

DIC ASSET

DIC ■



ZWISCHENBERICHT
Q1 2012



Essen, Alfredstraße

INHALT

Vorwort	2
Konzernzwischenlagebericht	5
Aktie	26
Konzernabschluss zum 31. März 2012	29
Konzernanhang	38
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	40
Quartalsübersicht	42
Portfolioübersicht	44

ÜBERBLICK

Kennzahlen

in Mio. Euro

	Q1 2012	Q1 2011	
Bruttomieteinnahmen	31,1	27,6	+13%
Nettomieteinnahmen	28,1	25,3	+11%
Erträge aus Immobilienmanagement	1,2	1,0	+20%
Erlöse aus Immobilienverkauf	2,8	0,0	N/A
Gesamterträge	39,4	32,7	+20%
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,5	0,0	N/A
Ergebnis assoziierter Unternehmen	0,8	0,4	+100%
Funds from Operations (FFO)	10,5	10,0	+5%
FFO je Aktie in Euro	0,23	0,25	-8%
EBITDA	24,6	22,0	+12%
EBIT	16,6	15,1	+10%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12,7	9,4	+36%

Bilanzdaten

in Mio. Euro

	31.03.2012	31.12.2011	
Eigenkapitalquote in %	27,7	27,8	0%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.920,1	1.902,1	+1%
Schulden	1.632,9	1.624,0	+1%
Bilanzsumme	2.257,7	2.248,1	0%

Vermietungsgeschäft

	Q1 2012	Q1 2011	
Vermietungsleistung in m²	51.900	48.300	+7%
Leerstandquote in %	12,3	14,3	-2,0 pp
Wachstum Mieteinnahmen like-for-like in %	0,0	-0,5	+0,5 pp



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

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

die DIC Asset AG ist gut in das Jahr 2012 gestartet. Wir konnten im ersten Quartal unseren 2011 eingeschlagenen Wachstumskurs fortsetzen und dabei solide Ergebnisse erwirtschaften. Die wichtigsten Ergebnisse vorweg:

- Wir haben mit 52.000 m² rund 7% mehr vermietet als im ersten Quartal des Vorjahres. Dies hat dazu beigetragen, unsere Leerstandsquote trotz der am Jahresbeginn üblicherweise höheren Mietausläufe gegenüber dem Vorjahresquartal um zwei Prozentpunkte auf 12,3 Prozent zu drücken.
- Wir bauen unser Portfolio kontinuierlich aus. Der jüngste Ankauf von zwei Büroimmobilien in Frankfurt mit einem Investitionsvolumen von rund 40 Mio. Euro stärkt unser Bestandsportfolio (Commercial Portfolio) und führt noch 2012 zu einem zusätzlichen FFO-Beitrag von zusammen rund 0,7 Mio. Euro.
- Das letztjährige Portfoliowachstum und die kräftige Vermietung lassen unsere Mieteinnahmen um 13% auf 31,1 Mio. Euro und den FFO um 5% auf 10,5 Mio. Euro kräftig ansteigen.

Zudem kommt die Umsetzung unserer richtungsweisenden Projektentwicklungen in zwei deutschen Großstädten planmäßig voran, was die Sichtbarkeit und Wahrnehmung der DIC bundesweit stärkt. Beim MainTor-Projekt in Frankfurt haben wir den Baubeginn für das zweite Teilprojekt gestartet; es folgen die Vermarktungsaktivitäten für die Wohnprojekte im weiteren Verlauf des Jahres. In Hamburg konnten wir mit dem Vorab-Verkauf des Teilprojekts Opera Offices Klassik den Startschuss für die gesamte Entwicklung geben. Mit Opera Offices entstehen attraktive Büroflächen neben der Hamburger Oper. Der Standort wird dank der derzeit laufenden städtebaulichen Aufwertung des Hamburger Opernboulevards noch attraktiver werden.

Unser Aktienkurs reflektiert diesen positiven Start in 2012 sehr erfreulich: In einer breit angelegten Erholung hat unser Wert in den ersten Monaten des Jahres deutlich besser als der Markt abgeschnitten.

Wir gehen heute davon aus, dass sich der generell positive Trend, unter dem wir in das Jahr 2012 starten konnten, in Deutschland auch im weiteren Jahresverlauf fortsetzen wird. Die Turbulenzen an den Finanzmärkten haben an Dramatik verloren, und der Politik ist es gelungen, mit vertrauensbildenden Maßnahmen die Gefahr, die von der Verschuldung einzelner Euro-Staaten ausgeht, zunächst in den Griff zu bekommen. Unter der Annahme, dass diese stabilisierende Politik fortgeführt wird, haben die ersten Wirtschaftsforscher für 2012 wieder etwas optimistischere Prognosen formuliert.

Vor diesem Hintergrund wird die DIC Asset AG ihre Ziele für das laufende Jahr konsequent verfolgen. Im Fokus stehen solides und organisches Wachstum sowie der Ausbau der Portfolioqualität. Im Klartext heißt das:

- Mit einem aktiven Immobilienmanagement werden wir die Leerstandsquote, die bereits 2011 deutlich reduziert wurde, bis auf 11,5% absenken, und damit Qualität und Ertragskraft unseres Portfolios weiter steigern.
- Dieses Qualitäts-Wachstum werden wir mit weiteren Akquisitionen vor allem für unser Bestandsportfolio und den Fondsbereich ergänzen, so dass wir die Portfolio-Basis kontinuierlich verbreitern.

Alle unsere Aktivitäten zielen darauf, die Ertragskraft der DIC Asset AG kontinuierlich zu verbessern und unser Unternehmen in seinen verschiedenen Geschäftsfeldern mit solidem Wachstum erfolgreich zu entwickeln. Das schafft Ihnen, sehr geehrte Aktionäre, die Grundlage für eine nachhaltige Wertentwicklung mit guter Rentabilität für Ihr Investment. Die attraktive Dividendenzahlung zur kommenden Hauptversammlung, die wir bereits angekündigt hatten, liefert unseren Aktionären dazu auch einen sichtbaren Beweis. Wir danken Ihnen für Ihre anhaltende Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen,



Ulrich Höller



Markus Koch

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Deutsche Wirtschaft: moderater Start in 2012

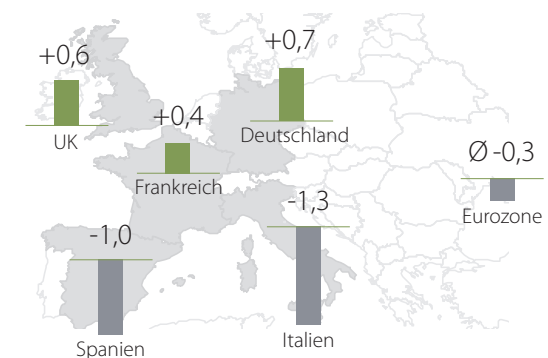
Die deutsche Wirtschaft dürfte mit dem Start in das Jahr 2012 ihre Seitwärtsbewegung der letzten Monate fortgesetzt haben; die Wirtschaftsleistung im ersten Quartal hatte den Indikatoren zufolge keine ausgeprägte Wachstumsdynamik. Auch ohne den etwas verloren gegangenen Schwung ist das Vertrauen und die Erwartungslage in die deutsche Wirtschaft auf Unternehmensseite gut: Der ifo-Index ist im April 2012 erneut, zum sechsten Mal in Folge, gestiegen. Unverändert stark zeigt sich der Arbeitsmarkt: Die Arbeitslosenanzahl ist im April um rund 65.000 auf 3,0 Mio. zurückgegangen. Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Zahl der arbeitslosen Menschen um 115.000 ab. Die Zahl der Erwerbstätigen ist im März um 0,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr auf 41,2 Mio. gestiegen. Damit liegt die Arbeitslosenquote im April 2012 bei 7,0% (April 2011: 7,6%). Die Aussicht auf kräftige Lohnzuwächse stärkt zudem die Kauf- und Investitionsbereitschaft der privaten Haushalte.

Niedrigzinsstrategie bleibt bestehen

Seit Dezember 2011 liegt der Leitzins der Eurozone bei 1,0%. Es ist zu erwarten, dass die Niedrigzinsstrategie auf Grund der weiterhin schwierigen Finanzierungssituation einiger europäischer Länder bis weit hinein ins Jahr 2012 fortgeführt wird. Für den Moment scheinen die massiven staatlichen Unterstützungsmaßnahmen die Finanzmärkte etwas beruhigt zu haben. Nichtsdestotrotz steht Europa unverändert vor der großen Herausforderung, die Währungseinheit trotz eklatanter Unterschiede zwischen den Beitragsländern aufrechtzuerhalten – die möglichen Auswirkungen

ERWARTETES BIP-WACHSTUM IN EUROPA 2012

in %



Quelle: eurostat, Deutsche Bundesregierung

auch auf die deutsche Wirtschaft sind derzeit nicht absehbar. Auf die deutsche Immobilienbranche wirkt sich die Schuldenkrise am ehesten durch die schwieriger gewordene Kreditvergabe vor allem bei höheren Darlehensvolumina aus.

