

DIC ASSET

DIC ■



ZWISCHENBERICHT
Q2 2012



Rechts im Vordergrund: MainTor Panorama

INHALT

Vorwort	2
Konzernzwischenlagebericht	5
Aktie	29
Konzernabschluss zum 30. Juni 2012	32
Konzernanhang	42
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	44
Quartalsübersicht	46
Portfolioübersicht	48

ÜBERBLICK

Kennzahlen in Mio. Euro						
	H1 2012	H1 2011		Q2 2012	Q1 2012	
Bruttomieteinnahmen	62,5	56,5	+11%	31,4	31,1	+1%
Nettomieteinnahmen	56,1	52,2	+7%	28,0	28,1	0%
Erträge aus Immobilien- management	2,3	2,3	0%	1,1	1,2	-8%
Erlöse aus Immobilienverkauf	2,9	9,3	-69%	0,1	2,8	-96%
Gesamterträge	78,2	76,0	+3%	38,8	39,4	-2%
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,6	0,6	0%	0,1	0,5	-80%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1,3	0,9	+44%	0,5	0,8	-38%
Funds from Operations (FFO)	21,3	20,1	+6%	10,8	10,5	+3%
FFO je Aktie	0,47	0,47	0%	0,24	0,23	+4%
EBITDA	49,2	45,9	+7%	24,6	24,6	0%
EBIT	33,1	31,8	+4%	16,5	16,6	-1%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	21,3	19,3	+10%	8,6	12,7	-32%
Bilanzdaten in Mio. Euro	30.06. 2012	31.12. 2011		30.06. 2012	31.03. 2012	
Netto-Eigenkapitalquote	31,4%	31,7%	-0,3 pp	31,4%	31,5%	-0,1 pp
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.914,8	1.902,1	+1%	1.914,8	1.917,5	0%
Schulden	1.627,4	1.624,0	0%	1.627,4	1.632,9	0%
Bilanzsumme	2.252,7	2.248,1	0%	2.252,7	2.257,7	0%
Vermietungsgeschäft	H1 2012	H1 2011		Q2 2012	Q1 2012	
Vermietungsleistung in m ²	112.000	138.000	-19%	60.000	52.000	+16%
Leerstandsquote	12,0%	13,8%	-1,8 pp	12,0%	12,3%	-0,3 pp
Wachstum Mieteinnahmen like-for-like	0,1%	0,1%	+0,0 pp	+0,1%	0,0%	+0,1 pp



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

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

die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland bewegt sich noch stärker als bisher in dem Spannungsfeld zwischen der gesunden Robustheit hierzulande und den ungelösten Finanzierungsproblemen zahlreicher europäischer Staaten. Dies sorgt für eine starke Verunsicherung und kann letztlich auch die weitere Konjunktorentwicklung in Deutschland beeinträchtigen. Dabei betrachten gerade internationale Anleger Deutschland nach wie vor als sicheren Hafen, was die anhaltend hohen Investitionen sichtbar machen.

Das auf Solidität und Stabilität ausgerichtete Geschäftsmodell der DIC Asset AG bringt sehr gute Voraussetzungen mit, sich auch in einer solchen Situation gut zu behaupten. Drei Faktoren sind hier ausschlaggebend:

- Unser Unternehmen operiert ausschließlich in Deutschland und fokussiert auf den Gewerbeimmobilienmarkt.
- Das interne Asset- und Propertymanagement der DIC Asset AG schafft Nähe zu Objekten und Mietern und erlaubt eine effiziente und erfolgreiche Bewirtschaftung und Vermietung.
- Unser Portfolio liefert stabile und hohe Cashflows aus einer breit diversifizierten Mieterbasis.

Den Erfolg unseres Geschäftsmodells reflektieren auch unsere guten Ergebnisse zum ersten Halbjahr 2012. Sie sind gleichzeitig ein Indiz für die Fortschritte bei der Umsetzung unserer Jahresziele:

- Wir haben die Vermietungsleistung des ersten Quartals um 16% übertroffen. Damit liegt die Summe der vermieteten Flächen zum Halbjahr 2012 bei rund 112.000 m².
- Mit weiteren Akquisitionen haben wir das Ankaufsvolumen auf rund 86 Mio. Euro gesteigert.
- Unser FFO liegt zur Jahresmitte bei 21,3 Mio. Euro, das sind 6% mehr als im Vorjahr.

Erfreulicherweise hat sich auch unsere Aktie im bisherigen Jahresverlauf vergleichsweise gut entwickelt und seit Jahresbeginn um rund 50% zugelegt. Ihre Performance ließ dabei den wichtigen Benchmark, den EPRA-Index, sehr deutlich hinter sich. Wir werden diese erfolgreiche Entwicklung durch unsere Aktivitäten weiter unterstützen. Dabei dürfte sich die Suche vieler Investoren nach wertbeständigen und stabil aufgestellten Immobilienwerten positiv auswirken.

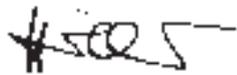
Wir arbeiten unverändert daran, unser Portfolio als Quelle solider und langfristiger Erträge weiter auszubauen. Innerhalb des ersten Halbjahres haben wir dabei gute Fortschritte erzielt:

- Unser Portfolio ist heute deutlich besser ausgelastet als noch vor einem Jahr: Die Leerstandsquote haben wir auf 12,0% gesenkt, allein im letzten Quartal um 0,3 Prozentpunkte. Gegenüber dem Vorjahr haben wir die Quote sogar um annähernd zwei Prozentpunkte reduziert.
- Die Mieteinnahmen und die Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen zeigen durch die Vermietungen und den sukzessiven Portfolioausbau im Commercial Portfolio wie auch bei den Co-Investments nach oben.
- Das Portfolio gründet auf seiner langfristig und diversifiziert angelegten Finanzierungsstruktur. Alle für 2012 geplanten bzw. erforderlichen Refinanzierungen konnten bereits umgesetzt oder vorzeitig bereits bindende Zusagen arrangiert werden. Für Refinanzierungen von Portfolien oder Einzelobjekten, Akquisitionen sowie Projektfinanzierungen wurden in den ersten sechs Monaten Darlehen für insgesamt rund 500 Mio. Euro arrangiert.

Nach Ende des zweiten Quartals haben wir bei der Quartiersentwicklung „MainTor“ einen großen Meilenstein erreicht: Mit der Vorvermarktung von „MainTor Panorama“ und „MainTor Patio“ an einen institutionellen Anleger bringen wir gleich zwei Bauabschnitte in die Umsetzung. Der Kaufpreis wird in Raten parallel zum Baufortschritt geleistet. Dadurch kann die bestehende Bankenfinanzierung anteilig abgelöst werden und weitere Fremd- und Eigenmittel sind nicht erforderlich.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionäre, dass Sie uns bis hierher unterstützt haben und wünschen uns, dass Sie uns auch weiterhin mit ihrem hohem Vertrauen begleiten.

Mit freundlichen Grüßen,



Ulrich Höller



Markus Koch

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Deutsche Wirtschaft: stabil, aber mit unklarer Richtung

Die Unsicherheit über die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland hat zugenommen, das zeigen die Frühindikatoren wie der ifo-Index. Lagebeurteilung und zukünftige Erwartung werden von Unternehmen Ende Juli 2012 weniger optimistisch betrachtet, liegen aber immer noch auf relativ hohem Niveau. Es wird also zunehmend deutlich, dass die deutsche Wirtschaft Beeinträchtigungen durch die Staatsschuldenkrise und die nachlassende Dynamik der Weltwirtschaft erwartet. Auch der Arbeitsmarkt zeigt erste leichte Abschwächungstendenzen: im Juli stieg die Arbeitslosenanzahl um rund 67.000 auf 2,9 Mio, was vor allem saisonbedingte Gründe hat. Im Vergleich mit dem Vorjahr liegt die Arbeitslosenquote aber nur noch 63.000 niedriger. Die Zahl der Erwerbstätigen ist um rund 500.000 gegenüber dem Vorjahr auf 41,7 Mio. gestiegen. Damit liegt die Arbeitslosenquote im Juli 2012 bei 6,8% (Juli 2011: 7,0%).

Im ersten Quartal 2012 wurde ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,5% erzielt, im zweiten Quartal betrug das Wachstum 0,3%. Angesichts der europäischen Schuldenkrise und der schwächeren Frühindikatoren sind die Meinungen der Marktbeobachter derzeit uneinig, ob die wirtschaftliche Entwicklung in den folgenden Quartalen schwächer oder kräftiger ausfallen wird.

Leitzins gesenkt, aber kein Anschub für Kreditvergabe zu erwarten

Die Europäische Zentralbank hat als Reaktion auf die weiterhin angespannte Haushaltssituation einiger europäischer Staaten sowie auf die Finanzierungsprobleme von Finanzinstituten im Juli 2012 ihren Leitzins um 0,25% auf historisch niedrige 0,75% gesenkt. Die Einlegefazilität liegt seit Juli sogar bei 0,00%, um die Liquiditätsausstattung von Finanzinstituten zu erleichtern. Diese Maßnahmen wirken voraussichtlich erneut allenfalls kurzfristig beruhigend auf den verunsicherten Finanzmarkt. Eine dauerhafte Lösung der europäischen Staatsschuldenkrise und eine Antwort auf Ungleichgewichte innerhalb der Währungsunion sind allerdings nicht sichtbar. Auf der deutschen Immobilienwirtschaft lastet weiterhin die schwierigere Kreditvergabesituation, deren weitere Entwicklung zudem schwer kalkulierbar ist. Zuletzt hatte die Commerzbank beschlossen, ihr über die Tochter Eurohypo betriebenes Geschäftsfeld „Gewerbliche Immobilienfinanzierung“ komplett aufzugeben.

Leicht stärkeres BIP-Wachstum für 2012 erwartet

Nach einer konjunkturellen Schwächephase sieht die Deutsche Bundesbank in ihrer aktuellen gesamtwirtschaftlichen Vorausschätzung von Juni 2012 die deutsche Wirtschaft wieder Fahrt aufnehmen und stark genug zu sein, um der Rezession in Europa und einem unruhigen Finanzmarkt zu trotzen. Deutschland profitiert von der weniger dynamischen, aber insgesamt stabilen Weltwirtschaft, dem hohen Beschäftigungsgrad mit Impulsen für die Binnenkonjunktur, den historisch günstigen Finanzierungsbedingungen und dem Safe-Haven-Effekt, der Investoren anzieht. Nach wie vor sind aber die Risiken für die Konjunktur groß. Die Deutsche Bundesbank rechnet aktuell für das Gesamtjahr mit einem Wachstum von 1,0%.

