

DIC ASSET

DIC ■

ZWISCHENBERICHT  
Q1 2013

## ■ ÜBER DIE DIC ASSET AG

Die 2002 etablierte DIC Asset AG mit Sitz in Frankfurt am Main ist ein Immobilienunternehmen mit ausschließlichem Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland und renditeorientierter Investitionspolitik. Das betreute Immobilienvermögen beläuft sich auf rund 3,4 Mrd. EUR mit rund 260 Objekten.

Die Investitionsstrategie der DIC Asset AG zielt auf die Weiterentwicklung eines qualitätsorientierten, ertragsstarken und regional diversifizierten Portfolios. Das Immobilienportfolio ist in zwei Segmente gegliedert: Das „Commercial Portfolio“ (1,9 Mrd. EUR) umfasst Bestandsimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und attraktiven Mietrenditen. Das Segment „Co-Investments“ (anteilig 0,3 Mrd. EUR) führt Fondsbeteiligungen, Joint Venture-Investments und Beteiligungen bei Projektentwicklungen zusammen.

Eigene Immobilienmanagement-Teams in sechs Niederlassungen an regionalen Portfolio-Schwerpunkten betreuen die Mieter direkt. Diese Marktpräsenz und -expertise schafft die Basis für den Erhalt und die Steigerung von Erträgen und Immobilienwerten.

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

## INHALT

Vorwort	2
Konzernzwischenlagebericht	4
Investor Relations und Kapitalmarkt	23
Konzernabschluss zum 31. März 2013	27
Konzernanhang	36
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	38
Quartalsübersicht	40
Portfolioübersicht	42

## ÜBERBLICK

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	Q1 2013	Q1 2012	
Bruttomieteinnahmen	30,3	31,1	-3%
Nettomieteinnahmen	26,6	28,1	-5%
Erträge aus Immobilienmanagement	1,6	1,2	+33%
Erlöse aus Immobilienverkauf	37,0	2,8	>100%
Gesamterträge	74,1	39,4	+88%
Gewinne aus Immobilienverkauf	1,7	0,5	>100%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,8	0,9	-11%
Funds from Operations (FFO)	11,2	10,6	+6%
EBITDA	24,3	24,7	-2%
EBIT	16,3	16,6	-2%
EPRA-Ergebnis	10,4	10,0	+4%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12,2	10,2	+20%

Finanzkennzahlen je Aktie in Euro	Q1 2013	Q1 2012	
FFO	0,25	0,23	+9%
EPRA-Ergebnis	0,23	0,22	+5%

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.03.2013	31.12.2012
Netto-Eigenkapitalquote in %	32,0	31,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.842,8	1.847,4
Schulden	1.570,0	1.595,9
Bilanzsumme	2.196,3	2.210,2

Operative Kennzahlen	Q1 2013	Q1 2012
Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>	30.800	51.900
Leerstandsquote in %	11,6	12,3
Wachstum Mieteinnahmen like-for-like in %	-0,9	0,0



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

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

Europa erlebt ein Wechselbad der Experten-Prognosen, und die im Monatstakt veröffentlichten Konjunkturindikatoren leiten Trendaussagen sowohl in die eine als auch in die andere Richtung. Dass die Krise der Eurozone insgesamt eine Achillesferse der Weltwirtschaft ist und die Schuldenkrise die Märkte weiter beschäftigen wird, bleibt gemeinsamer Nenner.

Deutschland dürfte mit seiner wirtschaftlichen Stärke und einem intakten Immobiliensektor unverändert von der Suche der Anleger nach rentierlichen Anlagealternativen profitieren. Die DIC Asset AG ist mit ihrem auf Deutschland konzentrierten und bundesweit in den regionalen Märkten verankerten Geschäftsmodell in einem noch immer stabilen Umfeld aktiv. Wir haben auch im ersten Quartal diesen Vorteil zur Sicherung und zum Ausbau unserer Ertragskraft genutzt.

Für die Aktionäre der DIC Asset AG schlägt sich das positive Binnenklima wesentlich in den folgenden guten Nachrichten nieder:

- In unserem operativen Geschäft liegen wir im Plan. Unser Fondsgeschäft haben wir um einen weiteren Immobilien-Spezialfonds, „DIC HighStreet Balance“, erweitert, dessen Volumen in diesem Jahr signifikant ausgebaut wird. Wir verbreitern damit unsere Einnahmehasis im Einzelhandelssegment, in dem die Expertise der DIC Asset AG erwiesenermaßen stark und gefragt ist.

- Bereits heute ist der Großteil der Finanzierungsaufgaben für 2013 erledigt, und der Durchschnittszins unserer Finanzierungen liegt weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Finanzierungsstruktur der DIC Asset AG ist gefestigt und stark diversifiziert.
- Der FFO, der die entscheidende Kennziffer für unsere operative Leistungsfähigkeit ist, beträgt 11,2 Mio. Euro und liegt damit für das Auftaktquartal auf einem hohen Stand (Vorjahr: 10,6 Mio. Euro).
- Mit einem Verkaufsvolumen von 26 Mio. Euro haben wir bereits einen großen Teil unseres Jahresziels von insgesamt 80 Mio. Euro erreicht.
- Die Quartiersentwicklung MainTor macht große Fortschritte dank gelungener Vermarktung; inzwischen befinden sich, deutlich schneller als geplant, bereits rund 60 Prozent des Projektvolumens in der Realisierung.
- Den Konzernüberschuss steigerten wir im ersten Quartal kräftig um 42 Prozent auf 3,7 Mio. EUR. Darin spiegeln sich maßgeblich auch die höheren Verkäufe zum Jahresende 2012 wider, die nun ergebniswirksam geworden sind.

Mit einem stabilen ersten Quartal haben wir das Fundament gelegt für eine solide positive Entwicklung im Geschäftsjahr 2013. Die Ergebnissteigerung wird getragen sein von einem weiteren signifikanten Abbau der bereits zum Jahresende deutlich reduzierten Leerstandsquote, von einem guten Vermietungsgeschäft sowie weiteren Akquisitionen vor allem im Fondsbereich. Auf dieser Basis erwarten wir weiterhin einen Anstieg des FFO auf 45 – 47 Mio. Euro.

Wir danken Ihnen als unseren Aktionären, Geschäftspartnern und Mitarbeitern auf diesem Weg für Ihr Vertrauen, Ihre Loyalität und die gute Zusammenarbeit. Wir werden auch in den kommenden Monaten wieder die Herausforderungen gemeinsam meistern und so unseren erfolgreichen Weg fortsetzen.

Frankfurt am Main, im Mai 2013

Ulrich Höller

Markus Koch

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Eine insgesamt recht gute Stimmungslage in den Unternehmen, Beschäftigungsexpansion, eine wieder anziehende Investitionsgüternachfrage wie auch Nachholeffekte nach witterungsbedingten Einschränkungen im ersten Quartal lassen Experten erwarten, dass sich die Aufwärtsbewegung für die deutsche Wirtschaft in 2013 fortsetzt. Die Schere zwischen Europas Norden und Süden öffnet sich jedoch dabei weiter.

**Deutsche Wirtschaft erweist sich als stabil**

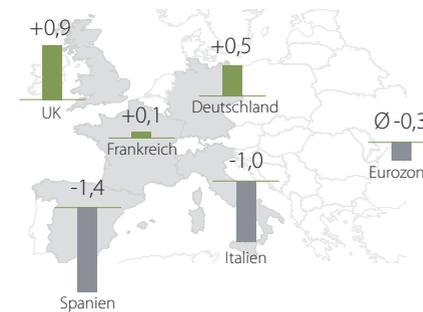
Die deutsche Wirtschaft befindet sich nach Einschätzung der Wirtschaftsforschungsinstitute auf moderatem Wachstumskurs und kann sich damit weiter von den negativen Entwicklungen in der übrigen Eurozone abheben. Im ersten Quartal 2013 wuchs die deutsche Wirtschaft laut Konjunkturbarometer des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) gegenüber dem Vorquartal um ein halbes Prozent. Das Klima hellte sich damit nach der jüngsten, unerwartet kräftigen Eintrübung zum Jahresende 2012 wieder auf, wobei der lange, kalte Winter eine mögliche dynamischere Entfaltung dämpfte. Übereinstimmend mit der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) sehen die Berliner Konjunkturforscher Deutschland derzeit als einzig verbleibenden Wirtschaftsmotor in der Eurozone in diesem Jahr. In der Eurozone wird die Staatsschulden- und Vertrauenskrise auch weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung belasten.

Auch wenn sich die Stimmung in der deutschen Wirtschaft zum Start des zweiten Quartals wieder eingetrübt hat, bleiben die Expertenkreise bei einer vorsichtig positiven Prognose. Für das laufende Jahr rechnen die Institute beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) mit einem Wachstum in einer Bandbreite von 0,5 bis 0,8 Prozent, nach 0,7 Prozent im Vorjahr.

**Arbeitsmarkt dank Binnenwirtschaft in guter Verfassung**

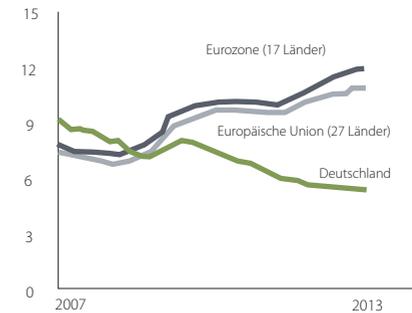
Die Beschäftigungsentwicklung ist in allen Branchen stabil oder aufwärts gerichtet. Wichtigster Wachstumstreiber in Deutschland ist die solide Binnenwirtschaft: Die verfügbaren Einkommen expandieren und der Arbeitsmarkt zeigt sich in guter Grundverfassung. Die Betrachtung nach Branchen zeigt im Vorjahresvergleich fast ausschließlich Zuwächse. Das größte Plus gab es bei Wirtschaftlichen Dienstleistungen (+168 Tsd. oder +5,4 Prozent sozialversicherungspflichtige Beschäftigte) sowie im Gesundheits- und Sozialwesen (+95 Tsd. oder +2,6 Prozent).

