

DIC ASSET

DIC ■

ZWISCHENBERICHT
Q2 2013

■ ÜBER DIE DIC ASSET AG

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

Die Investitionsstrategie der DIC Asset AG zielt auf die Weiterentwicklung eines qualitätsorientierten, ertragsstarken und regional diversifizierten Portfolios. Das Immobilienportfolio ist in zwei Segmente gegliedert: Das „Commercial Portfolio“ (rund 1,8 Mrd. Euro) umfasst Bestandsimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und attraktiven Mietrenditen. Das Segment „Co-Investments“ (anteilig rund 0,3 Mrd. Euro) führt Fondsbeteiligungen, Joint Venture-Investments und Beteiligungen bei Projektentwicklungen zusammen.

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

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

INHALT

Vorwort	2
Konzernzwischenlagebericht	4
Investor Relations und Kapitalmarkt	25
Konzernabschluss zum 30. Juni 2013	30
Konzernanhang	40
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	44
Quartalsübersicht	46
Portfolioübersicht	48

ÜBERBLICK

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	H1 2013	H1 2012		Q2 2013	Q1 2013	
Bruttomieteinnahmen	61,0	62,5	-2%	30,7	30,3	+1%
Nettomieteinnahmen	53,3	56,1	-5%	26,7	26,6	±0%
Erträge aus Immobilienmanagement	3,1	2,3	+35%	1,5	1,6	-6%
Erlöse aus Immobilienverkauf	37,1	2,9	>100%	0,1	37,0	>-100%
Gesamterträge	111,9	78,2	+43%	37,8	74,1	-49%
Gewinne aus Immobilienverkauf	1,7	0,6	>100%	0	1,7	>-100%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1,2	1,4	-14%	0,4	0,8	-50%
Funds from Operations (FFO)	23,1	21,8	+6%	11,9	11,2	+6%
EBITDA	47,0	49,2	-4%	22,7	24,3	-7%
EBIT	30,9	33,2	-7%	14,6	16,3	-10%
EPRA-Ergebnis	21,6	20,6	+5%	11,1	10,5	+6%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	23,0	20,2	+14%	10,8	12,2	-11%

Finanzkennzahlen je Aktie in Euro	H1 2013	H1 2012		Q2 2013	Q1 2013	
FFO	0,50	0,48	+4%	0,25	0,25	±0%
EPRA-Ergebnis	0,47	0,45	+4%	0,24	0,23	+4%

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	30.06. 2013	31.12. 2012		30.06. 2013	31.03. 2013	
Netto-Eigenkapitalquote in %	32,5	31,6		32,5	32,3	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.823,2	1.847,4		1.823,2	1.842,8	
Schulden	1.544,3	1.595,9		1.544,3	1.570,0	
Bilanzsumme	2.182,2	2.210,2		2.182,2	2.196,3	

Operative Kennzahlen	H1 2013	H1 2012		Q2 2013	Q1 2013	
Vermietungsleistung in m ²	93.900	111.800		63.100	30.800	
Leerstandsquote in %	11,1	12,0		11,1	11,6	
Wachstum Mieteinnahmen like-for-like in %	-0,7	+0,1		+0,2	-0,9	



Der Vorstand der DIC Asset AG (von links): Rainer Pillmayer, Ulrich Höller, Sonja Wärtges

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

der hier vorgelegte Geschäftsbericht zum ersten Halbjahr 2013 ist der erste, in dem sich das Vorstandsteam der DIC Asset AG in neuer, erweiterter Besetzung präsentiert:

Am 1. Juni hat Sonja Wärtges die Funktion des CFO übernommen. Ihre Kompetenz und Erfahrung, die sie vorher bereits in verschiedenen renommierten Unternehmen im Finanzressort bewiesen hat, stellt Sonja Wärtges nunmehr komplett in den Dienst der DIC Asset AG und sorgt für Kontinuität bei der Optimierung unserer Finanzstrukturen. Zugleich ist mit Rainer Pillmayer ein Top-Manager aus unseren eigenen Reihen auf die neu geschaffene COO-Position der DIC Asset AG berufen worden, um insbesondere den Ausbau unserer Asset- und Property Management-Aktivitäten sowie unseres Fondsgeschäfts weiter voranzutreiben.

Derzeit herrscht ein starkes Momentum am deutschen Immobilienmarkt. Die Büroflächenleerstände befinden sich auf dem niedrigsten Niveau seit langem. Moderne Neubauflächen sind knapper geworden, nicht zuletzt da die Banken sich mit Finanzierungen für spekulative Projektentwicklungen weiter zurückhalten. Am Investmentmarkt hat sich das Transaktionsgeschehen stark belebt und dehnt sich zunehmend von den TOP 7-Standorten auf die wirtschaftlich starken regionalen Mittelzentren aus.

In diesem Kontext steuerten wir die DIC Asset AG im ersten Halbjahr 2013 weiter auf Wachstumskurs, indem wir unsere Chancen am Vermietungsmarkt, am Transaktionsmarkt und zugleich auch am Finanz- und Kapitalmarkt genutzt haben:

- Wir haben unsere Leerstandsquote im Portfolio weiter verbessert: von 12,0 % im Vorjahr auf 11,1%. Herausragende Vermietungserfolge im vergangenen Quartal waren die langfristige Anschlussvermietung an eBay in Berlin mit 20.000 m² sowie die Großvermietung im „Bochumer Fenster“ mit 6.700 m².
- Unser operatives Ergebnis FFO stieg um sechs Prozent auf 23,1 Mio. Euro. Der Konzernüberschuss wuchs, auch durch die kräftige Senkung unserer Finanzierungskosten, um 25% auf 6,5 Mio Euro.
- Die Entwicklung des MainTor-Quartiers im Zentrum Frankfurts macht weitere gute Fortschritte: So sind die Eigentumswohnungen „MainTor Palazzi“ bereits zu über 85% sehr erfolgreich verkauft. Der Baustart der drei Projektteile „MainTor Patio“, „MainTor Panorama“ und „MainTor Palazzi“ ist im Sommer erfolgt.
- Als wichtigen Meilenstein zur weiteren Optimierung unserer Finanzstruktur haben wir jüngst die langfristige Refinanzierung für unser größtes Bestandsportfolio vereinbart. Die Finanzierung mit einem Volumen von 320 Mio. Euro und einer Laufzeit von sieben Jahren erhöht die Durchschnittslaufzeit unserer Finanzschulden signifikant von 3,1 Jahren auf sehr stabile 4,2 Jahre.
- Die zweite Unternehmensanleihe haben wir mit 75 Mio. Euro erfolgreich begeben. Diese Mittel setzen wir ein, um unsere Finanzierungsbasis zu verbreitern und uns auf Portfolio- und Immobilienebene günstiger zu refinanzieren.

Vor dem Hintergrund unserer Erfolge im ersten Halbjahr und eines positiven Konjunkturausblicks für Deutschland bekräftigen wir unsere Ziele für das Geschäftsjahr 2013.

Wir sehen vielfältige interessante Chancen in unseren Geschäftsfeldern, die wir weiter tatkräftig im Interesse unserer Aktionäre nutzen werden. Die große Zustimmung, die wir auf den Roadshows und Konferenzen im Zuge der Anleiheplatzierung sowie auf der Hauptversammlung Anfang Juli erfahren haben, motiviert uns sehr. Wir danken Ihnen, unseren Aktionären, für Ihr Vertrauen und die anhaltende Unterstützung.