Bürovermietungsmarkt stabil, aber mit gemischten Ergebnissen

Das Vermietungsvolumen in den großen Bürostandorten zeigte sich auch im zweiten Quartal auf stabilem Niveau. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr rund 1,4 Mio. m² vermietet, was einen Rückgang von rund 10% gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Dieser Rückgang stellt aber keinen Einbruch dar, da die Ergebnisse immer noch auf Höhe des Durchschnitts der letzten zehn Jahre liegen. Weiterhin befindet

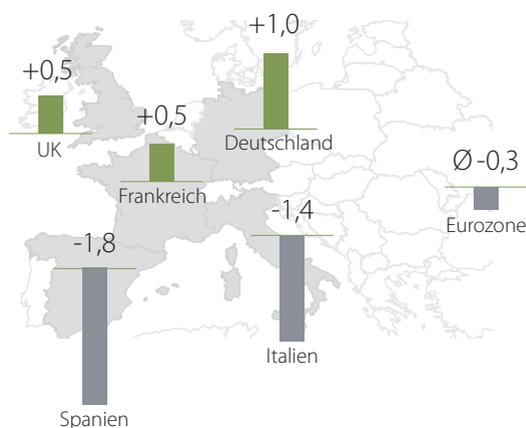
sich die Stimmung im Markt auf gutem Niveau, was auch an der stabilen konjunkturellen Entwicklung und der hohen Zahl an Erwerbstätigen liegt. Bis Jahresende wird mit einem Vermietungsvolumen von rund 3 Mio. m² gerechnet, einem Ergebnis, das ebenfalls über dem langfristigen Durchschnitt liegen würde.

Leerstand sinkt weiter

Trotz geringerer Vermietungsergebnisse sank der Leerstand in allen Bürometropolen und beträgt insgesamt rund 9,2%, etwa 1 Prozentpunkt weniger als im Vorjahr. Die Spitzenmieten folgen weiterhin einem leicht steigenden Trend, dies liegt an der hohen Nachfrage für das Spitzensegment. Während es eine geringere Herausforderung darstellt, Mieter für erstklassige und dementsprechend teure Flächen in Bestlage zu gewinnen, ist die Mietersuche deutlich schwieriger für Objekte, die sich nicht in Spitzenlagen befinden oder in die Jahre gekommen sind. Die hohe und in den letzten Jahren sehr stabile Nachfrage nach modernen Flächen hat nun auch Projektentwickler wieder auf den Plan gebracht, die verstärkt in Grundstücke oder Sanierungsobjekte investieren. Noch zeigt sich bei den Fertigstellungen beziehungsweise der Fertigstellungspipeline aber kein Effekt. Im ersten Halbjahr kamen rund 410.000 m² auf den Markt, die auf Grund der hohen Vorvermietung keinen zusätzlichen Angebotsdruck ausübten. Auch für den weiteren Verlauf von 2012 ist mit einem moderaten Fertigstellungsvolumen auf Vorjahreshöhe zu rechnen, das immer noch deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt liegt.

ERWARTETES BIP-WACHSTUM IN EUROPA 2012

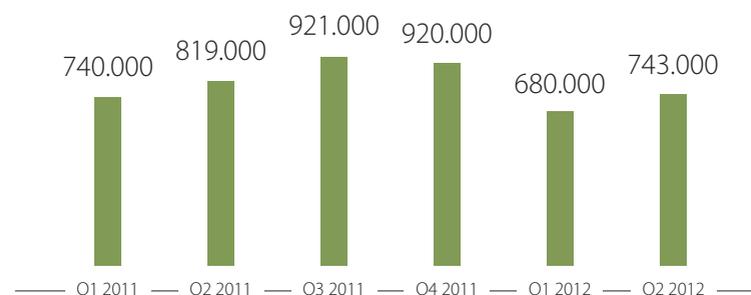
in %



Quelle: eurostat, Deutsche Bundesbank

VERMIETUNGSVOLUMEN AN DEN GROSSEN BÜROSTANDORTEN

in m²



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

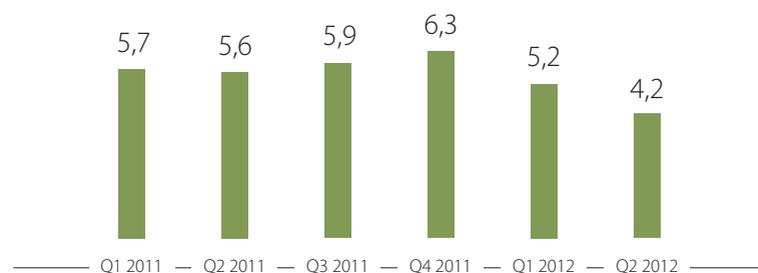
Transaktionsmarkt: Core-Fixierung begrenzt Volumen

Im zweiten Quartal wurden rund 4,2 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien investiert. Damit liegt die Transaktionssumme rund eine Milliarde unterhalb des dynamischen Vorquartals. An den Rahmenbedingungen hat sich nichts Wesentliches verändert, auch die Nachfrage internationaler Investoren ist weiterhin hoch; der Anteil dieser Käufergruppe lag bei rund 33%. Der Rückgang ist daher vor allem auf das nur begrenzt vorhandene Angebot an Core-Immobilien zurückzuführen. Diese stehen mit einem Anteil des realisierten Transaktionsvolumens von rund 60% weiterhin stark im Fokus der Anleger. Transaktionen mit höherem Chancen-Risiko-Profil sind wesentlich seltener. Investoren sind allenfalls willens, bei der Lage Zugeständnisse zu machen, die Ansprüche an Qualität, Laufzeiten und Mieterbonität sind weiterhin außerordentlich hoch. Unverändert finden hauptsächlich Einzeltransaktionen statt und mehr als die Hälfte der Transaktionen konzentriert sich auf die großen Bürostandorte. Hinzu kommt, dass im laufenden Jahr eine geringere Anzahl an Transaktionen überhalb von 100 Mio. Euro zu verzeichnen ist. Insgesamt liegt das Transaktionsvolumen für die Monate Januar bis Juni mit 9,4 Mrd. Euro rund 16% unter Vorjahr (11,1 Mrd. Euro).

Büroimmobilien haben wieder die Nase vorn

Während im Vorjahr noch deutlich mehr Einzelhandelsimmobilien den Eigentümer wechselten, hat sich im ersten Halbjahr 2012 das Verhältnis wieder zu Gunsten von Büroobjekten gedreht: Büroobjekte wurden für 4,2 Mrd. Euro gehandelt (dies sind

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN in Mrd. Euro



Quelle: Jones Lang LaSalle

rund 45%), während Einzelhandelsimmobilien auf Grund des begrenzten Angebots an Spitzenobjekten auf rund 2,9 Mrd. Euro (30%) kamen. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien gaben – über alle großen Bürostandorte gesehen – auf Grund der hohen Nachfrage um 10 Basispunkte auf 4,8% nach. In den restlichen Segmenten gab es bei den Renditen keine Veränderungen. Für das Gesamtjahr 2012 gehen die Marktanalysten von einer weiterhin starken Nachfrage auf Grund der Attraktivität des deutschen Marktes und den niedrigen Rendite deutscher Staatsanleihen aus. Weil aber der core-orientierten Nachfrage nur ein begrenztes Angebot entgegensteht, rechnen sie für den weiteren Verlauf mit stabilen Transaktionsaktivitäten.

Besonderheiten aus den Regionen

- ▷ München hat das Transaktionsvolumen fast verdoppelt gegenüber Vorjahr und damit bereits zum Halbjahr fast den 10-Jahresdurchschnitt erreicht, mit Großtransaktionen als Treiber (u.a. Maximilianhöfe und Pasing Arcaden)
- ▷ Im kleineren Markt Stuttgart wurden die Transaktionen durch Großdeals ungefähr verdreifacht gegenüber Vorjahr
- ▷ Rückläufige Transaktionsvolumina in den restlichen Bürometropolen
- ▷ Frankfurt verzeichnet den größten Transaktionsrückgang von -46% gegenüber Vorjahr, dieser liegt aber immer noch über dem 5-Jahres-Durchschnitt
- ▷ Nahezu stabiler Vermietungsmarkt in Hamburg und Berlin
- ▷ Rückläufige Leerstandsquoten in allen Bürometropolen, deutliche Leerstandsreduzierungen von über 10% in Hamburg, Köln, München und Stuttgart
- ▷ Signifikante Rückgänge bei Vermietungen in Köln und Düsseldorf, zum Teil trotz einiger Großvermietungen

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Highlights des ersten Halbjahres 2012

- 60.000 m² im zweiten Quartal vermietet, Leerstandsquote sinkt auf 12,0%
- Weiterer Meilenstein beim MainTor-Projekt durch Verkauf von zwei Bauabschnitten
- Operatives Ergebnis (FFO) mit 21,3 Mio. Euro +6% deutlich über Vorjahr

Wir haben im ersten Quartal insgesamt rund 112.000 m² in unserem Portfolio neu oder nachvermietet, womit wir klar im Rahmen unserer Planungen liegen. Gegenüber dem letzten Quartal konnten wir das Vermietungsvolumen um rund 16% auf 60.000 qm steigern. Durch die Vermietungsaktivitäten der letzten Monate reduzierten wir die Leerstandsquote auf 12,0%. Unsere Mieteinnahmen erhöhen sich durch den Portfolioausbau per 30. Juni um 11% auf 62,5 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Mit dem erweiterten Portfolio erwirtschaften wir einen FFO von 21,3 Mio. Euro, der 6% über Vorjahr liegt. Der Konzernüberschuss lag zur Jahresmitte bei 5,1 Mio. Euro.

Zudem wurde mit dem Verkauf von MainTor Panorama und MainTor Patio über 150 Mio. Euro ein weiterer Meilenstein bei der Entwicklung des MainTor-Areals erreicht. Dadurch wird das Projektrisiko deutlich reduziert. Die Kaufpreiskosten werden parallel zum Baufortschritt gezahlt, so kann die bestehende Bankenfinanzierung anteilig zurückgeführt werden und weitere Fremd- oder Eigenmittel sind nicht erforderlich. Insgesamt sind nun rund 50% (340 Mio. Euro) des MainTor-Quartiers in Realisation.

Portfolio: keine wesentlichen Veränderungen im zweiten Quartal

Das Portfolio der DIC Asset AG umfasste zum 30. Juni 2012 insgesamt 270 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 1,9 Mio. m² und einem Gesamtwert von rund 3,3 Mrd. Euro (Assets under Management). Anteilig auf die DIC Asset AG bezogen beträgt der Immobilienwert 2,2 Mrd. Euro. Gegenüber dem ersten Quartal ergaben sich in der regionalen Verteilung keine wesentlichen Änderungen. Die Immobilien erwirtschaften jährliche Mieteinnahmen (anteilig, inklusive unserer Co-Investments) von 141 Mio. Euro. Die Bruttomietrendite für das gesamte Portfolio liegt bei 6,6%.