ERWARTETES BIP-WACHSTUM IN EUROPA 2013  
in %



Quelle: eurostat, Deutsche Bundesregierung

ERWERBSLOSENQUOTEN  
in %



Quelle: eurostat, Statistisches Bundesamt

Wohl auch witterungsbedingt fiel der Frühlingsbeginn am Arbeitsmarkt uneinheitlich und zögerlich aus: Die Statistik verzeichnet einen Beschäftigungsanstieg im Februar, bei dem im Vergleich zum Vormonat weitere 44.000 Personen und zum Vorjahr weitere 282.000 Personen oder 0,7% mehr Erwerbstätige in Lohn und Brot standen. Im März fiel die Arbeitslosenquote saisonbereinigt etwas höher aus. Mit 3,1 Millionen Arbeitslosen waren im Vergleich zum Vorjahr im März 70.000 oder 2% mehr Arbeitslose registriert. Insgesamt blieb es bei einer Seitwärtsbewegung der Arbeitslosigkeit über das letzte halbe Jahr hinweg mit einer Quote von 6,9%. Im europäischen Vergleich verzeichnet Deutschland eine der niedrigsten Erwerbslosenquoten und gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang.

**Kaum Wachstumsimpulse bei den Wirtschaftspartnern**

Die EZB hat mit der Ankündigung, notfalls unbegrenzt Staatsanleihen der Krisenländer zu kaufen, das Risiko eines Auseinanderbrechens der Währungsunion erheblich reduziert. An den Finanzmärkten hat das Vertrauen in dieses Sicherheitsnetz zugenommen. Weitere schlechte Nachrichten aus dem Euroraum wie das Ringen um den Konsolidierungskurs in Italien, Zypern, Portugal, Slowenien wurden von den Anlegern relativ gelassen aufgenommen.

Unterm Strich ist im ersten Quartal im Euroraum die Wirtschaft allerdings geschrumpft und die Stimmung gedämpft, was eine mögliche baldige Erholung angeht. Zudem sorgen schwache Konjunkturdaten der wichtigen Außenhandelspartner China und USA für Ernüchterung. Dass die Frühjahrsbelebung in Deutschland zum Start des zweiten Quartals 2013 an Fahrt verlor und das Konjunkturbarometer für Industrie und Dienstleister im April wegen sinkender Aufträge unter die

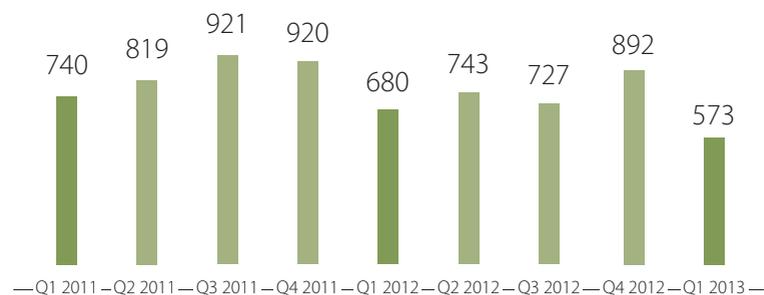
Wachstumsmarke rutschte, beflügelte Erwartungen, dass die EZB die Geldpolitik weiter lockern müsste, um einen Ausfall der wenigen Wachstumstreiber und die Talfahrt in der Eurozone zu verhindern. Seit Juli 2012 stand der Leitzins unverändert bei 0,75 Prozent. Anfang Mai 2013 senkte die EZB den Refinanzierungssatz auf ein neues historisches Tief von 0,5 Prozent und signalisierte gleichzeitig die Bereitschaft zu weiteren Zinsschritten.

### Bürovermietung unterdurchschnittlich, Nettoabsorption weiter positiv

Im ersten Quartal wurden in den sieben großen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart zusammen rund 573.000 m<sup>2</sup> vermietet. Das Ergebnis lag laut Jones Lang LaSalle mit minus 21% deutlich unter dem Vorjahreswert. Zum einen fehlten prägende große Abschlüsse, zum anderen bildet der Vermietungsmarkt mit Verzögerung konjunkturelle Parameter ab, die zum Zeitpunkt der Anmietungsentscheidung eine Rolle spielten, sodass sich in diesem Ergebnis auch die Unsicherheiten vom Sommer 2012 niederschlugen. Der Rückgang ergibt sich allerdings nur in der Summe der regionalen Märkte, die sich sehr uneinheitlich entwickelten; so verzeichneten München und Hamburg ein Plus von 7% respektive 18%.

Das Leerstandsvolumen fiel um insgesamt 6% weiter auf 7,7 Mio. m<sup>2</sup>, und auch die Leerstandsquote von Büroflächen reduzierte sich weiter von 8,8% auf 8,7%. Dies ist, neben den weiterhin auf niedrigem Niveau zu registrierenden Baufertigstellungsvolumina, auch eine Folge von Abrissen und Umwidmungen, durch die dem Markt leerstehende Flächen entzogen werden. Insgesamt wird für den Jahresverlauf mit dem Fortschreiten des moderaten Leerstandsabbaus gerechnet. Bis Jahresende

VERMIETUNGSVOLUMEN AN DEN GROSSEN BÜROSTANDORTEN  
in tausend m<sup>2</sup>



Basis: Zahlen für Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart von Jones Lang LaSalle/Savills

stehen keine großen Zugänge von Leerstandsflächen bei neu fertiggestellten Flächen in Aussicht, da die Mehrheit der in Fertigstellung befindlichen Büroflächen bereits vorvermietet ist. Der Spitzenmietpreisindex über alle sieben Hochburgen hinweg stieg zum zehnten Mal in Folge, dies allein aufgrund von hochpreisigen Abschlüssen in Frankfurt, während das Preisniveau in den anderen Städten gegenüber dem Vorquartal unverändert blieb.

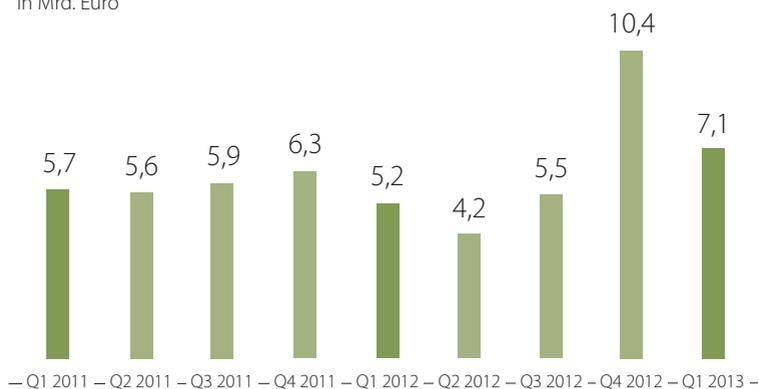
### Lebhafter Jahresstart im Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien

Am Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien war im Auftaktquartal 2013 rege Aktivität zu verzeichnen, mit rund 7,1 Mrd. Euro gut ein Drittel mehr Transaktionsumsatz als im Vorjahresquartal. Hauptsächlich wurden Büroobjekte gehandelt, die rund 40% Anteil am Umsatz ausmachten. Etwa 35%, knapp 2,5 Mrd. Euro, wurden bei Portfoliakäufen investiert. Der Investmentmarkt profitierte von Überhängen aus dem starken Jahresendquartal und von dem vergleichsweise hohen Vertrauen der zu knapp einem Drittel internationalen Investoren in den Standort Deutschland.

### Mangel an Anlagealternativen und niedrige Zinsen fördern Abschlussbereitschaft

Immer noch spiegelt die Mehrheit der Transaktionen den Wunsch nach hoher Qualität und sicheren Mieteinnahmen mit langen Laufzeiten wider, aber das Interesse an managementintensiveren Objekten nimmt zu, ebenso das Interesse an Spitzenobjekten abseits der absoluten Top-Lagen. Insgesamt rechnen die Experten der Maklerhäuser mit weiter lebhaften Aktivitäten, angetrieben durch weiter steigende Nachfrage internationaler Anleger und einen leichten Anstieg der Risikobereitschaft.

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN  
in Mrd. Euro



Quelle: Jones Lang LaSalle

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG

### Highlights des ersten Quartals

- Höhere Verkaufsgewinne im ersten Quartal
- Weitere Vermarktungsfortschritte bei Quartiersentwicklung MainTor
- FFO steigt um 6 Prozent auf 11,2 Mio. Euro
- Netto-Eigenkapitalquote steigt auf rund 32 Prozent

Die DIC Asset AG hat das Auftaktquartal 2013 zur Stärkung ihrer Finanz- und Ertragsbasis genutzt. Im Januar stockten wir das Volumen unserer Unternehmensanleihe um 13 Mio. Euro auf das maximale Emissionsvolumen von 100 Millionen Euro auf. Anfang März wurde das Zinspapier in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen. Die Netto-Eigenkapitalquote stieg nach erfolgreichen Refinanzierungen und Darlehensrückführungen auf 32%. Die Quartiersentwicklung MainTor geht mit hohem Tempo und weiterhin schneller als geplant voran: Nach zwei Großvermietungen über insgesamt 17.000 m<sup>2</sup> Büroflächen ist der Verkauf von Wohnungen im Teilprojekt MainTor Palazzi sehr erfolgreich gestartet; dies unterstreicht die überzeugende Qualität des MainTor-Projekts. Die Vermietungsaktivitäten im Bestandsportfolio liegen nach Ablauf der ersten drei Monate im Plan. Die Mieteinnahmen liegen nach zum Jahresende erfolgten Verkäufen und Eigentumsübergängen im ersten Quartal auf stabilem Niveau. Mit einem qualitativ gestärkten Portfolio bei einer im Vorjahresvergleich erhöhten Vermietungsquote erzielten wir per 31.03.2013 einen FFO von 11,2 Mio. Euro. Der Konzernüberschuss stieg vor allem aufgrund höherer Verkaufsgewinne im ersten Quartal auf 3,7 Mio. Euro.