Frankfurt am Main, im August 2013

Ulrich Höller

Sonja Wärtges

Rainer Pillmayer

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Konjunkturindikatoren bekräftigen eine gute Stimmungslage in den deutschen Unternehmen. Moderate Wachstumsimpulse im zweiten Quartal bei gleichzeitig positiven Erwartungen in den Führungsetagen der deutschen Unternehmen lassen Experten erwarten, dass sich die verhaltene Aufwärtsbewegung für die deutsche Wirtschaft in 2013 fortsetzt. Erstmals zum Ende des Halbjahres kommen beruhigendere Signale aus den Märkten des europäischen Auslands, die bis dahin für große Verunsicherung gesorgt und die Investitionsneigung bei den deutschen Unternehmen gebremst hatten.

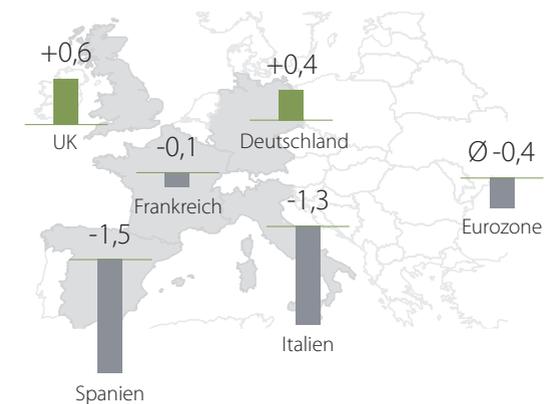
Deutsche Wirtschaft hält Kurs

Im zweiten Quartal waren nach längerer Zeit erste Signale zu sehen für ein Ende der Rezession in den südeuropäischen Volkswirtschaften. Anfang Mai 2013 hatte die Europäische Zentralbank den Refinanzierungssatz auf ein neues historisches Tief von 0,5% gesenkt, was die Konjunktur in der Eurozone stimulieren sollte. Deutschlands wichtigstes Konjunkturbarometer, der Ifo-Geschäftsklimaindex, hatte zuletzt weiter leicht zugelegt. Der Index lag im Juni mit 105,9 Punkten etwas über dem Wert des Vormonats (105,7) und über den 105,2 Punkten des Vorjahresmonats. Das Stimmungsbild ist dabei differenziert: Während die aktuelle Geschäftslage im Juni als weniger gut im Vergleich zum Vormonat eingeschätzt wurde, blickt die deutsche Wirtschaft mit Zuversicht in die zweite Jahreshälfte. Damit trotz die Stimmung in den Unternehmen den verheerenden Überschwemmungen in Bayern und Ostdeutschland sowie einer nach wie vor eher schwachen Weltkonjunktur. Die Wirtschaftsdaten sprechen laut aktuellem Bericht des Bundesfinanzministeriums per Juli 2013 für eine allmähliche Ausweitung der gesamtwirtschaftlichen Aktivität im Frühsommer dieses Jahres. So haben sich den Indikatoren zufolge das Verarbeitende Gewerbe und die Bauwirtschaft im 2. Quartal erholt. Insgesamt deutet die Erwartungshaltung der Unternehmen auf einen moderaten Wachstumskurs hin. Experten erwarten für das BIP-Wachstum in Deutschland 2013 einen Zuwachs um bis zu 0,5%.

Die Risiken für die deutsche Wirtschaft kommen hauptsächlich von außen. Prägend ist die Unsicherheit hinsichtlich einer Stagnation bei den wesentlichen Handelspartnern in der Eurozone, allen voran Frankreich, sowie die Abschwächung des Wachstums der chinesischen Volkswirtschaft. Dem gegenüber steht die Erholung der US-Konjunktur, von der positive Impulse auf die europäischen Märkte ausstrahlen dürften. Erstmals in ihrer Geschichte legte zudem im Juli die Europäische Zentralbank sich im Voraus „für einen ausgedehnten Zeitraum“ auf eine sehr lockere Geldpolitik fest, um angesichts der kurzfristigen Spekulationen über geldpolitische Impulse das Vertrauen in den Märkten zu stärken.

ERWARTETES BIP-WACHSTUM IN EUROPA 2013

in %



Quelle: eurostat

Binnenwirtschaft weiter intakt

Das stabilisierende Element der Konjunktur in Deutschland ist nach wie vor die solide Binnenwirtschaft. Der private Verbrauch, der in Deutschland fast 60% des Bruttoinlandsprodukts umfasst, expandierte mit den verfügbaren Einkommen und mit stabilen Beschäftigungsverhältnissen.

Auch im zweiten Quartal bestätigte sich die stabile Lage auf dem deutschen Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote verblieb im Juni auf dem korrigierten Vormonatsstand von 6,8%. Die Zahl der Erwerbstätigen nahm im Laufe des zweiten Quartals weiter zu. Der Vorjahresstand wurde laut jüngsten vorliegenden Statistiken deutlich um 246.000 Beschäftigte oder 0,6% übertroffen.

Büroflächenumsatz steigt im zweiten Quartal

Im zweiten Quartal wurden in den sieben großen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart zusammen laut Jones Lang LaSalle insgesamt rund 770.000 m² vermietet. Das Vermietungsvolumen hat damit gegenüber dem schwachen Jahresauftaktquartal zugelegt.

Für das gesamte Halbjahr 2013 addierte sich das Umsatzvolumen auf 1,36 Mio. m², im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum (1,42 Mio. m²) ergab sich damit ein Minus von 11%. Die Ursachen des geringeren Flächenumsatzes liegen nach Einschätzung des Maklerhauses nicht in mangelnder Nachfrage, sondern in begrenzter Verfügbarkeit von Büroflächen, die den Ansprüchen der Mietinteressenten entsprechen.

Angesichts des knapperen Angebots an Flächen tendieren Mieter dazu, länger in Bestandsflächen zu bleiben. Zugleich verhalten sich die Banken weiterhin restriktiv bei der Finanzierung von spekulativen Projektentwicklungen, sodass der Markt die relativ geringen Fertigstellungsvolumina schnell absorbieren kann.

Die Spitzenmieten im Durchschnitt aller Immobilienhochburgen stiegen zur Jahresmitte auf den höchsten Stand seit 2002. Im Jahresvergleich betrug der Zuwachs 2,3%.

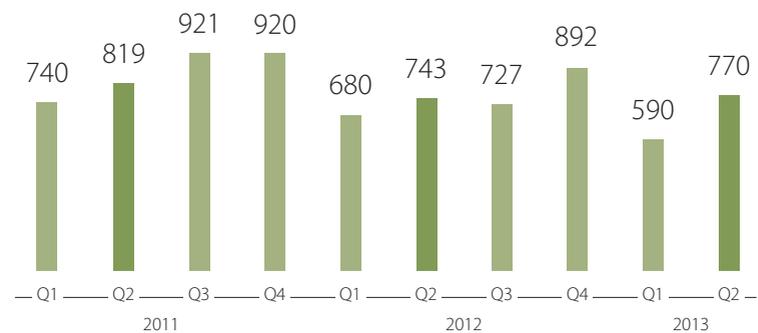
Das über alle sieben großen Bürostandorte kumulierte Leerstandsvolumen ist zum Ende des zweiten Quartals 2013 weiter gesunken, um nochmals knapp 6% auf 7,67 Mio. m². Die über alle sieben Städte gemittelte Leerstandsquote liegt wie im Vorquartal weiter bei 8,7%, da dem Markt auch Flächen durch Umwandlung entzogen wurden. Ein solch niedriges Leerstandsniveau wie das aktuelle wurde Savills zufolge zuletzt 2002 registriert.

