden Quartals von 15,1 Mio. Euro erzielt. Wir rechnen für 2010 mit einem etwas lebhafteren Transaktionsmarkt als im Vorjahr und planen, vor allem kleine bis mittelgroße Immobilien im Wert von rund 60 Mio. Euro zu veräußern.

Fondsplatzierung im Plan

Zudem wollen wir dieses Umfeld nutzen, um den ersten Fonds im neuen Geschäftsfeld der DIC Asset AG zu platzieren. Dieser Spezialfonds mit ausgesuchten Core-Immobilien aus dem Bestand richtet sich an institutionelle Investoren. Die Umsetzung schreitet planmäßig voran.

Ankaufschancen ab dem zweiten Halbjahr 2010 und in 2011

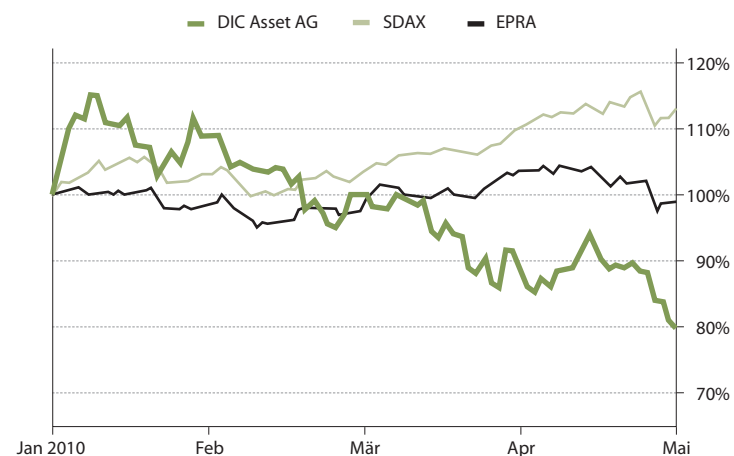
Wir rechnen ab der zweiten Jahreshälfte 2010 und im Jahr 2011 mit der Zunahme von attraktiven Ankaufgelegenheiten. Die erfolgreiche Kapitalerhöhung im März 2010 stellt uns für die Nutzung dieser Chancen neue Mittel zur Verfügung. Unsere breite Aufstellung innerhalb der DIC-Gruppe und das vielfältige Leistungsspektrum im Immobilienmanagement und der Projektentwicklung eröffnen uns deutliche Vorteile bei der Akquisition von managementintensiveren Objekten oder Portfolien, vor allem gegenüber reinen Finanzinvestoren.

Prognose unverändert: FFO von 39-41 Mio. Euro

Weiterhin gilt: Prognosen besitzen in der derzeitigen Verfassung der Wirtschaft immer noch ein hohes Maß an Unsicherheit. Unsere Planungen können daher von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen, wenn sich unter anderem die Rahmenbedingungen oder die zu Grunde liegenden Annahmen verändern. Auf Basis unseres Immobilienbestands rechnen wir für 2010 unverändert mit Mieteinnahmen von rund 126 Mio. Euro und einem FFO zwischen 39 und 41 Mio. Euro.

Kursverlauf: relativ stabil trotz Kapitalmaßnahme

Die Aktie der DIC Asset AG startete stark in das neue Jahr und erreichte am 11. Januar mit 9,40 Euro ihren bisherigen Jahreshöchstkurs. Bis Anfang März kehrte unser Wert in einem schwachen Markt bis auf das Niveau zu Jahresbeginn zurück. Im März 2010 – während des Bezugsangebots anlässlich der Kapitalerhöhung – testeten wir die Kursstabilität mit einem Ausgabepreis von 6,00 Euro. Während der gesamten Bezugsfrist hielt der Kurs bei deutlich höherem Handelsvolumen immer einen signifikanten Aufschlag zum Bezugspreis aufrecht, was die Attraktivität unseres Unternehmens deutlich unterstreicht. Die Aktie beendete das Quartal mit einem Kurs von 7,25 Euro, was einem Rückgang gegenüber dem Jahresbeginn von 11% entspricht. Der EPRA Developed Europe-Index schloss mit einem Plus von +3%. Auf dem gleichen Niveau bewegte sich auch der DAX, während der SDAX mit 10% Zugewinn besser notierte.



