



DIC · ASSET
AKTIENGESELLSCHAFT

Q2

ZWISCHENBERICHT Q2/2010



Hamburg, Marckmannstraße

INHALT

Vorwort	2
Konzernzwischenlagebericht	5
Aktie	30
Konzernabschluss zum 30. Juni 2010	33
Anhang	42
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	44
Mehrperiodenübersicht	46
Portfolioübersicht	48

ECKDATEN

Operative Kennzahlen in Mio. Euro	H1 2010	H1 2009		Q2 2010	Q1 2010	
Bruttomieteinnahmen	64,1	67,3	-5%	32,4	31,7	+2%
Nettomieteinnahmen	58,4	62,7	-7%	29,4	29,0	+1%
Erlöse aus Immobilienverkauf	18,5	6,9	>100%	17,0	1,5	>100%
Gesamterträge	93,9	85,3	+10%	55,5	38,4	+45%
Funds from Operations (FFO)	22,0	21,7	+1%	11,1	10,9	+2%
EBITDA	51,9	56,1	-7%	26,6	25,3	+5%
EBIT	36,3	41,1	-12%	18,7	17,6	+6%
EBDA	21,9	21,1	+4%	11,4	10,5	+9%
Konzernüberschuss	6,3	6,1	+3%	3,5	2,8	+25%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15,4	18,8	-18%	7,8	7,6	3%

Bilanzdaten in Mio. Euro	30.06. 2010	31.12. 2009		30.06. 2010	31.03. 2010	
Eigenkapitalquote in %	25,2	24,0		25,2	25,4	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.001,6	2.024,2	-1%	2.001,6	2.023,0	-1%
Schulden	1.690,3	1.682,7	0%	1.690,3	1.684,5	0%
Bilanzsumme	2.259,4	2.213,4	+2%	2.259,4	2.257,9	0%

Kennzahlen je Aktie in Euro	H1 2010	H1 2009		Q2 2010	Q1 2010	
FFO	0,62	0,71	-13%	0,28	0,35	-20%
EBDA	0,62	0,69	-10%	0,29	0,34	-15%
(Un)verwässertes Ergebnis	0,18	0,20	-10%	0,09	0,09	0%



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

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

nach einem soliden Start ins neue Jahr mit zufrieden stellenden Ergebnissen im ersten Quartal haben wir einen Gang höher geschaltet und mit dem Ergebnis zur Jahresmitte unsere Erwartungen übertroffen. In einem weiterhin wechselhaften und schwierigen Umfeld zeugt das von einem robusten und erfolgreichen Geschäftsmodell. Die wichtigsten Ergebnisse in Kürze:

- Wir haben im Vermietungsgeschäft im zweiten Quartal mit 85.000 m² sehr gut abgeschlossen und liegen im ersten Halbjahr bei insgesamt 116.000 m².
- Bis Mitte August 2010 haben wir Immobilien für rund 56 Mio. Euro verkauft – das Jahresziel ist damit bereits fast erreicht.
- FFO und Konzernüberschuss wurden gegenüber dem ersten Quartal gesteigert und liegen zum Halbjahr über dem positiven Vorjahresniveau.

Derzeit sehen wir für unsere Branche erste Tendenzen hin zu einer verbesserten Marktentwicklung. Noch aber fehlt es für einen breit angelegten Trend an Substanz, weil die Entwicklung in den Teilbereichen der Branche noch unterschiedlich verläuft. Das zweite Halbjahr 2010 wird noch durch einen herausfordernden Vermietungsmarkt geprägt sein, während der Investmentmarkt merklich anzieht. Zunehmend werden wir aber von dem konjunkturellen Rückenwind, der jetzt auch die Immobilienbranche erreichen wird, profitieren. Wir haben die Voraussetzungen im Unternehmen geschaffen, um Vorwärtskräfte, die in besseren Rahmenbedingungen entstehen, zu nutzen:

- Ein positives Umfeld wird unsere Wertschöpfung im Portfolio deutlich unterstützen. Selbst bei schwierigen Rahmenbedingungen arbeitet unser Immobilienmanagement erfolgreich und effizient.
- Wir erweitern unsere Aktivitäten auf der Basis unserer Stärken. Mit dem ersten Spezialfonds gewinnen wir renommierte institutionelle Immobilieninvestoren als langfristige Geschäftspartner hinzu und verbreitern unser Investitionsspektrum.
- Gleichzeitig schaffen wir neue langfristige und planbare Einnahmequellen aus unseren Expertisebereichen Investment und Immobilienmanagement.
- Nach einer langen Phase der Zurückhaltung stehen Transaktionen wieder stärker im Vordergrund – wir sind organisatorisch, personell und finanziell darauf vorbereitet.

Die Einnahmensicherung steht unverrückbar im Zentrum unserer Strategie. Für die Zukunft setzen wir uns im Interesse unserer Mitarbeiter, Geschäftspartner und Aktionäre darauf aufbauend wieder ehrgeizige Ziele.

Dazu gehört, dass wir unser FFO-Jahresziel nach dem erfolgreich verlaufenen Halbjahr auf 41-43 Mio. Euro erhöhen. Zudem planen wir für 2010 nun mit einem deutlich höheren Verkaufsvolumen von mindestens 80 Mio. Euro. Weitere Schwerpunkte in den nächsten Monaten sind das neue Geschäftsfeld Fonds, Fortschritte bei unseren Projektentwicklungen sowie bei Gelegenheiten auch wieder Akquisitionen.

Wir freuen uns, sehr geehrte Aktionäre, wenn Sie uns auf dem Weg der DIC Asset AG weiter begleiten.

Mit freundlichen Grüßen,



Ulrich Höller



Markus Koch



Dr. Jürgen Schäfer

■ WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

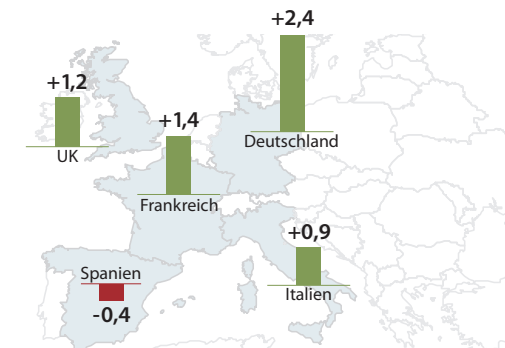
Konjunktureller Aufwärtstrend im 2. Quartal

Im zweiten Quartal 2010 hat sich die deutsche Wirtschaft deutlich positiv entwickelt. Getrieben durch die dynamisch wachsende Weltwirtschaft legten Investitionen und Exporte kräftig gegenüber dem ersten Vierteljahr zu. Dies wird in einem deutlich gestiegenen Bruttoinlandsprodukt (BIP) sichtbar werden. Damit festigt sich der Erholungskurs, der im Winterhalbjahr 2009/2010 ausgesetzt hatte.

Die positiven Effekte der wachsenden Weltwirtschaft dürften auch im weiteren Verlauf des Jahres dominieren, so dass für 2010 von den Wirtschaftsinstituten ein Wirtschaftswachstum zwischen 2 und 3% prognostiziert wird. Trotz dieses Anstiegs ist damit das Niveau von vor 2009 noch nicht wieder erreicht.

Erwartetes BIP-Wachstum in Europa 2010

in %



Quelle: IWF, Bundesbank, IfW, Barclays Capital

Arbeitsmarkt ist stabile Stütze im Aufschwung

Trotz Sommerpause und einem leichten Anstieg der Arbeitslosenzahl im Juli 2010 ist der Erholungstrend weiter intakt. Bundesweit waren 3,19 Millionen Menschen oder 7,6% arbeitslos (VJ 8,2%) – rund 270.000 Menschen weniger als vor einem Jahr. Der Arbeitsmarkt meistert die schwere Krise nach wie vor außerordentlich gut. Dabei wirkt die Kurzarbeit unverändert als entlastender Faktor, der in Anspruch genommene Umfang sinkt aber kontinuierlich.

Niedriges Zinsniveau bleibt bestehen

Die Unsicherheiten an den Finanzmärkten, zuletzt vor allem im Euro-Raum, führen zur Beibehaltung der expansiven finanzpolitischen Ausrichtung. Für Europa hält die Bundesbank den Fortbestand der günstigen Finanzierungsbedingungen bis ins Jahr 2011 für wahrscheinlich. Der Leitzins für die Eurozone liegt seit Mai 2009 unverändert bei 1,0%. Die Kreditvergabebedingungen für Unternehmen haben sich nicht verschärft, aber weiterhin sind Banken bei der Kreditvergabe zögerlich.