BIP-Wachstum von 0,7% erwartet

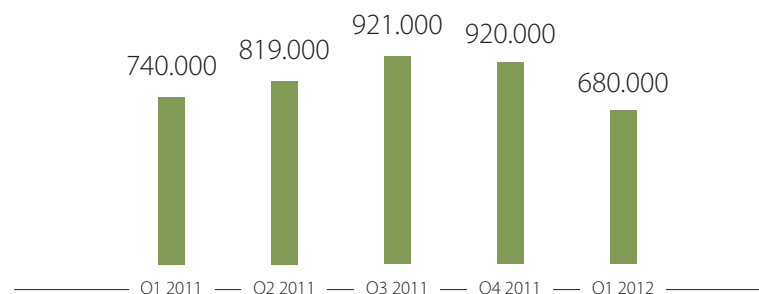
Die Zukunftserwartungen für die deutsche Wirtschaft sind für 2012 leicht positiv, was vor allem an der schwächeren Dynamik der weltweiten Konjunktur und der Auswirkung der Schuldenkrise in Europa liegt. Die Bundesregierung rechnet mit einem BIP-Wachstum von 0,7% für 2012, für den Euroraum wird ein Rückgang von 0,3% erwartet.

Bürovermietungsmarkt solide, aber mit gemischten Ergebnissen

Die Vermietungsergebnisse in den sieben Bürometropolen zeigten im ersten Quartal 2012 eine große Bandbreite. In Frankfurt und Stuttgart wurde das Vorjahresergebnis mit +26% bzw. +120% deutlich übertroffen, während an den anderen Standorten das Vorjahresvolumen nicht erreicht werden konnte. Insgesamt wurden rund 680.000 m² vermietet, dies ist ein Rückgang von rund 9%. Die Stimmung im Markt ist aber intakt und es befinden sich auf der Grundlage der soliden wirtschaftlichen Entwicklung und der guten Lage am Arbeitsmarkt hohe Flächenvolumina in Verhandlung.

In den Metropolen hält die Nachfrage nach erstklassigen Immobilien an; nicht zeitgemäße Flächen müssen für eine Vermietung oftmals erst modernisiert werden. Dies führt im Bereich der Spitzenmieten zu steigenden Preisen, was jedoch nur für

VERMIETUNGSVOLUMEN AN DEN GROSSEN BÜROSTANDORTEN
in m²



Quelle: Jones Lang LaSalle, BNPPRE

dieses begrenzte Segment gilt. Wie in den letzten Monaten kamen auch im ersten Quartal relativ wenig neue Flächen auf den Markt. Zudem waren hiervon nur ein Fünftel für den freien Markt zugänglich, der Rest war bereits vorvermietet. In der Konsequenz sinken die Leerstände insgesamt leicht. Auch für den weiteren Verlauf von 2012 ist mit einem niedrigen Fertigstellungsvolumen zu rechnen, so dass von der Angebotsseite her kein Druck auf den Markt entstehen wird.

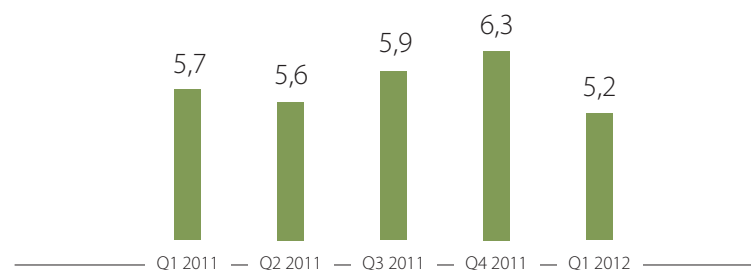
Transaktionsmarkt mit sicherem Jahresstart

Im ersten Quartal wurde mit Gewerbeimmobilien ein Transaktionsvolumen von 5,2 Mrd. Euro erzielt. Dies liegt zwar rund 10% unter dem Vorjahr, dabei ist aber zu beachten, dass in Q1 2012 keine Megadeals getätigt wurden, während im Vorjahr allein mit zwei Retail-Objekten 1,2 Mrd. Euro umgesetzt wurden. Zusammenfassend betrachtet setzt sich die gute Entwicklung der letzten Monate fort. Wie zuletzt wurden hauptsächlich Einzeltransaktionen durchgeführt und rund die Hälfte der Aktivitäten fand in den großen Bürostandorten statt. Ebenso stehen Core-Immobilien und gute Einzelhandelsobjekte weiterhin im Vordergrund des Investoreninteresses.

Büroimmobilien wieder im Fokus

Zum ersten Mal wurden allerdings seit längerem deutlich mehr Büroobjekte als Einzelhandelsimmobilien gehandelt. Büroimmobilien kamen auf rund 45% (2,4 Mrd. Euro), während auf Handelsimmobilien rund 28% (1,5 Mrd. Euro) entfallen. Diese Verschiebung ist auch auf zwei Großtransaktionen im letzten Jahr zurückzuführen, die aus dem Retailsektor stammten. Vereinzelt ist bei Büroobjekten ein Rückgang der Renditen zu beobachten, in anderen Assetklassen zeigt sich in Summe Stabilität.

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN
in Mrd. Euro



Quelle: Jones Lang LaSalle

Für den weiteren Verlauf des Jahres 2012 rechnen die Marktanalysten mit einer Fortsetzung der lebendigen Transaktionstätigkeiten, die auch bei schwieriger gewordenen Finanzierungsbedingungen und längeren Transaktionsprozessen realisiert werden können. Dies wird gestützt von der starken Nachfrage nach Immobilien und der weiterhin hohen Attraktivität des deutschen Marktes. Insgesamt wird mit einem Transaktionsvolumen auf Vorjahresniveau gerechnet.

OSTPASSAGE, LANGENHAGEN

Attraktiver Mieter ergänzt Angebot

- Zusammenlegung und Optimierung des Flächenzuschnitts
- Vermietung über 15 Jahre



Die gemischt genutzte Immobilie in Langenhagen mit rund 11.000 m² Mietfläche besitzt einen Schwerpunkt mit Mietern aus dem Gesundheitswesen. Das Objekt umfasste Teilflächen, die auf Grund ihrer geringen Größe und ihrem Zuschnitt nicht marktfähig waren. Wir haben einen Mieter finden können, der mit einem signifikanten Investitionsbetrag die Zusammenlegung von zwei Einheiten zu einer Praxisfläche mit insgesamt über 500 m² realisiert und hierfür einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen hat. Wir unterstützen den Mieter bei den Investitionsmaßnahmen im Innenausbau. Mit der Vermietung an einen ortsbekannten Gesundheitsdienstleister gewinnt die Immobilie deutlich an Profil, wodurch die Vermietungsqualität steigt. Der Leerstand sinkt von 12% auf rund 7%.

Die gemischt genutzte Immobilie in Langenhagen mit rund 11.000 m² Mietfläche besitzt einen Schwerpunkt mit Mietern aus dem Gesundheitswesen. Das Objekt umfasste Teilflächen, die auf Grund ihrer geringen Größe und ihrem Zuschnitt nicht marktfähig waren. Wir haben einen Mieter finden können, der mit einem signifikanten Investitionsbetrag die Zusammenlegung von zwei Einheiten zu einer Praxisfläche mit insgesamt über 500 m² realisiert und hierfür einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen hat. Wir unterstützen den Mieter bei den Investitionsmaßnahmen im Innenausbau. Mit der Vermietung an einen ortsbekannten Gesundheitsdienstleister gewinnt die Immobilie deutlich an Profil, wodurch die Vermietungsqualität steigt. Der Leerstand sinkt von 12% auf rund 7%.

PORTFOLIO NACH REGIONEN*

Q1 2012	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt Q1 2012	Gesamt Q1 2011
Anzahl Immobilien	49	34	57	62	71	273	289
Marktwert in Mio. Euro **	233,8	267,3	667,8	641,3	407,9	2.218,1	2.083,3
Mietfläche in m²	178.100	157.100	256.600	340.700	302.300	1.234.800	1.190.300
Portfolioanteil nach Mietfläche	14%	13%	21%	28%	24%	100%	
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	15,1	19,9	34,7	41,5	29,4	140,6	129,9
Miete in Euro pro m²	7,70	11,20	13,20	11,40	8,70	10,50	10,30
Mietlaufzeit in Jahren	6,7	4,5	6,4	5,4	3,9	5,4	5,6
Mietrendite	6,5%	7,5%	6,0%	6,5%	7,2%	6,6%	6,6%
Leerstandsquote	8,5%	8,3%	16,8%	13,5%	11,5%	12,3%	14,3%

* Alle Werte anteilig, bis auf Anzahl Immobilien; alle Werte ohne Projektentwicklungen, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert

** Bewertung zum 31.12.2011, spätere Akquisitionen zu Anschaffungskosten

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Highlights des ersten Quartals 2012

- ➔ Vermietungsleistung um 7% auf 52.000 m² ausgebaut, bereits im ersten Quartal Verbesserung der Vermietungsquote
- ➔ Operatives Ergebnis (FFO) mit 10,5 Mio. Euro +5% über Vorjahr
- ➔ Konzernüberschuss bei 2,5 Mio. Euro

Die DIC Asset AG ist gut ins Jahr 2012 gestartet. Mit einem Vermietungsvolumen von rund 52.000 m² haben wir in einem etwas besseren Marktumfeld unsere Vorjahresleistung um rund 7% gesteigert. Der Zuwachs liegt vor allem an den Neuvermietungen, die wir um 23% auf rund 30.000 m² ausbauen konnten. Durch die letztjährigen Akquisitionen erhöhte sich das anteilige Portfoliovolumen bei geringen Abgängen durch Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um rund 6% auf 2.218 Mio. Euro. Dieses Wachstum sowie der Abbau der Leerstandsquote zeigen nun ihre Wirkung auf die Einnahmenseite: die Bruttomieteinnahmen erhöhten sich um 3,5 Mio. Euro (+13%) auf 31,1 Mio. Euro. Die Gesamterträge erhöhten sich deutlich um 20% auf 39,4 Mio. Euro. Mit dem gewachsenen Portfolio erzielten wir nach Abzug der auf Grund der Volumenausweitung gestiegenen Finanzierungskosten per 31.03.2012 einen FFO von 10,5 Mio. Euro (+5%). Der Konzernüberschuss lag bei 2,5 Mio. Euro.