Erfolgreiche Kapitalerhöhung mit hoher Überzeichnung

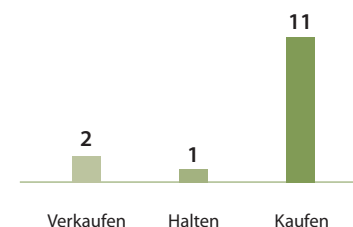
Am 12. März 2010 teilten wir die Durchführung einer Kapitalerhöhung um 25% der Aktien aus dem genehmigten Kapital mit, die sich ausschließlich an bestehende Aktionäre richtete. Durch den Verzicht auf den börslichen Bezugsrechts-handel konnten wir die Kapitalmaßnahme rasch und mit überschaubarem finanziellen Aufwand realisieren und dabei zugleich alle unsere Aktionäre gemäß ihrem jeweiligen Anteilsbesitz teilhaben lassen. Der Kursverlauf während des Bezugsangebots sowie die hohe Bezugsquote von über 85% spiegeln das große Vertrauen unserer Aktionäre wider. Für die nicht bezogenen Aktien bestand ebenfalls ein starkes Interesse, die Überzeichnung entspricht dem 4,4-fachen der gesamten Kapitalmaßnahme.

Aktionärsstruktur nach der Kapitalerhöhung

Die Aktionärsstruktur bleibt weitgehend unverändert: Nach der Kapitalerhöhung hält die DIC-Gruppe 39,4% der Aktien, MSREF folgt mit 8,3% (vorher 10,4%) und die solvia Vermögensverwaltung kommt auf 5,1%. Der Streubesitz beläuft sich auf 47,2%.

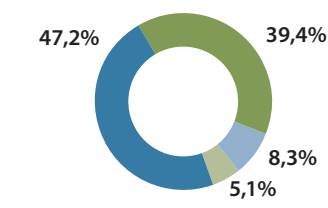
Berichterstattung über die Aktie

Coverage von 14 Bankhäusern
(Stand Mai 2010)



Aktionärsstruktur

(Stand Mai 2010)



■ Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe
■ MSREF
■ solvia Vermögensverwaltung
■ Freefloat

Ergebnispräsentation in Roadshows und Einzelterminen

Im ersten Quartal 2010 haben der Vorstand und das Investor Relations-Team nach Veröffentlichung der Ergebnisse für 2009 Konferenzen und Termine in Frankfurt, London, Amsterdam und New York wahrgenommen und Investoren unser Unternehmen sowie den aktuellen Geschäftsverlauf erläutert.

Positive Berichterstattung

14 Institute verfassen derzeit regelmäßig Analysen unseres Unternehmens. Mit elf positiven Bewertungen (Stand: 7. Mai 2010) ist die Mehrheit der Analysten überzeugt, dass die Aktie der DIC Asset AG ein überdurchschnittliches Potenzial hat und empfiehlt den Kauf. Ein Analyst bewertet die Aktie neutral.

Kennzahlen in Euro ⁽¹⁾

	31.03.2010	31.03.2009
Anzahl Aktien ⁽²⁾	39.187.498	29.875.977
52-Wochen-Hoch	9,60	22,68
52-Wochen-Tief	3,69	2,65
Quartalsendkurs	7,25	3,57
Börsenkapitalisierung (in Mio. Euro)	284	107
Kurs am 30.04.2010	6,50	

(1) jeweils Schlusskurse

(2) 2010: inklusive neuer Aktien aus Kapitalerhöhung; 2009 abzüglich Aktien aus Rückkaufprogramm

Finanzkalender

10.05.2010	Veröffentlichung Zwischenbericht Q1/2010	
26.-27.05.2010	Kempen European Property Seminar	Amsterdam
10.06.2010	Morgan Stanley European Property Conference	London
05.07.2010	Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2009	Frankfurt
17.08.2010	Veröffentlichung Zwischenbericht Q2/2010	
02.-03.09.2010	EPRA Annual Conference 2010	Amsterdam
19.10.2010	Initiative Immobilien-Aktie	Frankfurt
09.11.2010	Veröffentlichung Zwischenbericht Q3/2010	

KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. MÄRZ 2010

in TEUR	01.01.- 31.03.10	01.01.- 31.03.09
Gesamterträge	38.447	43.651
Gesamtaufwendungen	-20.859	-23.450
Mieteinnahmen	31.686	33.180
Erbbauszinsen	-193	-58
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	4.467	4.998
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-5.218	-5.358
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-1.717	-1.600
Nettomieteinnahmen	29.025	31.162
Verwaltungsaufwand	-1.955	-2.454
Personalaufwand	-2.285	-2.131
Abschreibungen	-7.737	-7.349
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	625	917
Sonstige betriebliche Erträge	158	133
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-244	-245
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	-86	-112
Nettoerlös aus dem Verkauf von Immobilien	1.511	4.423
Restbuchwert der verkauften Immobilien	-1.510	-4.255
Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien	1	168
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	17.588	20.201
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.853	783
Finanzergebnis	-16.324	-17.896
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.117	3.088
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-338	-1.215
Latente Steuern	26	690
Konzernüberschuss	2.805	2.563
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	2.768	2.550
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	37	13
Unverwässertes/verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro	0,09	0,09

KONZERNBILANZ ZUM 31. MÄRZ 2010

AKTIVA

in TEUR	31.03.2010	31.12.2009
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.022.957	2.024.225
Betriebs- und Geschäftsausstattung	549	567
Anteile an assoziierten Unternehmen	30.785	28.946
Immaterielle Vermögenswerte	228	221
Aktive latente Steuern	20.223	18.652
Langfristiges Vermögen	2.074.742	2.072.611
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	67	67
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.405	4.500
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	90.657	86.876
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.532	6.079
Sonstige Forderungen	2.596	2.619
Sonstige Vermögenswerte	2.303	1.808
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	77.620	38.826
Kurzfristiges Vermögen	183.180	140.775
Summe Aktiva	2.257.922	2.213.386

PASSIVA

in TEUR	31.03.2010	31.12.2009
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	31.350	31.350
Kapitalrücklage	530.747	530.747
Hedgingrücklage	-62.892	-56.489
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	46.379	0
Andere Gewinnrücklagen	1.136	1.136
Bilanzgewinn	25.252	22.484
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	571.972	529.228
Minderheitenanteile	1.457	1.450
Summe Eigenkapital	573.429	530.678
Schulden		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.513.012	1.535.582
Passive latente Steuern	9.115	9.396
Derivate	69.690	60.052
Summe langfristiger Schulden	1.591.817	1.605.030
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	70.541	53.272
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.084	3.177
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	3.478	4.020
Rückstellungen	22	24
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.871	4.253
Sonstige Verbindlichkeiten	11.680	12.932
Summe kurzfristiger Schulden	92.676	77.678
Summe Schulden	1.684.493	1.682.708
Summe Passiva	2.257.922	2.213.386

■ KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG ZUM 31. MÄRZ 2010

in TEUR	31.03.2010	31.03.2009
Laufende Geschäftstätigkeit		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten Zinsen/Steuern	19.071	23.411
Realisierte Gewinne/Verluste aus Immobilienverkäufen	-1	-168
Abschreibungen und Amortisation	7.737	7.349
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-862	818
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-2.061	-1.422
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	23.884	29.988
Gezahlte Zinsen	-16.503	-21.672
Erhaltene Zinsen	1.411	1.770
Gezahlte Steuern	-1.173	-947
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.619	9.139
Investitionstätigkeit		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	1.511	23.437
Erwerb von Immobilien	-5.271	-33.426
Investitionen in Immobilien	-3.358	-2.315
Darlehen an andere Unternehmen	-2.766	-5.527
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-18	-15
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.902	-17.846
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	47.025	0
Einzahlung aus langfristigen Darlehen	4.943	20.252
Rückkauf/Verkauf eigener Anteile	0	-2.270
Rückzahlung von Darlehen	-10.245	-23.033
Gezahlte Eigenkapitaltransaktionskosten	-646	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	41.077	-5.051
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	38.794	-13.758
Finanzmittelfonds am 1. Januar	38.826	46.417
Finanzmittelfonds zum 31. März	77.620	32.659