PORTFOLIO NACH REGIONEN*

30.06.2012	 Nord Ost		 Mitte West Süd			Gesamt 30.06.2012	Gesamt 30.06.2011
Anzahl Immobilien	47	34	57	61	71	270	283
Marktwert in Mio. Euro **	232,7	267,3	667,8	640,8	407,9	2.216,5	2.071,0
Mietfläche in m ²	177.400	157.000	256.800	340.200	302.100	1.233.500	1.181.400
Portfolioanteil nach Mietfläche	14%	13%	21%	28%	24%	100%	
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	15,1	20,0	35,3	40,7	29,6	140,7	129,7
Miete in Euro pro m ²	7,70	11,20	13,30	11,40	8,60	10,50	10,30
Mietlaufzeit in Jahren	6,7	4,3	6,2	5,3	4,1	5,3	5,5
Bruttomietrendite	6,6%	7,5%	6,2%	6,4%	7,2%	6,6%	6,6%
Leerstandsquote	8,3%	7,8%	15,9%	14,5%	10,2%	12,0%	13,8%

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

** Bewertung zum 31.12.2011, spätere Akquisitionen zu Anschaffungskosten

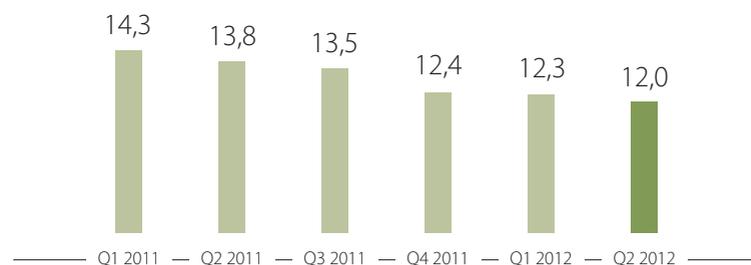
Vermietungsleistung gegenüber erstem Quartal deutlich gesteigert

Wir haben unsere gute Vermietungsleistung auch im zweiten Quartal 2012 fortsetzen können: mit 60.000 m² liegen wir deutlich über dem ersten Quartal (52.000 m²). Gegenüber dem Vorjahr haben wir die Büroflächenvermietung um rund 2.000 m² gesteigert. Zusammen mit einer höheren Miete pro m² bedeutet dies, dass die annualisierten Mieteinnahmen p.a. aus der Büroflächenvermietung um 1,2 Mio. Euro höher bei 9,0 Mio. Euro liegen. Insgesamt belief sich die Vermietungsleistung in den ersten sechs Monaten auf rund 112.000 m², was annualisierten Mieteinnahmen von rund 11,7 Mio. Euro entspricht. Das Halbjahresergebnis 2012 teilt sich auf in Neuvermietungen von 47.100 m² (4,4 Mio. Euro) und Nachvermietungen von 64.700 m² (7,3 Mio. Euro.) Im Vorjahr vermieteten wir bis Ende Juni 2011 rund 138.000 m².

Potenzielle Mietausläufe um mehr als die Hälfte reduziert

Durch die Vermietungen im ersten Halbjahr haben wir das Volumen potenziell auslaufender Mietverträge bereits um mehr als die Hälfte reduziert. Das Auslaufvolumen 2012 reduzierte sich um 7,4 Mio. Euro von 9,9% auf 4,3% der annualisierten Mieteinnahmen. Der Mietauslauf 2013 reduzierte sich zudem vorzeitig von 9,6% auf 7,4%. Die annualisierten Mieteinnahmen im like-for-like-Vergleich (ohne Portfolioveränderungen durch Zu-/Verkäufe oder Projektentwicklungen) stiegen um 0,1% gegenüber dem Vorquartal und liegen damit zum Halbjahr 2012 auf Vorjahresniveau.

LEERSTANDSQUOTE in % zum Ende des Quartals



VERMIETUNGSLEISTUNG

	H1 2012	H1 2011	H1 2012	H1 2011
	in m ² nach Unterschrift		in Mio. Euro	
Büro	78.000	75.900	9,0	7,8
Einzelhandel	6.300	25.800	1,1	2,6
Sonstiges Gewerbe	25.500	33.500	1,4	1,8
Wohnen	2.000	2.600	0,2	0,2
Gesamt	111.800	137.800	11,7	12,4
Stellplätze	1.180	640	0,6	0,4

Leerstandsquote weiter auf 12,0% gesenkt

Per 30. Juni 2012 reduzierte sich dank der guten Vermietungsabschlüsse die Leerstandsquote über das Gesamtportfolio verglichen mit Ende März 2012 von 12,3% auf 12,0%. Besonders deutlich ist der Rückgang in den Regionen Süd (-1,3 Prozentpunkte) und Mitte (-0,9 Prozentpunkte). Gegenüber dem Vorjahr beträgt die Verbesserung der Leerstandsquote sogar 1,8 Prozentpunkte. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit bleibt mit 5,3 Jahren nahezu stabil gegenüber dem Vorquartal (Q1 2012: 5,4 Jahre), ebenso wie die durchschnittliche monatliche Miete pro m² mit 10,50 Euro. Weitere Portfoliokennzahlen finden Sie auf den Überblickseiten 48 und 49 am Ende des Quartalsberichts.

MIETLAUFZEITEN

Verteilung der Mieteinnahmen nach Mietlaufzeiten, in %



TOP-VERMIETUNGEN

Top 5 Neuvermietungen		in m ²
Industrieunternehmen	Region Süd	9.400
Floor Direct	Mannheim	4.700
IET Holding	Köln	3.300
J.W. Zander	Viersen	1.400
Excon	Neu-Isenburg	1.200

Top 5 Anschlussvermietungen		in m ²
Land Baden-Württemberg	Mannheim	9.200
Industrieunternehmen	Region Süd	6.500
Freie und Hansestadt Hamburg	Hamburg	4.700
Sirius	Düsseldorf	4.300
Bayer CropScience	Langenfeld	3.700

MATHIAS-BRÜGGEN-STRASSE, KÖLN

Gewerbepark in Köln neu belebt

- Neupositionierung nach Verbesserungen an Technik und Substanz
- Mit besserer lokaler Bekanntheit Leerstand deutlich abgebaut



Der vielseitig nutzbare Gewerbepark mit einer Fläche von rund 29.000 m² bietet Gewerbe- und Logistikflächen, die bereits bei Ankauf zur Hälfte leer standen. Zudem gab es neben Kündigungen auch Überlegungen von weiteren Mietern, ebenfalls den Standort zu verlassen. Anfang 2011 haben wir deshalb über die DIC Onsite das Immobilienmanagement in direkter Verantwortung übernommen. Nachdem wir bauliche Maßnahmen an der Gebäudesubstanz und Technik umgesetzt haben, konnten wir dem örtlichen Markt das Flächenangebot neu vorstellen. Mit dem verbesserten Produkt

gelang es uns, renommierte neue Mieter zu gewinnen und mit Bestandsmietern zu verlängern – für Flächen von insgesamt 13.000 m². Damit senken wir den Leerstand deutlich um 15 Prozentpunkte auf 35% und erhöhen die Mieteinnahmen um mehr als 25%.

Weitere Akquisitionen stärken das Portfolio

Im zweiten Quartal haben wir den Kaufvertrag für eine Büroimmobilie mit 7.200 m² am Frankfurter Hauptbahnhof unterzeichnet. Das Investitionsvolumen liegt bei 17 Mio. Euro. Das Objekt erwirtschaftet mit jährlichen Mieteinnahmen von 1,3 Mio. Euro eine anfängliche Mietrendite von 7,6 Prozent und ist zu 90% langfristig an Mieter guter Bonität vermietet. Der Besitzübergang fand Anfang Juli statt.

Zudem haben wir für unseren Spezialfonds „DIC Office Balance I“ den Kauf des Büroneubaus „Loftwerk“ in Eschborn bei Frankfurt mit einem Investmentvolumen von rund 44 Mio. Euro vereinbart. Die Büroimmobilie wird bis Ende 2012 fertig gestellt und ist bereits sechs Monate vorher zu 75 Prozent langfristig an drei bonitätsstarke Mieter vermietet. Die Immobilie mit 14.700 m² Mietfläche wird den modernsten Green Building-Standards mit angestrebter DGNB-Zertifizierung entsprechen. Nach dem zum Jahresende geplanten Eigentumsübergang wird sich das Immobilienvermögen des „DIC Office Balance I“ auf rund 315 Mio. Euro erhöhen.

Für den im Aufbau und Vertrieb befindlichen Einzelhandelsimmobilienfonds haben wir uns im Juni und Juli 2012 bereits frühzeitig zwei attraktive Einzelhandelsobjekte in Mannheim und Dresden mit einem Volumen von insgesamt rund 25 Mio. Euro gesichert und dies notariell beurkundet.

Mit diesen Zukäufen summiert sich das aktuelle Akquisitionsvolumen 2012 auf insgesamt rund 86 Mio. Euro.

Verkäufe kleinerer Objekte zur Portfoliooptimierung

Im ersten Halbjahr haben wir insgesamt vier Objekte und darüber hinaus drei Wohnungen im Teileigentum für 12,4 Mio. Euro veräußert. Es handelte sich dabei um ein Objekt aus unserem Commercial Portfolio mit einem Verkaufserlös von rund drei Mio. Euro sowie drei Immobilien aus den Co-Investments. Mit den Verkäufen dieser kleineren Objekte, die deutlich unter der Durchschnittsobjektgröße von rund zwölf Mio. Euro liegen, optimieren wir weiterhin unsere Portfoliostruktur. Für das Gesamtjahr planen wir unverändert ein Verkaufsvolumen von insgesamt rund 80 Mio. Euro.

Zwei MainTor-Teilprojekte erfolgreich vermarktet

Ende Juli 2012 hat die DIC mit einer Transaktion zwei weitere Bauabschnitte des MainTor-Quartiers vermarktet: Die Komplexe „MainTor Panorama“ (Büroflächen) und „MainTor Patio“ (Mietwohnungen) wurden in einem Forward-Deal, also bereits vor Baubeginn, an die Ärzteversorgung Westfalen-Lippe veräußert. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 150 Mio. EUR.