Insgesamt wird für den Jahresverlauf mit einem weiter stabilen Niveau und allenfalls moderater Senkung in der Leerstandsquote gerechnet. Die bis Jahresende erwarteten Fertigstellungen sind größtenteils bereits vorvermietet, sodass der Angebotszuwachs an freien neuen Flächen mit geschätzten 250.000 m² überschaubar bleibt.

Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien im Jahresvergleich stark

Nachdem im Auftaktquartal 2013 mit rund 7,1 Mrd. Euro am Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien eine sehr rege Aktivität zu verzeichnen war, wurde durch eine Vielzahl von Abschlüssen insbesondere im Juni mit rund 6 Mrd. Euro erneut ein

VERMIETUNGSVOLUMEN AN DEN GROSSEN BÜROSTANDORTEN
in tausend m²



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

relativ hohes Investmentvolumen im zweiten Quartal erreicht: Das im gesamten ersten Halbjahr umgesetzte Volumen in Höhe von 13,1 Mrd. Euro bedeutet im Vorjahresvergleich ein Plus von 37%. Dabei prägten weiterhin Einzeltransaktionen mit knapp 9,7 Mrd. Euro das Geschehen.

Hauptsächlich wurden erneut Büroobjekte gehandelt, die rund 44% Anteil am Umsatz ausmachten, etwas mehr noch als im ersten Quartal. Einzelhandelsgenutzte Immobilien sind ebenfalls weiterhin stark gefragt und kommen auf einen Anteil von 29%, ein Anstieg von vier Prozentpunkten gegenüber dem Vorquartal.

Aufmerksamkeit erregten im zweiten Quartal einige große Transaktionen im Einzelhandelssegment abseits der etablierten Metropolen. Sie belegen: Die Nachfrage nach den von vielen Investoren hoch favorisierten Core-Objekten konzentriert sich nach wie vor auf renditestarke Anlagemöglichkeiten; dabei werden zunehmend auch Investmentchancen in Spitzenobjekten entdeckt, die sich in wirtschaftsstarke regionalen Mittelzentren befinden.

Insgesamt rechnen die Investmentexperten der Maklerhäuser mit anhaltender Dynamik im zweiten Halbjahr, angetrieben durch sehr aktive und großvolumige Nachfrage internationaler Anleger sowie durch Erweiterung des Investmentfokus auf gute und mittlere Lagen.

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN
in Mrd. Euro



Quelle: Jones Lang LaSalle

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Highlights des ersten Halbjahres 2013

- Leerstandsquote sinkt deutlich auf 11,1%
- FFO steigt um 6% auf 23,1 Mio. Euro
- Volumen in Immobilien-Spezialfonds wächst auf 435 Mio. Euro
- Erfolgreiche Verkäufe – Ziel für 2013 nahezu erreicht
- Weitere Fortschritte bei Quartiersentwicklung MainTor

Die DIC Asset AG hat im ersten Halbjahr 2013 ihre operativen und strategischen Etappenziele vollständig und in einigen Aufgabenstellungen schneller als geplant erreicht.

Die Vermietungsaktivitäten liegen nach Ablauf von sechs Monaten mit rund 94.000 m² (Vorjahr 112.000 m²) im Plan; die Leerstandsquote wurde im zweiten Quartal um 0,5 Prozentpunkte gegenüber dem Vorquartal auf 11,1% deutlich reduziert. Das Transaktionsgeschehen war geprägt von einer Reihe sehr erfolgreicher Verkäufe überwiegend aus den Co-Investments. Zugleich wurden drei attraktive Objekte für die Spezialfonds erworben. Das aktuelle Volumen in den beiden Spezialfonds hat mit rund 435 Mio. Euro mehr als 60% des für die nächsten zwei Jahre geplanten Zielvolumens bereits erreicht.

Die Mieteinnahmen lagen wie geplant leicht unter Vorjahr, im Gegenzug legten die Erträge aus dem Fondsgeschäft zu. Per 30.06.2013 wurde ein FFO von 23,1 Mio. Euro erwirtschaftet, eine Steigerung um 6%. Der Konzernüberschuss lag zur Jahresmitte bei 6,5 Mio. Euro und damit 25% über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums.

Zudem ist die Quartiersentwicklung MainTor in Frankfurt mit der weiterhin sehr erfolgreichen Vermarktung im ersten Halbjahr vorangeschritten. Ende 2012 startete der Verkauf der Eigentumswohnungen, den „MainTor Palazzi“. Bereits jetzt sind mehr als 85% sehr erfolgreich verkauft.

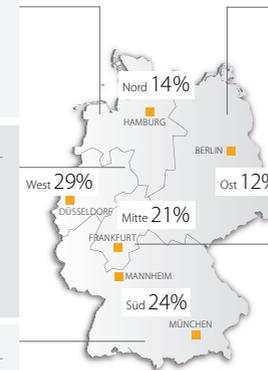
Portfolio: keine wesentlichen Veränderungen im zweiten Quartal

Das Portfolio der DIC Asset AG umfasste zum 30. Juni 2013 insgesamt 260 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 1,2 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

REGIONALE ENTWICKLUNG

jeweils zum 30.06.

Nord	2013	2012	Ost	2013	2012
Mietrendite	6,7%	6,6%	Mietrendite	7,7%	7,5%
Leerstandsquote	5,5%	8,3%	Leerstandsquote	5,3%	7,8%
Mietlaufzeit in Jahren	5,8	6,7	Mietlaufzeit in Jahren	5,6	4,3
Annualisierte Miete (Mio. Euro)	15,2	15,1	Annualisierte Miete (Mio. Euro)	20,5	20,0
West	2013	2012	Mitte	2013	2012
Mietrendite	6,6%	6,4%	Mietrendite	6,1%	6,2%
Leerstandsquote	12,7%	14,5%	Leerstandsquote	19,1%	15,9%
Mietlaufzeit in Jahren	5,1	5,3	Mietlaufzeit in Jahren	5,7	6,2
Annualisierte Miete (Mio. Euro)	41,8	40,8	Annualisierte Miete (Mio. Euro)	31,9	35,3
Süd	2013	2012	Gesamt	2013	2012
Mietrendite	7,2%	7,2%	Mietrendite	6,7%	6,6%
Leerstandsquote	8,2%	10,2%	Leerstandsquote	11,1%	12,0%
Mietlaufzeit in Jahren	3,9	4,1	Mietlaufzeit in Jahren	5,1	5,3
Annualisierte Miete (Mio. Euro)	29,2	29,5	Annualisierte Miete (Mio. Euro)	138,6	140,7



erwirtschaften jährliche Mieteinnahmen (anteilig, inklusive unserer Co-Investments) von 138,6 Mio. Euro. Die Bruttomietrendite liegt bei 6,7%.