■ SEGMENTBERICHTERSTATTUNG ZUM 31. MÄRZ 2010

in TEUR	Q1 2010	Q1 2009
Mieteinnahmen		
Core plus	16.945	17.175
Value added	14.741	16.005
Co-Investments	0	0
Übrige	0	0
Konzern	31.686	33.180
EBITDA		
Core plus	15.087	15.571
Value added	12.930	14.443
Co-Investments	0	0
Übrige	-2.692	-2.698
Konzern	25.325	27.316
EBTDA		
Core plus	6.262	6.004
Value added	4.538	5.451
Co-Investments	1.853	783
Übrige	-1.799	-1.801
Konzern	10.854	10.437
EBT		
Core plus	2.021	2.118
Value added	1.085	2.044
Co-Investments	1.853	783
Übrige	-1.842	-1.857
Konzern	3.117	3.088
ERFASSTE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN ZUM 31. MÄRZ 2010		
in TEUR	Q1 2010	Q1 2009
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Cashflow-Hedges	-7.949	-19.788
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	1.546	-1.456
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	6.403	-21.244
Konzernüberschuss	2.805	2.563
Gesamtergebnis	-3.598	-18.681
Konzernaktionäre	-3.635	-18.694
Minderheitenanteile	37	13

■ EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DES KONZERNS
ZUM 31. MÄRZ 2010

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für eigene Anteile	Rücklage für Cashflow- Hedges	Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	Andere Gewinn- rücklagen	Bilanz- gewinn	Minder- heiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2008	31.350	528.450	-4.977	-39.521	0	1.136	15.820	1.537	533.795
Konzernüberschuss							2.550	13	2.563
Verluste aus Cashflow-Hedges*				-19.788					-19.788
Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*				-1.456					-1.456
Erwerb eigener Anteile			-2.270						-2.270
Stand am 31. März 2009	31.350	528.450	-7.247	-60.765	0	1.136	18.370	1.550	512.844
Konzernüberschuss							13.519	47	13.566
Gewinne aus Cashflow-Hedges*				3.783					3.783
Gewinne aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*				493					493
Gesamtergebnis				4.276			13.519	47	17.842
Ausschüttung 2008							-9.405	0	-9.405
Verkauf eigener Anteile		2.297	7.247						9.544
Rückzahlung Minderheitenanteile								-147	-147
Stand am 31. Dezember 2009	31.350	530.747	0	-56.489	0	1.136	22.484	1.450	530.678
Konzernüberschuss							2.768	37	2.805
Verluste aus Cashflow-Hedges*				-7.949					-7.949
Gewinne aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*				1.546					1.546
Gesamtergebnis				-6.403			2.768	37	-3.598
Rückzahlung Minderheitenanteile								-30	-30
Einzahlungen zur Kapitalerhöhung					46.379				46.379
Stand am 31. März 2010	31.350	530.747	0	-62.892	46.379	1.136	25.252	1.457	573.429

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

Allgemeine Angaben zur Berichterstattung

Der Quartalsabschluss umfasst gem. § 37 x Abs. 3 WpHG einen Konzernzwischenabschluss und einen Konzernlagebericht. Der Konzernzwischenabschluss wurde nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, für die Zwischenberichterstattung aufgestellt. Den Quartalsabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zu Grunde. Der Konzernlagebericht wurde unter der Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG erstellt.

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzerns-Zwischenfinanzberichts der DIC Asset AG zum 31. März 2010 ein gegenüber dem Jahresabschluss verkürzter Berichtsumfang erstellt. Im Konzern-Zwischenfinanzbericht werden die gleichen Methoden zur Konsolidierung, Währungsumrechnung, Bilanzierung und Bewertung wie im Konzernabschluss 2009 angewendet. Ertragsteuern wurden auf Basis des für das Gesamtjahr erwarteten Steuersatzes abgegrenzt. Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 31. März 2010 auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

Erläuterungen zum Konzernabschluss

Bis März 2010 wurden Fremddarlehen in Höhe von 5 Mio. Euro aufgenommen. Diese dienen der Finanzierung eines Objektes im RMN-Portfolio (4 Mio. Euro) und zur Finanzierung von Capex-/TI-Maßnahmen (1 Mio. Euro). Hiervon sind 4 Mio. Euro durch Festzinsvereinbarungen gesichert.

Kapitalerhöhung

Mit Beschluss vom 12. März 2010 erhöhte die DIC Asset AG ihr Grundkapital durch Ausgabe von 7.837.499 neuen Aktien gegen Bareinlagen von 31.349.999 Aktien auf 39.187.498 Aktien. Hierdurch erhöhte sich das Eigenkapital der Gesellschaft um rund 47 Mio. Euro zum Quartalsstichtag.