Die DIC bleibt verantwortlich für die gesamte Projektentwicklung, Baurealisierung sowie für die Vermietung der Objekte in den kommenden Jahren. Der Baubeginn für die Projekte „MainTor Panorama“ und „MainTor Patio“ ist im Laufe des ersten Halbjahrs 2013 vorgesehen. Parallel wird aktuell der Vertrieb der rund 80 Eigentumswohnungen der „MainTor Palazzi“ mit insgesamt 9.800 m² Wohnfläche an Eigennutzer und Kapitalanleger vorbereitet. Der Bau dieser Wohnungskomplexe direkt am Main soll im Sommer 2013 beginnen.

Fortschritte auch bei weiteren Projektentwicklungen

Die DIC Asset AG realisiert derzeit einen Neubau im Rahmen der weiteren Entwicklung des TRIO Offenbach mit rund 2.200 m². Der Neubau, der das bestehende Hauptgebäude auf dem Areal ergänzt, soll plangemäß gegen Ende des Jahres fertiggestellt werden. Mieter wird die MainArbeit, eine Tochtergesellschaft der Stadt Offenbach, die bereits seit Ende 2011 das unmittelbar benachbarte revitalisierte Bestandsgebäude mit 5.200 m² vollständig belegt. Zusätzlich bietet das restliche Areal Potenzial für weitere Gebäudeteile zur lebendigen Nutzung des gesamten Quartiers.

Nach dem Forward Deal des Teilprojekts Opera Offices Klassik im März 2012 schreiten auch in Hamburg die Projektentwicklungsaktivitäten voran. Im Juli wurden für Opera Offices Klassik die Abbruch- und Entkernungsmaßnahmen abgeschlossen. Die Fertigstellung nach Sanierung und Umbau ist für Mitte 2013 vorgesehen. Bei Opera Offices Neo haben wir mit einer neuen Marketingkampagne und Maklergesprächen die Vermarktung intensiviert. Der Start des oberirdischen Abbruchs erfolgt voraussichtlich im Laufe des zweiten Halbjahrs. Wir rechnen mit ersten Vorvermarktungen innerhalb der nächsten zwölf Monate.



MainTor Patio (links) und MainTor Panorama (rechts)

MAINTOR-QUARTIER FRANKFURT

Deutliche Vorteile nach Vermarktung von MainTor-Bauabschnitten

- Startschuss für MainTor Panorama und MainTor Patio nach Verkauf
- Derzeit Volumen von € 340 Mio. (rund 50%) in Realisierung

Die MainTor-Quartiersentwicklung ist in mehrere Teilprojekte gegliedert, die zeitlich und räumlich unabhängig voneinander gebaut und vermarktet werden können. Mit dem jetzt erfolgten Forward Deal von zwei großen Bauabschnitten kommt das MainTor-Projekt schneller voran als geplant, rund 50% sind nun bereits vermarktet oder in Umsetzung. Für die DIC Asset AG, die mit 40% beteiligt ist, entstehen aus dieser frühen Vermarktung signifikante Vorteile:

- ▷ Nach dem Vorverkauf von „MainTor Primus“ und der 70 Prozent-Vorvermietung für „MainTor Porta“ an Union Investment wird das Projektrisiko wiederum erheblich reduziert.
- ▷ Der Kaufpreis wird in Raten parallel zum Baufortschritt gezahlt. Dadurch kann die bestehende Bankenfinanzierung anteilig abgelöst werden und es sind keine weiteren Fremd- oder Eigenmittel erforderlich.
- ▷ Bei frühzeitigen Vermietungen können schon während der Bauphase schrittweise Gewinne vereinnahmt werden.

Mitarbeiterbasis der erweiterten Geschäftstätigkeit angepasst

Die erfolgreiche Betreuung unseres erweiterten Portfolios und der weitere Ausbau unserer Aktivitäten auch im Fondsgeschäft erfordert zusätzliches qualifiziertes Personal. Der Zuwachs von zwanzig Mitarbeitern gegenüber dem Vorjahr auf 137 Mitarbeiter betrifft vor allem den Bereich Asset- und Property Management, wo sich die Mehrheit unserer Mitarbeiter in den Niederlassungen um die Vermietung und die Optimierung der Immobilien kümmert.

Mit Wirkung zum 1. Juli 2012 haben wir darüber hinaus die Geschäftsleitung der DIC Onsite personell verstärkt. Zeitgleich wird auch das Portfoliomanagement-Team der DIC Asset AG als Bereich „Portfoliosteuerung“ organisatorisch direkt und vollständig in die DIC Onsite integriert, was Entscheidungswege verkürzt und die Effizienz im Vermietungsgeschäft und in der Mieterbetreuung noch weiter erhöht.

ANZAHL MITARBEITER

	30.06.12	31.03.12	30.06.11
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	14	14	11
Asset- und Property Management	105	103	90
Konzernmanagement und Administration	18	17	16
Gesamt	137	134	117

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

Mieteinnahmen steigen um 11%

Durch das Wachstum via Akquisitionen und die erhöhte Vermietungsquote stiegen die Mieteinnahmen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2011 deutlich. Die Bruttomieteinnahmen erhöhten sich um 6,0 Mio. Euro (+11%) auf 62,5 Mio. Euro, die Nettomieteinnahmen um 3,9 Mio. Euro (+7%) auf 56,1 Mio. Euro. Das Wachstum der Nettomieteinnahmen liegt wegen höherer Kosten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können (vor allem Instandhaltungs- und Leerstandskosten sowie vertraglich vereinbarte Ausnahmefälle), unterhalb der Entwicklung der Bruttomieteinnahmen.

Erträge aus Immobilienmanagement auf hohem Niveau

Die Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren blieben gegenüber dem Vorjahr mit 2,3 Mio. Euro stabil. Der Ausbau des Fondsvolumens für unseren Spezialfonds „DIC Office Balance I“ kompensierte dabei den Wegfall von Erträgen nach Verkäufen und der vollständigen Übernahme von Joint-Venture-Portfolien.

Gesamterträge steigen auf 78,2 Mio. Euro

Aus Verkäufen aus unserem direkt gehaltenen Bestand, dem Commercial Portfolio, resultieren Erlöse in Höhe von 2,9 Mio. Euro, was zu einem Verkaufsgewinn von 0,6 Mio. Euro führte. Im Vorjahreszeitraum wurden Verkaufserlöse in Höhe von 9,3 Mio. Euro bei einem Gewinn von ebenfalls 0,6 Mio. Euro erzielt. Durch die gestiegenen Mieteinnahmen lagen die Gesamterträge per 30. Juni 2012 mit 78,2 Mio. Euro 3% über dem Vorjahr.

ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

in Mio. Euro	H1 2012	H1 2011	
Mieteinnahmen	62,5	56,5	+11%
Erträge aus Immobilienmanagement	2,3	2,3	0%
Erlöse aus Verkäufen	2,9	9,3	-69%
Sonstige Erträge	10,5	7,9	+33%
Gesamterträge	78,2	76,0	+3%

Operative Kosten steigen mit gewachsenem Geschäftsvolumen

Die Ausweitung unserer Geschäftstätigkeiten wirkt sich plangemäß auch auf die operativen Kosten aus. Der Personalaufwand ist durch den höheren Personaleinsatz vor allem für das Immobilienmanagement und das Fondsgeschäft um 0,9 Mio. Euro (+18%) gegenüber dem ersten Halbjahr 2011 gestiegen. Der Verwaltungsaufwand lag mit 4,2 Mio. Euro auf Höhe des Vorjahres. Die operative Kostenquote (Verwaltungs- und Personalaufwand zu Bruttomieteinnahmen, bereinigt um Immobilienmanagement-Erträge) betrug 12,3% und liegt mit 0,3 Prozentpunkten nur knapp höher als im Vorjahr. Für das Gesamtjahr streben wir eine Kostenquote innerhalb eines Zielkorridors zwischen 11% bis 12% an.

Höhere Finanzierungskosten durch Portfoliowachstum

Auch das Zinsergebnis ist durch das Portfoliowachstum sowie die Anleihebegebung beeinflusst und betrug für das erste Halbjahr 2012 insgesamt -28,6 Mio. Euro (H1 2011: -26,1 Mio. Euro). Die Zinserträge erhöhten sich um 1,3 Mio. Euro auf 4,9 Mio. Euro, maßgeblich weil wir ein kurzfristiges Darlehen zur Zwischenfinanzierung an eine MainTor-Projektgesellschaft vergeben haben. Die Zinsaufwendungen stiegen um 3,8 Mio. Euro (-13%) auf -33,5 Mio. Euro, im Wesentlichen wegen des insgesamt höheren Finanzierungsvolumens und der Zinsaufwendungen für die Anleihe, die im Vergleichszeitraum nur für rund sechs Wochen enthalten waren.

Plus bei Erträgen aus Co-Investments

Die Erträge aus assoziierten Unternehmen (dies sind die Ergebnisse des Segments Co-Investments) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Mio. Euro (+44%) auf 1,3 Mio. Euro. Diese Erträge stammen jeweils anteilig aus dem operativen Geschäft sowie den Fondsausschüttungen. Der Zuwachs resultiert zu großen Teilen aus dem Wachstum unseres Spezialfonds „DIC Office Balance I“.

FFO wächst um +6% auf 21,3 Mio. Euro

Der FFO (Funds from Operations, das operative Ergebnis) wuchs um 1,2 Mio. Euro (+6%) auf 21,3 Mio. Euro. Dieser Anstieg geht vor allem auf das vergrößerte Portfolio zurück. Der FFO je Aktie betrug 0,47 Euro und lag damit trotz der höheren Aktienanzahl auf dem Niveau des Vorjahres. Die annualisierte FFO-Rendite bezogen auf den Quartalschlusskurs von 6,80 Euro liegt per 30. Juni 2012 bei 14% (H1 2011: 11%).

Konzernüberschuss von 5,1 Mio. Euro

Per 30. Juni 2012 haben wir einen Konzernüberschuss von 5,1 Mio. Euro erzielt. Dies ist ein Rückgang um rund 1,1 Mio. Euro (-18%) gegenüber dem Vorjahr, was vor allem auf die höheren Personalaufwendungen, Zinsaufwendungen und Abschreibungen zurückzuführen ist, die von den gestiegenen Mieteinnahmen sowie den Erträgen aus Immobilienmanagement nicht vollständig kompensiert werden konnten. Das Ergebnis je Aktie lag bei 0,11 Euro (Vorjahr: 0,14 Euro).

ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. Euro	H1 2012	H1 2011	
Nettomieteinnahmen	56,1	52,2	+7%
Verwaltungsaufwand	-4,2	-4,2	0%
Personalaufwand	-5,8	-4,9	-18%
Ergebnis sonstige betriebliche Erträge/ Aufwendungen	0,2	-0,1	-300%
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	2,3	2,3	0%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1,3	0,9	+44%
Zinsergebnis	-28,6	-26,1	-10%
Funds from Operations	21,3	20,1	+6%

ERGEBNISENTWICKLUNG

in Mio. Euro	H1 2012	H1 2011	
Operative Kostenquote	12,3%	12,0%	+0,3pp
FFO	21,3	20,1	+6%
Konzernüberschuss	5,1	6,2	-18%
Konzernüberschuss je Aktie (Euro)	0,11	0,14	-21%
FFO je Aktie (Euro)	0,47	0,47	0%

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Finanzierungsvolumen von 1.521 Mio. Euro

Unsere Finanzschulden umfassten am 30.06.2012 rund 1.520,9 Mio. Euro. Dies sind 1,0 Mio. (-0,1%) weniger als zum Jahresende 2011 beziehungsweise 95,4 Mio. Euro (+7%) mehr als vor einem Jahr. Der überwiegende Teil der Finanzschulden setzt sich mit 95% aus Darlehen bei Kreditinstituten zusammen, 5% stammen aus unserer Anleihe. Zu unserem Finanzmanagement machten wir detaillierte Angaben im Geschäftsbericht 2011.

Anstehende Finanzierungen arrangiert

Bei der Arbeit an den planmäßigen Refinanzierungen haben wir im zweiten Quartal gute Erfolge erzielt. Wir konnten bis zum 30.06.2012 elf Darlehen für Refinanzierungen von Portfolien oder Einzelobjekten und für Akquisitions- sowie für Projektfinanzierungen mit einem Gesamtvolumen von rund 500 Mio. Euro arrangieren. Hierzu zählt auch die Akquisitionsfinanzierung für die erworbene Immobilie am Frankfurter Hauptbahnhof (Hauptmieter ZIRAAT-Bank).

Für die 2012 geplanten bzw. erforderlichen Refinanzierungen der DIC-Gruppe konnten bereits Umsetzungen realisiert oder vorzeitig bindende Zusagen arrangiert werden. Darunter waren die Paket-Refinanzierung für ein Portfolio aus unserem Bestand sowie die Umfinanzierung eines Portfolios aus dem Co-Investment-Bereich in einer Höhe von jeweils rund 90 Mio. Euro. Die Finanzierungen für die Bestandsimmobilien wurden wie gehabt langfristig in Non Recourse-Darlehensstrukturen und zu attraktiven Konditionen vereinbart. Damit haben wir das aktuell niedrige Zinsniveau langfristig gesichert.

LAUFZEIT FINANZSCHULDEN

per 30.06.2012



Die durchschnittliche Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten sank um 0,2 Jahre gegenüber dem Ende des ersten Quartals auf rund 3,0 Jahre. Wirksam werden die Refinanzierungsarrangements im Laufe des zweiten Halbjahres 2012.

Absicherung der Finanzschulden

Wir sichern einen großen Teil der Finanzschulden – per 30. Juni 2012 waren es 81% – gegen Zinssteigerungen ab, zum einen durch feste Zinssätze oder derivative Zinssicherungsinstrumente. Damit vermeiden wir das Risiko extrem schwankender Zinsaufwendungen und gewinnen an Planungssicherheit. Rund 19% der Finanzschulden sind mit variablen Zinssätzen vereinbart. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um kurzfristige Verbindlichkeiten.

Durchschnittlicher Zinssatz stabil auf attraktivem Niveau

Der durchschnittliche Zinssatz unserer Finanzschulden blieb gegenüber dem Vorquartal mit 4,20% stabil. Er liegt 15 Basispunkte unterhalb des Stands zum Jahresende 2011 und 25 Basispunkte unterhalb des Vorjahresstands. Weil nach unseren Akquisitionen das Finanzierungsvolumen anstieg sowie die Aufwendungen für die Anleihe im gesamten laufenden Geschäftsjahr enthalten sind, erhöhte sich der Zinsaufwand um -3,8 Mio. Euro auf -33,5 Mio. Euro. Die Zinserträge stiegen um 1,3 Mio. Euro auf 4,9 Mio. Euro, unter anderem nach Vergabe eines Darlehens zur Zwischenfinanzierung an eine MainTor-Projektgesellschaft. Damit beträgt das Zinsergebnis -28,6 Mio. Euro (Vorjahr: -26,1 Mio. Euro). Der Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest Cover Ratio), das Verhältnis von Nettomieteinnahmen zu Zinszahlungen, liegt mit 168% leicht höher als am Jahresende 2011 (167%).

Operativer Cashflow um 10% gestiegen

Der Cashflow war im ersten Halbjahr 2012 vor allem durch das gegenüber dem Vorjahr gewachsene Portfolio sowie geringere Akquisitionsaktivitäten geprägt.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich deutlich um 2,0 Mio. Euro (+10%) auf 21,3 Mio. Euro. Dies resultierte im Wesentlichen aus den gestiegenen Einnahmen aus dem Immobilienportfolio, die die höheren Zinsabflüsse nach Zahlung der Anleihezinsen überkompensieren konnten. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich auf -40,8 Mio. Euro. Den größten Anteil daran hatte die Akquisition der Immobilie „Red Square“ (21 Mio. Euro). Zudem erhöhten sich die Bestandsinvestitionen um 3,5 Mio. Euro auf 9,4 Mio. Euro, vor allem auf Grund umfangreicherer Vermietungsaktivitäten und den damit verbundenen Ausbauten. Die Darlehen an andere Unternehmen erhöhten sich nach der Vergabe von je einem kurz- beziehungsweise langfristigen Kredit an Joint Venture-Gesellschaften. Im

Vorjahr prägte die Investitionsaktivitäten vor allem der Zukauf der Kaufhof-Immobilien. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich im ersten Halbjahr 2012 in Summe auf -6,0 Mio. Euro. Er setzt hauptsächlich aus der Kreditaufnahme von 13,1 Mio. Euro und Rückzahlungen von 15,2 Mio. Euro zusammen. Die Sicherheitsleistungen von 3,9 Mio. Euro wurden für Zinssicherungsgeschäfte nach Sinken des allgemeinen Zinsniveaus fällig. Im Vorjahr standen die Finanzierung eines deutlich höheren Akquisitionsvolumens, die Kapitalerhöhung und die Anleihebegebung im Vordergrund.

Der Finanzmittelbestand reduzierte sich gegenüber dem Vorquartal um 20,6 Mio. Euro auf 74,8 Mio. Euro. Gegenüber Ende 2011 beträgt der Rückgang 25,4 Mio. Euro von 100,2 Mio. Euro.

Bilanzsumme stabil

Die Bilanzsumme ist um 4,6 Mio. Euro (+0,2%) auf 2.252,7 Mio. Euro gestiegen und liegt damit auf Höhe des Stands zum Jahresende 2011. Die Bilanzrelationen sind dabei bis auf Verschiebungen zwischen lang- und kurzfristigen Schulden nahezu identisch.

Aktiva wachsen durch Immobilienzugang

Das langfristige Vermögen erhöhte sich um 23,9 Mio. Euro (+1%) auf 2.021,2 Mio. Euro, was vor allem auf den Zugang der Immobilie „Red Square“ zurückzuführen ist, dem kleinere Verkäufe entgegenstanden. Der neu hinzugekommene Posten Ausleihungen betrifft ein Darlehen an eine Joint-Venture-Gesellschaft. Das kurzfristige

ÜBERBLICK CASHFLOW

in Mio. Euro	H1 2012	Q1 2012	H1 2011
Konzernüberschuss	5,1	2,5	6,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	21,3	12,7	19,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-40,8	-24,4	-97,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6,0	2,3	100,1
Zahlungswirksame Veränderungen	-25,5	-9,4	21,9
Finanzmittelfonds zum Quartalsende	74,8	90,8	139,2

Vermögen sank um -19,3 Mio. Euro (-8%) auf 231,5 Mio. Euro. Hierfür ist im Wesentlichen der Barmittelabfluss durch die Kaufpreiszahlung für das Objekt „Red Square“ verantwortlich.

Eigenkapitalquote stabil bei rund 31%

Das Eigenkapital stieg zum 30. Juni 2012 leicht um 1,1 Mio. Euro (+0,2%) auf 625,3 Mio. Euro gegenüber dem Jahresende 2011. Positiv wirkte sich der laufende Konzernüberschuss aus, während die negative Hedging-Rücklage auf Grund des niedrigeren Zinsniveaus eigenkapitalreduzierend anstieg. Die bilanzielle Eigenkapitalquote blieb mit 27,8% stabil gegenüber dem 31.12.2011, während die Netto-Eigenkapitalquote (auf Basis Netto-Verbindlichkeiten und bereinigt um Effekte aus Derivaten) um 0,3% auf 31,4% leicht abnahm.

Schuldensumme unverändert, lediglich Laufzeitverschiebungen

Die Schulden liefen sich per Ende Juni 2012 auf 1.627,4 Mio. Euro, was dem Stand Ende 2011 nahezu gleichkommt. Die langfristigen Schulden reduzierten sich um 112,0 Mio. Euro (-8%) auf 1.294,6 Mio. Euro, während die kurzfristigen Schulden um 115,5 Mio. Euro (+54%) auf 332,8 Mio. Euro anstiegen. Diese Veränderungen resultieren vor allem aus den im Zeitablauf auftretenden Verschiebungen zwischen lang- und kurzfristigen Darlehen, während die Aufnahme und Rückführung von Verbindlichkeiten einen deutlich geringeren Einfluss hatten.

ÜBERBLICK BILANZ

in Mio. Euro	30.06.2012	31.12.2011
Bilanzsumme	2.252,7	2.248,1
Langfristiges Vermögen	2.021,2	1.997,3
Kurzfristiges Vermögen	231,5	250,8
Eigenkapital	625,3	624,2
Langfristige Schulden	1.294,6	1.406,7
Kurzfristige Schulden	332,8	217,3
Bilanzielle Eigenkapitalquote in %	27,8	27,8
Bilanzieller Verschuldungsgrad in %	72,2	72,2
Netto-Eigenkapitalquote in % (auf Basis Netto-Verbindlichkeiten und bereinigt um Effekte aus Derivaten)	31,4	31,7

PROGNOSE

Deutsche Wirtschaft stabil, aber mit höheren Risiken

Die deutschen Unternehmen blicken nicht mehr so voller Optimismus in die Zukunft, wie das noch vor rund drei Monaten der Fall war. Der ifo-Index ist daher im Juli erneut gesunken. Hierzu trägt sicherlich die wiederholte Verschärfung der europäischen Schuldenkrise zu Beginn des zweiten Quartals bei, der durch erneute massive staatliche Unterstützung begegnet wurde, ohne dass eine dauerhaft tragfähige Lösung in Sicht ist. Zudem wird erwartet, dass die Konjunktur der Weltwirtschaft nicht mehr so dynamisch verläuft wie zuvor. Bisher hat die exportstarke deutsche Wirtschaft die Rezession des Euro-Raums gut verkraftet, der Arbeitsmarkt ist robust und das Land profitiert von Safe-Haven-Effekten und den außergewöhnlich günstigen Finanzierungsbedingungen. 2012 dürfte laut der gesamtwirtschaftlichen Vorausschätzung der Deutschen Bundesbank ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 1,0% erreicht werden können. Käme zu der schwächeren Entwicklung im Euro-Raum ein Abflauen der weltweiten Nachfrage hinzu, könnte dies die deutsche Wirtschaft empfindlich treffen. Risiken gehen auch weiterhin von der Entwicklung der Staatsschuldenkrise im Euro-Raum angesichts der politischen Situation in Griechenland und den Problemen des Bankensektors vor allem in Spanien aus.