Starkes Vermietungsergebnis im zweiten Quartal

Bei der Vermietung unserer Flächen haben wir in einem stabilen Vermietungsumfeld ein gutes Ergebnis zum Halbjahr erzielt. Nach einem wie erwartet verhaltenen ersten Quartal haben wir die Vermietungsleistung von April bis Juni deutlich gesteigert: Im zweiten Quartal wurden rund 63.000 m² nach- und neuvermietet, darunter eine große Neuvermietung an die Ruhr-Universität Bochum im „Bochumer Fenster“ mit 6.700 m² sowie die Anschlussvermietung der Deutschlandzentrale von eBay mit 19.300 m². Insgesamt kamen im ersten Halbjahr Verträge über insgesamt rund 94.000 m² zustande (Vorjahr: 112.000 m²). Das Vermietungsvolumen bewegt sich im Rahmen der Planungen für das laufende Jahr, da durch die erfolgreichen Vermietungsaktivitäten in den vorangegangenen Quartalen bereits ein größerer Teil der anstehenden Vermietungsaufgaben vorzeitig realisiert wurden. Die Vermietungsleistung im ersten Halbjahr 2013 entspricht annualisierten Mieteinnahmen von 10,7 Mio. Euro.

VERMIETUNGSLEISTUNG

	H1 2013	H1 2012	H1 2013	H1 2012
	in m ² nach Unterschrift		annualisiert in Mio. Euro	
Büro	69.800	78.000	8,6	9,0
Einzelhandel	8.900	6.300	1,2	1,1
Weiteres Gewerbe	12.700	25.600	0,7	1,4
Wohnen	2.500	2.000	0,2	0,2
Gesamt	93.900	111.800	10,7	11,7
Stellplätze (Einheiten)	970	1.180	0,6	0,6

TOP-VERMIETUNGEN

Top 3 Neuvermietungen

Ruhr-Universität Bochum	Bochum	6.700 m ²
arvato GmbH	Berlin	1.100 m ²
Freie und Hansestadt Hamburg	Hamburg	1.000 m ²

Top 3 Anschlussvermietungen

eBay AG	Raum Berlin	19.300 m ²
hvb Hoch-Vakuum-Beschichtungs GmbH	Berlin	3.500 m ²
Deutsche Bahn AG	Essen	3.400 m ²

Im zweiten Quartal 2013 stiegen die annualisierten Mieterlöse im like-for-like-Vergleich (ohne Portfolioveränderungen durch Zu-/Verkäufe oder Projektentwicklungen) um 0,2%, nachdem im vorangegangenen Quartal noch ein Rückgang um 0,9% zu verzeichnen war; dies infolge von typischerweise zu Jahresanfang vermehrten Ausläufen. Mit der strukturellen Verbesserung des Vertragsportfolios, die im ersten Halbjahr mit den Neu- und Anschlussvermietungen stattgefunden hat, geht eine weitere Stabilisierung bzw. Erhöhung künftiger Mieteinnahmen einher.

eBay-CAMPUS, BERLIN

Langfristige erfolgreiche Vertragsverlängerung mit eBay-Zentrale

- Vorzeitige Verlängerung der Mietverträge über 20.000 m²
- Cashflow sehr langfristig zu aktuellen Marktmieten gesichert



Die eBay-Deutschlandzentrale in Berlin mit rund 20.000 m² Mietfläche ist vollständig an das Online-Auktionshaus vermietet und gehört seit 2005 zum Portfolio der DIC Asset AG.

Im zweiten Quartal 2013 gelang es uns, eine sehr vorzeitige Vertragsverlängerung bereits zwei Jahre vor Ablauf der Mietverträge zu erreichen. Die Verträge wurden zum aktuellen Marktmietenniveau geschlossen; wir beteiligen uns mit einem Baukostenzuschuss an Mieterausbauten, u.a. zur Modernisierung der Kantine. Damit erreichen wir eine langfristige Sicherung der Mieteinnahmen im Objekt und steigern zugleich die Objektqualität.

BOCHUMER FENSTER, MASSENBERGSTRASSE IN BOCHUM

Neu positioniert und nahezu vollvermietet

- Umstrukturierung von Leerstandsflächen und Repositionierung am Markt
- Langfristige Großvermietung über 6.700 m² an Ruhr-Universität Bochum
- Starke Verbreiterung des Nutzungsmixes



Die ehemalige Stadtbadgalerie ist eine markante Immobilie im Zentrum von Bochum. Das Objekt verfügt über rund 23.700 m² Mietfläche, verteilt auf einen Nutzungsmix aus Büro, Einzelhandel, Gastronomie und weiteren Nutzungen.

Aufgrund der notwendig gewordenen Einstellung des Schwimmbadbetriebs nach schweren Wasserschäden im Oktober 2012 und angesichts eines damaligen Leerstands von Fitnessstudio- und Einzelhandelsflächen hat die DIC Asset AG in Zusammenarbeit mit Stadtverwaltung und Experten ein neues Nutzungskonzept für die gesamte Immobilie entwickelt. Die Immobilie bleibt auch zukünftig ein Multitenant-Objekt mit attraktivem Einzelhandel und langjährigen etablierten Büromietern. Aus ehemaligen Fitnessstudioflächen und leer stehenden Einzelhandelsflächen werden

Büros, Seminarräume und Hörsaalflächen sowie eine öffentliche Cafeteria, der Allgemeinflächenanteil wurde dabei um 400 m² zu Gunsten von Mietflächen reduziert. Insgesamt 6.700 m² hat die Ruhr-Universität Bochum für mehr als zehn Jahre angemietet. Mit der Universität als weiterem Hauptmieter verbreitert sich die Nutzungsstruktur. Die jährlichen Mieteinnahmen steigen um rund 40%. Die Vermietungsquote steigt von 73% auf 98%.

MIETLAUFZEITEN

Verteilung der Mieteinnahmen nach Mietlaufzeiten, in %

31.12.2012

2013	2014	2015	2016	2017	2018 ff
4	11	15	12	15	43

30.06.2013

2013	2014	2015	2016	2017	2018 ff
1	11	12	12	14	50

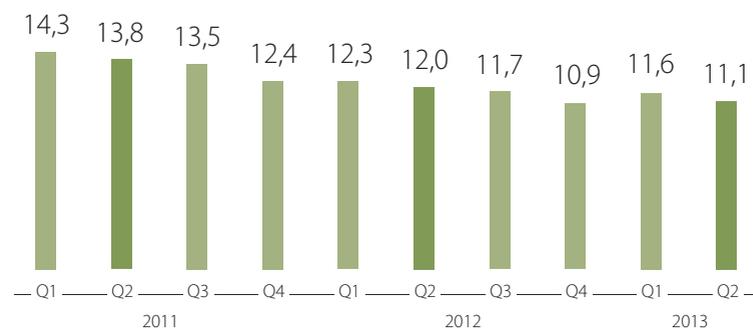
Potenzielle Mietausläufe um über 80% reduziert

Das potenzielle Mietauslaufvolumen im laufenden Geschäftsjahr ist von anfangs 5,7 Mio. Euro (4,3% der Mieteinnahmen) bis zum Berichtsstichtag auf nur noch rund eine Mio. Euro (1,0% der Mieteinnahmen) im Jahr 2013 deutlich reduziert worden. Der Anteil der Ausläufe im Jahr 2018 und später wurde innerhalb der letzten sechs Monate von 43% auf 50% der Mieteinnahmen signifikant erhöht.

Die Leerstandsquote im Portfolio betrug zum 30.06.2013 11,1% gegenüber 11,6% im Vorquartal bzw. 0,9 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr (30.06.2012: 12,0%). Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit stieg auf 5,1 Jahre.