Vermietungsmarkt zeigt Bodenbildung

Im Gegensatz zur wirtschaftlichen Aufholbewegung hat sich im zweiten Quartal 2010 an den Bürovermietungsmärkten noch wenig getan. Die Analysten der Maklerhäuser addieren ihre Marktdaten auf ein Vermietungsergebnis von rund 1,2 Mio. m² an den großen sieben Bürostandorten. Dieses Ergebnis liegt leicht über dem Vorjahresniveau. Dabei ist der Anstieg vor allem durch zwei Großver-

mietungen mit insgesamt knapp 200.000 m² getragen worden. Die Spitzenmieten, die allerdings nur 3% bis 5% des Umsatzes ausmachen, sanken im 12-Monatsvergleich über alle Standorte noch leicht um 1,6%. Die Leerstände legten gegenüber Vorjahr erwartungsgemäß zu. Der Anstieg blieb mit rund 6% aber auch dank des robusten Arbeitsmarkts relativ moderat. Auch das Fertigstellungsvolumen, das gegenüber dem Vorjahr um rund 20% abnahm, trägt zu einer leichten Entspannung bei den Leerständen bei.

Vorerst keine Verbesserung bei Vermietungskonditionen

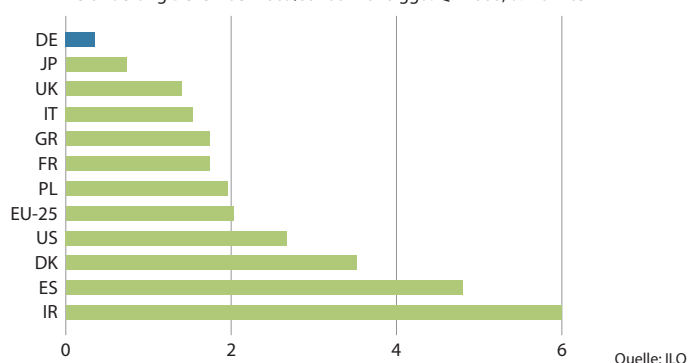
Das nur leicht verbesserte Halbjahresergebnis macht deutlich: Noch haben sich die Bedingungen am Vermietungsmarkt nicht wesentlich verändert. Es dominiert auf Grund der konjunkturellen Entwicklung der letzten zwei Jahre ein ausgeprägtes Sicherheitsdenken auf Unternehmensseite, so dass vor allem kurzfristige Verträge – oft auch Verlängerungen in bestehenden Flächen – abgeschlossen werden. Bei Neuvermietungen müssen weiterhin Mieterzuschüsse eingesetzt werden. Der wirtschaftlichen Aufwärtsbewegung nachgelagert ist mit einem nennenswerten Anziehen des Vermietungsmarkts erst ab 2011 zu rechnen.

Transaktionsmarkt im Aufschwung

Deutlich positiver als in der Vermietung ist die Situation am Transaktionsmarkt: Hier hält der Aufwärtstrend seit Jahresbeginn an. Im zweiten Quartal 2010 wurden rund 4,4 Mrd. Euro investiert, damit sind es zur Jahresmitte rund 9,4 Mrd.

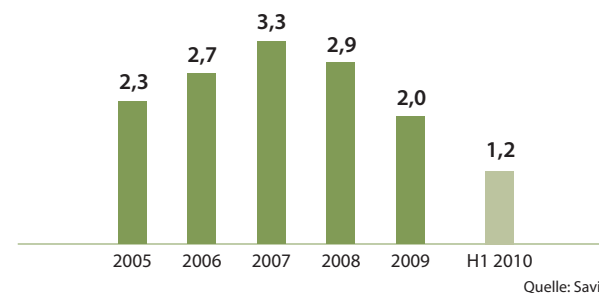
Arbeitslosenquoten – Veränderungen seit 2008

Veränderung Dezember 2009/Januar 2010 ggü. Q4 2008, %-Punkte



Vermietungsvolumen an den großen Bürostandorten

in Mio m²



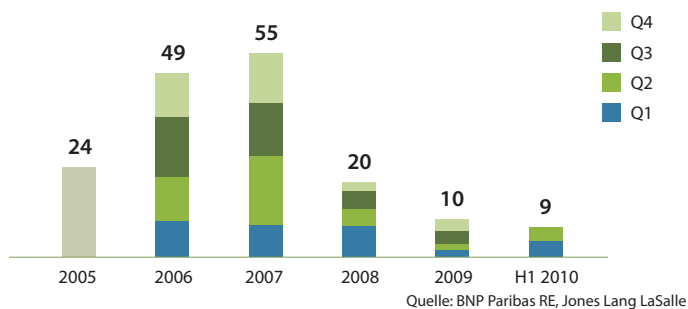
Euro. Im Vergleich: 2009 wurden in 12 Monaten nur rund 10 Mrd. Euro Transaktionsvolumen erreicht. Dabei mangelte es von April bis Juni nicht an dämpfenden Effekten: Die teils turbulenten staatlichen Refinanzierungen in der Euro-Zone sowie Diskussionen um gesetzliche Veränderungen bei offenen Immobilienfonds brachten Verunsicherung in den Markt. Im Vorjahresvergleich steht zum Halbjahr 2010 dennoch ein Plus von rund 50%.

Weiterhin dominieren Einzelhandelsobjekte (rund 46% Anteilsvolumen) vor Büroimmobilien (rund 31%). Ebenso richtet sich das Anlageinteresse unverändert überwiegend auf Core-Immobilien, so dass die Spitzenrenditen in diesem Bereich unter der Nachfrage nachgegeben haben. Offene und geschlossene Fonds sowie Spezialfonds waren mit einem Anlagevolumen von rund 4 Mrd. Euro die stärkste Investorengruppe, gefolgt von Pensionskassen und Versorgungswerken.

Positiver Ausblick bei Investments

Die zwischenzeitlich stark rückläufigen Portfoliotransaktionen finden wieder häufiger statt. So wurde im 1. Halbjahr mit rund 2,5 Mrd. Euro beinahe ein Viertel des Volumens in Paketform gehandelt. Auch die ausländischen Investoren sind mit einem Anteil von 40% wieder kräftiger im Geschäft. Mit mehr Marktteilnehmern, leichterem Fremdkapitalzugang und höheren Volumina per Transaktion halten die Makleranalysten 2010 ein Transaktionsvolumen von 20 Mrd. Euro – und damit auf dem Niveau von 2008 – für möglich.

Transaktionsvolumen von deutschen Gewerbeimmobilien
in Mrd. Euro



■ GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Highlights

- Sehr gute Vermietungsleistung im 2. Quartal
- Ergebnis über Vorjahresniveau
- 2. Quartal übertrifft Anfangsquartal
- FFO-Prognose erhöht

Trotz der unverändert schwierigen Vermietungsbedingungen konnten wir – dank einer starken Leistung im zweiten Quartal – mit 116.300 m² an das Vermietungsvolumen des Vorhalbjahres anknüpfen. Die Mieteinnahmen reduzierten sich erwartungsgemäß für das erste Halbjahr um 5% auf 64,1 Mio. Euro. Dass dabei der FFO mit 22,0 Mio. Euro über Vorjahresniveau lag, ist auf reduzierte operative Kosten und Finanzierungsaufwendungen sowie ein gesteigertes Ergebnis aus Co-Investments zurückzuführen. Der Konzernüberschuss betrug 6,3 Mio. Euro, das sind je Aktie 0,18 Euro. FFO und Konzernüberschuss lagen im zweiten Quartal über dem Vorquartal. Auf dieser Basis erhöhen wir unsere FFO-Prognose für 2010 auf 41-43 Mio. Euro.

Überblick Segmente

Stand 30.06.2010	Core plus	Value added	Co-Investments	Summe
Nutzfläche in m²	472.600	616.700	167.100	1.256.400
Immobilienvermögen in Mio. Euro*	997,7	911,4	268,3	2.177,4
Mieteinnahmen H1 in Mio. Euro	34,5	29,6	–**	64,1
EBT H1 in Mio. Euro	4,0	2,8	3,6	10,4

* Marktwerte zum 31.12.2009

** betrifft Minderheitsbeteiligungen, Ausweis im Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Geschäftstätigkeit der DIC Asset AG

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

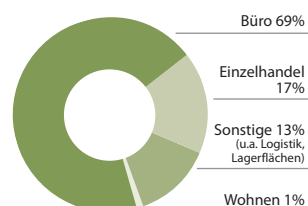
Immobilienwert weiterhin bei 2,2 Mrd. Euro

Das Immobilienportfolio umfasste am 30. Juni 2010 307 Objekte mit einer Gesamtfläche von rund 1,9 Mio. m². Der anteilige Wert der Immobilien (inklusive unserer Co-Investments) hat sich mit rund 2,2 Mrd. gegenüber dem Wert zum Jahresende 2009 nicht verändert. Insgesamt erwirtschaften die Immobilien ein jährliches anteiliges Mieteinnahmenvolumen von 141,1 Mio. Euro.

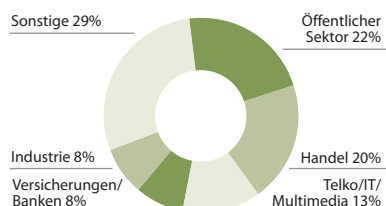
Klarer Fokus, breite Aufstellung

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

Nutzungsarten
(Basis Mieteinnahmen)



Hauptmieter
(Basis Mieteinnahmen)



Vermietungsmarkt umkämpft

Noch immer sind die Aktivitäten in der Vermietung wettbewerbsintensiv und vor allem die Neuvermietung mit viel Aufwand und Kreativität verbunden. Wir sind für diese intensive Arbeit mit unseren Vermietungsteams nahe an den Objekten gut aufgestellt und kümmern uns mit erster Priorität um die anstehenden Anschlussvermietungen. Wir gehen davon aus, dass die Vermietungsmärkte 2010 die Trendwende erreichen werden und uns ab dem nächsten Jahr – zeitlich der konjunkturellen Entwicklung nachgelagert – ein Aufwärtstrend mit steigender Nachfrage bevorsteht. Bis dahin steht die Sicherung des Cashflows an erster Stelle.