Immobilienmarkt leicht unter Vorjahr

Zur Mitte des Jahres liegen die Ergebnisse des Vermietungs- wie auch Transaktionsmarkts unterhalb des Vorjahrs. Am Transaktionsmarkt limitiert das begrenzte Angebot von Core-Immobilien das Transaktionsvolumen. Die Nachfrage nach deutschen Immobilien ist, auch durch internationale Investoren auf der Suche nach Anlagen mit hohem Sicherheitsfaktor, ungebrochen hoch. Der Vermietungsmarkt ist geprägt von einer hohen Anzahl von kleinen und mittelgroßen Vermietungen und sinkendem Leerstand, was für den soliden Zustand der deutschen Wirtschaft spricht. Trotz dieser Rückgänge sind aber keine Zeichen zur Beunruhigung zu erkennen, denn insgesamt liegen die Vermietungs- und Transaktionsvolumina immer noch auf Höhe des Durchschnitts der vergangenen Jahre. Bei weiterhin stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sollten auf dem Vermietungs- wie auch dem Transaktionsmarkt für das Gesamtjahr 2012 Ergebnisse auf Höhe der langjährigen Durchschnitts erzielt werden können.

Operative Ziele unverändert

Nach Abschluss des ersten Halbjahres sind wir auf gutem Weg, unsere am Jahresstart formulierten Ziele zu erreichen:

- Wir haben im ersten Halbjahr rund 112.000 qm vermietet, was unseren Planungen voll entspricht. Wir rechnen 2012 mit einem Vermietungsvolumen im Bereich des Vorjahres.
- Wir haben den Leerstand um 0,4 Prozentpunkte auf 12,0% reduziert und planen unter Berücksichtigung der zu erwartenden Mietausläufe und wirksam werdender Verträge eine weitere Absenkung zum Jahresende auf rund 11,5%.
- Von unserem geplanten mittelbaren und unmittelbaren Investitionsvolumen von mindestens rund 200 Mio. Euro haben wir rund 86 Mio. Euro bereits realisiert.
- Im ersten Halbjahr haben wir Immobilien für rund 12 Mio. Euro verkauft. Wir sind zuversichtlich, bis Jahresende das geplante Volumen von rund 80 Mio. Euro zu erreichen.
- Die Eigenkapital-Einwerbung unseres zweiten Fonds ist gestartet und wir haben bereits zwei Objekte für den neuen Fonds gesichert. Zudem haben wir wie geplant das Volumen des „DIC Office Balance I“ durch Ankäufe erweitert. Weitere Ankäufe für beide Fonds sind geplant.

FFO-Prognose: zwischen 43 und 45 Mio. Euro

Zur Jahresmitte bekräftigen wir unsere Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2012. Auf Basis des aktuellen Portfolios und der geplanten Senkung der Leerstandsquote rechnen wir einschließlich geplanter Ankäufe mit Mieteinnahmen zwischen 124 und 126 Mio. Euro. Auf dieser Basis erwarten wir 2012 ein operatives Ergebnis (FFO) zwischen 43 und 45 Mio. Euro (rund 1 Euro pro Aktie).

Prognosen enthalten angesichts der Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland unverändert Unsicherheiten. Wenn sich Rahmenbedingungen oder zu Grunde liegende Annahmen verändern, können unsere Planungen von den tatsächlichen Ereignissen abweichen.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 3. Juli 2012 fand die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2011 statt. Die Aktionäre stimmten der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,35 Euro je Aktie sowie allen weiteren Tagesordnungspunkten zu. Die Ausschüttung der Dividendensumme von 16,0 Mio.

Euro erfolgte am 4. Juli 2012. Die Aufsichtsräte Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Klaus-Jürgen Sontowski und Michael Bock wurden nach Ablauf ihrer Amtsperiode erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Am 6. Juli 2012 erfolgte die Kaufpreiszahlung in Höhe von rund 17 Mio. Euro für die mit Notarvertrag vom 18. April 2012 erworbene Büroimmobilie am Frankfurter Hauptbahnhof. Zudem wurden mit Notarvertrag vom 27. Juli 2012 die beiden Gebäudekomplexe „MainTor Panorama“ und „MainTor Patio“ im Rahmen eines Forward-Deals an die Ärzteversorgung Westfalen-Lippe veräußert. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 150 Mio. Euro. Baubeginn ist für die erste Jahreshälfte 2013 vorgesehen.

CHANCEN UND RISIKEN

Wir haben in den letzten Monaten die Beobachtung, Bewertung und das Reporting von steuerlichen Risiken insbesondere im Zusammenhang mit An- und Verkäufen von Immobilien ausgebaut. Im Geschäftsbericht für das Jahr 2011 haben wir ausführlich die Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit beleuchtet und über das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem informiert. Das Gesamtrisikoprofil der DIC Asset AG hat sich gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2011 nicht wesentlich verändert.

GESCHÄFTE MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Für Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen gelten grundsätzlich die gleichen Bedingungen wie für vergleichbare Geschäfte mit Dritten. Im ersten Halbjahr 2012 hat die DIC Asset AG ein mit 11 Mio. Euro dotiertes Mezzanine-Darlehen an die DIC HH Portfolio GmbH (Primo-Portfolio) mit einer Laufzeit von 3,5 Jahren und einer Verzinsung von 7,25% p.a. vergeben. Dieses Darlehen hat das per 31.12.2012 fällig werdende Mezzanine-Darlehen in Höhe von 8 Mio. Euro vorzeitig ersetzt. Ferner wurde ein kurzfristiges Darlehen um 5,1 Mio. Euro auf 26,0 Mio. Euro an die MainTor Porta GmbH erhöht. Die Verzinsung beträgt hier ebenso 7,25% pro Jahr. Darüber hinaus wurden keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen getätigt.

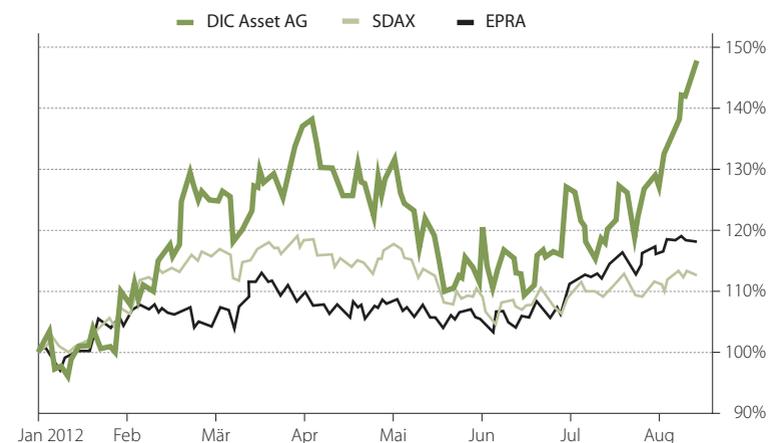
DIC Asset-Aktie schlägt den Markt zum Halbjahr

Mit ihrer positiven Entwicklung hat die DIC Asset AG die Vergleichsindizes im ersten Halbjahr deutlich hinter sich lassen können. In den ersten Monaten 2012 stieg unser Wert vom Jahrestiefstkurs von 5,14 Euro am 9. Januar 2012 in einem Aufwärtstrend mit der mittlerweile gewohnten volatilen Bewegung bis auf 7,40 Euro am 2. April, was den bisherigen Jahreshöchstkurs markierte. Unterstützt wurde dies von dem allgemein freundlichen Aktienumfeld, in dem sich der Markt trotz der europäischen Schuldenkrise ruhig zeigte. Als sich im April 2012 die Verunsicherung an den Märkten zurückmeldete, folgte unser Wert der allgemeinen Abwärtsbewegung. Das erste Halbjahr beendete die DIC Asset-Aktie mit einem Kurs von 6,80 Euro, was einen Zuwachs von 27% bedeutet. Sowohl DAX, SDAX wie auch EPRA-Index kamen im Vergleichszeitraum nur auf ein Plus von 9%. Per 30. Juni 2012 lag die Börsenkapitalisierung der DIC Asset AG bei 311 Mio. Euro.

Aktie wird weiterhin empfohlen

Unverändert empfiehlt die große Mehrheit der beobachtenden Analysten unsere Aktie. 12 Analysten (das sind 86%) geben eine Kaufempfehlung, während zwei Analysten (14%) zum Halten raten. Verkaufsempfehlungen gibt es nicht. Aktuell wird

KURSENTWICKLUNG



die Kursentwicklung der DIC Asset-Aktie von 14 Instituten beobachtet (Stand August 2012). Einen aktuellen Überblick und ausgesuchte Studien finden Sie im Internet unter www.dic-asset.de/ir.

Schwerpunkte der IR-Arbeit

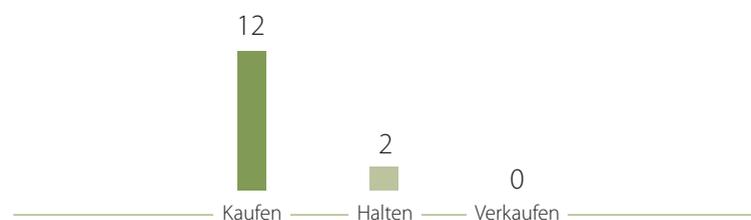
Im zweiten Quartal stand die Vorbereitung der diesjährigen Hauptversammlung am 3.7. im Zentrum unserer Aktivitäten. Parallel zur Vorbereitung der Hauptversammlung nahmen der Vorstand und das IR-Team an Konferenzen und Roadshow-Terminen in Frankfurt, London, Paris und Amsterdam teil und informierten über die DIC Asset AG und den aktuellen Geschäftsverlauf.