LEERSTANDSQUOTE

in % zum Ende des Quartals



Verkaufsziel bereits nahezu realisiert

Bis dato haben wir seit Jahresanfang ein Verkaufsvolumen von rund 73 Mio. Euro realisiert und damit unser Jahresziel von 80 Mio. Euro nahezu erreicht. Die Verkaufsaktivitäten haben wir im ersten Halbjahr deutlich intensiviert, um die stark gestiegene Nachfrage am Investmentmarkt unmittelbar zu nutzen. Im Vorjahreszeitraum betrug das Verkaufsvolumen rund 12 Mio. Euro.

Im ersten Halbjahr haben wir sechs Objekte mit einem Volumen von 56 Mio. Euro verkauft, davon fünf aus Co-Investments und eines, mit einem Volumen von 19 Mio. Euro, aus dem Commercial Portfolio.

Nach Ende des zweiten Quartals wurden zwei weitere Objekte aus Co-Investments mit einem Volumen von rund 17 Mio. Euro veräußert.

Die erzielten Verkaufspreise in den bis dato getätigten Transaktionen lagen um durchschnittlich rund 6% über dem zuletzt festgestellten Marktwert.

Weiterer Zuwachs im Geschäftsfeld Fonds

Im Juni erwarb der Spezialfonds „DIC HighStreet Balance“ für rund 17 Mio. Euro eine Top-Einzelhandelsimmobilie in Flensburg. Das Objekt in 1A-Lage in der Fußgängerzone verfügt über rund 17.500 m² Mietfläche, von denen 10.200 m² als Verkaufsflächen genutzt werden. Hauptmieter mit langfristigen Mietvertrag ist die Karstadt Warenhaus AG; das Objekt ist zu 100% vermietet.

Im zweiten Quartal erfolgte der Übergang der im ersten Quartal erworbenen Einzelhandelsimmobilie in Passau. Das Investmentvolumen betrug rund 22 Mio. Euro. Das Objekt in zentraler 1A-Einzelhandelslage verfügt über rund 8.000 m² Mietfläche und ist an bonitätsstarke Nutzer nahezu voll vermietet.

Der Retail-Spezialfonds „DIC HighStreet Balance“, dessen Umsetzung wir Anfang 2013 gestartet haben, investiert in erstklassige Geschäftshäuser in 1A-Innenstadtlagen und Fußgängerzonen von kaufkräftigen Ober- und Mittelzentren Deutschlands.

Im Juli hat der Spezialfonds „DIC Office Balance I“ für rund 32 Mio. Euro die Büroimmobilie „Stadttor Heidelberg“ erworben. Das Objekt verfügt über eine Mietfläche von rund 11.000 m² und ist zu 100% vermietet; die durchschnittliche Mietlaufzeit beträgt rund 9 Jahre. „Stadttor Heidelberg“ setzt neue Standards in Sachen Energieeffizienz bei Büroliegenschaften und ist Teil des neuen Heidelberger Stadtteils Bahnstadt, der eine der größten Passivhaussiedlungen der Welt darstellt.



Büroimmobilie „Stadttor Heidelberg“

Das aktuelle Volumen der beiden DIC-Spezialfonds, an denen die DIC Asset mit einem Anteil von 20% als Co-Investor beteiligt ist, hat mit rund 435 Mio. Euro bereits heute 60% seines geplanten Zielvolumens der nächsten zwei Jahre von rund 700 Mio. Euro erreicht. Neben den Beteiligungserträgen entstehen regelmäßige und stabile Einnahmen aus dem Immobilienmanagement.

Projektentwicklung MainTor weiter sehr erfolgreich in der Vermarktung

Die Quartiersentwicklung MainTor in Frankfurt schreitet nach der gelungenen Vermarktung der ersten Bauabschnitte im ersten Halbjahr weiter mit hoher Dynamik und schneller als geplant voran.

Zwischenzeitlich wurden die Baugenehmigungen für die Umsetzung der Bauabschnitte „MainTor Patio“, „MainTor Panorama“ und „MainTor Palazzi“ erteilt und der Baustart ist inzwischen erfolgt. Nur wenige Monate nach dem Vermarktungsstart der Eigentumswohnungen sind aktuell bereits mehr als 85% der Wohnungen in den „MainTor Palazzi“ verkauft.

Insgesamt sind damit aktuell bereits über 60% des Projektvolumens in der Realisierung.

Personalausstattung

Verglichen mit dem Vorjahr beschäftigen wir drei Mitarbeiter mehr, wobei wir im Wesentlichen den Bereich Asset- und Propertymanagement verstärkt haben. Per Ende Juni 2013 belief sich die Mitarbeiterzahl wie im Vorquartal auf insgesamt 140 Beschäftigte.

ANZAHL MITARBEITER

	30.06.13	31.03.13	30.06.12
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	12	12	14
Asset- und Propertymanagement	110	111	105
Konzernmanagement und Administration	18	17	18
Gesamt	140	140	137

UMSATZ UND ERTRAGSLAGE

Mieteinnahmen stabil

Im ersten Halbjahr 2013 haben wir Bruttomieteinnahmen von 61,0 Mio Euro erzielt. Der Rückgang nach einer Reihe erfolgreicher Objektverkäufe konnte bereits zu weiten Teilen durch Senkung der Leerstandsquote ausgeglichen werden, sodass der Wert nur um 2% unter dem Vergleichswert des Vorjahres (62,5 Mio. Euro) liegt. Die Nettomieteinnahmen belaufen sich nach einem leichten Anstieg nicht umlegbarer Kosten, vor allem für Instandhaltung und Objektbewirtschaftung auch vor dem Hintergrund zahlreicher neuer Vertragsabschlüsse, auf 53,3 Mio. Euro.

Deutlicher Zuwachs bei Erträgen aus Immobilienmanagement

Mit dem erfolgreichen Ausbau unseres Fondsgeschäfts haben die wiederkehrenden Einnahmen aus der Verwaltung der Immobilien in Joint Venture-Portfolien und Fonds um 35% (0,8 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahr auf 3,1 Mio. Euro zugelegt. Der Aus- bzw. Aufbau der Fondsvolumina in den Spezialfonds „DIC Office Balance I“ und „DIC HighStreet Balance“ kompensierte einen Großteil des Wegfalls von Mieteinnahmen nach Objektverkäufen aus den Joint Venture-Portfolien.

ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

in Mio. Euro	H1 2013	H1 2012	
Bruttomieteinnahmen	61,0	62,5	-2%
Erträge aus Immobilienmanagement	3,1	2,3	+35%
Erlöse aus Immobilienverkauf	37,1	2,9	>100%
Sonstige Erträge	10,7	10,5	+2%
Gesamterträge	111,9	78,2	+43%

Höhere Gesamterträge durch Verkäufe

Aus Immobilienverkäufen von direkt gehaltenen Immobilien erzielten wir im ersten Halbjahr Erlöse in Höhe von 37,1 Mio. Euro und einen Verkaufsgewinn von 1,7 Mio. Euro. Im Vorjahreszeitraum wurden Verkaufserlöse in Höhe von 2,9 Mio. Euro bei einem Gewinn von 0,6 Mio. Euro erzielt.