### Portfoliovolumen stabil

Per 31.03.2013 umfasste unser Immobilienportfolio 261 Objekte (Vorjahr: 273) mit einer anteiligen Gesamtmietfläche von 1,24 Mio. m<sup>2</sup>. Der anteilige Wert der Immobilien belief sich nach Abgängen durch Verkäufe nahezu unverändert auf 2,2 Mrd. Euro. Unsere Bestandsimmobilien erwirtschaften jährliche Mieteinnahmen (anteilig, inklusive der Co-Investments) von 138,6 Mio. Euro. Die Bruttomietrendite liegt bei 6,7% (Vorjahr: 6,6%).

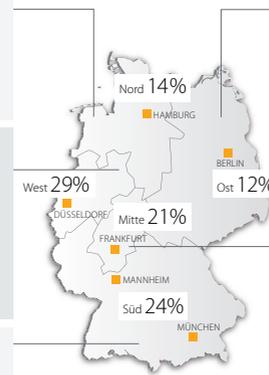
### Vermietungsergebnis im Plan

Bei der Vermietung unserer Flächen haben wir in einem etwas schwächeren Vermietungsumfeld unsere Ziele im ersten Quartal erreichen können. Wir haben von Januar bis März 2013 rund 31.000 m<sup>2</sup> nach- und neu vermietet. Damit liegen wir innerhalb unseres Zielkorridors für das wie erwartet verhaltenere erste Quartal 2013.

## REGIONALE ENTWICKLUNG

jeweils zum 31.03.

Nord	2013	2012	Ost	2013	2012
Mietrendite	6,7%	6,5%	Mietrendite	7,7%	7,5%
Leerstandquote	5,4%	8,5%	Leerstandquote	5,9%	8,3%
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	6,0	6,7	Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	4,1	4,5
Durchschnittsmiete (Euro pro m <sup>2</sup> )	7,80	7,70	Durchschnittsmiete (Euro pro m <sup>2</sup> )	11,60	11,20
West	2013	2012	Mitte	2013	2012
Mietrendite	6,5%	6,5%	Mietrendite	6,0%	6,0%
Leerstandquote	13,4%	13,5%	Leerstandquote	19,7%	16,8%
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	5,2	5,4	Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	5,8	6,4
Durchschnittsmiete (Euro pro m <sup>2</sup> )	10,80	11,40	Durchschnittsmiete (Euro pro m <sup>2</sup> )	12,40	13,20
Süd	2013	2012	Gesamt	2013	2012
Mietrendite	7,3%	7,2%	Mietrendite	6,7%	6,6%
Leerstandquote	9,1%	11,5%	Leerstandquote	11,6%	12,3%
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	3,7	3,9	Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	5,0	5,4
Durchschnittsmiete (Euro pro m <sup>2</sup> )	8,50	8,70	Durchschnittsmiete (Euro pro m <sup>2</sup> )	10,20	10,50



## VERMIETUNGSLEISTUNG

	Q1 2013	Q1 2012	Q1 2013	Q1 2012
	in m <sup>2</sup> nach Unterschrift		annualisiert in Mio. Euro	
Büro	20.300	36.100	2,2	4,4
Einzelhandel	2.900	3.400	0,4	0,5
Weiteres Gewerbe	7.400	11.200	0,4	0,6
Wohnen	200	1.200	<0,1	0,1
Gesamt	30.800	51.900	3,0	5,6
Stellplätze (Einheiten)	242	606	0,2	0,4

## TOP-VERMIETUNGEN

### Top 3 Neuvermietungen

arvato	Berlin	1.100 m <sup>2</sup>
Freie und Hansestadt Hamburg	Hamburg	1.000 m <sup>2</sup>
Fenchem Biotek	Köln	800 m <sup>2</sup>

### Top 3 Anschlussvermietungen

hvb Hoch-Vakuum-Beschichtungs GmbH	Berlin	3.500 m <sup>2</sup>
arvato	Berlin	3.100 m <sup>2</sup>
Teseq Holding AG	Berlin	2.200 m <sup>2</sup>

Sowohl die Neuvermietungen (12.100 m<sup>2</sup>) als auch die Anschlussvermietungen (18.700 m<sup>2</sup>) gingen im Jahresvergleich wie erwartet zurück. Dies ist zu einem großen Teil in den erfolgreichen Aktivitäten der letzten Quartale begründet, in denen Vertragsverlängerungen vorzeitig erreicht und der Umfang anstehender Mietausläufe stark reduziert wurde. Die Vermietungsleistung im ersten Quartal 2013 entspricht annualisierten Mieteinnahmen von 3,0 Mio. Euro.

Die kurzfristig anstehenden Vermietungsaufgaben stellen sich in 2013 weniger umfangreich dar als in den Vorjahren: Das potenzielle Mietauslaufvolumen liegt mit insgesamt 5,7 Mio. Euro (4,3% der Mieteinnahmen) im laufenden Geschäftsjahr 2013 deutlich unter den durchschnittlichen Mietausläufen der vergangenen Jahre von rund 10%. Nach dem ersten Quartal ist das potenzielle Mietauslaufvolumen bereits auf 3,5 Mio. Euro (2,7%) reduziert.

Im ersten Quartal 2013 sanken die annualisierten Mieterlöse im like-for-like-Vergleich (ohne Portfolioveränderungen durch Zu-/Verkäufe oder Projektentwicklungen) von 139,6 Mio. Euro auf 138,3 Mio. Euro gegenüber dem 31.12.2012; dies infolge von typischerweise zu Jahresanfang vermehrten Ausläufen einzelner höher dotierter Mietverträge bei gleichzeitigem Zugewinn in der Diversifikation der Mieterbasis. Mit der strukturellen Verbesserung des Vertragsportfolios geht eine Stabilisierung künftiger Mieteinnahmen einher.

Die Leerstandsquote im Portfolio belief sich zum 31.03.2013 auf 11,6%, dies sind 0,7 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr (Q1 2012: 12,3%, Q4 2012: 10,9%). Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit belief sich auf 5,0 Jahre (Q1 2012: 5,4 Jahre).

## MIETLAUFZEITEN

Verteilung der Mieteinnahmen nach Mietlaufzeiten, in %

31.12.2012



31.03.2013



### Verkaufsvolumen von bereits rund 26 Mio. Euro

Bis dato haben wir seit Jahresanfang ein Verkaufsvolumen von rund 26 Mio. Euro erreicht und damit den Transaktionsumsatz deutlich verstärkt (Vorjahreszeitraum: 9,5 Mio. Euro).

Im ersten Quartal haben wir eine Gewerbeimmobilie in Hamburg mit einem Volumen von acht Mio. Euro verkauft, deren Übergang zwischenzeitlich im April stattfand. Nach Quartalsende erhöhte sich das Verkaufsvolumen durch den Verkauf von zwei weiteren Objekten in Hamburg, sodass im laufenden Jahr insgesamt bereits ein Volumen von über 26 Mio. Euro veräußert wurde. Bei allen drei Immobilien handelt es sich um Objekte aus dem Bereich Co-Investments.

Zusätzlich konnten wir im ersten Quartal die erfolgreichen Verkäufe des letzten Quartals 2012 ergebniswirksam vereinnahmen. Insgesamt erfolgte der Eigentumsübergang für acht Objekte mit einem Gesamtvolumen von knapp 51 Mio. Euro. Davon entfiel ein Verkaufserlös von rund 37 Mio. Euro auf Immobilien aus unserem Commercial Portfolio.

### Quartiersentwicklung MainTor und Projekt TRIO Offenbach

Zum Jahreswechsel konnten wir zwei neue Großvermietungen mit 17.000 m<sup>2</sup> für die Quartiersentwicklung MainTor im Frankfurter Bankenviertel bekanntgeben. Die renommierte internationale Anwalts- und Wirtschaftskanzlei CMS Hasche Sigle mietet über 9.000 m<sup>2</sup> im Bürogebäude „MainTor Panorama“. Damit sind rund 70 Prozent der dortigen Mietfläche schon vor Baustart vermietet. Die Union Asset Management Holding AG mietet weitere rund 8.000 m<sup>2</sup> im „MainTor Porta“ und wird damit



Quartiersentwicklung MainTor

sämtliche Mietflächen in diesem Bürogebäude belegen. Bereits vor einem Jahr hatte das Unternehmen dort knapp 14.000 m<sup>2</sup> angemietet.

Mit den beiden Großvermietungen an CMS Hasche Sigle und Union Investment ist eine weitere wesentliche Voraussetzung für die profitable Realisierung der beiden Bauabschnitte „Panorama“ und „Porta“ geschaffen. Deutlich schneller als geplant sind inzwischen rund 60 Prozent des Projektvolumens in der Realisierung.

Zwischenzeitlich wurden die Baugenehmigungen erteilt für die Umsetzung der Bauabschnitte „Patio“, „Panorama“ und „Palazzi“. Wenige Monate nach dem Vermarktungsstart der Eigentumswohnungen sind in den ersten beiden Wohnungsstaffeln „Riva“ und „Puro“ rund 75% veräußert. Daher haben wir jetzt mit der Vermarktung des dritten Wohnkomplexes „Lido“ begonnen. Insgesamt wurden aktuell bereits deutlich mehr als 50% der Wohnungen in den „MainTor Palazzi“ verkauft.