Dividende

Um die Aktionäre am Erfolg und der Wertsteigerung der DIC Asset AG angemessen teilnehmen zu lassen, wird der Vorstand auf der am 5. Juli 2010 stattfindenden Hauptversammlung eine Dividende von 0,30 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2009 vorschlagen. Auch die Aktien aus der Kapitalerhöhung sind für das Jahr 2009 dividendenberechtigt.

Sonstige Angaben

Im Berichtszeitraum haben sich in der Zusammensetzung der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat keine Veränderungen ergeben.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Eintragung der durchgeführten Kapitalerhöhung im Handelsregister erfolgte am 6. April 2010. Per Notarvertrag vom 29. April 2010 wurden 5 Objekte aus dem Berlin-Portfolio mit einem gesamten Verkaufsvolumen von 15,1 Mio. Euro veräußert. Die DIC Asset AG partizipiert an diesem Verkauf mit 50%.



Die DIC-Gruppe realisiert mit dem MainTor-Projekt auf einer der attraktivsten Entwicklungsflächen in der Frankfurter Innenstadt ein offenes und belebtes Quartier.

■ AN DIE DIC ASSET AG, FRANKFURT AM MAIN

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2010, die Bestandteile des Quartalsfinanzberichts nach § 37x Abs. 3 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

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

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

Nürnberg, den 7. Mai 2010

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Rödl
Wirtschaftsprüfer

Danesitz
Wirtschaftsprüfer

■ MEHRPERIODENÜBERSICHT KENNZAHLEN

in Mio. Euro	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010
Mieteinnahmen	33,2	34,1	33,5	32,8	31,7
Erlöse aus Immobilienverkauf	4,4	2,5	3,3	5,0	1,5
Gesamterträge	43,7	41,7	42,3	43,7	38,4
EBITDA	27,5	28,6	27,4	27,3	25,3
EBIT	20,2	20,9	19,8	19,4	17,6
FFO	10,2	11,5	13,9	12,0	10,9
Ergebnis vor Abschreibungen	9,9	11,2	13,1	12,4	10,5
Konzernüberschuss	2,6	3,5	5,4	4,6	2,8
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,09	0,12	0,17	0,15	0,09
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9,1	9,6	10,1	9,8	7,6
Marktwert Immobilienvermögen*	2.184,4	2.179,7	2.217,6	2.192,2	2.195,3
Bilanzsumme	2.214,4	2.223,2	2.209,1	2.213,4	2.257,9
Eigenkapital	512,8	528,6	517,7	530,7	573,4
Eigenkapitalquote in %	23,2	23,8	23,4	24,0	25,4
Schulden	1.701,6	1.694,6	1.691,5	1.682,7	1.684,5
Verschuldungsgrad in %	76,8	76,2	76,6	76,0	74,6

* Unterjährige Akquisitionen zu Anschaffungskosten berücksichtigt

PORTFOLIOÜBERSICHT

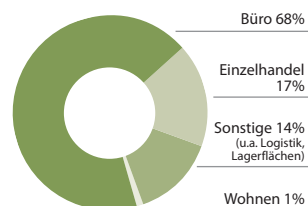
Stand: 31. März 2010

	Core plus	Value added	Co-Investments	Gesamt
Anzahl Immobilien	49	136	131	316
Portfoliovolumen in Mio. Euro ^(1,2)	997,7	928,4	269,2	2.195,3
Portfolioanteil	45%	43%	12%	100%
Jahresmiete in Mio. Euro ⁽¹⁾	66,3	60,0	15,4	141,7
Nutzfläche in m ² ⁽¹⁾	472.600	625.000	167.800	1.265.400
Miete pro m ² in Euro	12,30	9,40	8,90	10,50
Vermietungsquote	92,0%	82,6%	82,9%	86,1%

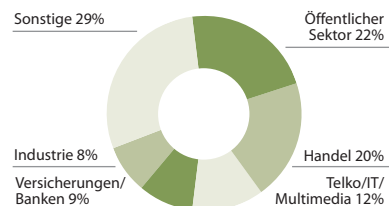
(1) Werte anteilig

(2) Marktwerte zum 31.12.2009

Nutzungsarten (Basis Mieteinnahmen)