Betreutes Portfoliovolumen stabil bei 3,3 Mrd. Euro

Ende März 2012 umfasste unser Immobilienportfolio 273 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 1,9 Mio. m² und einem Gesamtwert von rund 3,3 Mrd. Euro. Der anteilige Immobilienwert belief sich auf 2,2 Mrd. Euro. In der regionalen Verteilung ergaben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber Ende 2011. Unsere Immobilien erwirtschaften jährliche Mieteinnahmen (anteilig, inklusive der Co-Investments) von 140,6 Mio. Euro. Die Bruttomietrendite über das gesamte Portfolio liegt stabil bei 6,6%.

Vermietungsleistung liegt 7% über Vorjahr

Wir haben im ersten Quartal mit 51.900 m² insgesamt rund 7% mehr Flächen als im Vorjahr vermietet. Dies teilt sich auf in Neuvermietungen von 29.600 m², die wir um 23% gegenüber dem ersten Quartal 2011 steigern konnten. Hinzu kommen Nachvermietungen von 22.300 m², die nahezu auf Vorjahresniveau liegen (24.400 m²). Insgesamt entspricht die Vermietungsleistung annualisierten Mieteinnahmen von rund 5,6 Mio. Euro.

Mietvertragsabschlüsse festigen Portfolioqualität

Die annualisierten Mieteinnahmen im like-for-like-Vergleich (ohne Portfolioveränderungen durch Zu-/Verkäufe oder Projektentwicklungen) haben wir stabil gegenüber dem vierten Quartal 2011 gehalten. Dies ist eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Vorjahr: Im ersten Quartal 2011 waren sie noch um -0,5% gesunken. Zudem haben wir im ersten Quartal 2012 deutliche Fortschritte bei der Reduzierung des Volumens potenziell auslaufender Mietverträge erzielt: Das potenzielle Mietaus-

VERMIETUNGSLEISTUNG

	Q1 2012	Q1 2011	Q1 2012	Q1 2011
	in m ² nach Unterschrift		in Mio. Euro	
Büro	36.100	23.800	4,4	2,4
Einzelhandel	3.400	6.000	0,5	0,6
Sonstiges Gewerbe	11.200	17.400	0,6	1,3
Wohnen	1.200	1.100	0,1	0,1
Gesamt	51.900	48.300	5,6	4,4
Stellplätze	606	482	0,4	0,3

WACHSTUM MIETEINNAHMEN

like-for-like in %, ohne Projektentwicklungen



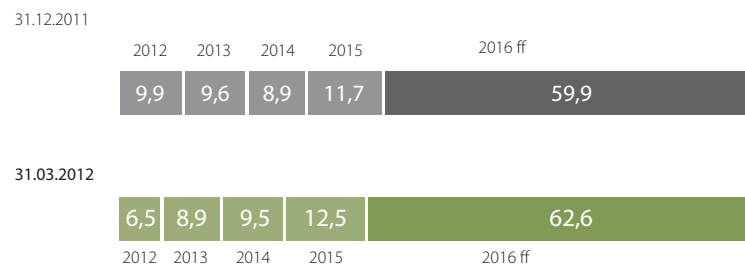
laufvolumen 2012 reduzierte sich um rund 4,5 Mio. Euro von 9,9% auf 6,5% der annualisierten Mieteinnahmen. Den Mietauslauf 2013 konnten wir zudem bereits um rund 1,0 Mio. Euro von 9,6% auf 8,9% senken.

Leerstandsquote sinkt weiter

Dank der guten Vermietungsleistung sank der Leerstand in unserem Portfolio insbesondere in den Regionen Nord, Ost und West. Die Leerstandsquote über das ganze Portfolio reduzierte sich um 0,1 Prozentpunkte auf 12,3% gegenüber Ende 2011 und um 2 Prozentpunkte gegenüber Q1 2011. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit bleibt mit 5,4 Jahren weitgehend stabil gegenüber Ende 2011 (5,5 Jahre), ebenso wie die durchschnittliche monatliche Miete pro m² mit 10,50 Euro. Weitere Portfoliokennzahlen finden Sie auf den Überblickseiten 44 und 45 am Ende des Quartalsberichts.

MIETLAUFZEITEN: LANGFRISTIGE VERMIETUNG AUSGEBAUT

Verteilung der Mieteinnahmen nach Mietlaufzeiten, in %



TOP-VERMIETUNGEN

Top 3 Neuvermietungen

Industrieunternehmen	Region Süd	9.400 m ²
Floor Direct (Onlinehändler)	Mannheim	4.700 m ²
Excon (Beratungsgesellschaft)	Neu-Isenburg	1.200 m ²

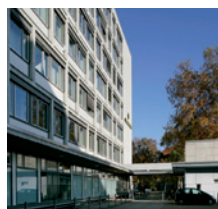
Top 3 Anschlussvermietungen

Industrieunternehmen	Region Süd	6.500 m ²
Bayer CropScience	Langenfeld	3.700 m ²
Mediadesign Hochschule	Düsseldorf	2.600 m ²

H20, HARDENBERGSTRASSE, BERLIN

Als Multi-Tenant-Objekt repositioniert

- Investitionen für Nutzung durch mehrere Mieter
- Leerstand deutlich reduziert



Die Büroimmobilie H20 mit rund 5.800 m² Mietfläche wurde vormals als Single-Tenant-Objekt konzipiert und genutzt. Nach Auszug des Generalmieters haben wir ein Multi-Tenant-Konzept etabliert und die Immobilie sukzessive mit Investitionen in Höhe von circa 1,4 Mio. EUR für Revitalisierungsmaßnahmen und Mietausbauten aufgewertet. Dadurch konnte der Leerstand von rund 85 % Schritt für Schritt deutlich verringert werden. Mit mehreren Vermietungen, unter anderem an das Fraunhofer Institut, die IHK Berlin und eine Steuerkanzlei sowie ein attraktives Einzelhandelskonzept im Erdgeschoss ist ein starker

Mietermix entstanden. Innerhalb der letzten 12 Monaten vermieteten wir rund 2.800 m². Der Leerstand beträgt aktuell noch 15 %. Aufgrund der guten Lage und des Mietermixes erwarten wir, die Vermietungsquote noch in diesem Jahr weiter verbessern zu können.

Akquisitionskurs fortgesetzt

Mit Stand Ende April 2012 haben wir für das Commercial Portfolio den Ankauf von zwei Büroimmobilien mit einem Investitionsvolumen von rund 40 Mio. Euro umgesetzt. Der FFO-Beitrag aus diesen Transaktionen beträgt 2012 bereits rund 0,7 Mio. Euro und verdoppelt sich danach auf rund 1,4 Mio. Euro pro Jahr.

Im Dezember 2011 hatten wir die Büroimmobilie „Red Square“ am Frankfurter Flughafen für rund 22 Mio. Euro erworben, deren Eigentumsübergang wie geplant zum Ende des ersten Quartals stattfand. Das Objekt mit einer Mietfläche von rund 11.500 m² wurde erst vor kurzem fertiggestellt und erwirtschaftet mit rund 1,6 Mio. Euro Mieteinnahmen eine anfängliche Mietrendite von 7,3%. Die durchschnittliche Mietlaufzeit beträgt rund sieben Jahre.

Im April 2012 wurde zudem der Kaufvertrag für eine Büroimmobilie mit 7.200 m² am Frankfurter Hauptbahnhof unterzeichnet. Das Investitionsvolumen liegt bei 17 Mio. Euro. Das Objekt erwirtschaftet mit jährlichen Mieteinnahmen von 1,3 Mio. Euro eine anfängliche Mietrendite von 7,6 Prozent. Mit einer durchschnittlichen Mietlaufzeit von rund 9 Jahren ist das Objekt aktuell zu über 90% langfristig an Mieter guter Bonität (u.a. ZIRAAT Bank International) vermietet.

Erste Verkäufe vereinbart

Bis April 2012 haben wir insgesamt drei Objekte sowie drei Wohnungen im Teileigentum mit einem Gesamtvolumen von 9,5 Mio. Euro verkauft. Im ersten Quartal 2012 handelte es sich um eine Immobilie in Düsseldorf aus dem Co-Investment-Portfolio sowie drei Wohnungen in Berlin, die für insgesamt 2,7 Mio. Euro platziert wurden. Im April folgte der Verkauf von zwei Objekten in Hamburg für rund 6,8 Mio. Euro. Die Verkäufe dieser kleineren Objekte dienen vor allem der Optimierung unserer Portfoliostruktur und erfolgten auf Höhe oder oberhalb der Ende 2011 festgestellten Marktwerte.

Projektentwicklungen: Opera Offices startet nach Vorabverkauf

Die DIC hat im März das Teilprojekt „Opera Offices Klassik“ mit über 4.500 m² Mietfläche im Rahmen eines Forward-Deals an eine norddeutsche Pensionskasse verkauft. Der Verkauf ermöglicht, die Entwicklungsmaßnahmen des gesamten Opera Offices-Ensembles in Angriff zu nehmen. Die Sanierungsarbeiten beim Projekt „Opera Offices Klassik“ sollen bis zum Herbst 2013 abgeschlossen sein. Danach wird das Gebäude dem neuen Eigentümer übergeben, der die Vermietung übernimmt.