Die bauliche Realisierung ist dem Vermarktungsfortschritt entsprechend weitgehend vertraglich fixiert: bereits vollständig für die Teilprojekte „Primo“ und „Porta“. Für „Panorama“, „Patio“ und „Palazzi“ erfolgt die Auftragsvergabe in den kommenden Monaten.

Im Rahmen unseres Refurbishments des Objekts „TRIO Offenbach“ erfolgte im Februar fristgerecht die Fertigstellung eines Erweiterungsbaus mit rund 2.500 m<sup>2</sup>

im Commercial Portfolio. Nutzer ist das Jobcenter „MainArbeit“, eine Tochtergesellschaft der Stadt Offenbach, die insgesamt rund 7.500 m<sup>2</sup> in dem Komplex langfristig angemietet hat.

#### Weitere Fortschritte im Geschäftsfeld Fonds

Nach dem erfolgreichen Einstieg der DIC Asset AG in das Fonds-Geschäft mit dem Immobilien-Spezialfonds „DIC Office Balance I“ haben wir Anfang 2013 die Umsetzung des zweiten Immobilien-Spezialfonds „DIC HighStreet Balance“ mit einem geplanten Investmentvolumen von bis zu rund 250 Mio. Euro gestartet. Der Einzelhandelsfonds investiert in erstklassige Geschäftshäuser in 1A-Innenstadtlagen und Fußgängerzonen von kaufkräftigen Ober- und Mittelzentren Deutschlands.

Im ersten Quartal 2013 erwarben wir für den neuen Spezialfonds eine attraktive Einzelhandelsimmobilie, das Investmentvolumen betrug rund 22 Mio. Euro. Das Objekt in 1A-Einzelhandelslage in Passau verfügt über rund 8.000 m<sup>2</sup> Mietfläche, die nahezu vollständig langfristig an bonitätsstarke Nutzer vermietet sind.

Die DIC Asset AG ist am neuen Spezialfonds wie bereits beim ersten Spezialfonds „DIC Office Balance I“ mit einem aktuellen Fondsvolumen von rund 350 Mio. Euro über einen Anteil von 20 Prozent als Co-Investor signifikant investiert. Insgesamt beträgt das geplante Fondsvolumen für beide Spezialfonds bis zu rund 700 Mio. Euro, das in den kommenden zwei Jahren erreicht werden soll. Neben den Beteiligungserträgen entstehen somit regelmäßige und stabile Einnahmen aus dem Immobilienmanagement.



Einzelhandelsimmobilie in Passau

### Personalausstattung im Immobilienmanagement verbreitert

Wir haben die Bereiche Asset- und Property Management personell verstärkt, um unsere Potenziale durch marktnahes Immobilienmanagement auszuschöpfen. Insgesamt blieb die Mitarbeiterzahl dabei gegenüber dem Jahresende 2012 stabil; verglichen mit dem Vorjahr beschäftigen wir sechs Mitarbeiter mehr.

### ANZAHL MITARBEITER

	31.03.13	31.12.12	31.03.12
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	12	13	14
Asset- und Property Management	111	110	103
Konzernmanagement und Administration	17	17	17
<b>Gesamt</b>	<b>140</b>	<b>140</b>	<b>134</b>

### UMSATZ UND ERTRAGSLAGE

#### Mieteinnahmen nach Verkäufen weiter auf hohem Niveau

Im ersten Quartal 2013 haben wir Bruttomieteinnahmen in Höhe von 30,3 Mio. Euro erwirtschaftet (Q1 2012: 31,1 Mio. Euro). Der Rückgang der Mieteinnahmen um 3% erklärt sich wie erwartet maßgeblich aus den Objektverkäufen des vergangenen Jahres und konnten bereits teilweise durch die Mieteinnahmen von Neuzugängen des Jahres 2012 kompensiert werden. Zusätzlich wirkte sich der typischerweise höhere Auslauf von Mietverträgen zu Jahresbeginn aus. Die Nettomieteinnahmen lagen entsprechend um 1,5 Mio. Euro unterhalb des Vorjahres bei 26,6 Mio. Euro.

#### Erträge aus Immobilienmanagement nehmen zu

Die Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren aus den Co-Investments und dem Fondsgeschäft konnten wir um 0,4 Mio. Euro (+33%) gegenüber dem Vorjahr auf 1,6 Mio. Euro ausbauen. Der Zuwachs bei diesen wiederkehrenden Einnahmen aus der Verwaltung von Immobilien resultiert im Wesentlichen aus dem erfolgreichen Ausbau unseres Fondsgeschäfts.

### Gesamterträge von 74,1 Mio. Euro

Aus Immobilienverkäufen von direkt gehaltenen Immobilien erzielten wir Erlöse in Höhe von 37,0 Mio. Euro und einen Verkaufsgewinn von 1,7 Mio. Euro. Im Vorjahr hatten wir bis März 2012 Verkaufserlöse von 2,8 Mio. Euro und einen Gewinn von 0,5 Mio. Euro realisiert. Trotz verringerter Mieteinnahmenbasis lagen die Gesamterträge vor allem auf Grund der Verkaufsaktivitäten mit 74,1 Mio. Euro um 88% über dem Vorjahresniveau (39,4 Mio. Euro).

### Operative Kosten im Plan

Die operativen Kosten lagen im ersten Quartal 2013 aufgrund der Erweiterung unserer Geschäftstätigkeit im Fondsbereich und der Integration von erweiterten Portfoliomanagement-Funktionen in die Organisation der DIC Onsite leicht über dem Niveau des Vorjahrs. Der Personalaufwand erhöhte sich um 0,1 Mio. Euro (+3%) auf 3,1 Mio. Euro, der Verwaltungsaufwand stieg um 0,3 Mio. Euro (+14%) auf 2,5 Mio. Euro. Die operative Kostenquote (Verwaltungs- und Personalaufwand zu Bruttomieteinnahmen, bereinigt um Immobilienmanagement-Erträge) erhöhte sich entsprechend um 0,5 Prozentpunkte auf 13,2% (Q1 2012: 12,7%). Die Abschreibungen blieben mit 8,0 Mio. Euro stabil.

### ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

in Mio. Euro	Q1 2013	Q1 2012	
Bruttomieteinnahmen	30,3	31,1	-3%
Erträge aus Immobilienmanagement	1,6	1,2	+33%
Erlöse aus Immobilienverkauf	37,0	2,8	>100%
Sonstige Erträge	5,2	4,3	+21%
<b>Gesamterträge</b>	<b>74,1</b>	<b>39,4</b>	<b>+88%</b>

### Finanzierungskosten deutlich gesunken

Das Finanzergebnis konnten wir erneut deutlich um 1,7 Mio. Euro (+12%) verbessern; es lag per 31. März 2013 bei insgesamt -12,8 Mio. Euro nach -14,5 Mio. Euro im Vorjahr. Hierzu trugen neben dem niedrigeren Finanzierungsvolumen und dem geringeren Zinsniveau vor allem die Optimierungen von Darlehensbedingungen im Zuge von Refinanzierungen bei. Die Zinserträge blieben nahezu auf dem Vorjahresniveau.

### Co-Investments: Fondserträge liefern wesentlichen Beitrag

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen (Co-Investments) lag mit 0,8 Mio. Euro geringfügig unter dem Vorjahresquartal (0,9 Mio. Euro). Der Rückgang des Beteiligungsergebnisses, das sich jeweils anteilig aus der Bewirtschaftung von Immobilien, Verkäufen sowie Erträgen aus unseren Fonds zusammensetzt, ist im Wesentlichen auf den Wegfall von Mieterträgen nach Objektverkäufen aus den Joint-Venture-Portfolien sowie auf die Vermarktungsaufwendungen im Rahmen des MainTor-Projektfortschritts zurückzuführen, die das Beteiligungsergebnis unmittelbar beeinflussen. Demgegenüber entwickelten sich die Erträge aus unseren Fondsbeteiligungen wie erwartet positiv (0,5 Mio. Euro, +25% gegenüber Vorjahr). Hier wirken sich die um 1,7 Mio. Euro gestiegenen Mieterlöse von 5,9 Mio. Euro in den beiden Spezialfonds aus (Q1 2012: 4,2 Mio. Euro). Dies führt zu einer Verbreiterung der FFO-Basis und sichert neben den Beteiligungsergebnissen langfristige Erträge aus dem Asset- und Propertymanagement. Die gesamten FFO-Beiträge aus dem Fondsgeschäft wachsen kontinuierlich und betragen im ersten Quartal 0,9 Mio. Euro (Q1 2012: 0,7 Mio. Euro).

### FFO wächst auf 11,2 Mio. Euro

Das operative Ergebnis, der FFO, des ersten Quartals 2013 betrug 11,2 Mio. Euro und lag damit um 0,6 Mio. Euro (+6%) über dem Vorjahresergebnis. Wir konnten den erwarteten Rückgang der Mieteinnahmen vor allem durch den deutlich reduzierten Finanzierungsaufwand sowie höhere Erträge aus dem Immobilienmanagement mehr als kompensieren. Je Aktie belief sich der FFO auf 0,25 Euro (Vorjahr: 0,23 Euro).

### ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. Euro	Q1 2013	Q1 2012	
Nettomieteinnahmen	26,6	28,1	-5%
Verwaltungsaufwand	-2,5	-2,2	+14%
Personalaufwand	-3,1	-3,0	+3%
Ergebnis sonst. betriebl. Erträge/Aufwendungen	0,0	0,0	0%
Erträge aus Immobilienmanagement	1,6	1,2	+33%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	1,4	1,0	+40%
Zinsergebnis	-12,8	-14,5	-12%
<b>Funds from Operations</b>	<b>11,2</b>	<b>10,6</b>	<b>+6%</b>

### ERGEBNISENTWICKLUNG

in Mio. Euro	Q1 2013	Q1 2012	
FFO	11,2	10,6	+6%
Konzernüberschuss	3,7	2,6	+42%
FFO je Aktie (in Euro)	0,25	0,23	+9%
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,08	0,06	+33%

### Konzernüberschuss: 3,7 Mio. Euro

Im ersten Quartal 2013 erreichten wir einen Konzernüberschuss von 3,7 Mio. Euro. Dies ist ein Zuwachs von 1,1 Mio. Euro (+42%). Die geringere Einnahmenbasis nach Mietausläufen und Verkäufen sowie die niedrigeren Ergebnisbeiträge aus Co-Investments konnten insbesondere mit geringeren Finanzierungskosten und mit Verkaufsgewinnen mehr als ausgeglichen werden. Das Ergebnis je Aktie betrug 0,08 Euro (Vorjahr: 0,06 Euro).

### FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

#### Finanzschulden weiter reduziert

Unsere Finanzschulden bestehen mit 93% zum größten Teil aus Darlehen bei Kreditinstituten, die restlichen Mittel stammen aus unserer Anleihe. Mit der Aufstockung unserer Anleihe haben wir im ersten Quartal rund 13 Mio. Euro an zusätzlichen Fremdmitteln eingeworben. Gleichzeitig haben wir nach Verkäufen und Regeltilgungen 32,8 Mio. Euro zurückgeführt.

Per 31.03.2013 betragen die Finanzschulden 1.471 Mio. Euro. Dies sind insgesamt rund 8 Mio. Euro (+1%) mehr als zum Jahresende 2012 und rund 58 Mio. Euro weniger als zum 31.03.2012 (1.529 Mio. Euro).

#### Refinanzierungen für 2013 bereits frühzeitig gesichert

Bankfinanzierungen schließen wir grundsätzlich langfristig mit einer Laufzeit von mindestens 5-7 Jahren ab. Die durchschnittliche Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag am Ende des ersten Quartals bei 3,3 Jahren (Q1 2012: 3,2 Jahre). Der Großteil der in 2013 anstehenden Refinanzierungen für das Bestandsportfolio ist zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossen: Im aktuellen Geschäftsjahr stehen mit rund 45 Mio. Euro nur noch rund 3% der Finanzverbindlichkeiten zur Refinanzierung an. Auch im

## LAUFZEIT FINANZSCHULDEN

Finanzschulden per 31.03.2013



Folgejahr verteilen sich die Prolongationen auf mehrere voneinander unabhängige Darlehen.

### Breite Absicherung des Zinsniveaus

Wir haben mit 79% die große Mehrheit unserer Finanzschulden gegenüber Zinssteigerungen abgesichert, entweder durch Kreditvereinbarungen mit fixem Zinssatz oder über einfach gestaltete Zinssicherungsinstrumente. Eventuelle Zinsveränderungen wirken sich im Wesentlichen nicht ergebniswirksam, sondern bilanziell auf das Eigenkapital aus. Unsere variablen Verbindlichkeiten (21%) sind überwiegend kurzfristiger Natur.

### Finanzierungsaufwand weiter gesunken

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzschulden betrug per Stichtag Ende März 3,95%, das sind 25 Basispunkte weniger als ein Jahr zuvor (4,20%). Wir konnten im ersten Quartal unsere Finanzierungen erneut strukturell und zinssatzbezogen bei den neuen und prolongierten Kreditvereinbarungen und Zinssicherungsinstrumenten verbessern.

Zusätzlich positiv wirkten sich das reduzierte Finanzierungsvolumen nach Verkäufen und Refinanzierungen sowie das geringe Zinsniveau aus. Insgesamt wurden die Zinsaufwendungen um 1,7 Mio. Euro (-12%) gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 15,2 Mio. Euro gesenkt. Den Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest Coverage Ratio), das

## ÜBERBLICK CASHFLOW

in Mio. Euro	Q1 2013	Q1 2012
Konzernüberschuss	3,7	2,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12,2	10,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	29,1	-24,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-20,1	4,8
Zahlungswirksame Veränderungen	21,2	-9,4
Finanzmittelfonds zum 31. März	77,9	90,8

Verhältnis von Nettomieteinnahmen zu Zinszahlungen, konnten wir dank der sinkenden Finanzierungskosten bei geringeren Mieteinnahmen auf 176% steigern (Vorjahr: 166%).

### Cashflow von erfolgreichen Verkäufen geprägt

Der Cashflow war im ersten Quartal 2013 besonders von zwei Themen beeinflusst: den Mittelzuflüssen nach Verkäufen sowie der Aufstockung und Platzierung unserer Anleihe.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag mit 12,2 Mio. Euro um rund 2,0 Mio. Euro über dem Vorjahreswert, hier wirkten sich vor allem um 1,1 Mio. Euro niedrigere Zinszahlungen positiv aus. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich auf 29,1 Mio. Euro (Vorjahr: -24,4 Mio. Euro); er spiegelt im Wesentlichen die starken Verkaufserlöse im ersten Quartal wider (37,0 Mio. Euro, nach 3,1 Mio. Euro im Vorjahr). Zudem wurden im Zuge von Systemumstellungen und Modernisierung des Portfolio-Controllings Investitionen in Höhe von 4,7 Mio. Euro getätigt (Vorjahr: 5,2 Mio. Euro). Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich im ersten Quartal 2013 in Summe auf -20,1 Mio. Euro und ergibt sich im Wesentlichen als Saldo aus dem Mittelzufluss aus der Anleihenbegebung (13,1 Mio. Euro) und Kreditrückführungen in Höhe von 32,8 Mio. Euro.

Der Finanzmittelbestand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahresquartal von 90,8 Mio. Euro um 12,9 Mio. Euro auf 77,9 Mio. Euro, stieg aber gegenüber dem Jahresende 2012 um 21,2 Mio. Euro.

### Bilanzsumme nahezu unverändert

Durch Abgänge nach Verkäufen und Rückführung von Darlehen bei Kreditinstituten reduzierte sich die Bilanzsumme um 13,9 Mio. Euro (-1%) auf 2.196,3 Mio. Euro.

Auf der Aktivseite stehen dem Übergang der Ende 2012 verkauften Immobilien insbesondere um rund 21 Mio. Euro (+37%) auf 77,9 Mio. Euro gestiegene liquide Mittel gegenüber.

#### Schuldenstrukturen weiter optimiert

Gegenüber dem Jahresende konnten rund 67 Mio. Euro an kurzfristigen Finanzschulden im Zuge von Prolongationen in langlaufende Finanzierungen gewandelt werden. Hiermit und durch die verkaufsbedingte Rückführung von Darlehen in Höhe von 27,3 Mio. Euro sank die Summe kurzfristiger Schulden binnen drei Monaten von 193,8 Mio. Euro um 42% auf 111,6 Mio. Euro.

Die langfristigen Schulden wuchsen im gleichen Zeitraum um 56,4 Mio. Euro auf 1.458,4 Mio. Euro; hierin enthalten ist auch die Aufstockung der Unternehmensanleihe um 12,6 Mio. auf insgesamt 97,8 Mio. Euro.

#### Eigenkapitalquote auf 32% erhöht

Das Eigenkapital wuchs um rund 12,0 Mio. Euro (+2%) auf 626,3 Mio. Euro. Positiv auf das Eigenkapital wirkte sich im Wesentlichen das Periodenergebnis und die Entwicklung der Hedging-Rücklage aus. Die Netto-Eigenkapitalquote (auf Basis Netto-Verbindlichkeiten und bereinigt um Effekte aus Derivaten) betrug am 31.03.2013 32,0%, ein Plus von 0,8 Prozentpunkten (31.12.2012: 31,2%).

### ÜBERBLICK BILANZ

in Mio. Euro	31.03.2013	31.12.2012
Bilanzsumme	2.196,3	2.210,2
Langfristiges Vermögen	1.954,2	1.959,9
Kurzfristiges Vermögen	242,1	250,3
Eigenkapital	626,3	614,3
Langfristige Schulden	1.458,4	1.402,0
Kurzfristige Schulden	111,6	193,8
Bilanzielle Eigenkapitalquote (in %)	28,5	27,8
Netto-Eigenkapitalquote (in %) *	32,0	31,2
Netto-Verschuldungsquote (in %) *	68,0	68,8

\* auf Basis Netto-Verbindlichkeiten und bereinigt um Effekte aus Derivaten

### EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Im April 2013 erfolgte der Übergang zweier Immobilien in Hamburg, deren Verkäufe im ersten Quartal beurkundet worden waren. Die Objekte stammen aus dem Bereich Co-Investments mit einem Volumen von 18 Mio. Euro.

Der Aufsichtsrat hat Anfang Mai 2013 beschlossen, den Vorstand zu erweitern. Zum 1. Juni 2013 übernimmt Sonja Wärntges (45) die Funktion des CFO von Markus Koch (50), der auf eigenen Wunsch die DIC Asset AG verlässt. Zusätzlich wird Rainer Pillmayer (38) in den Vorstand berufen und die Funktion des COO übernehmen.

### CHANCEN UND RISIKEN

Im Geschäftsbericht für das Jahr 2012, der im März 2013 veröffentlicht wurde, gehen wir ausführlich auf die Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit ein und informieren über das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem. Seitdem haben sich – weder im Unternehmen noch im relevanten Umfeld – wesentliche Veränderungen ereignet.

### GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit unterhält die DIC Asset AG Geschäftsbeziehungen zu einer Reihe nahestehender Unternehmen und Personen. Für Transaktionen mit diesen Unternehmen und Personen gelten grundsätzlich die gleichen Bedingungen wie für vergleichbare Geschäfte mit Dritten. Bis März 2013 wurden keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen getätigt.

### PROGNOSE

#### Relative Stärke der Wirtschaft in Deutschland, stabiles Umfeld für unser Geschäft

Derzeit spricht eine robuste Binnenwirtschaft für eine Fortsetzung des moderaten wirtschaftlichen Wachstumskurses in Deutschland, auch wenn die ungelösten Probleme in den südeuropäischen Ländern bestehen bleiben. Die Ursachen der Staatsschuldenkrise sind nicht beseitigt; in Folge der Unsicherheiten an den Finanzmärkten werden weiterhin Sachwerte im Investorenfokus stehen.

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2013 aufgrund der Entwicklung der Fundamentaldaten in Deutschland, insbesondere der anziehenden Beschäftigung, mit insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für das operative Geschäft der DIC Asset AG und einem belebteren Geschehen am Transaktionsmarkt, das unseren Investmentzielen entgegenkommt.

**Operative Ziele im Fokus**

Unsere Ziele im operativen Bereich für das Jahr 2013, die wir im letzten Geschäftsbericht detailliert beschrieben haben, sind nach wie vor aktuell: Mit einem deutlich gesenkten Leerstand stehen wir im laufenden Jahr vor geringeren Vermietungsaufgaben als im Jahr zuvor, und bezogen auf die gesamten Mieteinnahmen beträgt der restliche Mietauslauf im Geschäftsjahr nur noch rund 3% gegenüber 6,5% im Vorjahr. Wir sind zuversichtlich, auf dieser Basis insgesamt rund 200.000 m<sup>2</sup> aus unserem Portfolio in 2013 zu vermieten. Wir erwarten mit dieser Leistung einen zusätzlichen Abbau der Leerstandsquote bis zum Jahresende um rund einen Prozentpunkt gegenüber dem Vorjahr auf 10%.

Wir planen eine moderate Portfolioerweiterung und ein mittelbares sowie unmittelbares Investitionsvolumen von mindestens 150 Mio. Euro zur Stärkung unserer Portfolioqualität. Der Schwerpunkt wird auf weiteren Ankäufen für unsere beiden Spezialfonds liegen. Der anziehende Transaktionsmarkt und ein zunehmendes Investoreninteresse auch für Objekte jenseits des Core-Segments sind für uns eine gute Grundlage, um im Rahmen unseres normalen Geschäftsbetriebs regelmäßig Immobilien zu veräußern. Unser angestrebtes Verkaufsvolumen auf Höhe des Vorjahres beträgt mindestens 80 Mio. Euro. Mit einem bis dato erzielten Verkaufsvolumen von 26 Mio. Euro haben wir davon bereits einen guten Teil realisiert.

**FFO-Prognose: zwischen 45-47 Mio. Euro**

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2013 gilt unverändert. Auf Basis unseres aktuellen Portfolios und der angestrebten Reduktion der Leerstandsquote rechnen wir einschließlich geplanter Ankäufe mit Mieteinnahmen zwischen 121 und 123 Mio. Euro. Auf dieser Basis erwarten wir 2013 ein operatives Ergebnis (FFO) zwischen 45 und 47 Mio. Euro (rund 1 Euro pro Aktie).

Angesichts der Risiken, die derzeit die wirtschaftlichen Entwicklungen beeinflussen können, sind Prognosen mit einem hohen Maß an Unsicherheit behaftet. Deswegen können unsere Planungen von den tatsächlichen Ereignissen abweichen, insbesondere wenn sich Rahmenbedingungen oder zu Grunde liegende Annahmen deutlich verändern.

**DIC Asset-Aktie: Starker Start ins neue Jahr**

Die Aktie der DIC Asset AG folgte in den ersten drei Monaten einer deutlich stärkeren Dynamik als der Markt. Nach einem kurzen Absacken auf den Jahrestiefstkurs von 7,10 Euro am 03.01.2013 war ein rasanter Anstieg zu verzeichnen bis auf den Jahreshöchststand von 8,80 Euro am 01.02.2013. Im Zuge der neuerlichen schlechten Meldungen aus der Eurozone, die die Aussichten auf eine baldige Erholung der süd-europäischen Volkswirtschaften und wichtiger Außenhandelspartner eintrübten, und der in Mitleidenschaft gezogenen Finanztitel gab der Kurs nach, dennoch übertraf unser Kurs die positive Entwicklung des SDAX bis Mitte Februar deutlich.

Das erste Quartal 2013 beendete die DIC Asset-Aktie mit einem Kurs von 7,80 Euro und damit rund 7% im Plus. Die Entwicklung unserer Aktie schneidet damit gegenüber den relevanten Vergleichsindizes gut ab: Der EPRA Developed Europe nahm in den ersten drei Monaten um -0,5% ab, der SDAX stieg um 8,5%, während der DAX nur um 2,4% zulegte. Im weiteren Verlauf – seit Mitte April – hat unsere Aktie erneut Fahrt aufgenommen und erreichte am 13. Mai 2013 einen Spitzenwert von 8,63 Euro (ein Plus von rund 10,6% seit Beginn des zweiten Quartals), während der SDAX im gleichen Zeitraum um rund 4,6% stieg.

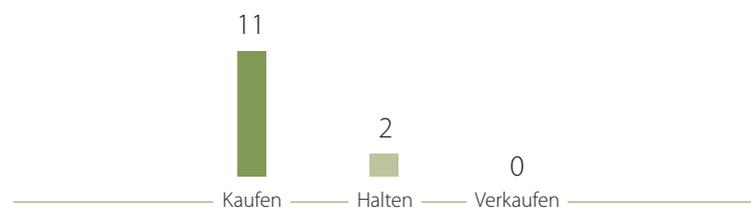
**KURSENTWICKLUNG**



### Positive Analystenurteile

Die Entwicklung der DIC Asset AG wird von derzeit 13 Instituten beobachtet. Die Mehrzahl bescheinigt unserem Unternehmen positive Entwicklungsperspektiven: 11 Analysten empfehlen aktuell (Stand 10. Mai 2013) den Kauf der Aktie. Lediglich zwei Analysten raten zum Halten der Aktie.

### COVERAGE VON 13 BANKHÄUSERN (Stand Mai 2013)



### KENNZAHLEN ZUR DIC ASSET-AKTIE

in Euro <sup>(1)</sup>	Q1 2013	Q1 2012
Grundkapital in Euro/Anzahl Aktien	45.718.747	45.718.747
FFO je Aktie	0,25	0,23
52-Wochen-Hoch	8,80	9,36
52-Wochen-Tief	5,84	4,90
Quartalsschlusskurs	7,80	7,35
Börsenkapitalisierung [in Mio. Euro] <sup>(2)</sup>	357	336
Kurs am 13.05.2013	8,63	

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

(2) bezogen auf Xetra-Quartalsschlusskurs

### Aufstockung der DIC Asset-Anleihe

Um unsere Fremdfinanzierungsmöglichkeiten mit noch höherer Flexibilität zu versehen, haben wir im Mai 2011 eine fünfjährige nicht nachrangige, unbesicherte Unternehmensanleihe mit einem Kupon von 5,875% p.a. aufgelegt. Zur Jahreswende haben wir im Rahmen einer Privatplatzierung unsere Anleihe um 30 Mio. Euro auf das maximale Emissionsvolumen von 100 Mio. Euro aufgestockt und noch im Januar 2013 die vollständige Platzierung erreicht.

Seit Anfang März 2013 wird unsere Anleihe als vierter Titel im Prime Standard für Unternehmensanleihen der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Mit durchschnittlich rund 250.000 Euro Umsatz pro Tag verzeichnet die Anleihe eine hohe Liquidität an der Frankfurter Wertpapierbörse.

### BASISDATEN ZUR DIC ASSET-ANLEIHE

Name	DIC Asset AG Anleihe 11/16
ISIN / WKN	DE000A1KQ1N3 / A1KQ1N
Kürzel	DAZA
Segment	Deutsche Börse Prime Standard für Unternehmensanleihen
Mindestanlagesumme	1.000 EUR
Kupon	5,875%
Emissionsvolumen	100 Mio. Euro
Fälligkeit	16.05.2016

### KENNZAHLEN ZUR DIC ASSET-ANLEIHE

	Q1 2013	Q1 2012
Quartalsschlusskurs	103,25%	95,5%
Effektive Rendite per Quartalsschlusskurs	4,72%	7,17%
Kurs am 13.05.2013	103,25%	
Effektive Rendite per 13.05.2013	4,69%	

### Im Fokus der IR-Kommunikation: die Jahreszahlen 2012

Im ersten Quartal 2013 standen die Veröffentlichung und Kommunikation des Jahresabschlusses sowie die Begleitung der Anleiheplatzierung im Zentrum der Investor Relations-Arbeit. Zum Jahresauftakt lud die DIC Asset AG traditionell zu einem gut besuchten Analystenabend. Der Vorstand und das Investor Relations-Team erläuterten im Weiteren die Ergebnisse für 2012 sowie strategische Zielsetzungen des Unternehmens auf mehreren Roadshows und Investorenkonferenzen. Im Rahmen des „DIC Investors' Day“, der im April rund 300 deutsche und internationale Experten aus der gesamten Immobilien- und Finanzbranche in Frankfurt zusammenkommen ließ, wurden u.a. der aktuelle Status und die Fortschritte des MainTor-Projekts präsentiert.