Erfolgreiche Aufholjagd bei Vermietungen in Q2

Wir haben im ersten Halbjahr 2010 116.300 m² in unserem Bestand vermietet und mit einer starken Leistung im zweiten Quartal den Anschluss an das Vorjahresniveau geschafft. Mit 85.100 m² wurde die Leistung des ersten Quartals mehr als verdoppelt, was vor allem dank stark gesteigerter Anschlussvermietungen gelang: Diese erhöhten sich um 58.900 m². Insgesamt erzielten wir im ersten Halbjahr 2010 durch Anschlussvermietungen 71.200 m² und durch Neuvermietungen 45.100 m². Die Vermietungsleistung zur Jahresmitte entspricht annualisierten Mieteinnahmen von 12,6 Mio. Euro.

Vermietungsleistung nach Nutzungsarten

Flächen in m ²	H1 2010	H1 2009
Büro	76.800	67.700
Einzelhandel	10.000	17.700
Sonstiges Gewerbe	25.800	39.200
Wohnen	3.700	3.800
Gesamt	116.300	128.400
Stellplätze (Einheiten)	840	830

Stabile Portfoliokennzahlen

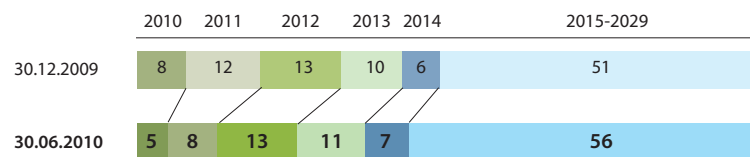
Wir konnten mit dieser Leistung die Stabilität unseres Portfolios leicht verbessern. Weiterhin aber spiegelt die Portfolioentwicklung die herausfordernde Situation für Vermieter wider. Die Vermietungsquote hat sich mit 86% gegenüber dem 31. März 2010 kaum verändert. Im Vergleich zum Jahresende 2009 betrug die Veränderung der Vermietungsquote -0,7 Prozentpunkte.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beläuft sich unverändert auf 5,4 Jahre. Im like-for-like-Vergleich (der Betrachtung ohne Portfolioveränderungen durch Käufe oder Verkäufe und Projektentwicklungen) stiegen die annualisierten Mieterlöse im zweiten Quartal um 0,4% gegenüber dem 31. März 2010. Dank der guten Vermietungsleistung im zweiten Quartal konnte ein Teil des Rückgangs aus dem 1. Quartal aufgefangen werden, so dass insgesamt im ersten Halbjahr eine Veränderung von -0,4 % zu verzeichnen ist.

Weitere Portfoliokennzahlen liefert der kompakte Überblick auf den Seiten 48 und 49 des Quartalsberichts.

Mietauslauf: überwiegend langfristige Vermietung

Verteilung der Mieteinnahmen nach Restlaufzeiten, in %



Verkaufsprozesse auf Marktbelebung eingestellt

Am Transaktionsmarkt ist eine spürbare Belebung feststellbar. Die Nachfrage steigt und bisher zurückhaltende Marktteilnehmer steigen wieder in Verhandlungen ein. Auch die Volumina werden größer, unter anderem da Finanzierungen wieder einfacher vergeben werden. Wir haben auf diese ersten Zeichen des Marktes schnell reagiert und uns im Verkauf strukturell und personell auf mehr Aktivitäten eingestellt.

Mehr Verkäufe ab Q2 realisiert

Im zweiten Quartal 2010 konnten wir deutlich mehr Objekte am Markt platzieren, unter anderem ein kleines Portfolio aus fünf Berliner Gewerbeobjekten sowie weitere acht Einzelimmobilien in Berlin, Hamburg, Heidelberg, Mannheim und Saarbrücken. Auf die Segmente Core plus und Value added (mit direkt gehaltenen Objekten) entfiel insgesamt ein Verkaufsvolumen von 27,2 Mio. Euro, auf Co-Investments (mit Objekten, an denen wir Minderheitsanteile halten) 8,6 Mio. Euro.

Rathausplatz, Hamburg-Harburg

VERLÄNGERUNG UND DIREKTER VERKAUF

- Abschluss Mietvertrag über 15 Jahre
- Verkauf im Anschluss



Bei Kauf des Objekts 2006 bestand ein 10-Jahres-Mietvertrag mit der Stadt Hamburg. Die rund 3.500 m² Bürofläche reichten dem Flächenbedarf des Mieters langfristig nicht aus. Wir begleiteten den Mieter bei der Erarbeitung möglicher Erweiterungsszenarien, unter anderem durch Projektentwicklungsleistungen. Letztendlich wird ein Neubau mit Anschluss an das Bestandsgebäude entstehen. In diesem Zusammenhang konnten wir den bestehenden Mietvertrag um 15 Jahre erweitern und mit dieser Wertschöpfung das Objekt direkt weiterplatzieren.

Neues Verkaufsziel: mindestens 80 Mio. Euro

Bereits zur Jahresmitte haben wir damit insgesamt ein Verkaufsvolumen von 35,8 Mio. Euro erreicht, etwas mehr als die Hälfte der Jahresplanung. Nach Abschluss des zweiten Quartals hielt das höhere Transaktionstempo an: Bis Mitte August 2010 stieg das Verkaufsvolumen auf rund 56 Mio. Euro, so dass wir unser ursprüngliches Jahresziel frühzeitig nahezu erreicht haben. Auf Grund dieser Entwicklung erhöhen wir das Verkaufsziel für 2010 auf mindestens 80 Mio. Euro.

Neues Geschäftsfeld: Fortschritte bei Fonds-Platzierung

Der Start unseres ersten Fonds rückt näher: Zur Jahresmitte sind bereits erste Tranchen des einzuwerbenden Eigenkapitals gezeichnet. Für einen neuen Investorenkreis besteht hier die Möglichkeit, sich an erstklassigen Immobilien in Metropolregionen Deutschlands indirekt zu beteiligen. Wir bleiben selbst mit einem signifikanten Beitrag investiert und stellen unsere bewährten Leistungen im Investment und im Immobilienmanagement als Dienstleistung zur Verfügung. Neben den Renditen aus den Beteiligungen entstehen für unsere Gesellschaft aus dem neuen Geschäftsfeld regelmäßige und stabile Einnahmen.

P6, Mannheim

OPTIMIERUNG EINZELHANDELSFLÄCHEN

- Konsolidierung Ladenflächen
- Aus 1B-Lage wird 1A-Lage

Bei Ankauf besaß die Immobilie drei kleine Ladenflächen mit Front zur zentralen Einkaufsstraße, die größte Ladenfläche des Objekts besaß jedoch nur Schaufensterflächen zur Seitenstraße hin. Um die Qualität der Flächen zu steigern, haben wir drei Ladenflächen zusammengefasst und umgebaut. Die entstandene große 1A-Handelsfläche konnten wir langfristig an eine renommierte Einzelhandelskette bei deutlicher Mietsteigerung vermieten.



Mitarbeiterzahl leicht ausgebaut

Im Personalbereich ergaben sich im ersten Halbjahr keine wesentlichen Veränderungen. Zum 30. Juni 2010 beschäftigte die DIC Asset AG 109 Mitarbeiter. Gegenüber dem Vorjahresquartal waren dies sieben Mitarbeiter mehr, was auf die Intensivierung des Immobilienmanagements in den letzten Monaten zurückzuführen ist. Überwiegend sind unsere Mitarbeiter vor Ort in der Vermietung und Optimierung unseres Objektbestands bei unserem Asset- und Propertymanager DIC ONSITE aktiv.

Anzahl Mitarbeiter

	30.06.2010	30.06.2009
Portfoliomanagement und Investment	9	9
Asset- und Propertymanagement	84	78
Konzernmanagement und Administration	16	15
Gesamt	109	102

■ UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

Gesamterträge gesteigert

Die Bruttomieteinnahmen lagen im ersten Halbjahr 2010 bei 64,1 Mio. Euro, das ist ein Rückgang von 3,2 Mio. Euro (-5%) gegenüber dem Vorjahr. Dies resultiert vor allem aus dem Auslauf von größeren Mietverträgen, der noch nicht vollständig kompensiert werden konnte, sowie aus einem durch Verkäufe reduzierten Portfolio. Im zweiten Quartal legten allerdings die Mieteinnahmen gegenüber dem vorherigen Quartal um 0,7 Mio. Euro auf 32,4 Mio. Euro zu.

Die Nettomieteinnahmen reduzierten sich um 4,3 Mio. Euro (-7%) gegenüber der Vorjahresperiode auf 58,4 Mio. Euro, vor allem da sich vom Eigentümer zu tragende Betriebskosten sowie immobilienbezogene Nebenkosten erhöhten.