Während „Opera Offices Klassik“ Denkmalschutz genießt und in seiner Grundstruktur erhalten bleibt, ist „Opera Offices Neo“ ein Neubau nach Plänen von „Störmer Murphy and Partners“ mit rund 8.500 m² Büroflächen. Die Abriss- und Bauvorbereitungsarbeiten sind ebenfalls ab Frühjahr 2012 vorgesehen. Das Projektvolumen des gesamten „Opera Offices“-Komplexes liegt bei rund 55 Mio. Euro. Die DIC Asset AG ist mit 20% an der Projektentwicklung beteiligt.

MainTor: Vermietung MainTor Porta, Finanzierung und Baustart

Anfang Januar 2012 konnten wir die Vorvermietung des Teilprojekts MainTor Porta an die Union Investment bekanntgeben. Union Investment wird rund 14.000 m² über 10 Jahre anmieten, damit ist der Bürokomplex zu 70% vermietet. Mietbeginn ist im Frühjahr 2014. Mit dieser Vermietung waren die Voraussetzungen für den Start des zweiten Teilprojekts des MainTor-Quartiers mit einem Volumen von rund 140 Mio. Euro erfüllt. Im Verlauf des ersten Quartals 2012 haben wir die Projektfinanzierung strukturiert und die Baumaßnahmen gestartet. Ebenfalls erfreulich ist die internationale Anerkennung unseres Projekts: Anfang März wurde die Stadtquartiersentwicklung mit einem MIPIM Award als „Best German Project“ ausgezeichnet.



Frankfurt,
MainTor Porta

MARTIN-BEHAIM-STRASSE, NEU-ISENBURG

Leerstand kräftig reduziert

- Zwei neue Mieter gefunden
- Mieteinnahmen signifikant gesteigert



Das Büroobjekt in Neu-Isenburg mit rund 11.000 m² Mietfläche haben wir mit hohem Leerstand erworben. Standort und Ausstattung des Objekts sind attraktiv und marktfähig, jedoch ist das Umfeld von hohem Wettbewerb geprägt. Mit einem flexiblen Angebot und einer intensiven Ansprache geeigneter Unternehmen konnten wir nun mit zwei neuen Mietern längerfristige Mietverträge über insgesamt 2.200 m² abschließen. Einen der Mieter konnten wir mit einem 10-Jahres-Mietvertrag überdurchschnittlich lange für das Objekt gewinnen. Die Vermietungen erhöhen unsere Mieteinnahmen deutlich, der Leerstand sinkt signifikant von 65% auf rund 25%.

Mitarbeiterbasis verbreitert

Um unser gewachsenes Portfolio und die zusätzlichen Geschäftsbereiche adäquat zu betreuen, haben wir auch die Anzahl der Mitarbeiter um 7 gegenüber dem Jahresende 2011 auf 134 gesteigert. Der Zuwachs fand vor allem im Bereich Asset- und Property Management statt, wo sich das Gros unserer Mitarbeiter vor Ort in den Niederlassungen um die Vermietung und die Optimierung unserer Immobilien kümmert.

ANZAHL MITARBEITER

	31.03.12	31.12.11	31.03.11
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	14	14	10
Asset- und Property Management	103	97	91
Konzernmanagement und Administration	17	16	17
Gesamt	134	127	118

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

Mieteinnahmen um 13% gesteigert

Der Ausbau des Portfolios im letzten Jahr und die höhere Vermietungsquote zeigen deutliche Wirkung auf die Mieteinnahmen. Die Bruttomieteinnahmen des ersten Quartals 2012 lagen mit 31,1 Mio. Euro um 3,5 Mio. Euro (+13%) über dem Vorjahresergebnis. Die Nettomieteinnahmen von 28,1 Mio. Euro übertrafen das Vorjahresergebnis um 2,8 Mio. Euro (+11%).

Höhere Erträge aus Immobilienmanagement

Die Erträge aus den Immobilienverwaltungsgebühren konnten wir um 0,2 Mio. Euro (+20%) gegenüber dem Vorjahr auf 1,2 Mio. Euro ausbauen. Der Zuwachs bei diesen wiederkehrenden Einnahmen aus der Verwaltung von Immobilien lag vor allem am Wachstum des Fondsvolumens des „DIC Office Balance I“.

Gesamterträge auf 39,4 Mio. Euro ausgebaut

Mit Verkäufen aus dem Commercial Portfolio, unserem Direktbestand, erzielten wir Erlöse in Höhe von 2,8 Mio. Euro und einen attraktiven Gewinn von 0,5 Mio. Euro. Im Vorjahresquartal fielen keine Erlöse aus Immobilienverkäufen an. Durch die Verkäufe und die gestiegenen Mieteinnahmen erhöhten sich die Gesamterträge um 6,7 Mio. Euro (+20%) auf 39,4 Mio. Euro.

ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

in Mio. Euro	Q1 2012	Q1 2011	
Mieteinnahmen	31,1	27,6	+13%
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	1,2	1,0	+20%
Erlöse aus Verkäufen	2,8	0,0	N/A
sonstige Erträge	4,3	4,1	+5%
Gesamterträge	39,4	32,7	+20%

Operative Kosten gestiegen

Unsere operativen Kosten lagen durch das gewachsene Portfoliovolumen im ersten Quartal insgesamt über Vorjahr. Der Personalaufwand erhöhte sich um 0,6 Mio. Euro (+25%) auf 3,0 Mio. Euro, da wir den Personalbestand zur Betreuung des Portfolios und der erweiterten Geschäftstätigkeit ausgebaut haben und zudem durch die gute Kursentwicklung die Rückstellung für die virtuellen Aktienoptionen anstieg (+0,2 Mio. Euro). Der Verwaltungsaufwand blieb mit 2,2 Mio. Euro stabil. Die operative Kostenquote (Verwaltungs- und Personalaufwand zu Bruttomieteinnahmen, bereinigt um Immobilienmanagement-Erträge) lag mit 12,7% unterhalb des Vorjahresquartals (13,0%). Im Laufe des Jahres streben wir eine Kostenquote innerhalb eines Zielkorridors zwischen 11% bis 12% an. Die Abschreibungen erhöhten sich auf Grund des gewachsenen Immobilienbestands um 1,2 Mio. Euro (+17%) auf 8,1 Mio. Euro.

Höhere Finanzierungskosten

Das Zinsergebnis betrug per 31. März 2012 insgesamt -14,5 Mio. Euro und lag damit um 2,1 (-17%) niedriger als im Vorjahr. Die Zinserträge erhöhten sich vor allem wegen eines Darlehens an die Projektgesellschaft des gestarteten Bauabschnitts MainTor Porta um 0,6 Mio. Euro auf 2,4 Mio. Euro. Die Zinsaufwendungen stiegen im Wesentlichen auf Grund des insgesamt höheren Finanzierungsvolumen und der Zinsaufwendungen für die Anleihe, die im Vorjahresquartal noch nicht enthalten waren, um 2,7 Mio. Euro (-19%) auf -16,9 Mio. Euro.

ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. Euro	Q1 2012	Q1 2011	
Nettomieteinnahmen	28,1	25,3	+11%
Verwaltungsaufwand	-2,2	-2,2	0%
Personalaufwand	-3,0	-2,4	-25%
Ergebnis sonst. betriebl. Erträge/Aufw.	0,0	0,3	-100%
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	1,2	1,0	+20%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,8	0,4	100%
Zinsergebnis	-14,5	-12,4	-17%
Funds from Operations	10,5	10,0	+5%

Co-Investments: Erträge ausgebaut

Die Erträge aus assoziierten Unternehmen (Ergebnisse des Segments Co-Investments) lagen mit 0,8 Mio. Euro um 0,4 Mio. Euro (+100%) über Vorjahr. Die Erträge setzen sich jeweils anteilig aus der Bewirtschaftung von Immobilien, Verkäufen sowie Erträgen aus unseren Fonds zusammen. Der Zuwachs ist vor allem auf das Wachstum und die Ergebnisse unseres Spezialfonds „DIC Office Balance I“ zurückzuführen.

FFO mit 10,5 Mio. Euro +5% über Vorjahr

Das operative Ergebnis, der FFO, lag im ersten Quartal 2012 bei 10,5 Mio. Euro. Dies entspricht einem Zuwachs um 0,5 Mio. Euro (+5%), der vor allem auf das gewachsene Portfolios zurückgeht. Je Aktie belief sich der FFO auf 0,23 Euro (Vorjahr: 0,25 Euro).

Konzernüberschuss bei 2,5 Mio. Euro

Im ersten Quartal 2012 betrug der Konzernüberschuss 2,5 Mio. Euro, was einem leichten Rückgang um 0,3 Mio. Euro (-11%) entspricht. Dies ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Zinsaufwendungen und planmäßigen Abschreibungen zurückzuführen, der in Summe das Mieteinnahmewachstum und die höheren Verkaufsgewinne übertraf. Das Ergebnis je Aktie lag bei 0,05 Euro (Vorjahr: 0,07 Euro).