Insgesamt lagen die Gesamterträge aufgrund der hohen Verkaufsaktivitäten per 30. Juni 2013 mit 111,9 Mio. Euro um 43% über dem Vorjahresniveau (78,2 Mio. Euro).

Operative Kosten: Zunahme durch Ausweitung Geschäftsvolumen

Die operative Kostenquote (Verwaltungs- und Personalaufwand zu Bruttomieteinnahmen, bereinigt um Immobilienmanagementenerträge) betrug 13,3%, sie blieb damit auf dem Niveau des Vorquartals. Die Ausweitung unserer Geschäftstätigkeiten wirkt sich planmäßig auf die operativen Kosten aus. Der Personalaufwand nahm im laufenden Geschäftsjahr durch den höheren Personaleinsatz vor allem für das Immobilienmanagement und das Fondsgeschäft um 0,5 Mio. Euro (+9%) gegenüber dem ersten Halbjahr 2012 zu. Der Verwaltungsaufwand wuchs gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Mio. Euro (+19%) auf 5,0 Mio. Euro.

Finanzierungskosten weiter reduziert

Beim Finanzergebnis konnten wir im zweiten Quartal weitere Verbesserungen erzielen. Per 30. Juni 2013 hat sich das Finanzergebnis, nach -28,6 Mio. Euro im Vorjahr, um 13% auf -24,8 Mio. Euro verbessert. Die Zinsaufwendungen verminderten sich um 3,5 Mio. Euro; dazu trugen neben dem niedrigeren Finanzierungsvolumen und dem geringeren Zinsniveau vor allem die Optimierungen von Darlehensbedingungen im Zuge von Refinanzierungen bei.

ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. Euro	H1 2013	H1 2012	
Nettomieteinnahmen	53,3	56,1	-5%
Verwaltungsaufwand	-5,0	-4,2	+19%
Personalaufwand	-6,3	-5,8	+9%
Ergebnis sonstige betriebliche Erträge/ Aufwendungen	0,2	0,2	±0%
Erträge aus Immobilienmanagement	3,1	2,3	+35%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	2,6	1,8	+44%
Zinsergebnis	-24,8	-28,6	+13%
Funds from Operations	23,1	21,8	+6%

Co-Investments: kontinuierlich wachsender Beitrag der Fondserträge

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen (Co-Investments) summierte sich im Halbjahr auf 1,2 Mio. Euro und bewegte sich aufgrund höherer Investitionen in die Immobilien unter dem Vorjahresergebnis (1,4 Mio. Euro).

Ein wachsender Anteil des Beteiligungsergebnisses ergibt sich vor allem aus den zunehmenden langfristigen Erträgen aus unseren Fondsbeteiligungen, die sich wie erwartet positiv entwickelten (1,2 Mio. Euro, nach 0,9 Mio. Euro im Vorjahr).

Der Ausbau der Fonds wurde vorangetrieben; aus dem Wachstum der Spezialfonds resultieren steigende Beteiligungserträge und Immobilienverwaltungsgebühren. Die gesamten FFO-Beiträge aus dem Fondsgeschäft sind kontinuierlich gewachsen und betragen im ersten Halbjahr 2,5 Mio. Euro (Vorjahr: 1,6 Mio. Euro).

FFO steigt deutlich um 6%

Das operative Ergebnis, der FFO, des zweiten Quartals 2013 betrug 11,9 Mio. Euro und lag damit um 6% über dem Vorquartal (11,2 Mio. Euro). Den erwarteten Rückgang der Mieteinnahmen und Immobilienmanagementenerträge infolge von Verkäufen konnten wir vor allem durch die gesteigerte Vermietungsleistung im zweiten Quartal mit dem weiteren Abbau der Leerstandsquote mehr als kompensieren. Im Halbjahr summierte sich der FFO auf 23,1 Mio. Euro, das entspricht einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr (21,8 Mio. Euro) um 6% und einem FFO je Aktie von 0,48 Euro auf 0,50 Euro.

Konzernüberschuss um 25% gestiegen

Per 30. Juni 2013 haben wir einen Konzernüberschuss von 6,5 Mio. Euro erzielt. Dies ist ein Zuwachs um rund 1,3 Mio. Euro (+25%) gegenüber dem Vorjahr, der insbesondere durch die kräftige Senkung der Finanzierungskosten und die höheren Verkaufsgewinne zustande kam. Das Ergebnis je Aktie lag bei 0,14 Euro (Vorjahr: 0,11 Euro).

ERGEBNISENTWICKLUNG

in Mio. Euro	H1 2013	H1 2012	
FFO	23,1	21,8	+6%
Konzernüberschuss	6,5	5,2	+25%
FFO je Aktie (in Euro)	0,50	0,48	+4%
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,14	0,11	+27%

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Der überwiegende Teil (93%) unserer Finanzschulden besteht aus Darlehen, die mit einem breiten Spektrum deutscher Kreditinstitute vereinbart sind. Der verbleibende Teil (7%) stammt aus unserer im Jahr 2011 begebenen Unternehmensanleihe.

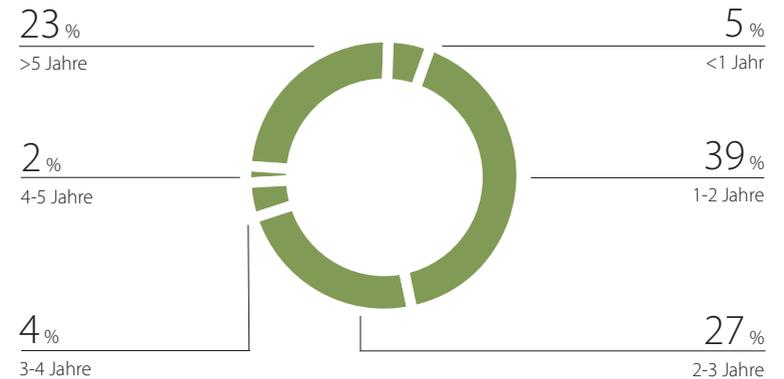
Per 30. Juni 2013 betragen die Finanzschulden 1.458,0 Mio. Euro. Dies sind rund 32 Mio. Euro weniger als zum Jahresende 2012 und rund 63 Mio. Euro weniger als vor einem Jahr (1.520,9 Mio. Euro).

Großteil der Refinanzierungen für 2013 bereits weitgehend arrangiert

Für die im Jahr 2013 erforderlichen Refinanzierungen konnten bis dato bereits 110 Mio. Euro von insgesamt 140 Mio. Euro an geplanten Refinanzierungen abgeschlossen werden; im aktuellen Geschäftsjahr stehen nur noch etwa 20% der Finanzverbindlichkeiten (30 Mio. Euro) zur Refinanzierung an.

LAUFZEIT FINANZSCHULDEN

Finanzschulden per 30.06.2013



Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzschulden betrug per Stichtag 30. Juni 2013 rund 3,1 Jahre und der Durchschnittszins rund 4,00%; das sind 20 Basispunkte weniger als ein Jahr zuvor (4,20%). Der Zinsdeckungsgrad, das Verhältnis von Nettomieteinnahmen zu Zinszahlungen, lag am Ende des zweiten Quartals bei 178% und damit deutlich höher als am Vorjahresstichtag (168%). 81% unserer Zinsaufwendungen sind langfristig gegen Zinssatzsteigerungen gesichert.