Durch Verkäufe von Immobilien aus den Segmenten Core plus und Value added erzielten wir Erlöse in Höhe von 18,5 Mio. Euro. Die gesteigerten Verkaufserlöse sind auch wesentlich für den Anstieg der Gesamterlöse um 8,3 Mio. Euro (+10%) auf 93,9 Mio. Euro.

Entwicklung der Erträge

in Mio. Euro	H1 2010	H1 2009	
Mieteinnahmen	64,1	67,3	-5%
Erlöse aus Verkäufen	18,5	6,9	+168%
Sonstige Erträge	11,3	11,1	+2%
Gesamterträge	93,9	85,3	+10%

Operative Kosten: Einsparungen bei Verwaltungsaufwand

Die operativen Kostenpositionen konnten wir in Balance halten: Höherer Personalaufwand wegen der intensiven Vermietungsarbeit wurde durch Einsparungen beim Verwaltungsaufwand mehr als aufgefangen. Der Personalaufwand erhöhte sich um 0,3 Mio. (-7%) auf 4,7 Mio. Euro, während wir die Verwaltungsaufwendungen um 0,5 Mio. Euro (+11%) auf 4,0 Mio. Euro reduzierten. Die operative Kostenquote (Verwaltungs- und Personalaufwand zu Bruttomieteinnahmen, bereinigt um Immobilienmanagement-Erträge) stieg – vor allem wegen der veränderten Umsatzbasis – um 0,7 Prozentpunkte auf 11,4%. Die Abschreibungen lagen leicht über Vorjahresniveau bei 15,7 Mio. Euro.

Herleitungsrechnung FFO

in Mio. Euro	H1 2010	H1 2009		Q2 2010	Q1 2010	
Nettomieteinnahmen	58,4	62,7	-7%	29,4	29,0	+1%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	3,6	1,5	+140%	1,7	1,9	-11%
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	1,5	1,8	-17%	0,9	0,6	+50%
Ergebnis sonst. betriebl. Erträge/Aufwendungen	0,1	0,0	--	0,1	0,0	--
Finanzergebnis	-32,9	-35,3	+7%	-16,6	-16,3	-2%
Verwaltungsaufwand	-4,0	-4,5	+11%	-2,0	-2,0	0%
Personalaufwand	-4,7	-4,4	-7%	-2,4	-2,3	-4%
Funds from Operations	22,0	21,7	+1%	11,1	10,9	+2%

Deutlich weniger Aufwand bei Finanzierungen

Bei Zinsaufwendungen von 35,9 Mio. Euro (H1 2009: 38,1 Mio. Euro) und Zinserträgen von 3,0 Mio. Euro (H1 2009: 2,8 Mio. Euro) verbesserte sich das negative Finanzergebnis um 2,4 Mio. Euro (+7%) auf 32,9 Mio. Euro. Hierzu trugen das niedrige Zinsniveau sowie strukturelle Optimierungen in Kreditvereinbarungen und Zinssicherungsinstrumenten bei.

Co-Investments bringen 3,6 Mio. Euro Ergebnisbeitrag

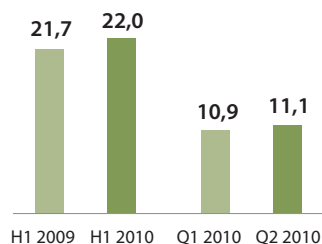
Die Resultate aus unserem Segment Co-Investments (ausgewiesen unter Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen) erhöhten sich um 2,1 Mio. Euro (+140%) auf 3,6 Mio. Euro. Neben verstärkten Verkäufen resultiert der Anstieg aus einem höheren Ergebnisanteil an der MainTor-Vermietung.

FFO: Vorjahresniveau leicht übertroffen

Der FFO betrug 22,0 Mio. Euro, leicht über dem Vorjahresniveau. Bei gesunkenen Mieteinnahmen konnte das Niveau durch Kosteneinsparungen sowie den geringeren Finanzierungsaufwand stabil gehalten werden. Je Aktie betrug der FFO 0,62 Euro (VJ 0,71 Euro).

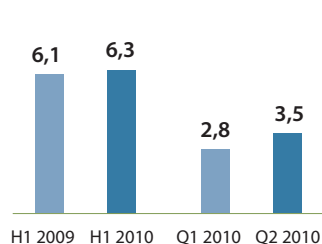
Funds from Operations

in Mio. Euro



Konzernüberschuss

in Mio. Euro



Konzernüberschuss erhöht

Der Konzernüberschuss lag mit 6,3 Mio. Euro zum Halbjahr 2010 über der Vorjahresperiode. Die veränderte Einnahmehasis wurden durch Einsparungen bei Kosten und Finanzierung sowie höhere Beiträge aus Co-Investments ausgeglichen. Das Ergebnis je Aktie betrug 0,18 Euro (VJ 0,20 Euro).

Segmentbeiträge durch Verkäufe positiv beeinflusst

Im Core plus-Segment lagen die Mieteinnahmen bei 34,5 Mio. Euro und im Value added-Segment bei 29,6 Mio. Euro, vor allem auf Grund von Verkäufen sowie der Beendigung von Mietverträgen niedriger als zum Halbjahr 2009. Für das Segment Co-Investments werden Mieteinnahmen wegen der Minderheitsbeteiligungen nicht ausgewiesen.

Im Segment Core plus sank das Ergebnis vor Steuern um 1,1 Mio. Euro gegenüber der Vergleichsperiode auf 4,0 Mio. Euro. Der Rückgang des Ergebnisses vor Steuern im Segment Value added um 1,9 Mio. Euro auf 2,8 Mio. Euro erklärt sich vor allem durch die niedrigeren Mieteinnahmen. Das Segment Co-Investments trug mit 3,6 Mio. Euro zum Ergebnis vor Steuern bei; der Zuwachs von 2,1 Mio. Euro ist vor allem auf höhere Ergebnisbeiträge aus Objektverkäufen und Mieteinnahmen zurückzuführen.

Ergebnisentwicklung

in Mio. Euro	H1 2010	H1 2009	
FFO	22,0	21,7	+1%
EBITDA	51,9	56,1	-7%
EBIT	36,3	41,1	-12%
EBDA	21,9	21,1	+4%
Konzernüberschuss	6,3	6,1	+3%
Konzernüberschuss je Aktie (Euro)	0,18	0,20	-10%
FFO je Aktie (Euro)	0,62	0,71	-13%

■ FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Finanzierungsstrategie: langfristiges Fundament

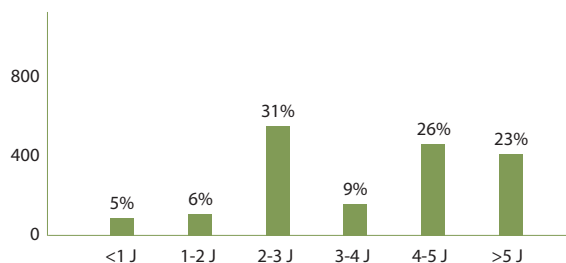
Im Rahmen unserer Finanzierungsstrategie streben wir neben der Liquiditätsversorgung eine langfristig orientierte und robuste Finanzierungsarchitektur an, die durch kurzfristige Marktveränderungen nicht unmittelbar negativ beeinflusst wird. Zudem ist uns parallel zur langfristigen Orientierung auch eine flexible Komponente wichtig, die Reaktion auf Marktchancen ermöglicht und Entscheidungsspielraum zulässt.

Finanzschulden langfristig vereinbart

Der Großteil der Finanzschulden von insgesamt 1.581 Mio. Euro ist langfristig abgeschlossen: Rund 50 % der Kredite haben eine Laufzeit von mehr als vier Jahren. Nur ein geringer Anteil – 5% oder 86 Mio. Euro – ist innerhalb der nächsten zwölf Monate zu refinanzieren. Durch die frühzeitige Prolongation einer portfoliobezogenen Finanzierung im zweiten Quartal 2010 konnte der Refinanzierungsbedarf in den nächsten 1-2 Jahren bereits jetzt um mehr als ein Viertel reduziert werden.

Finanzierung: überwiegend langfristig

Finanzschulden in Mio. Euro



Absicherung gegen Zinssteigerungen

Die Robustheit unserer Finanzierung wird unter anderem durch die Absicherung gegenüber Zinssteigerungen erhöht. Per Juni 2010 sind 83% aller Kreditvereinbarungen entweder mit fixem Zinssatz oder über Zinssicherungsinstrumente vor Aufwandssteigerungen abgesichert.

Deutlich weniger Finanzierungsaufwand als im Vorjahr

Wir konnten die Zinsaufwendungen im ersten Halbjahr um 2,2 Mio. Euro (-6%) auf 35,9 Mio. Euro senken. Dies gelang durch Strukturverbesserungen bei Kreditvereinbarungen und Zinssicherungsinstrumenten sowie dank der Nutzung des niedrigen Zinsniveaus. Über alle Finanzschulden lag der durchschnittliche Zinssatz per 30. Juni 2010 bei 4,56% (31. Dezember 2009: 4,60%). Der leicht gestiegene Zinsertrag resultiert vor allem aus der erhöhten Liquidität nach der Kapitalerhöhung im März 2010.