ERGEBNISENTWICKLUNG

in Mio. Euro	Q1 2012	Q1 2011	
Operative Kostenquote	12,7%	13,0%	-0,3pp
FFO	10,5	10,0	+5%
Konzernüberschuss	2,5	2,8	-11%
Konzernüberschuss je Aktie (Euro)	0,05	0,07	-29%
FFO je Aktie (Euro)	0,23	0,25	-8%

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Finanzierungsvolumen von 1.529,0 Mio. Euro

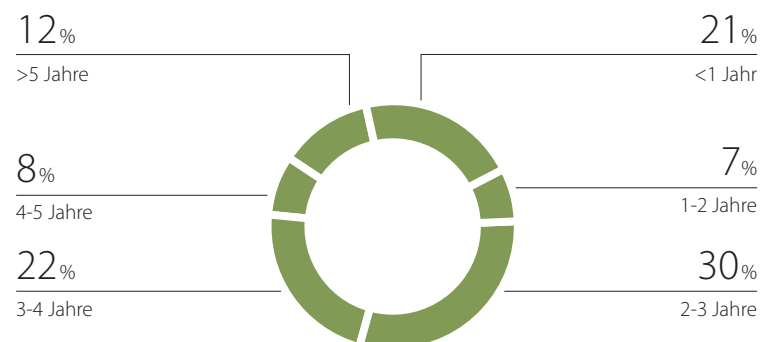
Per 31.03.2012 betrugen die Finanzschulden 1.529,0 Mio. Euro. Dies sind 9,4 Mio. Euro (+1%) mehr als zum Jahresende 2011 und rund 160 Mio. Euro mehr als per 31.03.2011. Unsere Finanzschulden bestehen mit 96% zum größten Teil aus Darlehen bei Kreditinstituten, die restlichen Mittel stammen aus unserer Anleihe. Im ersten Quartal haben wir unter anderem für die Akquisition der Immobilie „Red Square“ 13,1 Mio. Euro an Darlehen aufgenommen und nach Verkäufen und Regeltilgungen 9,3 Mio. Euro zurückgeführt. Zu den Prinzipien unseres Finanzmanagements machten wir detaillierte Angaben im Geschäftsbericht 2011.

Refinanzierungen auf mehrere Einzeldarlehen verteilt

Die durchschnittliche Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag am Ende des ersten Quartals bei 3,2 Jahren. Rund 21% der Finanzverbindlichkeiten (rund 315 Mio. Euro) stehen in den kommenden zwölf Monaten zur Refinanzierung an. Die Prolongationen verteilen sich in diesem und dem nächsten Jahr auf mehrere voneinander unabhängige Darlehen, bei denen die beiden größten Einzelrefinanzierungen jeweils rund 90 Mio. Euro umfassen.

LAUFZEIT FINANZSCHULDEN

Finanzschulden per 31.03.2012



Absicherung gegen Zinssteigerungen

Mit 81% ist die große Mehrheit unserer Finanzschulden gegen Zinssteigerungen abgesichert – entweder mit festem Zinssatz oder über einfach gestaltete derivative Zinssicherungsinstrumente. Dadurch können wir unsere Zinszahlungen langfristig sicher planen und Zinsrisiken vermeiden. Eventuelle Marktwertveränderungen der Sicherungsinstrumente wirken sich bei der DIC Asset AG nicht ergebniswirksam, sondern lediglich bilanziell auf das Eigenkapital aus. 19% unserer vor allem kurzfristiger Verbindlichkeiten sind variabel vereinbart.

Höhere Finanzierungsaufwendungen

Der Durchschnittszinssatz unserer Finanzschulden lag zum 31.03.2012 bei 4,20%. Dies sind 15 Basispunkte weniger als ein Jahr zuvor beziehungsweise zum Jahresende 2011. Die Nettofinanzierungsaufwendungen erhöhten sich im ersten Quartal 2012: das Zinsergebnis belief sich auf -14,5 Mio. Euro (Q1 2011: -12,4 Mio. Euro). Dies ist vor allem auf das auf Grund der Akquisitionen höhere Finanzierungsvolumen sowie die Aufwendungen für die Anleihe zurückzuführen. Die Zinserträge erhöhten sich von 1,8 Mio. Euro auf 2,4 Mio. Euro, der Zinsaufwand stieg von -14,2 Mio. Euro auf -16,9 Mio. Euro. Der Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest Cover Ratio), das Verhältnis von Nettomieteinnahmen zu Zinszahlungen, liegt mit 166% nahezu auf Höhe des Werts am Jahresende 2011 (167%).

Operativer Cashflow steigt um 36% auf 12,7 Mio. Euro

Der Cashflow war im ersten Quartal 2012 vor allem vom gewachsenen Portfolio sowie geringeren Akquisitionsaktivitäten geprägt.

ÜBERBLICK CASHFLOW

in Mio. Euro	31.03.2012	31.03.2011
Konzernüberschuss	2,5	2,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12,7	9,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-24,4	-75,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2,3	44,3
Zahlungswirksame Veränderungen	-9,4	-22,0
Finanzmittelfonds zum 31. März	90,8	95,3

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit stieg kräftig um 3,3 Mio. Euro (+36%) auf 12,7 Mio. Euro. Hierfür ursächlich sind vor allem die höheren Erträge aus dem gewachsenen Immobilienbestand. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich auf 24,4 Mio. Euro. Den größten Anteil daran hatte die Akquisition der Immobilie „Red Square“ mit rund 21 Mio. Euro. Zudem erhöhten sich die Bestandsinvestitionen um 3,2 Mio. Euro auf 5,2 Mio. Euro, vor allem auf Grund der umfangreicheren Vermietungsaktivitäten. Im Vorjahr prägte der Zukauf der Kaufhof-Immobilien unsere Investitionsaktivitäten. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich im ersten Quartal 2012 in Summe auf 2,3 Mio. Euro und setzte sich hauptsächlich aus der Kreditaufnahme von 13,1 Mio. Euro und Rückzahlungen von 9,3 Mio. Euro zusammen. Im Vorjahr standen die Finanzierung eines deutlich höheren Ankaufovolumens sowie die Kapitalerhöhung im Vordergrund.

Der Finanzmittelbestand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahresquartal um 4,5 Mio. Euro (-5%) auf 90,8 Mio. Euro. Im Vorjahr betrug der Barmittelbestand 95,3 Mio. Euro.

Bilanzsumme nahezu unverändert

Gegenüber dem Jahresende haben sich die Bilanzrelationen, bis auf Verschiebungen zwischen lang- und kurzfristigen Schulden, nicht wesentlich verändert. Die Bilanzsumme stieg leicht um 9,6 Mio. Euro (+0,4%) auf 2.257,7 Mio. Euro.

ÜBERBLICK BILANZ

in Mio. Euro	31.03.2012	31.12.2011
Bilanzsumme	2.257,7	2.248,1
Langfristiges Vermögen	2.015,6	1.997,3
Kurzfristiges Vermögen	242,1	250,8
Eigenkapital	624,8	624,2
Langfristige Schulden	1.298,4	1.406,7
Kurzfristige Schulden	334,5	217,2
Bilanzielle Eigenkapitalquote in %	27,7	27,8
Bilanzieller Verschuldungsgrad in %	72,3	72,2
Netto-Eigenkapitalquote in % (bereinigt um Effekte aus Derivaten)	31,5	31,7

Aktiva wachsen durch Immobilienzugang

Das langfristige Vermögen erhöhte sich um 18,3 Mio. Euro (+1%) auf 2.015,6 Mio. Euro, was vor allem auf den Zugang der Immobilie „Red Square“ in unser Commercial Portfolio zurückzuführen ist. Das kurzfristige Vermögen sank um 8,7 Mio. Euro (-3%) auf 242,1 Mio. Euro. Hierfür ist im Wesentlichen der Abfluss von Barmitteln durch die Kaufpreiszahlung für das neu zugegangene Objekt verantwortlich.

Eigenkapital stabil bei rund 28%

Das Eigenkapital erhöhte sich zum 31. März 2012 leicht um 0,6 Mio. Euro (+0,1%) auf 624,8 Mio. Euro gegenüber Jahresende 2011. Positive Wirkung hatte dabei der laufende Konzernüberschuss, während die Hedging-Rücklage auf Grund des niedrigeren Zinsniveaus anstieg und das Eigenkapital reduzierte. Die bilanzielle Eigenkapitalquote blieb mit 27,7% nahezu stabil gegenüber dem Vorquartal (31.12.2011: 27,8%), ebenso wie die Netto-Eigenkapitalquote (bereinigt um Effekte aus Derivaten) mit 31,5% (31.12.2011: 31,7%).

Laufzeitverschiebungen ändern Schuldenstruktur

Am Ende des ersten Quartals betrugen die Schulden der DIC Asset AG insgesamt 1.632,9 Mio. Euro, dies sind rund 1% mehr als per 31.12.2011. Die langfristigen Schulden reduzierten sich um 108,3 Mio. Euro (-8%) auf 1.298,4 Mio. Euro, während die kurzfristigen Schulden um 117,2 Mio. Euro (+54%) auf 334,5 Mio. Euro anstiegen. Diese Veränderungen wurden im Wesentlichen durch die Laufzeitverkürzung bei Darlehen ausgelöst. Im Gegensatz dazu hatten Zu- und Abnahme von Verbindlichkeiten einen deutlich geringeren Einfluss.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Im April haben wir eine Büroimmobilie am Frankfurter Hauptbahnhof für rund 17 Mio. Euro erworben. Der Übergang wird voraussichtlich im Juni 2012 stattfinden. Zudem wurden aus dem Segment Co-Investments zwei Objekte in Hamburg für insgesamt rund 6,8 Mio. Euro verkauft.

CHANCEN UND RISIKEN

Im Geschäftsbericht für das Jahr 2011 haben wir ausführlich die Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit beleuchtet und über das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem informiert. Das Gesamtrisikoprofil der DIC Asset AG hat sich gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2011 nicht wesentlich verändert.

GESCHÄFTE MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Für Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen gelten grundsätzlich die gleichen Bedingungen wie für vergleichbare Geschäfte mit Dritten. Im ersten Quartal 2012 wurden, außer den im Lagebericht zum Abschluss 2011 erwähnten Geschäften, keine wesentlichen zusätzlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen getätigt.