Operativer Cashflow um rund 14% gestiegen

Im ersten Halbjahr 2013 war der Cashflow vor allem von Mittelzuflüssen nach Verkäufen und Rückführungen von Darlehen geprägt.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag mit 23,0 Mio. Euro um rund 2,8 Mio. Euro über dem Vorjahreswert, hier wirkten sich vor allem um 4,2 Mio. Euro niedrigere Zinszahlungen positiv aus. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief

ÜBERBLICK CASHFLOW

in Mio. Euro	H1 2013	Q1 2013	H1 2012
Konzernüberschuss	6,5	3,7	5,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	23,0	12,2	20,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	21,9	29,1	-40,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-31,8	-20,1	-4,8
Zahlungswirksame Veränderungen	13,1	21,2	-25,5
Finanzmittelfonds zum Quartalsende	69,8	77,9	74,8

sich auf 21,9 Mio. Euro (Vorjahr: -40,8 Mio. Euro). Er spiegelt im Wesentlichen die erhöhten Verkaufsaktivitäten wider. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich im ersten Halbjahr 2013 in Summe auf -31,8 Mio. Euro und ergibt sich im Wesentlichen als Saldo aus dem Mittelzufluss aus der Anleihenbegebung (13,1 Mio. Euro) und Kreditrückführungen in Höhe von -45,8 Mio. Euro.

Der Finanzmittelbestand belief sich auf 69,8 Mio. Euro (30. Juni 2012: 74,8 Mio. Euro).

Bilanzsumme nahezu unverändert, Schuldenstrukturen weiter optimiert

Durch Abgänge nach Verkäufen und Rückführung von Darlehen bei Kreditinstituten reduzierte sich die Bilanzsumme per 30. Juni 2013 um 28,0 Mio. Euro (-1,3%) auf 2.182,2 Mio. Euro.

Auf der Aktivseite stehen dem Übergang der im ersten Halbjahr verkauften Immobilien insbesondere um rund 13 Mio. Euro (23%) auf 69,8 Mio. Euro gestiegene liquide Mittel gegenüber.

Im Halbjahr konnten rund 51,6 Mio. Euro an kurzfristigen Finanzschulden im Zuge von Prolongationen in langlaufende Finanzierungen gewandelt werden. Hiermit und durch die Rückführung von Darlehen in Höhe von 45,8 Mio. Euro sank die Summe kurzfristiger Schulden binnen sechs Monaten von 193,8 Mio. Euro um fast 50% auf 99,1 Mio. Euro.

Die langfristigen Schulden wuchsen im gleichen Zeitraum um 43,2 Mio. Euro (3%) auf 1.445,2 Mio. Euro.

Eigenkapitalquote auf 32,5% erhöht

Das Eigenkapital wuchs um rund 24 Mio. Euro (+4%) auf 638,0 Mio. Euro. Positiv auf das Eigenkapital wirkte sich im Wesentlichen das Periodenergebnis und die Entwicklung der Hedging-Rücklage aus. Die Netto-Eigenkapitalquote betrug am 30. Juni 2013 32,5%, ein signifikantes Plus von 0,9 Prozentpunkten (31. Dezember 2012: 31,6%).

ÜBERBLICK BILANZ

in Mio. Euro	30.06.2013	31.12.2012
Bilanzsumme	2.182,2	2.210,2
Langfristiges Vermögen	2.066,3	1.959,9
Kurzfristiges Vermögen	115,9	250,3
Eigenkapital	638,0	614,3
Langfristige Schulden	1.445,2	1.402,0
Kurzfristige Schulden	99,1	193,8
Bilanzielle Eigenkapitalquote (in %)	29,2	27,8
Netto-Eigenkapitalquote (in %) *	32,5	31,6
Netto-Verschuldungsquote (in %) **	67,5	68,4

* Berechnung: Eigenkapital bereinigt um Hedging-Rücklage bezogen auf die um Hedging-Rücklage, Derivate und Bankguthaben bereinigte Bilanzsumme.

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

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 3. Juli 2013 fand die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2012 statt. Die Aktionäre stimmten der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, der Umstellung von Inhaber- auf Namensaktien 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 2013.

Am 9. Juli 2013 erfolgte die Emission der zweiten Unternehmensanleihe der DIC Asset AG im Volumen von 75 Mio. Euro und die Handlungsaufnahme des Wertpapiers im Segment Prime Standard der Deutsche Börse AG in Frankfurt.

Am 8. August 2013 hat die DIC Asset AG mit der Deutsche Pfandbriefbank AG und der HSH Nordbank eine verbindliche Kreditvereinbarung über eine 320 Mio. Euro-Portfolio-Refinanzierung mit einer Laufzeit von 7 Jahren geschlossen. Damit wird die bestehende Finanzierung des Portfolios voraussichtlich zum Ende des dritten Quartals 2013 abgelöst.

Aus dem Ankauf zweier Objekte für den Fondsbereich ergibt sich für das dritte Quartal 2013 eine finanzielle Verpflichtung in Höhe von 5,1 Mio. Euro.

Aus dem Segment Co-Investments wurden Anfang Juli 2013 zwei Immobilienverkäufe beurkundet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang wird für das dritte Quartal 2013 erwartet. Das Transaktionsvolumen hieraus beläuft sich auf insgesamt rund 17 Mio. Euro. Die DIC Asset AG ist indirekt mit 20% am Erfolg beteiligt.

CHANCEN UND RISIKEN

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

GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit unterhält die DIC Asset AG Geschäftsbeziehungen zu einer Reihe nahestehender Unternehmen und Personen. Für Transaktionen mit diesen Unternehmen und Personen gelten grundsätzlich die gleichen Bedingungen wie für vergleichbare Geschäfte mit Dritten. Hinsichtlich weiterer Erläuterungen verweisen wir auf die Angaben im Anhang.

PROGNOSE

Ausblick deutlich aufgehell

Die längste Rezession in der Geschichte der Eurozone nähert sich ihrem Ende, so das aktuelle Stimmungsbild, das die Umfragen unter Experten und die konjunkturellen Frühindikatoren zeichnen. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat daher auf ihrer jüngsten Sitzung den Hauptrefinanzierungssatz unverändert bei 0,5% belassen. Dabei zeigt sich die Aufwärtsbewegung nicht nur bei Schwergewichten wie Deutschland und Frankreich, positivere Signale gibt es auch aus den Krisenländern in Südeuropa.

Angesichts der verbesserten Konjunkturaussichten erscheint eine weitere Zinssenkung der EZB unwahrscheinlich. Durch die internationalen Handelsverflechtungen und insbesondere die Abkühlung des Konjunkturklimas in China, der zweitgrößten Volkswirtschaft der Welt, bleiben wir vorsichtig optimistisch für die Konjunkturaussichten in der Eurozone; wir sehen die Rahmenbedingungen speziell für unser Geschäft in Deutschland weiterhin als stabil an und erwarten bis Ende des Jahres 2013 ein moderates Wirtschaftswachstum.

Immobilienmarkt: weiterhin knappes Angebot an erstklassigen Objekten und Büroflächen

Zur Mitte des Jahres liegen die Ergebnisse des Vermietungsmarkts unterhalb des Vorjahrs, die des Transaktionsmarkts deutlich oberhalb. Die Gründe hierfür liegen ähnlich, nämlich jeweils in einer Verknappung gesuchter Objektqualitäten: Der deutsche Investmentmarkt profitiert vom „save-haven-Effekt“ und bestätigt mit dem bei Büroinvestments zweitbesten 1. Halbjahr seit Beginn der Marktstatistiken erneut seine hohe Attraktivität. Die Nachfrage nach deutschen Immobilien ist ungebrochen hoch.