Investitionen in den Bestand stabil

Im ersten Halbjahr betrugen die Investitionen insgesamt 10,9 Mio. Euro. Sie setzen sich aus Akquisitionen (5,3 Mio. Euro) sowie Bestandsinvestitionen für Sanierungen, Mieterausbauten oder technische Optimierungen (5,6 Mio. Euro) zusammen. Gegenüber dem Vorjahr wurden die Bestandsinvestitionen – auch im Rahmen der offensiven Vermietungsstrategie – um 6% ausgeweitet, während externes Wachstum wesentlich weniger Bedeutung hatte.

Stärkerer Cashflow dank erhöhtem Verkaufsvolumen

Der Cashflow war im zweiten Quartal wesentlich von der gesteigerten Verkaufsaktivität geprägt. Vor allem aufgrund verminderter Mieterlöse war der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um 3,4 Mio. Euro rückläufig. Er wurde aber durch gestiegene Verkaufserlöse (innerhalb des Cashflows aus Investitionstätigkeit) überkompensiert.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist wegen der erhöhten Verkaufsvolumina mit 2,0 Mio. Euro positiv. Insgesamt wurden deutlich weniger Investitionen in den Ankauf neuer Objekte als im Vorjahr getätigt, die Bestandsinvestitionen liegen auf vergleichbarer Höhe. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit erhöhte sich vor allem in Folge der Kapitalerhöhung um 33,0 Mio. Euro auf 38,1 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr sank das Volumen der Kreditneuaufnahme wie auch das der Darlehensrückzahlung, unter anderem wegen der geringeren Investitionen.

Die Liquidität erhöhte sich zum Ende des zweiten Quartals um 44,6 Mio. Euro auf 94,4 Mio. Euro (VJ 49,8 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahr. Gegenüber dem 31. März 2010 stieg sie um 16,8 Mio. Euro, vor allem durch das gesteigerte Verkaufsvolumen.

Überblick Cashflow

in Mio. Euro	H1 2010	H1 2009
Konzernüberschuss	6,3	6,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15,4	18,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	2,0	-20,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	38,1	5,2
Zahlungswirksame Veränderungen	55,6	3,4
Finanzmittelfonds zum 30. Juni	94,4	49,8

Bilanzsumme steigt leicht

Die Bilanzsumme erhöhte sich leicht um 46,0 Mio (+2%) auf 2.259,4 Mio. Euro, im Wesentlichen durch die Kapitalerhöhung im ersten Quartal 2010.

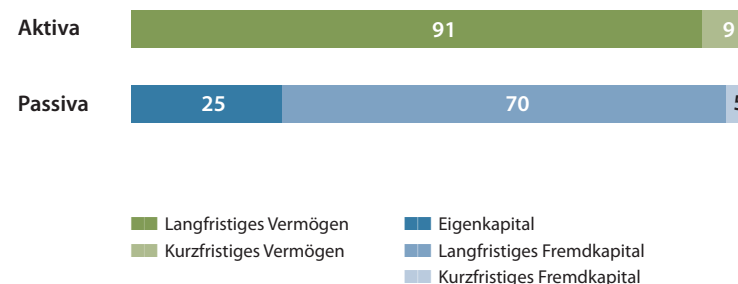
Aktiva: Verkäufe reduzieren langfristiges Vermögen

Das langfristige Vermögen sank um insgesamt 15,3 Mio. Euro (-1%) auf 2.057,3 Mio. Euro. Dies resultierte vor allem aus den Objektverkäufen im ersten Halbjahr. Dem gegenüber standen Zugänge aufgrund vereinnahmter Ergebnisse bei den assoziierten Unternehmen (vor allem MainTor) sowie bei latenten Steuern im Zusammenhang mit der erhöhten negativen Hedgingrücklage. Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich um 61,4 Mio. Euro (+44%) auf 202,1 Mio. Euro, vor allem durch den Liquiditätszufluss nach der Kapitalerhöhung und den erfolgten Verkäufen.

Eigenkapitalquote stabil bei 25%

Vor allem durch die Kapitalerhöhung wuchs das Eigenkapital um 38,5 Mio. Euro (+7%) auf 569,2 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote betrug 25,2% (31.12.2009: 24,0%). Aufgrund des geringeren Zinsniveaus stieg die negative Hedging-Rücklage, was das Eigenkapital schmälerte.

Bilanzstruktur in %



Kaum Veränderung bei Schulden

Die Schulden beliefen sich zum Ende des ersten Halbjahrs 2010 auf 1.690,3 Mio. Euro und befanden sich damit auf dem Niveau zum Jahresende 2009. Veränderungen zwischen lang- und kurzfristigen Schulden resultierten im Wesentlichen aus Laufzeitverschiebungen. Die langfristigen Schulden sanken leicht um 22,6 Mio. Euro auf 1.582,4 Mio. Euro. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 30,1 Mio. Euro (+39%) auf 107,8 Mio. Euro.



Düsseldorf,
Couvenstraße

Überblick Bilanz

in Mio. EUR	30.06.2010	31.12.2009
Bilanzsumme	2.259,4	2.213,4
Langfristiges Vermögen	2.057,3	2.072,6
Kurzfristiges Vermögen	202,1	140,8
Eigenkapital	569,2	530,7
Langfristige Schulden	1.582,4	1.605,0
Kurzfristige Schulden	107,8	77,7
Eigenkapitalquote in %	25,2	24,0
Verschuldungsgrad in %	74,8	76,0

■ EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 5. Juli 2010 fand die Hauptversammlung der DIC Asset AG statt. Die Aktionäre stimmten der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,30 Euro je Aktie zu. Die Dividendensumme von 11,8 Mio. Euro wurde am Tag darauf ausgezahlt. Ebenfalls beschlossen wurde die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals sowie eines neuen bedingten Kapitals. Die Aufsichtsräte Russell Platt und Bernd Wegener wurden für eine neue Amtszeit bestätigt.

Nach Ende des zweiten Quartals wurden weitere fünf Objekte mit einem Volumen von rund 20 Mio. Euro verkauft. Die größte der verkauften Immobilien ist ein Objekt am Börsenplatz in Frankfurt mit einem Volumen von rund 7 Mio. Euro. Das Transaktionsvolumen erhöht sich bis Mitte August dadurch auf insgesamt rund 56 Mio. Euro.

■ CHANCEN UND RISIKEN

Im Geschäftsbericht für das Jahr 2009 gehen wir ausführlich auf die Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit ein und informieren über das Risikomanagementsystem und interne Kontrollsystem. Seitdem haben sich – weder im Unternehmen noch im relevanten Umfeld – wesentliche Veränderungen ereignet.

Wir haben in den letzten Monaten die Beobachtung und Bewertung sowie das Reporting von steuerlichen Risiken vor allem im Zusammenhang mit Verkaufsmaßnahmen ausgebaut.

■ GESCHÄFTE MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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



von links oben
nach rechts:
Essen, Alfredstraße;
Düsseldorf, Werdener
Straße;
Magdeburg, Otto-
von-Guericke-Straße

■ PROGNOSE

Konjunktur weiterhin mit positiver Entwicklung

Im zweiten Quartal 2010 setzten sich die dynamischen Impulse ausgehend von der anziehenden weltweiten Konjunktur auch in der deutschen Wirtschaft durch. Dies soll laut den Analysten der Deutschen Bundesbank auch für die kommenden Monate des Jahres 2010 anhalten, sollten die fiskalpolitischen Schwierigkeiten einiger EU-Länder begrenzt bleiben. Insgesamt wird von den Wirtschaftsinstituten ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukt von 2 bis 3% für möglich gehalten. Das Zinsniveau bleibt voraussichtlich niedrig, da auch auf Grund der Refinanzierungsthematiken einiger EU-Staaten der Leitzins 2010 unverändert bei 1,0% gehalten wird. Der Arbeitsmarkt sendet weiterhin positive Signale, so dass 2010 auch auf diesem Feld ein stabiles Ergebnis erwartet wird.

Vermietungsvolumen auf Vorjahresebene geplant

Am Vermietungsmarkt erwarten wir keine gravierenden Veränderungen, der Wettbewerb bleibt in den nächsten Monaten intensiv. Bis dahin werden Vergünstigungen als Anreiz für Abschlüsse eingesetzt, allerdings mit abnehmender Bedeutung. Wir konzentrieren uns unverändert auf die Anschlussvermietung und Sicherung unseres Cashflows. Anstatt Mietern einmalige Rabatte anzubieten, präferieren wir es, maßgeschneiderte Lösungen zu schaffen und können dank unseres kräftigen Cashflows bei Bedarf Investitionen tätigen, die langfristig wertsteigernde Wirkung entwickeln. Zur Jahresmitte haben wir nach einem starken zweiten Quartal in der Vermietung ein Ergebnis auf Höhe des Vorjahres erzielt. Wir gehen davon aus, dass wir auf Jahressicht ein Vermietungsergebnis im Bereich des Vorjahresniveaus erreichen werden.