PROGNOSE

Deutsche Wirtschaft mit guter Konstitution

Die deutsche Wirtschaft ist gut aufgestellt, aber es fehlt ihr am Anfang des zweiten Quartals an Schwung. Das hohe Aktivitätsniveau aus dem letzten Sommer wurde bisher noch nicht wieder erreicht. Nichtsdestotrotz ist die Stimmung und Erwartungshaltung auf Unternehmensseite ungebrochen positiv, der ifo-Index stieg zuletzt zum sechsten Mal in Folge. Dies liegt an der Stärke der Binnenwirtschaft im Verbund mit der sich stetig verbessernden Arbeitsmarktlage, die zusammen die fehlenden Impulse der europäischen Wirtschaft ausgleichen können. Zusätzlich zeichnen sich international erste Erholungstendenzen für die Weltwirtschaft ab. Die Bundesregierung rechnet 2012 mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,7%, das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) dagegen erwartet ein Wachstum von 1,25%. Weiterhin bestehen aber erhöhte Risiken für die deutsche Wirtschaft vor allem aus der bisher nicht gelösten Staatsschuldenkrise in Europa. Deren weitere Entwicklung sowie Art, Umfang und Auswirkungen von staatlichen Interventionen sind derzeit nicht abzusehen.

Vermietungs- und Investmentmarkt auf gutem Kurs

Insgesamt ist der gewerbliche Immobilienmarkt gut ins Jahr 2012 gestartet, wozu auch die zeitweise Entspannung an den Finanzmärkten beigetragen hat. Die Ergebnisse sowohl am Vermietungs- wie auch am Transaktionsmarkt lagen im ersten Quartal 2012 leicht unterhalb des Vorjahres, was zum Teil auf Sondereffekte in 2011 zurückzuführen ist. Insgesamt ist die Marktstruktur gesund, die Frühindikatoren lassen auf weiterhin rege Aktivitäten bei Vermietungen und Transaktionen schließen. Da die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland intakt sind, rechnen die Maklerhäuser mit einer stabilen Flächenvermietung bei sinkenden Leerständen und einem Vermietungsvolumen auf Vorjahresniveau. Auf dem Investmentmarkt mit Gewerbeimmobilien ist auf Grund der relativen Stärke der deutschen Wirtschaft weiterhin mit einem hohen Interesse ausländischer Investoren zu rechnen. Insgesamt wird eine Transaktionshöhe auf ähnlichem Niveau wie 2011 erwartet. Auch für den gewerblichen Immobilienmarkt gilt allerdings: Noch ist die Staatsschuldenkrise nicht beendet, Risiken bestehen weiterhin.

Im Plan bei operativen Zielen

Unsere Ziele im operativen Bereich, die wir im Geschäftsbericht für das Jahr 2011 detailliert beschrieben haben, sind nach wie vor aktuell:

- Wir rechnen mit einem Vermietungsvolumen im Bereich des Vorjahres. Mit der um 7% gesteigerten Vermietungsleistung im ersten Quartal ist uns ein guter Start geglückt.
- Wir haben den Leerstand im ersten Quartal um 0,1 Prozentpunkte auf 12,3% reduziert und planen eine weitere Absenkung zum Jahresende auf 11,5%.
- Wir planen mittelbar und unmittelbar ein Investitionsvolumen von mindestens 200 Mio. Euro – rund 20 Mio. Euro sind davon bereits investiert, weitere Akquisitionen sind aktuell in Prüfung.
- Mit Verkäufen möchten wir ein Volumen von rund 80 Mio. Euro erreichen. In den ersten Monaten bis Ende April haben wir in einem traditionell ruhigeren Markt Immobilien für 10 Mio. Euro verkauft.
- Wir kommen mit unseren Vorbereitungen zur Eigenkapital-Platzierung unseres zweiten Fonds gut voran. Zudem ist der Ausbau des Fondsbereichs durch weitere Ankäufe geplant.

FFO zwischen 43 und 45 Mio. Euro geplant

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2012 gilt unverändert. Auf Basis unseres aktuellen Portfolios und der angestrebten Reduktion der Leerstandsquote rechnen wir einschließlich geplanter Ankäufe mit Mieteinnahmen zwischen 124 und 126 Mio. Euro. Auf dieser Basis erwarten wir 2012 ein operatives Ergebnis (FFO) zwischen 43 und 45 Mio. Euro (rund 1 Euro pro Aktie).

Auch zu Beginn des Jahres 2012 sind Prognosen angesichts der Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, mit Unsicherheiten behaftet. Deswegen können unsere Planungen von den tatsächlichen Ereignissen abweichen, insbesondere wenn sich Rahmenbedingungen oder zu Grunde liegende Annahmen deutlich verändern.

DIC Asset-Aktie besser als der Markt

Mit einer überzeugenden Entwicklung im ersten Quartal 2012 hat unsere Aktie den Markt deutlich übertroffen. Die ersten Handelstage im neuen Jahr waren zunächst noch schwächer, so dass unser Wert am 9. Januar 2012 noch bis auf den Jahrestiefkurs von 5,14 Euro sank. In einem allgemein freundlichen Aktienumfeld, in dem die Verunsicherung angesichts der europäischen Schuldenkrise in den Hintergrund trat, startete von dieser Position aus ein Aufwärtstrend, der bis Ende März anhielt. Das erste Quartal beendete die DIC Asset-Aktie mit einem Kurs von 7,35 Euro. Damit hat unser Wert in den ersten drei Monaten um rund 38% zugelegt. Der Branchenindex EPRA kam auf einen Zugewinn von 9%, während die deutschen Aktienindizes DAX und SDAX mit jeweils +18% abschnitten. Per 31. März 2012 lag die Börsenkapitalisierung der DIC Asset AG bei 336 Mio. Euro.

Analystenmehrheit empfiehlt Kauf

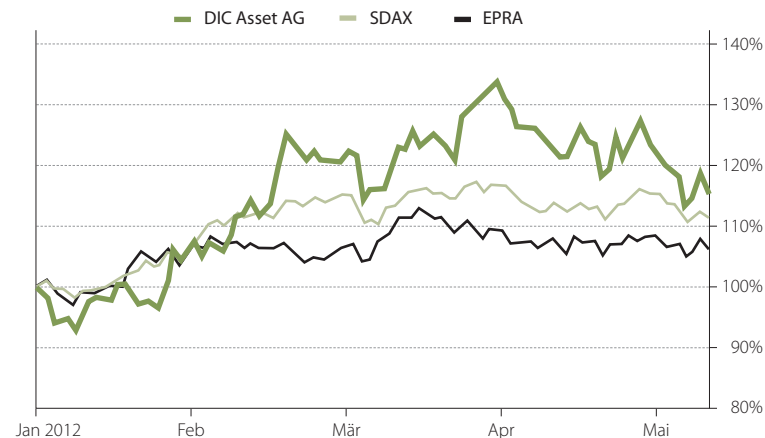
Auch angesichts der guten Kursentwicklung in den letzten Monaten sehen die Analysten noch Potenzial für Wertsteigerung. 14 Analysten (93%) empfehlen aktuell den Kauf der Aktie. Ein Analyst bewertet die DIC Asset AG neutral (entspricht 7%). Insgesamt wird die Kursentwicklung der DIC Asset-Aktie von 15 Instituten beob-

achtet (Stand Mai 2012). Einen aktuellen Überblick und ausgesuchte Studien finden Sie im Internet unter www.dic-asset.de/ir.

Schwerpunkte unserer IR-Arbeit

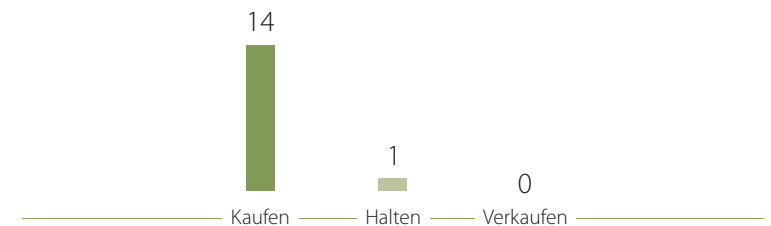
Im Vordergrund der IR-Aktivitäten stand im ersten Quartal die Berichterstattung über das vergangene Geschäftsjahr. Am 13.03.2012 veröffentlichten wir den Geschäftsbericht 2011 und nahmen im Anschluss an Konferenzen und Roadshow-Terminen in New York, Frankfurt, München, Zürich, Amsterdam und Genf teil, wo wir die Ergebnisse 2011 erläuterten und über den aktuellen Geschäftsverlauf sowie strategische Zielsetzungen informierten.