### IR-KALENDER 2013

Datum	Veranstaltung	Ort
18.-19.04.	DIC Investors' Day	Frankfurt
29.05.	Kempen European Property Seminar	Amsterdam
03.07.	Hauptversammlung	Frankfurt
13.08.	Veröffentlichung Q2 2013 *	
05.-06.09.	EPRA Annual Conference 2013	Paris
23.-25.09.	Berenberg / Goldman Sachs German Corporate Conference	München
24.-26.09.	UniCredit German Investment Conference	München
24.-26.09.	Baader Investment Conference	München
03.10.	Société Générale Annual Real Estate Conference	London
13.11.	Veröffentlichung Q3 2013 *	

\* mit Conference Call

### KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Gesamterträge	74.097	39.408
Gesamtaufwendungen	-57.809	-22.768
Bruttomieteinnahmen	30.306	31.078
Erbbauszinsen	-173	-221
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.078	4.193
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-5.780	-4.854
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-2.800	-2.094
Nettomieteinnahmen	26.631	28.102
Verwaltungsaufwand	-2.461	-2.184
Personalaufwand	-3.138	-2.966
Abschreibungen	-8.041	-8.019
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	1.603	1.201
Sonstige betriebliche Erträge	126	141
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-102	-160
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	24	-19
Nettoerlös aus dem Verkauf von Immobilien	36.984	2.796
Restbuchwert der verkauften Immobilien	-35.314	-2.270
Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien	1.670	526
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	16.288	16.641
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	751	876
Zinserträge	2.348	2.396
Zinsaufwand	-15.173	-16.903
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.214	3.010
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-504	-631
Latente Steuern	-23	236
Konzernüberschuss	3.687	2.615
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	3.655	2.562
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	32	53
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro	0,08	0,06

## GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Konzernüberschuss	3.687	2.615
Komponenten, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können		
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Cashflow-Hedges	8.149	-1.777
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	240	-123
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	8.389	-1.900
Gesamtergebnis	12.076	715
Konzernaktionäre	12.044	662
Minderheitenanteile	32	53

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Laufende Geschäftstätigkeit		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten Zinsen und Steuern	17.046	17.172
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von Immobilien	-1.671	-498
Abschreibungen und Amortisation	8.041	8.019
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	926	970
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	1.176	-2.337
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	25.518	23.326
Gezahlte Zinsen	-13.208	-14.367
Erhaltene Zinsen	390	122
Gezahlte/Erhaltene Steuern	-542	1.095
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.159	10.176
Investitionstätigkeit		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	36.984	3.120
Erwerb von Immobilien	0	-20.993
Investitionen in Immobilien	-3.385	-5.170
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	1.630	884
Darlehen von und an andere Unternehmen	-4.805	-2.251
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-1.297	-34
Cashflow aus Investitionstätigkeit	29.127	-24.444
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Anleihenbegebung	13.095	0
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	0	13.053
Rückzahlung von Darlehen	-32.810	-6.710
Sicherheitsleistungen	300	-1.500
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-642	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-20.057	4.843
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	21.229	-9.424
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	56.698	100.244
Finanzmittelfonds zum 31. März	77.927	90.820

## KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	31.03.2013	31.12.2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.842.762	1.847.372
Betriebs- und Geschäftsausstattung	457	490
Anteile an assoziierten Unternehmen	75.091	75.730
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	10.562	10.910
Immaterielle Vermögenswerte	1.426	185
Aktive latente Steuern	23.896	25.217
Langfristiges Vermögen	1.954.194	1.959.904
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.570	3.423
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	140.406	135.254
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7.199	7.718
Sonstige Forderungen	5.803	5.016
Sonstige Vermögenswerte	7.220	6.852
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	77.927	56.698
	242.125	214.961
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	35.307
Kurzfristiges Vermögen	242.125	250.268
Summe Aktiva	2.196.319	2.210.172

Passiva in TEUR	31.03.2013	31.12.2012
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	45.719	45.719
Kapitalrücklage	614.312	614.312
Hedgingrücklage	-54.372	-62.761
Bilanzgewinn	19.151	15.496
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	624.810	612.766
Minderheitenanteile	1.497	1.556
Summe Eigenkapital	626.307	614.322
Schulden		
Unternehmensanleihe	97.823	85.195
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.282.896	1.229.893
Rückstellungen	1.556	1.641
Passive latente Steuern	11.818	11.649
Derivate	64.335	73.654
Summe langfristiger Schulden	1.458.428	1.402.032
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	90.225	147.540
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.243	2.671
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	624	694
Rückstellungen	25	11
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.947	1.986
Sonstige Verbindlichkeiten	15.520	13.616
	111.584	166.518
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	27.300
Summe kurzfristiger Schulden	111.584	193.818
Summe Schulden	1.570.012	1.595.850
Summe Passiva	2.196.319	2.210.172

## EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedges	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
<b>Stand am 31. Dezember 2011</b>	45.719	614.312	-60.077	19.807	619.762	1.497	<b>621.259</b>
Konzernüberschuss				2.562	2.562	53	<b>2.615</b>
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			-1.777		-1.777		<b>-1.777</b>
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			-123		-123		<b>-123</b>
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>-1.900</b>	<b>2.562</b>	<b>662</b>	<b>53</b>	<b>715</b>
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	8	<b>8</b>
<b>Stand am 31. März 2012</b>	45.719	614.312	-61.977	22.370	620.424	1.558	<b>621.981</b>
Konzernüberschuss				9.128	9.128	87	<b>9.215</b>
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			-599		-599		<b>-599</b>
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			-186		-186		<b>-186</b>
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>-784</b>	<b>9.128</b>	<b>8.344</b>	<b>87</b>	<b>8.431</b>
Ausschüttung 2011				-16.002	-16.002		<b>-16.002</b>
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	-89	<b>-89</b>
<b>Stand am 31. Dezember 2012</b>	45.719	614.312	-62.761	15.496	612.766	1.556	<b>614.322</b>
Konzernüberschuss				3.654	3.654	32	<b>3.687</b>
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			8.149		8.149		<b>8.149</b>
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			240		240		<b>240</b>
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>8.389</b>	<b>3.654</b>	<b>12.043</b>	<b>32</b>	<b>12.076</b>
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	-91	<b>-91</b>
<b>Stand am 31. März 2013</b>	45.719	614.312	-54.372	19.151	624.810	1.497	<b>626.307</b>

\* nach Berücksichtigung latenter Steuern

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

### Annualisierte Miete der Geschäftssegmente zum 31.03.2013

In TEUR	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	<b>Gesamt Q1 2013</b>	Gesamt Q1 2012	Mieteinnahmen Q1 2013 (GuV)
Commercial Portfolio	12.587	18.202	29.485	38.675	24.110	<b>123.060</b>	126.113	30.306
Co-Investments	2.853	2.377	2.228	2.980	5.097	<b>15.534</b>	14.534	
<b>Gesamt</b>	<b>15.440</b>	<b>20.580</b>	<b>31.713</b>	<b>41.655</b>	<b>29.207</b>	<b>138.594</b>	<b>140.647</b>	<b>30.306</b>

### Segmentvermögen zum 31.03.2013

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	<b>Gesamt Q1 2013</b>	Gesamt Q1 2012
Anzahl Objekte	42	33	57	60	69	<b>261</b>	273
Marktwert (in Mio. Euro)	236	265,9	642,4	638,0	400,6	<b>2.182,9</b>	2.218,1
Mietlaufzeit*	6,0 Jahre	4,1 Jahre	5,8 Jahre	5,2 Jahre	3,7 Jahre	<b>5,0 Jahre</b>	5,4 Jahre
Bruttomietrendite*	6,7%	7,7%	6,0%	6,5%	7,3%	<b>6,7%</b>	6,6%
Leerstandsquote*	5,4%	5,9%	19,7%	13,4%	9,1%	<b>11,6%</b>	12,3%

### Annualisierte Miete der Geschäftssegmente zum 31.03.2012

In TEUR	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	<b>Gesamt Q1 2012</b>	Gesamt Q1 2011	Mieteinnahmen Q1 2012 (GuV)
Commercial Portfolio	11.936	17.802	33.077	38.694	24.604	<b>126.113</b>	112.700	31.078
Co-Investments	3.149	2.150	1.647	2.780	4.808	<b>14.534</b>	13.899	
<b>Gesamt</b>	<b>15.085</b>	<b>19.952</b>	<b>34.724</b>	<b>41.474</b>	<b>29.412</b>	<b>140.647</b>	<b>126.599</b>	

### Segmentvermögen zum 31.03.2012

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	<b>Gesamt Q1 2012</b>	Gesamt Q1 2011
Anzahl Objekte	49	34	57	62	71	<b>273</b>	288
Marktwert (in Mio Euro)	233,8	267,3	667,8	641,3	407,9	<b>2.218,1</b>	2.001,8
Mietlaufzeit*	6,7 Jahre	4,5 Jahre	6,4 Jahre	5,4 Jahre	3,9 Jahre	<b>5,3 Jahre</b>	5,7 Jahre
Bruttomietrendite*	6,5%	7,5%	5,9%	6,5%	7,2%	<b>6,6%</b>	6,6%
Leerstandsquote*	8,5%	8,3%	16,8%	13,5%	11,5%	<b>12,3%</b>	14,3%

\* operative Kennzahlen ohne Projektentwicklungen

### Allgemeine Angaben zur Berichterstattung

Der Zwischenfinanzbericht 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 2013 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 2012 angewendet. Ertragsteuern wurden auf Basis des für das Gesamtjahr erwarteten Steuersatzes abgegrenzt. Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden aufgrund einer Feststellung der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung zum Konzernabschluss des Jahres 2010 teilweise gemäß IAS 8 angepasst.