Höheres Verkaufsvolumen erwartet

Der Aufwärtstrend am Transaktionsmarkt ist auch im zweiten Quartal 2010 intakt, zum Halbjahr wurde bereits nahezu das gesamte Transaktionsvolumen des Vorjahres erreicht. Die Rückkehr von Investoren an den Markt, Erleichterungen bei Fremdfinanzierungen sowie ein leicht höheres Risikobewusstsein sind die Treiber des Aufschwungs. Core-Immobilien stehen weiterhin im Vordergrund, aber zunehmend rücken auch andere Risikoklassen zurück ins Zentrum des Investoreninteresses. Wir führen derzeit deutlich mehr konkrete Verkaufsverhandlungen als noch vor einem Jahr. Organisatorisch und personell haben wir

hierfür die Strukturen angepasst. Bis Mitte August konnten wir bereits Immobilien für rund 56 Mio. Euro verkaufen; deutlich mehr, als wir geplant hatten. Wir erwarten daher eine günstigere Transaktionsentwicklung mit einem Verkaufsvolumen von mindestens 80 Mio. Euro für das Gesamtjahr.

Fonds-Platzierung schreitet voran

Die Vermarktung unseres ersten Fonds läuft wie geplant. Bis Mitte des Jahres ist ein Teil des einzuwerbenden Eigenkapitals bereits gezeichnet. Die Einwerbung der Fonds-Eigenmittel soll zum Ende des Jahres abgeschlossen sein. Da wir den Fonds mit Immobilien aus dem DIC Asset-Portfolio ausstatten, können nach Platzierung direkt die ersten Aktivitäten unseres neuen Geschäftsfelds erfolgen. Die Investoren profitieren vom schnellen Start durch direkte Ausschüttungsrenditen von Beginn an.

Ankaufschancen werden zunehmen

Ab dem zweiten Halbjahr werden sich – auch dank des dynamischeren Transaktionsmarkts – vermehrt Ankaufgelegenheiten ergeben. Auch managementintensive Objekte könnten verstärkt auf den Markt kommen, wofür wir mit unserer Expertise und deutschlandweiten Präsenz gut aufgestellt sind. Mit gestiegener Liquidität aus der Kapitalerhöhung sehen wir uns für selektive Akquisitionen gut positioniert.

FFO-Prognose auf 41-43 Mio. Euro erhöht

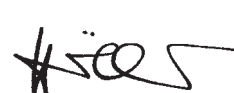
Prognosen besitzen nach wie vor angesichts der weltwirtschaftlichen Entwicklungen ein hohes Maß an Unsicherheit. Deswegen können unsere Planungen von den tatsächlichen Ereignissen abweichen, insbesondere wenn sich Rahmenbedingungen oder zu Grunde liegende Annahmen verändern.

Auf Grund der positiven Entwicklung unseres operativen Ergebnisses (FFO) in den ersten sechs Monaten erhöhen wir unsere Prognose für das Gesamtjahr 2010 um 2 Mio. Euro. Wir erwarten 2010 bei Mieteinnahmen von rund 126-128 Mio. Euro einen FFO zwischen 41 und 43 Mio. Euro.

■ VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETERER

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

Frankfurt am Main, 16. August 2010



Ulrich Höller



Markus Koch

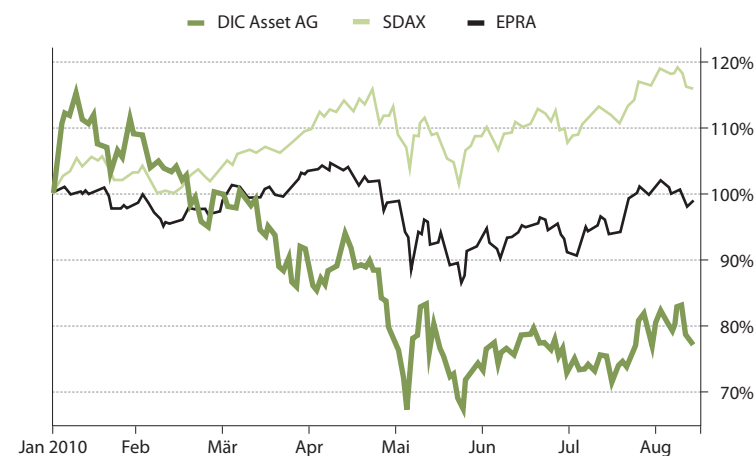


Dr. Jürgen Schäfer

Kursverlauf im ersten Halbjahr belastet

Nach einem guten Start ins Jahr 2010 erreichte die Aktie der DIC Asset AG im Januar ihren bisherigen Jahreshöchststand von 9,60 Euro. Danach folgte die Aktie dem allgemeinen schwächeren Markt. Während der Bezugsangebotsphase im Rahmen der Kapitalerhöhung konnte der Kurs dem anziehenden Markt nicht folgen, hielt aber immer einen deutlichen Aufschlag zum Ausgabepreis aufrecht. Danach gelang es im breiten Marktrückgang im Mai unserer Aktie nicht, sich gegen den Trend zu stemmen – auch weil Immobilienwerte derzeit immer noch kritisch beurteilt werden. Resultat war im Mai 2010 das bisherige Jahrestief von 4,30 Euro. Bis zum Ende des zweiten Quartals erholte sich unser Wert auf 6,23 Euro, was insgesamt einem Rückgang gegenüber Jahresbeginn von 24% entspricht. Der EPRA Developed Europe-Index schloss mit -6%, während der SDAX rund 10% zulegte. Nach der Kapitalerhöhung um 25% des Grundkapitals lag die Marktkapitalisierung der DIC Asset AG bei rund 244 Mio. Euro per 30. Juni 2010.

Nach Ende des zweiten Quartals legte die Aktie bis auf 6,40 Euro zu (16. August 2010).



Hauptversammlung beschließt Dividende

Auf der diesjährigen Hauptversammlung am 5. Juli 2010 präsentierte der Vorstand die Ergebnisse des Geschäftsjahrs 2009 und den aktuellen Geschäftsverlauf. Bei einer Präsenz von 73% des Grundkapitals entschied die Hauptversammlung über die Dividendenausschüttung von 0,30 Euro je Aktie und entlastete Vorstand und Aufsichtsrat für das vergangene Geschäftsjahr. Mit großer Mehrheit wurde sämtlichen Tagesordnungspunkten entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, unter anderem der Schaffung eines genehmigten Kapitals in Höhe von 19,5 Mio. Euro.

Präsentation vor Aktionären und Analysten

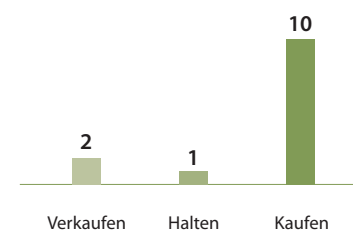
Im Berichtszeitraum haben wir unser Unternehmen und den aktuellen Geschäftsverlauf auf Roadshows in Amsterdam, London und New York präsentiert. Auch auf Branchenveranstaltungen und -konferenzen in Frankfurt, Amsterdam und London haben wir die DIC Asset AG vorgestellt.

Auszeichnung für Geschäftsbericht

Im weltweit größten Geschäftsberichtswettbewerb, den LACP Vision Awards, wurde der letztjährige Geschäftsbericht als einer der weltbesten Reports mit

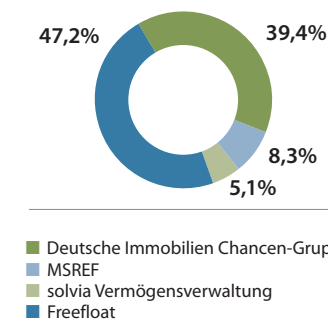
Berichterstattung über die Aktie

Coverage von 13 Bankhäusern
(Stand August 2010)



Aktionärsstruktur

(Stand August 2010)



Platin-Auszeichnung und dem ersten Rang innerhalb der Immobilien-Unternehmen bewertet. Insgesamt erreichte der Geschäftsbericht Platz 15 bei insgesamt mehr als 4.000 Wettbewerbern.

Analystenmeinungen: Empfehlungen auf breiter Basis

Unsere Aktie wird aktuell von 13 Analysten renommierter deutscher und internationaler Institute regelmäßig beobachtet. Mit 10 Empfehlungen erwartet die Mehrheit eine positive Kursentwicklung. Ein Analyst rät zum Halten, lediglich zwei Analysten prognostizieren unterdurchschnittliches Kurspotenzial.