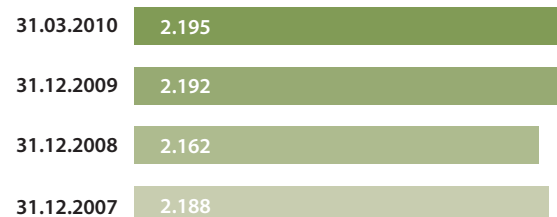


Hauptmieter (Basis Mieteinnahmen)



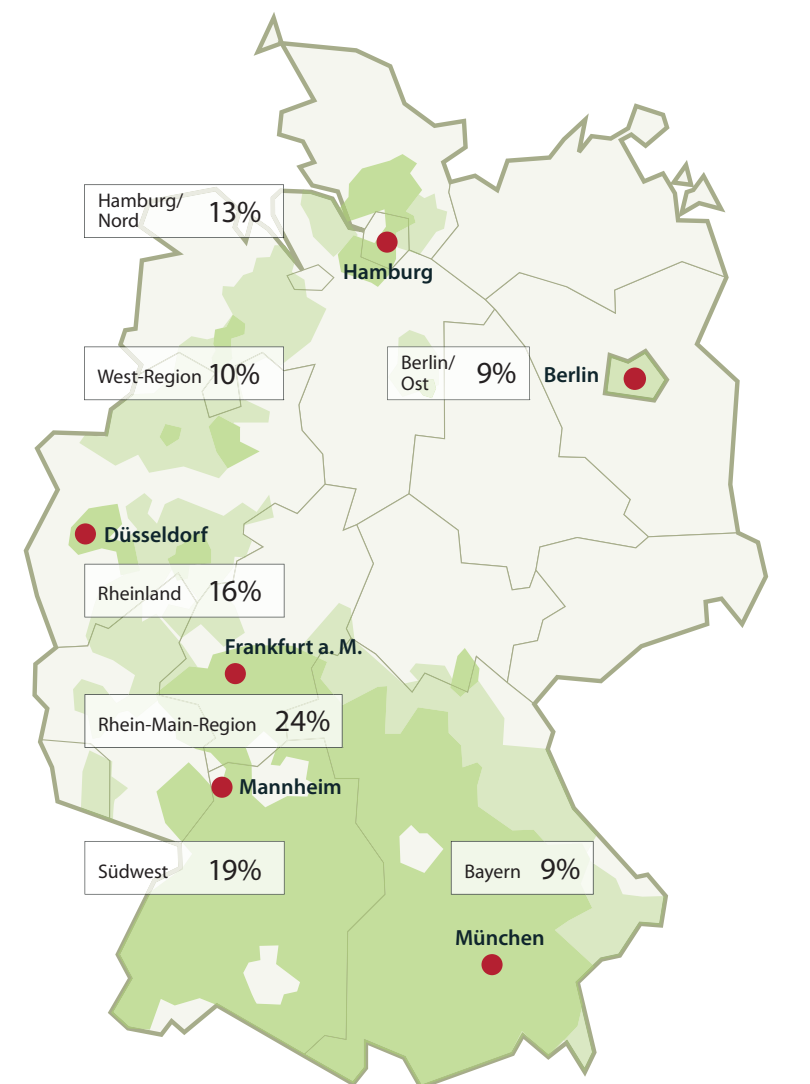
Entwicklung des Portfoliovolumens

in Mio. Euro



REGIONALE VERTEILUNG

nach Nutzfläche in m², Stand: 31. März 2010



● Niederlassungen

■ Region mit wirtschaftlich exzellenten Bedingungen

■ Region mit wirtschaftlich guten Bedingungen

(basiert auf einem regionalen Ranking aus „Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft“ 2009)

DIC Asset AG

Grünhof · Eschersheimer Landstraße 223
60320 Frankfurt am Main

Tel. (0 69) 9 45 48 58-0 · Fax (0 69) 9 45 48 58-99
ir@dic-asset.de · www.dic-asset.de

Dieser Zwischenbericht ist auch in Englisch erhältlich.

Konzept und Realisierung:

LinusContent AG, Frankfurt am Main
www.linuscontent.com