Geschäftsbericht international ausgezeichnet

Für den Geschäftsbericht 2011 haben wir in renommierten Wettbewerben bedeutende Auszeichnungen erhalten. Die Jury der LACP Vision Awards, dem größten internationalen Geschäftsberichtswettbewerb, hat unseren Report in der Gesamtbewertung unter die zehn besten Berichte der Welt gewählt, bei über 5.500 Teilnehmern. Der Bericht belegt damit zum dritten Mal in Folge Rang 1 im Sektor Real Estate. Zudem wurde unser Bericht bei den ARC Awards mit Gold, der höchsten Auszeichnung, prämiert.



COVERAGE VON 14 BANKHÄUSERN (Stand August 2012)



KENNZAHLEN

in Euro ⁽¹⁾	H1 2012	H1 2011
Grundkapital in Euro/Anzahl Aktien	45.718.747	45.718.747
Durchschnittliche Anzahl Aktien	45.718.747	42.838.826
FFO je Aktie	0,47	0,47
52-Wochen-Hoch	8,89	10,88
52-Wochen-Tief	4,92	5,83
Quartalsendkurs	6,80	8,72
Börsenkaptalisierung (in Mio. Euro)	311	399
Kurs am 13.08.2012	7,90	

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

IR-KALENDER 2012

15.08.	Veröffentlichung Zwischenbericht Q2 2012	
21.08.	Roadshow	Frankfurt
23.08.	German Office Seminar Commerzbank	London
05.09.	Konferenz Initiative Immobilien-Aktie	Berlin
06.-07.09.	EPRA Annual Conference	Berlin
12.09.	Roadshow	Düsseldorf/Köln
12.-13.09.	BoA Merrill Lynch Global Real Estate Conference	New York
25.09.	Berenberg Bank Goldman Sachs German Corporate Conference	München
26.09.	UniCredit German Conference 2012	München
27.09.	Baader Investment Conference	München
04.10.	Société Générale Pan European Real Estate Conference	London
13.11.	Veröffentlichung Zwischenbericht Q3 2012	
14.11.	UBS European Conference 2012	London

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	H1 2012	H1 2011	Q2 2012	Q2 2011
Gesamterträge	78.235	76.044	38.827	43.337
Gesamtaufwendungen	-45.110	-44.218	-22.299	-26.599
Mieteinnahmen	62.532	56.532	31.454	28.976
Erbbauszinsen	-431	-396	-210	-203
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	10.018	7.662	5.825	3.989
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-11.325	-8.191	-6.472	-4.203
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-4.646	-3.423	-2.553	-1.671
Nettomieteinnahmen	56.148	52.184	28.045	26.888
Verwaltungsaufwand	-4.232	-4.182	-2.048	-1.975
Personalaufwand	-5.768	-4.890	-2.802	-2.464
Abschreibungen	-16.089	-14.121	-8.028	-7.200
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	2.319	2.282	1.119	1.224
Sonstige betriebliche Erträge	442	301	301	-119
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-279	-397	-117	-265
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	163	-96	184	-384
Nettoerlös aus dem Verkauf von Immobilien	2.924	9.266	128	9.266
Restbuchwert der Immobilien	-2.340	-8.617	-70	-8.617
Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien	584	649	58	649
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	33.125	31.826	16.528	16.738
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.257	874	439	461
Zinserträge	4.929	3.552	2.533	1.765
Zinsaufwand	-33.479	-29.664	-16.576	-15.495
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	5.832	6.588	2.923	3.469
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.588	-815	-957	-399
Latente Steuern	859	438	591	334
Konzernüberschuss	5.103	6.211	2.558	3.404
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	5.030	6.156	2.537	3.392
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	73	55	20	12
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro	0,11	0,14	0,06	0,07

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	H1 2012	H1 2011	Q2 2012	Q2 2011
Marktbewertung Sicherungsinstrumente				
Cashflow-Hedges*	-3.945	10.886	-2.168	-6.843
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen*	-70	1.900	53	639
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	-4.015	12.786	-2.115	-6.204
Konzernüberschuss	5.103	6.211	2.558	3.404
Gesamtergebnis	1.088	18.997	443	-2.800
Konzernaktionäre	1.015	54.745	423	-2.812
Minderheitenanteile	73	55	20	12

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	H1 2012	H1 2011
Laufende Geschäftstätigkeit		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten Zinsen und Steuern	38.182	33.830
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von Immobilien	-584	-649
Abschreibungen und Amortisation	16.089	14.121
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2.394	432
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-1.561	-1.294
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	54.521	46.440
Gezahlte Zinsen	-33.573	-28.839
Erhaltene Zinsen	476	2.090
Gezahlte Steuern	-77	-367
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	21.347	19.324
Investitionstätigkeit		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	3.248	17.216
Erwerb von Immobilien	-22.150	-108.966
Investitionen in Immobilien	-9.428	-5.955
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	1.598	773
Darlehen von und an andere Unternehmen	-14.041	-556
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-61	-70
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-40.834	-97.558
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	52.250
Einzahlungen aus Anleihebegebung	0	70.000
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	13.053	41.822
Rückzahlung von Darlehen	-15.153	-60.855
Sicherheitsleistungen	-3.900	0
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	0	-3.105
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6.000	100.112
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-25.487	21.878
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	100.244	117.292
Finanzmittelfonds zum 30. Juni	74.757	139.170

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.06.2012	31.12.2011
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.914.829	1.902.129
Betriebs- und Geschäftsausstattung	508	538
Anteile an assoziierten Unternehmen	69.190	70.057
Sonstige Ausleihungen	11.000	0
Immaterielle Vermögenswerte	222	152
Aktive latente Steuern	25.460	24.441
Langfristiges Vermögen	2.021.209	1.997.317
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	33	358
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.859	2.692
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	131.229	128.058
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.023	7.837
Sonstige Forderungen	4.578	4.390
Sonstige Vermögenswerte	9.255	4.950
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	74.757	100.244
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.770	2.300
Kurzfristiges Vermögen	231.504	250.829
Summe Aktiva	2.252.713	2.248.146

Passiva in TEUR	30.06.2012	31.12.2011
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	45.719	45.719
Kapitalrücklage	614.312	614.312
Hedgingrücklage	-64.092	-60.077
Bilanzgewinn	27.768	22.739
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	623.707	622.693
Minderheitenanteile	1.578	1.497
Summe Eigenkapital	625.285	624.190
Schulden		
Unternehmensanleihe	68.869	68.589
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.139.452	1.256.165
Passive latente Steuern	11.089	11.649
Derivate	75.199	70.254
Summe langfristiger Schulden	1.294.609	1.406.657
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	310.136	194.923
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.590	5.323
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	12	347
Rückstellungen	11	33
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.389	2.086
Sonstige Verbindlichkeiten	12.249	12.356
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	2.432	2.231
Summe kurzfristiger Schulden	332.819	217.299
Summe Schulden	1.627.428	1.623.956
Summe Passiva	2.252.713	2.248.146

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedges	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2010	39.187	569.288	-51.112	28.243	585.607	1.473	587.080
Konzernüberschuss				6.156	6.156	55	6.211
Gewinne aus Cashflow-Hedges*			10.886		10.886		10.886
Gewinne aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			1.900		1.900		1.900
Gesamtergebnis			12.786	6.156	18.942	55	18.997
Kapitalerhöhung	6.532	45.021			51.553		51.553
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	-49	-49
Stand am 30. Juni 2011	45.719	614.309	-38.325	34.399	656.102	1.479	657.581
Konzernüberschuss				4.341	4.341	50	4.391
Verluste aus Cashflow-Hedges*			-20.628		-20.628		-20.628
Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			-1.124		-1.124		-1.124
Gesamtergebnis			-21.752	4.341	-17.411	50	-17.360
Ausschüttung				-16.001	-16.001		-16.001
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	-32	-32
Stand am 31. Dezember 2011	45.719	614.312	-60.077	22.739	622.693	1.497	624.190
Konzernüberschuss				5.030	5.030	73	5.103
Verluste aus Cashflow-Hedges*			-3.945		-3.945		-3.945
Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			-70		-70		-70
Gesamtergebnis			-4.015	5.030	1.015	73	1.088
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	8	8
Stand am 30. Juni 2012	45.719	614.312	-64.092	27.768	623.707	1.578	625.285

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Geschäftssegmente im ersten Halbjahr 2012

In Mio. Euro	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt H1 2012	Gesamt H1 2011	Mieteinnahmen in H1 2012 (GuV)
Annualisierte Jahresmiete zum 30.06.2012								
Commercial Portfolio	12.064	17.884	33.628	37.982	24.625	126.183	115.885	62.532
Co-Investments	3.026	2.142	1.680	2.779	4.906	14.533	13.841	
	15.090	20.026	35.308	40.761	29.531	140.716	129.726	62.532

Der Unterschied zwischen den annualisierten Mieten und den Mieteinnahmen gemäß GuV in Höhe von 63.514 TEUR beim Commercial Portfolio resultiert zum Einen aus der sechs- bzw. zwölfmonatigen Darstellung der Mieten und zum Anderen aus den unterjährig beginnenden und endenden Mietverträgen.

In Mio. Euro	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 30.06.2012	Gesamt 30.06.2011
Segmentvermögen zum 30.06.2012							
Anzahl Objekte	47	34	57	61	71	270	283
Marktwert (in Mio. Euro)	232,7	267,3	667,8	640,8	407,9	2.216,5	2.071,0
Mietlaufzeit in Jahren*	6,7	4,3	6,2	5,3	4,1	5,3	5,5
Bruttomietrendite*	6,6%	7,5%	6,2%	6,4%	7,2%	6,6%	6,6%
Leerstandsquote*	8,3%	7,8%	15,9%	14,5%	10,2%	12,0%	13,8%

Geschäftssegmente im ersten Halbjahr 2011

In Mio. Euro	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt H1 2011	Gesamt H1 2010	Mieteinnahmen in H1 2011 (GuV)
Annualisierte Jahresmiete zum 30.06.2011								
Commercial Portfolio	11.584	13.410	28.651	37.254	24.986	115.885	125.732	56.532
Co-Investments	3.092	1.748	1.667	2.701	4.633	13.841	15.362	
	14.676	15.158	30.318	39.955	29.619	129.726	141.094	

Der Unterschied zwischen den annualisierten Mieten und den Mieteinnahmen gemäß GuV in Höhe von 59.353 TEUR resultiert vor allem aus den unterschiedlichen Betrachtungszeiträumen von sechs und zwölf Monaten sowie aus den unterjährig beginnenden und endenden Mietverträgen.