KURSENTWICKLUNG



AKTUELLE ANALYSTENBEWERTUNG

Coverage von 15 Bankhäusern (Stand Mai 2012)



KENNZAHLEN

in Euro ⁽¹⁾	Q1 2012	Q1 2011
Grundkapital in Euro/Anzahl Aktien	45.718.747	39.958.905
FFO je Aktie	0,23	0,25
52-Wochen-Hoch	9,36	10,65
52-Wochen-Tief	4,90	5,43
Quartalsendkurs	7,35	9,25
Börsenkapitalisierung (in Mio. Euro) ⁽²⁾	336	423
Kurs am 14.05.2012	6,39	

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

(2) nach Kapitalerhöhung März 2011

IR-KALENDER 2012

03.05.	Roadshow	London
31.05.	Kempen European Property Seminar	Amsterdam
21.06.	Morgan Stanley EMEA Property Conference	London
26.06.	Close Brothers Seydler Small & Mid Cap Conference	Paris
03.07.	Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2011	Frankfurt
15.08.	Veröffentlichung Zwischenbericht Q2 2012	
05.09.	Konferenz Initiative Immobilien-Aktie	Berlin
06.-07.09.	EPRA Annual Conference	Berlin
12.-13.09.	BoA Merrill Lynch Global Real Estate Conference	New York
25.09.	Berenberg Bank/Goldman Sachs German Corporate Conference	München
26.09.	UniCredit German Conference 2012	München
27.09.	Baader Investment Conference	München
04.10.	Société Générale Pan European Real Estate Conference	London
13.11.	Veröffentlichung Zwischenbericht Q3 2012	
14.11.	UBS European Conference 2012	London

▷ KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2012

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.- 31.01.2012	01.01.- 31.03.2011
Gesamterträge	39.437	32.707
Gesamtaufwendungen	-22.839	-17.619
Mieteinnahmen	31.078	27.556
Erbbauszinsen	-221	-193
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	4.193	3.673
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-4.854	-3.988
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-2.094	-1.752
Nettomieteinnahmen	28.102	25.296
Verwaltungsaufwand	-2.184	-2.207
Personalaufwand	-2.966	-2.426
Abschreibungen	-8.062	-6.921
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	1.201	1.058
Sonstige betriebliche Erträge	169	420
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-161	-132
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	8	288
Nettoerlös aus dem Verkauf von Immobilien	2.796	0
Restbuchwert der verkauften Immobilien	-2.298	0
Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien	498	0
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	16.597	15.088
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	819	413
Zinserträge	2.396	1.787
Zinsaufwand	-16.903	-14.169
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.909	3.119
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-631	-416
Latente Steuern	267	104
Konzernüberschuss	2.545	2.807
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	2.492	2.764
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	53	43
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro	0,05	0,07

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Q1 2012	Q1 2011
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Cashflow-Hedges*	-1.777	17.729
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen*	-123	1.261
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	-1.900	18.990
Konzernüberschuss	2.545	2.807
Gesamtergebnis	645	21.797
Konzernaktionäre	592	21.754
Minderheitenanteile	53	43

* Beträge nach latenten Steuern

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	31.03.2012	31.03.2011
Laufende Geschäftstätigkeit		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten Zinsen und Steuern	17.172	13.269
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-498	0
Abschreibungen und Amortisation	8.062	6.921
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	925	556
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-2.335	-934
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	23.326	19.812
Gezahlte Zinsen	-11.794	-12.878
Erhaltene Zinsen	122	1.626
Erhaltene Steuern	1.095	790
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.749	9.350
Investitionstätigkeit		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.120	7.950
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-20.993	-108.966
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-5.170	-1.967
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	884	602
Darlehen von und an andere Unternehmen	-2.251	26.871
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-34	-128
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-24.444	-75.638
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	52.250
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	13.053	41.576
Rückzahlung von Darlehen	-9.283	-48.465
Sicherheitsleistungen	-1.500	0
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	0	-1.025
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.270	44.336
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-9.424	-21.952
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	100.244	117.292
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	90.820	95.340

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	31.03.2012	31.12.2011
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.920.097	1.902.129
Betriebs- und Geschäftsausstattung	526	538
Anteile an assoziierten Unternehmen	69.413	70.057
Immaterielle Vermögenswerte	173	152
Aktive latente Steuern	25.405	24.441
Langfristiges Vermögen	2.015.614	1.997.317
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	33	358
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.652	2.692
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	130.773	128.058
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.938	7.837
Sonstige Forderungen	4.762	4.390
Sonstige Vermögenswerte	6.946	4.950
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	90.820	100.244
Kurzfristiges Vermögen	241.924	248.529
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	160	2.300
Summe Aktiva	2.257.698	2.248.146

Passiva in TEUR	31.03.2012	31.12.2011
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	45.719	45.719
Kapitalrücklage	614.312	614.312
Hedgingrücklage	-61.977	-60.077
Bilanzgewinn	25.231	22.739
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	623.285	622.693
Minderheitenanteile	1.558	1.497
Summe Eigenkapital	624.843	624.190
Schulden		
Unternehmensanleihe	68.647	68.589
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.145.068	1.256.165
Passive latente Steuern	12.044	11.649
Derivate	72.628	70.254
Summe langfristiger Schulden	1.298.387	1.406.657
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	315.343	194.923
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.116	5.323
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	19	347
Rückstellungen	33	33
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.912	2.086
Sonstige Verbindlichkeiten	10.771	12.356
Summe kurzfristiger Schulden	334.194	215.068
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	274	2.231
Summe Schulden	1.632.855	1.623.956
Summe Passiva	2.257.698	2.248.146

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow- Hedges	Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	Bilanz- gewinn	Konzern- aktionären zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2010	39.187	569.288	-51.111	0	28.243	585.607	1.473	587.080
Konzernüberschuss					2.764	2.764	43	2.807
Verluste aus Cashflow-Hedges*			17.729			17.729		17.729
Gewinne aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			1.261			1.261		1.261
Gesamtergebnis			18.990		2.764	21.754	43	21.797
Kapitalerhöhung				51.552		51.552		51.552
Rückzahlung Minderheitenanteile						0	-48	-48
Stand am 31. März 2011	39.187	569.288	-32.121	51.552	31.007	658.913	1.468	660.381
Konzernüberschuss					7.733	7.733	62	7.795
Gewinne aus Cashflow-Hedges*			-27.470			-27.470		-27.470
Gewinne aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			-486			-486		-486
Gesamtergebnis			-27.956		7.733	-20.223	62	-20.161
Ausschüttung 2009					-16.001	-16.001		-16.001
Kapitalerhöhung	6.531	45.024		-51.556	-51.556	0	0	0
Rückzahlung Minderheitenanteile						0	-33	-33
Stand am 31. Dezember 2011	45.719	614.312	-60.077	0	22.739	622.693	1.497	624.190
Konzernüberschuss					2.492	2.492	53	2.545
Verluste aus Cashflow-Hedges*			-1.777			-1.777		-1.777
Gewinne aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			-123			-123		-123
Gesamtergebnis			-1.900		2.492	592	53	645
Rückzahlung Minderheitenanteile						0	8	8
Stand am 31. März 2012	45.719	614.312	-61.977	0	25.231	623.285	1.558	624.843

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Geschäftssegmente Q1 2012

In Mio. Euro	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt Q1 2012	Gesamt Q1 2011	Mieteinnahmen Q1 2012 (GuV)
Annualisierte Jahresmiete								
Commercial Portfolio	11.937	17.802	33.078	38.694	24.604	126.115	112.700	31.078
Co-Investments	3.149	2.150	1.647	2.780	4.808	14.534	13.899	
	15.086	19.952	34.725	41.474	29.412	140.649	126.599	31.078
Segmentvermögen								
Anzahl Objekte	49	34	57	62	71	273	289	
Marktwert (in Mio. Euro)	233,8	267,3	667,8	641,3	407,9	2.218,1	2.083,3	
Mietlaufzeit*	6,7 Jahre	4,5 Jahre	6,4 Jahre	5,4 Jahre	3,9 Jahre	5,4 Jahre	5,6 Jahre	
Mietrendite*	6,5%	7,5%	5,9%	6,5%	7,2%	6,6%	6,6%	
Leerstandsquote*	8,5%	8,3%	16,8%	13,5%	11,5%	12,3%	14,3%	

Geschäftssegmente Q1 2011

In Mio. Euro	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt Q1 2011	Gesamt Q1 2010	Mieteinnahmen Q1 2011 (GuV)
Annualisierte Jahresmiete								
Commercial Portfolio	11.672	10.734	27.611	37.190	25.494	112.700	126.295	27.556
Co-Investments	3.003	1.700	1.639	2.724	4.833	13.899	15.407	
	14.675	12.433	29.251	39.914	30.327	126.599	141.702	27.556
Segmentvermögen								
Anzahl Objekte	53	40	57	61	78	289	316	
Marktwert (in Mio. Euro)	232,2	209,7	604,6	620,7	416,1	2.083,3	2.195,3	
Mietlaufzeit*	7,3 Jahre	5,3 Jahre	6,6 Jahre	5,7 Jahre	4,0 Jahre	5,7 Jahre	5,5 Jahre	
Mietrendite*	6,4%	7,1%	6,0%	6,4%	7,4%	6,6%	6,6%	
Leerstandsquote*	11,4%	15,8%	18,2%	15,3%	11,0%	14,3%	13,9%	

* operative Kennzahlen ohne Projektentwicklungen

Allgemeine Angaben zur Berichterstattung

Der Quartalsabschluss umfasst gem. § 37 x Abs. 3 WpHG einen Konzernzwischenabschluss und einen Konzernzwischenlagebericht. 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 Konzernzwischenlagebericht wurde unter der Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG erstellt.

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenfinanzberichts der DIC Asset AG zum 31. März 2012 ein gegenüber dem Konzernabschluss verkürzter Berichtsumfang gewählt. Im Konzernzwischenfinanzbericht werden die gleichen Methoden zur Konsolidierung, Währungsumrechnung, Bilanzierung und Bewertung wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2011 angewendet. Ertragsteuern wurden auf Basis des für das Gesamtjahr erwarteten Steuersatzes abgegrenzt. Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 31. März 2012 auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

Wie bereits im Konzernabschluss 2011 dargestellt, erfolgt die Segmentberichterstattung nicht mehr nach dem Wertschöpfungspotenzial der Investitionen, aus der die Segmentabgrenzung Core plus und Value added hervorging, sondern auf Basis der operativen Geschäftsbereiche, in denen die DIC Asset AG tätig ist, unterteilt nach Regionen. Die Bestandsimmobilien werden als Commercial Portfolio und die Beteiligungen als Co-Investments zusammengefasst. Auch die ermittelten Bilanz- und GuV-orientierten Kennzahlen wurden in der internen Unternehmenssteuerung durch operative Kennzahlen ergänzt bzw. ersetzt. Die Segmentberichterstattung wurde entsprechend in diesem Quartalsbericht in geänderter Form dargestellt. Die Vergleichszahlen für das erste Quartal 2011 wurden neu ermittelt.