Die Anpassungen ergeben sich wie folgt:

in TEUR	31.03.2012 vor Anpassung	Korrektur- effekt	31.03.2012 nach Anpassung
Anteile an assoziierten Unternehmen	69.413	-3.494	<b>65.919</b>
Bilanzgewinn	25.231	-2.862	<b>22.369</b>
Passive latente Steuern	12.044	-633	<b>11.411</b>
Abschreibungen	8.062	-43	<b>8.019</b>
Sonstiges Ergebnis	8	-27	<b>-19</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	819	57	<b>876</b>
Latente Steuern	267	-31	<b>236</b>
Konzernüberschuss	2.545	70	<b>2.615</b>
FFO	10,5	0	<b>10,5</b>
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,05	0,01	<b>0,06</b>
FFO je Aktie (in Euro)	0,23	0	<b>0,23</b>

Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 31. März 2013 auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

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 2013 ergaben sich keine Anpassungen auf Grund veränderter Schätzungen oder Annahmen.

### Neue Standards und Interpretationen

Die DIC Asset hat alle von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2013 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen umgesetzt. Hinsichtlich der ausführlichen Darstellung der neuen Normen verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2012 und folgende Ausführungen:

- Die Änderungen zu IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ verlangen eine Gruppierung der im sonstigen Ergebnis enthaltenen Posten in solche, die später durch die Gewinn- und Verlustrechnung recycelt werden, und solche, bei denen das nicht der Fall ist. Das sonstige Ergebnis der DIC Asset AG betrifft ausschließlich Effekte aus Cashflow-Hedges, welche durch die Gewinn- und Verlustrechnung recycelt werden. Die Anwendung von IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“ kann zu zusätzlichen Offenlegungen im jährlichen Konzernabschluss führen.
- Daneben sind einige weitere Standards und Änderungen in Kraft getreten, aus denen sich kein Einfluss auf den Konzernabschluss oder den verkürzten Konzernzwischenabschluss ergibt. Dazu gehören IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“ und IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“.

### Angaben zu Finanzinstrumenten

Im ersten Quartal wurden weitere Mittel aus unserer Unternehmensanleihe in Höhe von rund 13 Mio. Euro eingeworben.

Finanzielle Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind, betreffen wie im Vorjahr die in der Bilanz ausgewiesenen Derivate. Es handelt sich ausschließlich um Zinssicherungsgeschäfte. Sie wurden wie im Vorjahr zu aktuellen Marktpreisen in einem aktiven Markt für vergleichbare Finanzinstrumente oder mit Bewertungsmodellen, deren wesentliche Inputfaktoren auf beobachtbare Marktdaten zurückzuführen sind, bewertet (Stufe 2 nach IFRS 7).

### Dividende

Um die Aktionäre am Erfolg und der Wertsteigerung der DIC Asset AG angemessen teilnehmen zu lassen, wird der Vorstand auf der Hauptversammlung am 3. Juli 2013 eine Dividende von 0,35 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2012 vorschlagen.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag fand der Eigentumsübergang für einen Immobilienverkauf aus dem Primo-Portfolio statt. Zwei weitere Verkäufe aus dem Helena- und Primo-Portfolio wurden beurkundet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang wird für das zweite bzw. dritte Quartal 2013 erwartet. Das Transaktionsvolumen hieraus beläuft sich auf insgesamt ca. 26,0 Mio. Euro. Die DIC Asset AG ist indirekt mit 20% an den vorgenannten Portfolien beteiligt.

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

## ▷ BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT \_\_\_\_\_

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 2013, 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 13. Mai 2013

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Hübschmann  
Wirtschaftsprüfer

Danesitz  
Wirtschaftsprüfer

## QUARTALSÜBERSICHT

in Mio. Euro	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Q1 2013
Bruttomieteinnahmen	31,1	31,5	31,8	32,2	30,3
Nettomieteinnahmen	28,1	28,0	28,3	28,7	26,6
Erträge aus Immobilienmanagement	1,2	1,1	1,3	2,1	1,6
Erlöse aus Immobilienverkauf	2,8	0,1	2,9	69,9	37,0
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,5	0,1	0,2	3,0	1,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,9	0,5	0,5	-0,1	0,8
Funds from Operations (FFO)	10,6	11,1	10,7	12,4	11,2
EBITDA	24,7	24,6	24,5	28,3	24,3
EBIT	16,6	16,6	16,3	19,0	16,3
Konzernüberschuss	2,6	2,6	2,5	4,1	3,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10,2	10,0	15,4	8,3	12,2
Marktwert Immobilienvermögen	2.218,1	2.216,5	2.246,8	2.223,5	2.182,9
Bilanzsumme	2.254,2	2.249,3	2.251,6	2.210,2	2.196,3
Eigenkapital	622,0	622,5	606,6	614,3	626,3
Netto-Eigenkapitalquote in % *	31,4	31,4	30,4	31,2	32,0
Schulden	1.632,2	1.626,8	1.645,0	1.595,9	1.570,0
Netto-Verschuldungsquote in % *	68,6	68,6	69,6	68,8	68,0
FFO je Aktie (in Euro)	0,23	0,24	0,23	0,27	0,25

\* auf Basis Netto-Verbindlichkeiten und bereinigt um Effekte aus Derivaten

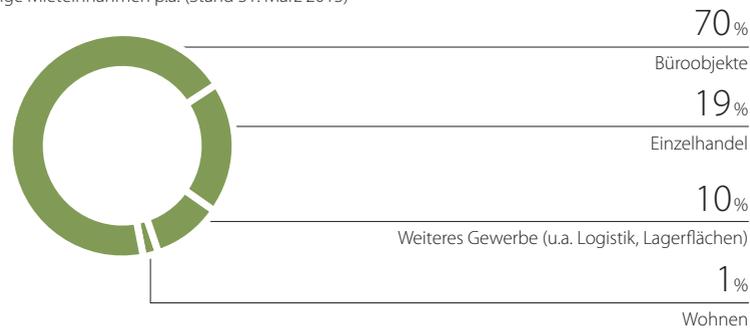
## ÜBERBLICK PORTFOLIO\*

	Commercial Portfolio	Co-Investments	Gesamt Q1 2013	Gesamt Q1 2012
Anzahl Immobilien	153	108	261	273
Marktwert in Mio. Euro **	1.836,4	346,5	2.182,9	2.218,1
Mietfläche in m <sup>2</sup>	1.089.600	151.600	1.241.200	1.234.800
Portfolioanteil nach Mietfläche	84%	16%	100%	
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	123,1	15,5	138,6	140,6
Miete in Euro pro m <sup>2</sup>	10,34	9,19	10,20	10,50
Mietlaufzeit in Jahren	5,0	4,9	5,0	5,4
Mietrendite	6,7%	6,5%	6,7%	6,6%
Leerstandsquote	11,6%	11,8%	11,6%	12,3%

\* Alle Werte anteilig, bis auf Anzahl Immobilien; alle Werte ohne Projektentwicklungen, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert  
 \*\* Marktwerte zum 31.12.2012, spätere Zugänge zu Anschaffungskosten

### NUTZUNGSARTEN

Basis anteilige Mieteinnahmen p.a. (Stand 31. März 2013)



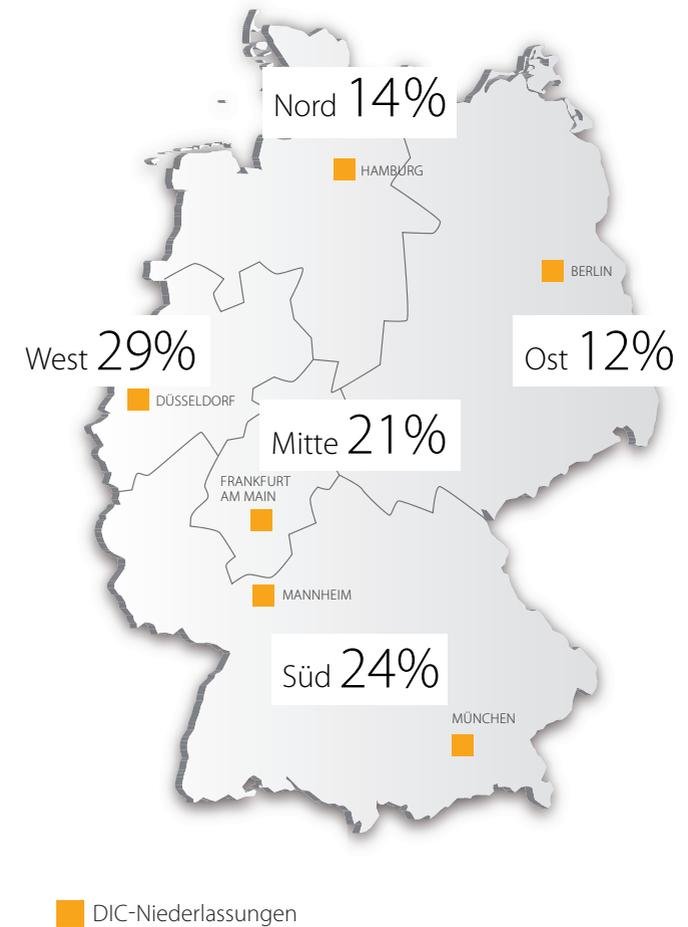
### HAUPTMIETER

Basis anteilige Mieteinnahmen p.a. (Stand 31. März 2013)



### PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis anteilige Mietflächen in m<sup>2</sup>





*Loftwerk – eine Immobilie unseres Spezialfonds „DIC Office Balance I“*

## **DIC Asset AG**

Eschersheimer Landstraße 223  
60320 Frankfurt am Main

Tel. (0 69) 945 48 58-86 · Fax (0 69) 945 48 58-99  
ir@dic-asset.de · www.dic-asset.de

Dieser Zwischenbericht ist auch in Englisch erhältlich.

Realisierung:  
LinusContent AG, Frankfurt am Main  
www.linuscontent.com