In Mio. Euro	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 30.06.2011	Gesamt 30.06.2010
Segmentvermögen zum 30.06.2011							
Anzahl Objekte	52	39	56	61	75	283	307
Marktwert (in Mio. Euro)	231,7	209,7	604,5	620,7	404,4	2.071,0	2.177,4
Mietlaufzeit in Jahren*	7,2	5,1	6,4	5,6	3,9	5,5	5,4
Bruttomietrendite*	6,5%	7,3%	6,0%	6,4%	7,4%	6,6%	6,6%
Leerstandsquote*	12,9%	9,7%	19,7%	15,1%	10,0%	13,8%	14,0%

* operative Kennzahlen ohne Projektentwicklungen

Allgemeine Angaben zur Berichterstattung

Der Halbjahresfinanzbericht umfasst gem. § 37 w PpHG 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 Zwischenabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zu Grunde. Der Konzernzwischenlagebericht wurde unter der Beachtung der anwendbaren Vorschriften des PpHG erstellt.

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenfinanzberichts der DIC Asset AG zum 30. Juni 2012 ein gegenüber dem Konzernabschluss verkürzter Berichtsumfang gewählt. Im Konzernzwischenfinanzbericht werden die gleichen Methoden zur Konsolidierung, Währungsumrechnung, Bilanzierung und Bewertung wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2011 angewendet. Ertragsteuern wurden auf Basis des für das Gesamtjahr erwarteten Steuersatzes abgegrenzt. Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 30. Juni 2012 auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

Wie bereits im Konzernabschluss 2011 dargestellt, erfolgt die Steuerung des Konzerns nicht mehr nach dem Wertschöpfungspotenzial der Investitionen, aus der die Segmentabgrenzung Core plus und Value added hervorging, sondern auf Basis der operativen Geschäftsbereiche unterteilt nach Regionen, in denen die DIC Asset AG tätig ist. Die Bestandsimmobilien werden als Commercial Portfolio und die Beteiligungen als Co-Investments zusammengefasst. Auch die ermittelten Bilanz- und GuV-orientierten Kennzahlen, die ursprünglich aufgrund IAS 14 definiert und beibehalten wurden, wurden in der internen Unternehmenssteuerung durch operative Kennzahlen ergänzt bzw. ersetzt. Bei der Jahresmiete werden jeweils annualisierte Mieten angegeben, die sich naturgemäß von den in der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Mieten unterscheiden. Die Segmentberichterstattung wurde im Quartalsbericht 2012 in geänderter Form dargestellt. Die Vergleichszahlen für das erste Halbjahr 2011 wurden neu ermittelt.

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

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

Erläuterungen zum Konzernabschluss

Die DIC Asset AG hat mit Wirkung zum 31. März 2012 von der Red Square Zeppelinheim GmbH eine Gewerbeimmobilie in Zeppelinheim erworben. Das Investitionsvolumen beträgt rund 22 Mio. Euro. Das Objekt ist langfristig vermietet, die jährlichen Mieteinnahmen betragen rund 1,6 Mio. Euro. Dies entspricht bezogen auf die Immobilienkaufpreise einer Mietrendite von rund sieben Prozent. Bis Juni 2011 wurden Fremddarlehen in Höhe von 13,1 Mio. Euro aufgenommen. Diese dienen der Finanzierung der Immobilie in Zeppelinheim. Das Darlehen ist durch eine Festzinsvereinbarung gesichert.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Ankauf der beiden für den neuen Fonds vorgesehenen Einzelhandelsimmobilien in Mannheim und Dresden ergibt sich für das dritte Quartal 2012 eine finanzielle Verpflichtung in Höhe von 25,1 Mio. Euro, davon werden 12,6 Mio. Euro durch Bankenfinanzierung abgedeckt. Aus dem Ankauf einer Büroimmobilie am Frankfurter Hauptbahnhof im April 2012 für das DIC Asset-Portfolio resultiert eine finanzielle Verpflichtung von 17 Mio. Euro, wovon elf Mio. Euro durch eine Bankfinanzierung abgedeckt sind. Die Kaufpreiszahlung erfolgte am 6. Juli 2012.

Dividende

Um die Aktionäre am Erfolg und der Wertsteigerung der DIC Asset AG angemessen teilnehmen zu lassen, hat der Vorstand auf der Hauptversammlung vom 3. Juli 2012 eine Dividende von 0,35 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2011 vorgeschlagen. Nach entsprechender Beschlussfassung wurde die Dividende in Höhe von EUR 16,0 Mio. am 4. Juli 2012 ausbezahlt.

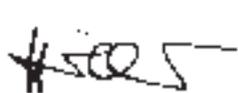
Sonstige Angaben

Im Berichtszeitraum haben sich in der Zusammensetzung der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat keine Veränderungen ergeben. Die Aufsichtsräte Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Klaus-Jürgen Sontowski und Michael Bock wurden durch die Hauptversammlung erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Hinsichtlich der Angaben zu Chancen und Risiken sowie weiterer Angaben zu den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag verweisen wir auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Frankfurt am Main, den 13. August 2012



Ulrich Höller



Markus Koch

▷ BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT ____

AN DIE DIC ASSET AG, FRANKFURT AM MAIN

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2012, 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 der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des 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. August 2012

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hübschmann
Wirtschaftsprüfer

Danesitz
Wirtschaftsprüfer

QUARTALSÜBERSICHT

in Mio. Euro	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011	Q1 2012	Q2 2012
Bruttomieteinnahmen	27,6	28,9	29,3	31,0	31,1	31,5
Nettomieteinnahmen	25,3	26,9	26,6	28,0	28,1	28,0
Erträge aus Immobilienmanagement	1,1	1,2	1,3	1,7	1,2	1,1
Erlöse aus Immobilienverkauf	0,0	9,3	0,0	8,4	2,8	0,1
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,0	0,6	0,0	1,0	0,5	0,1
Ergebnis assoziierter Unternehmen	0,4	0,5	0,7	0,8	0,8	0,4
Funds from Operation (FFO)	10,0	10,1	9,7	10,8	10,5	10,8
EBITDA	22,0	23,9	23,9	26,1	24,6	24,6
EBIT	15,1	16,7	16,5	17,8	16,6	16,5
Konzernüberschuss	2,8	3,4	1,9	2,5	2,5	2,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9,4	9,9	12,8	6,3	12,7	8,6
Marktwert Immobilienvermögen *	2.083,3	2.071,0	2.069,9	2.202,3	2.218,1	2.216,5
Bilanzsumme	2.109,4	2.155,2	2.134,0	2.248,1	2.257,7	2.252,7
Eigenkapital	660,4	657,6	622,7	624,2	624,8	625,3
Bilanzielle Eigenkapitalquote in %	31,3	30,5	29,2	27,8	27,7	27,8
Schulden	1.449,0	1.497,6	1.511,3	1.624,0	1.632,9	1.627,4
Verschuldungsgrad in %	68,7	69,5	70,8	72,2	72,3	72,2
Netto-Eigenkapitalquote in %	34,3	34,4	33,6	31,7	31,5	31,4
FFO je Aktie (in Euro)	0,25	0,22	0,21	0,24	0,23	0,24

* Unterjährige Akquisitionen zu Anschaffungskosten berücksichtigt

ÜBERBLICK PORTFOLIO*

	Commercial Portfolio	Co-Investments	Gesamt Q2 2012	Gesamt Q2 2011
Anzahl Immobilien	158	112	270	283
Marktwert in Mio. Euro**	1.906,7	309,8	2.216,5	2.071,0
Mietfläche in m ²	1.083.100	150.400	1.233.500	1.181.400
Portfolioanteil nach Mietfläche	88%	12%	100%	
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	126,2	14,5	140,7	129,7
Miete in Euro pro m ²	10,70	8,80	10,50	10,30
Mietlaufzeit in Jahren	5,3	5,0	5,3	5,5
Mietrendite	6,7%	6,5%	6,6%	6,6%
Leerstandsquote	11,8%	13,0%	12,0%	13,8%

* Alle Werte anteilig, bis auf Anzahl Immobilien; alle Werte ohne Projektentwicklungen, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert
 ** Marktwerte zum 31.12.2011, spätere Zugänge zu Anschaffungskosten

NUTZUNGSARTEN

Basis anteilige Mieteinnahmen p.a. (Stand 30. Juni 2012)



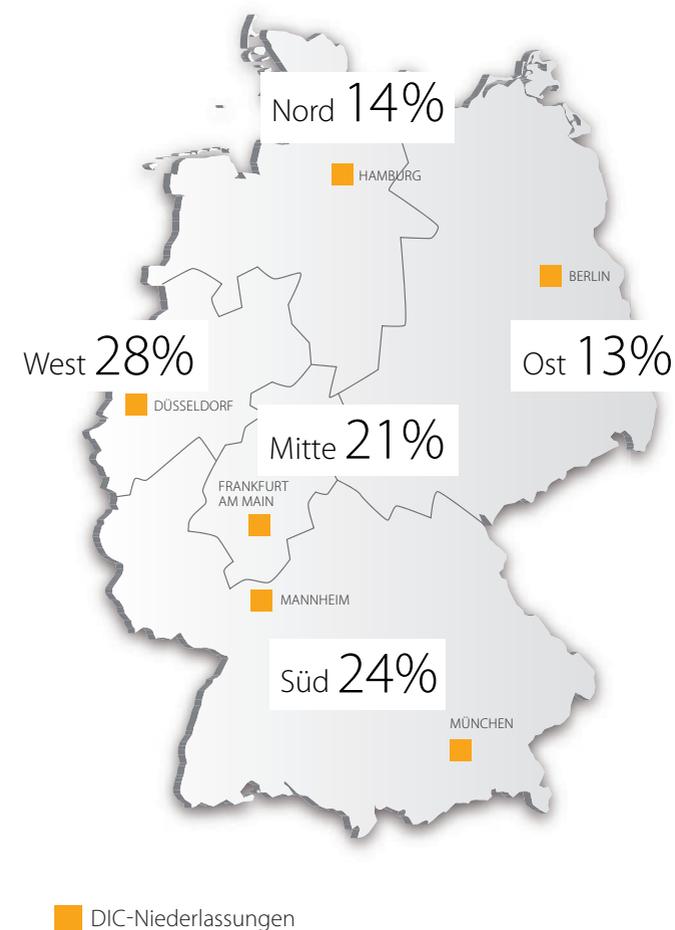
HAUPTMIETER

Basis anteilige Mieteinnahmen p.a. (Stand 30. Juni 2012)



PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis anteilige Mietflächen in m²



DIC Asset AG

Eschersheimer Landstraße 223
60320 Frankfurt am Main

Tel. (0 69) 9 45 48 58-86 · Fax (0 69) 9 45 48 58-99
ir@dic-asset.de · www.dic-asset.de

Dieser Zwischenbericht ist auch in Englisch erhältlich.

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