Bei der Jahresmiete werden jeweils annualisierte Mieten angegeben, die sich naturgemäß von den in der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Mieten unterscheiden.

Die DIC Asset AG hat alle von der EU übernommenen und ab dem 1. Januar 2012 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen umgesetzt. Die Anwendung der erstmalig anzuwendenden Rechnungslegungsnormen ist dem Konzernanhang des Geschäftsjahres zu entnehmen.

Im Rahmen der Erstellung des Abschlusses müssen von der Unternehmensleitung Schätzungen durchgeführt und Annahmen getätigt werden. Diese beeinflussen sowohl die Höhe der für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten angegebenen Beträge zum Bilanzstichtag als auch die Höhe des Ausweises von Erträgen und Aufwendungen im Berichtszeitraum. Tatsächlich anfallende Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Im ersten Quartal 2012 ergaben sich keine Anpassungen auf Grund veränderter Schätzungen oder Annahmen.

Erläuterungen zum Konzernabschluss

Die DIC Asset AG hat mit Wirkung zum 31. März 2012 von der Red Square Zeppelinheim GmbH eine Gewerbeimmobilie in Zeppelinheim erworben. Das Investitionsvolumen beträgt rund 22 Mio. Euro. Das Objekt ist langfristig vermietet, die jährlichen Mieteinnahmen betragen rund 1,6 Mio. Euro. Dies entspricht bezogen auf die Immobilienkaufpreise einer Mietrendite von rund 7 Prozent.

Bis März 2012 wurden Fremddarlehen in Höhe von 13,1 Mio. Euro aufgenommen. Diese dienen der Finanzierung der Immobilie in Zeppelinheim. Das Darlehen ist durch eine Festzinsvereinbarung gesichert.

Sonstige Angaben

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

Um die Aktionäre am Erfolg und der Wertsteigerung der DIC Asset AG angemessen teilnehmen zu lassen, wird der Vorstand der Hauptversammlung am 3. Juli 2012 eine Dividende von 0,35 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2011 vorschlagen.

Hinsichtlich der Angaben zu den Chancen und Risiken und zu den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag verweisen wir auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

▷ BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT ____

AN DIE DIC ASSET AG, FRANKFURT AM MAIN

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2012, 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 11. Mai 2012

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hübschmann
Wirtschaftsprüfer

Danesitz
Wirtschaftsprüfer

QUARTALSÜBERSICHT

in Mio. Euro	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011	Q1 2012
Bruttomieteinnahmen	27,6	28,9	29,3	31,0	31,1
Nettomieteinnahmen	25,3	26,9	26,6	28,0	28,1
Erträge aus Immobilienmanagement	1,1	1,2	1,3	1,7	1,2
Erlöse aus Immobilienverkauf	0,0	9,3	0,0	8,4	2,8
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,0	0,6	0,0	1,0	0,5
Ergebnis assozierter Unternehmen	0,4	0,5	0,7	0,8	0,8
Funds from Operation (FFO)	10,0	10,1	9,7	10,8	10,5
EBITDA	22,0	23,9	23,9	26,1	24,6
EBIT	15,1	16,7	16,5	17,8	16,6
Konzernüberschuss	2,8	3,4	1,9	2,5	2,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9,4	9,9	12,8	6,3	12,7
Marktwert Immobilienvermögen *	2.083,3	2.071,0	2.069,9	2.202,3	2.218,1
Bilanzsumme	2.109,4	2.155,2	2.134,0	2.248,1	2.257,7
Eigenkapital	660,4	657,6	622,7	624,2	624,8
Eigenkapitalquote in %	31,3	30,5	29,2	27,8	27,7
Schulden	1.449,0	1.497,6	1.511,3	1.624,0	1.632,9
Verschuldungsgrad in %	68,7	69,5	70,8	72,2	72,3
FFO je Aktie (in Euro)	0,25	0,22	0,21	0,24	0,23

* Unterjährige Akquisitionen zu Anschaffungskosten berücksichtigt

ÜBERBLICK PORTFOLIO*

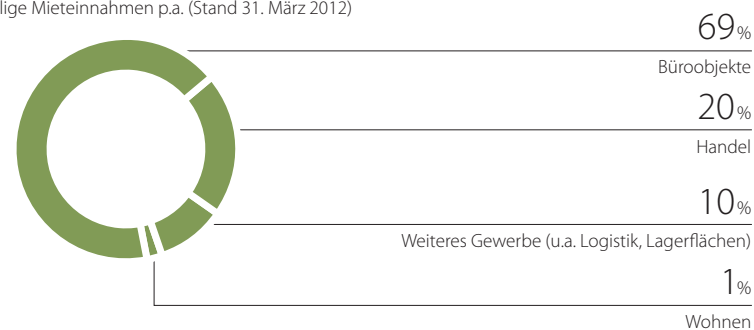
	Commercial Portfolio	Co-Investments	Gesamt Q1 2012	Gesamt Q4 2011
Anzahl Immobilien	158	115	273	278
Marktwert in Mio. Euro**	1.906,7	311,4	2.218,1	2.202,3
Mietfläche in m²	1.083.200	151.600	1.234.800	1.228.000
Portfolioanteil nach Mietfläche	88%	12%	100%	
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	126,1	14,5	140,6	139,5
Miete in Euro pro m²	10,80	8,80	10,50	10,50
Mietlaufzeit in Jahren	5,4	5,1	5,4	5,5
Mietrendite	6,7%	6,4%	6,6%	6,6%
Leerstandsquote	12,1%	13,6%	12,3%	12,4%

* Alle Werte anteilig, bis auf Anzahl Immobilien; alle Werte ohne Projektentwicklungen, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert

** Marktwerte zum 31.12.2011, spätere Zugänge zu Anschaffungskosten

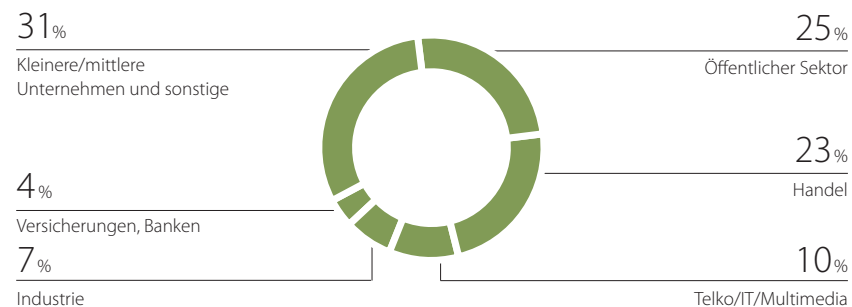
NUTZUNGSARTEN

Basis anteilige Mieteinnahmen p.a. (Stand 31. März 2012)



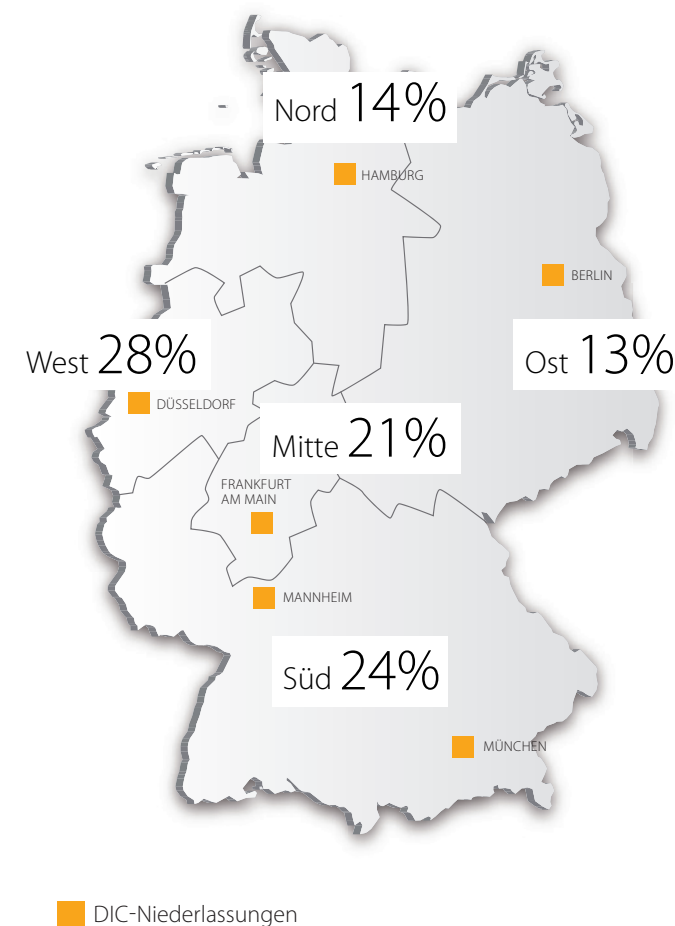
HAUPTMIETER

Basis anteilige Mieteinnahmen p.a. (Stand 31. März 2012)



PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis anteilige Mietflächen in m²



DIC Asset AG

Eschersheimer Landstraße 223
60320 Frankfurt am Main

Tel. (0 69) 9 45 48 58-86 · 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