Kennzahlen in Euro ⁽¹⁾

	H1 2010	H1 2009
Anzahl Aktien	39.187.498	31.349.999
Durchschnittliche Anzahl Aktien	35.268.749	30.394.060
Ergebnis je Aktie	0,18	0,20
52-Wochen-Hoch	9,60	16,81
52-Wochen-Tief	4,30	2,55
Quartalsendkurs	6,23	5,05
Börsenkapitalisierung (in Mio. Euro)	244	158
Kurs am 16.08.2010	6,40	

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

Finanzkalender

25.08.2010	Commerzbank German General Industries Conference	Frankfurt
02.-03.09.2010	EPRA Annual Conference 2010	Amsterdam
07.09.2010	HSBC Investorentour	Frankfurt
21.09.2010	UniCredit German Investment Conference	München
26.-27.09.2010	Roadshow USA	Boston, Chicago
07.10.2010	Société Générale 5th Pan European Real Estate Conference	London
19.10.2010	Initiative Immobilien-Aktie	Frankfurt
09.11.2010	Veröffentlichung Zwischenbericht Q3/2010	
16.11.2010	West LB Roadshow	Brüssel

■ KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM
1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2010

in TEUR	01.01.- 30.06.2010	01.01.- 30.06.2009	01.04.- 30.06.2010	01.04.- 30.06.2009
Gesamterträge	93.874	85.304	55.426	41.653
Gesamtaufwendungen	-57.603	-44.186	-36.743	-20.737
Mieteinnahmen	64.109	67.289	32.423	34.109
Erbbauszinsen	-387	-280	-193	-222
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	9.121	8.982	4.654	3.984
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-10.364	-10.234	-5.146	-4.876
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-4.122	-3.033	-2.405	-1.433
Nettomieteinnahmen	58.357	62.724	29.333	31.562
Verwaltungsaufwand	-3.995	-4.531	-2.040	-2.077
Personalaufwand	-4.747	-4.432	-2.462	-2.301
Abschreibungen	-15.669	-14.995	-7.932	-7.646
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	1.455	1.758	830	841
Sonstige betriebliche Erträge	641	375	483	242
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-414	-391	-170	-147
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	227	-16	313	95
Nettoerlös aus dem Verkauf von Immobilien	18.548	6.900	17.037	2.477
Restbuchwert der verkauften Immobilien	-17.905	-6.290	-16.395	-2.035
Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien	643	610	642	442
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	36.271	41.118	18.683	20.916
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	3.564	1.497	1.712	714
Finanzergebnis	-32.889	-35.268	-16.567	-17.371
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6.946	7.347	3.828	4.259
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.221	-1.420	-883	-205
Latente Steuern	527	171	500	-519
Konzernüberschuss	6.252	6.098	3.446	3.535
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	6.191	6.047	3.422	3.497
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	61	51	24	38
Unverwässertes/verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro	0,18	0,20	0,09	0,12

KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2010

AKTIVA

in TEUR	30.06.2010	31.12.2009
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.001.587	2.024.225
Betriebs- und Geschäftsausstattung	559	567
Anteile an assoziierten Unternehmen	33.031	28.946
Immaterielle Vermögenswerte	230	221
Aktive latente Steuern	21.873	18.652
Langfristiges Vermögen	2.057.280	2.072.611
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	408	67
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.988	4.500
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	92.717	86.876
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.092	6.079
Sonstige Forderungen	2.994	2.619
Sonstige Vermögenswerte	2.508	1.808
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	94.432	38.826
Kurzfristiges Vermögen	202.139	140.775
Summe Aktiva	2.259.419	2.213.386

PASSIVA

in TEUR	30.06.2010	31.12.2009
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	39.187	31.350
Kapitalrücklage	569.288	530.747
Hedgingrücklage	-70.614	-56.489
Andere Gewinnrücklagen	1.136	1.136
Bilanzgewinn	28.674	22.484
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	567.671	529.228
Minderheitenanteile	1.481	1.450
Summe Eigenkapital	569.152	530.678
Schulden		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.494.699	1.535.582
Passive latente Steuern	8.749	9.396
Derivate	79.010	60.052
Summe langfristiger Schulden	1.582.458	1.605.030
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	86.222	53.272
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.809	3.177
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	3.509	4.020
Rückstellungen	22	24
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.462	4.253
Sonstige Verbindlichkeiten	11.785	12.932
Summe kurzfristiger Schulden	107.809	77.678
Summe Schulden	1.690.267	1.682.708
Summe Passiva	2.259.419	2.213.386

■ KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2010

in TEUR	30.06.2010	30.06.2009
Laufende Geschäftstätigkeit		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten Zinsen und Steuern	41.971	45.293
Realisierte Gewinne/Verluste aus Immobilienverkäufen	-643	-610
Abschreibungen und Amortisation	15.669	14.995
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-1.763	59
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-4.080	-1.784
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	51.154	57.953
Gezahlte Zinsen	-35.757	-40.524
Erhaltene Zinsen	2.062	3.759
Gezahlte Steuern	-2.025	-2.430
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.434	18.758
Investitionstätigkeit		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	18.174	25.915
Erwerb von Immobilien	-5.271	-33.304
Investitionen in Immobilien	-5.603	-5.332
Darlehen an andere Unternehmen	-5.211	-7.780
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-60	-44
Cashflow aus Investitionstätigkeit	2.029	-20.545
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	47.025	0
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	5.600	22.473
Rückkauf/Verkauf eigener Anteile	0	7.311
Rückzahlung von Darlehen	-13.532	-24.584
Gezahlte Eigenkapitaltransaktionskosten	-950	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	38.143	5.200
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	55.606	3.413
Finanzmittelfonds am 01. Januar	38.826	46.417
Finanzmittelfonds zum 30. Juni	94.432	49.830

■ SEGMENTBERICHTERSTATTUNG ZUM 30. JUNI 2010

in TEUR	H1 2010	H1 2009	Q2 2010	Q2 2009
Mieteinnahmen				
Core plus	34.541	35.830	17.596	18.655
Value added	29.568	31.459	14.827	15.454
Co-Investments	0	0	0	0
Übrige	0	0	0	0
Konzern	64.109	67.289	32.423	34.109
EBITDA				
Core plus	30.798	32.687	15.705	17.116
Value added	26.297	28.719	13.375	14.276
Co-Investments	0	0	0	0
Übrige	-5.156	-5.293	-2.464	-2.595
Konzern	51.939	56.113	26.616	28.797
EBTDA				
Core plus	12.427	13.174	6.158	7.170
Value added	9.933	11.475	5.403	6.024
Co-Investments	3.565	1.497	1.712	714
Übrige	-3.310	-3.804	-1.511	-2.003
Konzern	22.615	22.342	11.762	11.905
EBT				
Core plus	3.983	5.084	1.955	2.966
Value added	2.794	4.681	1.716	2.637
Co-Investments	3.565	1.497	1.712	714
Übrige	-3.396	-3.915	-1.554	-2.058
Konzern	6.946	7.347	3.829	4.259

■ GESAMTERGEBNISRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2010

in TEUR	H1 2010	H1 2009
Marktbewertung Cashflow-Hedges	-15.817	-15.797
Marktbewertung Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	1.691	-2.743
Im Eigenkapital erfasste Beträge	-14.126	-18.540
Konzernüberschuss	6.252	6.098
Gesamtergebnis	-7.874	-12.442
Konzernaktionäre	-7.935	-12.493
Minderheitenanteile	61	51

■ EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DES KONZERNS
ZUM 30. JUNI 2010

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für eigene Anteile	Rücklage für Cashflow- Hedges	Andere Gewinn- rücklagen	Bilanz- gewinn	Minder- heiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2008	31.350	528.450	-4.977	-39.521	1.136	15.820	1.537	533.795
Konzernüberschuss						6.047	51	6.098
Verluste aus Cash-Flow Hedges*				-15.797				-15.797
Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*				-2.743				-2.743
Gesamtergebnis				-18.540		6.047	51	-12.442
Erwerb eigener Anteile			-2.270					-2.270
Verkauf eigener Anteile		2.297	7.247					9.544
Rückzahlung Minderheitenanteile							-32	-32
Stand am 30. Juni 2009	31.350	530.747	0	-58.061	1.136	21.867	1.556	528.595
Konzernüberschuss						10.022	9	10.031
Verluste aus Cash-Flow Hedges*				-208				-208
Gewinne aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*				1.780				1.780
Gesamtergebnis				1.572		10.022	9	11.604
Ausschüttung 2008							-9.405	-9.405
Rückzahlung Minderheitenanteile							-116	-116
Stand am 31. Dezember 2009	31.350	530.747	0	-56.489	1.136	22.484	1.450	530.678
Konzernüberschuss						6.191	61	6.252
Verluste aus Cashflow-Hedges*				-15.817				-15.817
Gewinne aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*				1.691				1.691
Gesamtergebnis				-14.126		6.191	61	-7.874
Kapitalerhöhung	7.837	38.541						46.378
Rückzahlung Minderheitenanteile							-30	-30
Stand am 30. Juni 2010	39.187	569.288	0	-70.614	1.136	28.674	1.481	569.152

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

Allgemeine Angaben zur Berichterstattung

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

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenfinanzberichts der DIC Asset AG zum 30. Juni 2010 ein gegenüber dem Jahresabschluss verkürzter Berichtsumfang erstellt. Im Konzernzwischenfinanzbericht werden die gleichen Methoden zur Konsolidierung, Währungsumrechnung, Bilanzierung und Bewertung wie im Konzernabschluss 2009 angewendet. Wir haben die Segmentierung bezüglich der Zuordnung einzelner Immobilien teilweise geändert. Hierdurch ergab sich in der Vorjahresdarstellung eine Belastung des Ergebnisses vor Steuern (EBT) im Value added-Segment in Höhe von 0,8 Mio. Euro zugunsten des Core plus-Segments. Ertragsteuern wurden auf Basis des für das Gesamtjahr erwarteten Steuersatzes abgegrenzt. Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 30. Juni 2010 auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

Erläuterungen zum Konzernabschluss

Im ersten Halbjahr 2010 wurden Fremddarlehen in Höhe von 5,6 Mio. Euro aufgenommen. Diese dienen der Finanzierung eines Objektes im RMN-Portfolio (4 Mio. Euro) und zur Finanzierung von Capex/TI-Maßnahmen (1,6 Mio. Euro). Hiervon sind 4 Mio. Euro durch Festzinsvereinbarungen gesichert.

Kapitalerhöhung

Mit Beschluss vom 12. März 2010 erhöhte die DIC Asset AG ihr Grundkapital durch Ausgabe von 7.837.499 neuen Aktien gegen Bareinlagen von 31.349.999 Aktien auf 39.187.498 Aktien. Hierdurch erhöhte sich das Eigenkapital der Gesellschaft um rund 46,3 Mio. Euro.

Sonstige Angaben

Im Berichtszeitraum haben sich in der Zusammensetzung der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat keine Veränderungen ergeben. Das Vorstandsmitglied Dr. Jürgen Schäfer wird mit Auslaufen seines Vertrages zum 30. September 2010 aus dem Unternehmen ausscheiden.

Dividende

Um die Aktionäre am Erfolg und der Wertsteigerung der DIC Asset AG angemessen teilnehmen zu lassen, hat der Vorstand auf der Hauptversammlung vom 5. Juli 2010 eine Dividende von 0,30 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2009 vorgeschlagen. Nach entsprechender Beschlussfassung wurde die Dividende in Höhe von insgesamt 11,8 Mio Euro am 6. Juli 2010 ausgezahlt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Aus dem Segment Value added verkauften wir mit Vertrag zum 29. Juli 2010 ein Objekt in Frankfurt mit einem Volumen von 7,2 Mio. Euro. An diesem Verkauf partizipiert die DIC Asset AG mit 50%. Weitere vier Objekte aus dem Segment Co-Investments wurden mit einem Transaktionsvolumen von 13,4 Mio. Euro veräußert. Hier hat die DIC Asset AG einen Anteil von jeweils 20%.



Rheinwerk, Bonn

■ AN DIE DIC ASSET AG, FRANKFURT AM MAIN

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2010, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w 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 16. August 2010

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Rödl
Wirtschaftsprüfer

Danesitz
Wirtschaftsprüfer

■ MEHRPERIODENÜBERSICHT KENNZAHLEN

in Mio. Euro	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010	Q2 2010
Mieteinnahmen	33,2	34,1	33,5	32,8	31,7	32,4
Erlöse aus Immobilienverkauf	4,4	2,5	3,3	5,0	1,5	17,0
Gesamterträge	43,6	41,7	42,3	43,7	38,4	55,5
EBITDA	27,5	28,6	27,4	27,3	25,3	26,6
EBIT	20,2	20,9	19,8	19,4	17,6	18,7
FFO	10,2	11,5	13,9	12,0	10,9	11,1
Ergebnis vor Abschreibungen	9,9	11,2	13,1	12,4	10,5	11,4
Konzernüberschuss	2,6	3,5	5,4	4,6	2,8	3,5
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,09	0,12	0,17	0,15	0,09	0,09
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9,1	9,6	10,1	9,8	7,6	7,8
Marktwert Immobilienvermögen*	2.184,4	2.179,7	2.217,6	2.192,2	2.195,3	2.177,4
Bilanzsumme	2.214,4	2.223,2	2.209,1	2.213,4	2.257,9	2.259,4
Eigenkapital	512,8	528,6	517,7	530,7	573,4	569,2
Eigenkapitalquote in %	23,2	23,8	23,4	24,0	25,4	25,2
Schulden	1.701,6	1.694,6	1.691,5	1.682,7	1.684,5	1.690,3
Verschuldungsgrad in %	76,8	76,2	76,6	76,0	74,6	74,8

* Unterjährige Akquisitionen zu Anschaffungskosten berücksichtigt

PORTFOLIOÜBERSICHT

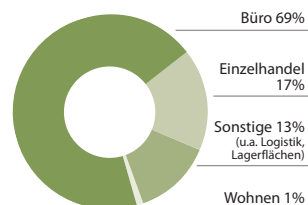
Stand: 30. Juni 2010

	Core plus	Value added	Co-Investments	Gesamt
Anzahl Immobilien	49	128	130	307
Portfoliovolumen in Mio. Euro*	997,7	911,4	268,3	2.177,4
Portfolioanteil	46%	42%	12%	100%
Jahresnettomiete in Mio. Euro	66,7	59,0	15,4	141,1
Nutzfläche in m ²	472.600	616.700	167.100	1.256.400
Miete pro m ² in Euro	12,28	9,43	8,92	10,52
Vermietungsquote	92,4%	82,0%	82,7%	86,0%

* Marktwerte zum 31.12.2009

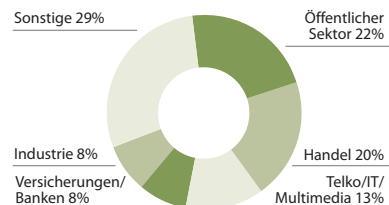
Nutzungsarten

Basis Mieteinnahmen,
Stand 30. Juni 2010



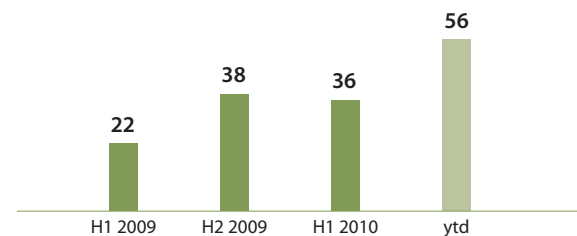
Hauptmieter

Basis Mieteinnahmen,
Stand 30. Juni 2010



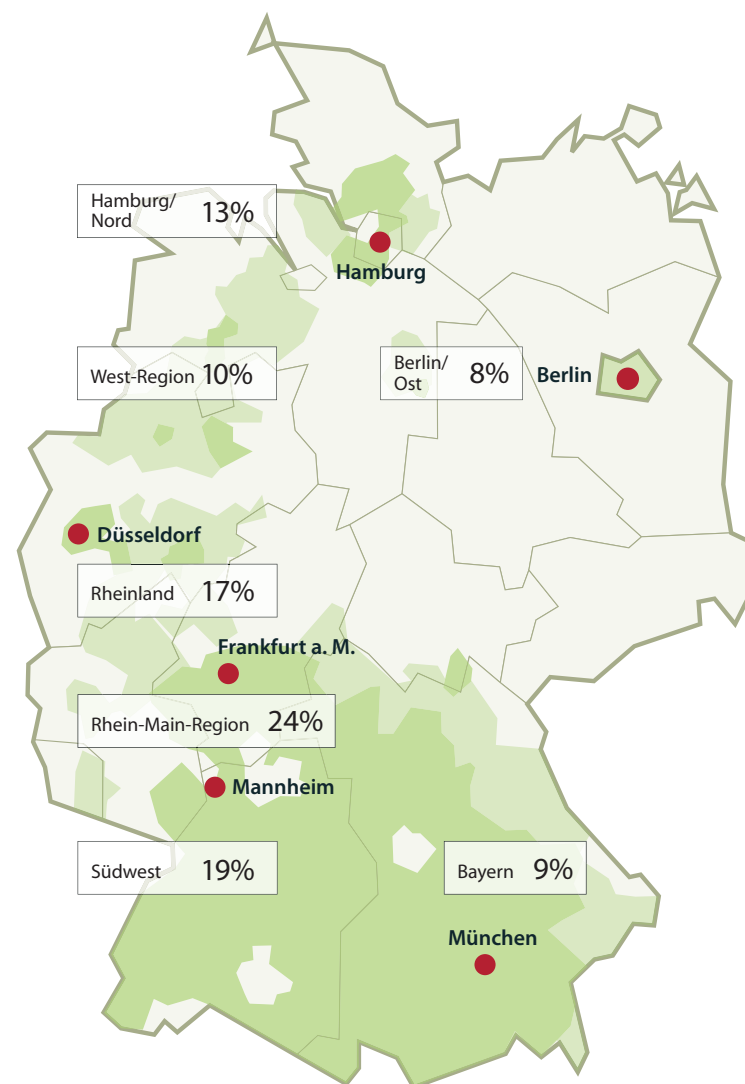
Verkaufsvolumen

in Mio. Euro, Stand 15. August 2010



REGIONALE VERTEILUNG

nach Nutzfläche in m², Stand: 30. Juni 2010



- Niederlassungen
 - Region mit wirtschaftlich exzellenten Bedingungen
 - Region mit wirtschaftlich guten Bedingungen
- (basiert auf einem regionalen Ranking aus „Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft“ 2009)

DIC Asset AG

Grünhof · Eschersheimer Landstraße 223
60320 Frankfurt am Main

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

Dieser Zwischenbericht ist auch in Englisch erhältlich.

Konzept und Realisierung:

LinusContent AG, Frankfurt am Main
www.linuscontent.com