Am Vermietungsmarkt sind, nicht zuletzt infolge restriktiverer Finanzierungspolitik für Projektentwicklungen seitens der Banken, relativ geringe Zuwächse durch Fertigstellungen und attraktive Büroflächen rasch absorbiert. Angesichts der Knappheit von Neubauplänen tendieren Mieter dazu, länger in ihren Bestandsflächen zu bleiben. Die begrenzte Verfügbarkeit wettbewerbsfähiger Büroflächen kommt unseren Vermietungszielen entgegen.

Günstiger Kontext für die Erreichung unserer operativen Ziele

Wir sind zuversichtlich, im Geschäftsjahr 2013 insgesamt rund 200.000 m² aus unserem Portfolio zu vermieten. Wir erwarten einen zusätzlichen Abbau der Leerstandsquote bis zum Jahresende um gut einen Prozentpunkt gegenüber dem Vorjahr auf 10%.

Wir planen ein Investitionsvolumen von mindestens 150 Mio. Euro zur Stärkung unserer Portfolioqualität. Der Schwerpunkt wird auf weiteren Ankäufen für unsere beiden Spezialfonds liegen, was zu einer weiteren Erhöhung der kontinuierlichen FFO-Beiträge aus dem Fondsgeschäft führen wird.

Mit einem bis dato erzielten Verkaufsvolumen von 73 Mio. Euro haben wir die Marke von 80 Mio. Euro bereits heute nahezu erreicht. Auf dieser Basis erwarten wir nun bis Jahresende ein Transaktionsvolumen zwischen 80 und 100 Mio. Euro.

Bekräftigung der FFO-Prognose: zwischen 45–47 Mio. Euro

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

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

DIC Asset-Aktie auf Schulterhöhe mit DAX

Die Dynamik der Aktienmärkte hat in der ersten Jahreshälfte stark von den anhaltenden geldpolitischen Anreizen profitiert. Im Juni schließlich gingen die Kurse weltweit aus Sorge über eine mögliche Drosselung der lockeren Geldpolitik durch die Fed zurück. Die Sensibilität gegenüber einer möglichen Rückführung der Liquiditätsversorgung dürfte an den Märkten auch weiterhin bestehen bleiben; allerdings hat die EZB im Juni zur Beruhigung der Investoren erklärt, die Politik des lockeren Geldes für einen längeren Zeitraum beibehalten zu wollen.

Die Aktie der DIC Asset AG folgte übers Halbjahr gesehen nach sehr starkem Start dem allgemeinen Markttrend, wobei unsere Aktie die relevanten Vergleichsindizes im positiven Momentum übertraf und im Mai einen neuen Jahreshöchststand von 8,85 Euro erreichte – ein Anstieg um mehr als 20% seit Jahresbeginn. Im Juni gab die Aktie Kursgewinne ab, behauptete sich allerdings besser als der relevante EPRA-Index, der die Performance der größten europäischen Immobilienunternehmen widerspiegelt. Zum Bilanzstichtag Ende Juni notierte die DIC Asset-Aktie in einem für die internationalen Finanzmärkte turbulenten Monat mit einer Performance von plus 4,6% gleichauf mit dem DAX und deutlich besser als der Vergleichsindex EPRA Developed Europe (-2,2%).

Bis dato (per 12. August 2013) ist unsere Aktie gegenüber dem Stand Ende Juni erneut gestiegen und liegt nach wie vor auf Höhe des DAX mit einem Zuwachs von rund 10%.

KURSENTWICKLUNG



Schwerpunkte der IR-Arbeit

Im ersten Halbjahr standen die Vorbereitung der diesjährigen Hauptversammlung sowie die Begleitung der zweiten Anleihenemission der DIC Asset AG im Zentrum unserer Aktivitäten. Der Vorstand und das IR-Team nahmen an Konferenzen und Roadshow-Terminen in Frankfurt, München, Düsseldorf, Hamburg, Köln, London, Zürich, New York, Boston und Amsterdam teil und informierten über die DIC Asset AG, den aktuellen Geschäftsverlauf sowie den Wechsel im Vorstandsteam. Die neuen Vorstandsmitglieder Sonja Wärntges und Rainer Pillmayer stellten sich bei einem Analystenmeeting sowie im Rahmen mehrerer Roadshows und Konferenzen den interessierten Investoren vor.

Auf der Hauptversammlung, die am 3. Juli in Frankfurt stattfand, wurde bei sämtlichen Tagesordnungspunkten den Vorschlägen der Verwaltung mit großer Mehrheit zugestimmt.

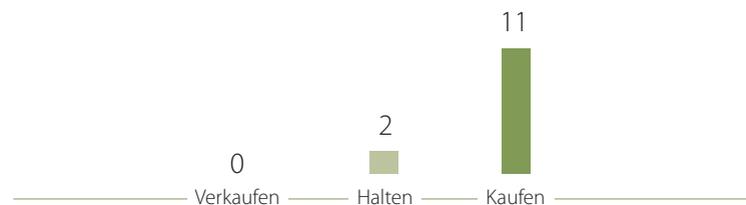
Dazu gehörte auch die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,35 Euro je Aktie wie im Vorjahr. Beschlossen wurde zudem die Umstellung der bisher als Inhaber-Aktien geführten Anteile der DIC Asset AG auf Namensaktien, um den Kreis der Aktionäre transparenter zu machen und dabei eine schnelle und effiziente Kommunikation mit den Aktionären zu erleichtern.

Positive Analystenurteile

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

COVERAGE VON 13 BANKHÄUSERN

(Stand August 2013)



KENNZAHLEN ZUR DIC ASSET-AKTIE

in Euro ⁽¹⁾	H1 2013	H1 2012
Grundkapital in Euro/Anzahl Aktien	45.718.747	45.718.747
FFO je Aktie	0,50	0,48
52-Wochen-Hoch	8,89	8,89
52-Wochen-Tief	6,09	4,92
Quartalschlusskurs	7,64	6,80
Börsenkaptalisierung (in Mio. Euro) ⁽²⁾	349	311
Kurs am 12.08.2013	7,82	

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

(2) bezogen auf Xetra-Quartalschlusskurs

Erfolgreiche Platzierung der zweiten Unternehmensanleihe

Die im Mai 2011 emittierte erste Unternehmensanleihe der DIC Asset AG wurde im Januar 2013 um 13,1 Mio. Euro auf das maximale Emissionsvolumen von 100 Mio. Euro aufgestockt. Sie wird seit Anfang März 2013 im Prime Standard für Unternehmensanleihen der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Mit durchschnittlich rund 250.000 Euro Umsatz pro Tag verzeichnet die Anleihe eine hohe Liquidität an der Frankfurter Wertpapierbörse.

Die positive Resonanz und das günstige Marktumfeld haben die DIC Asset AG dazu veranlasst, die Begebung einer zweiten Unternehmensanleihe vorzubereiten und zu beschließen. Die Konditionen der Anleihe wurden Ende Juni bekanntgegeben, die Platzierung von 75 Mio. Euro mit einem Kupon von 5,75% erfolgte Anfang Juli. Das Orderbuch konnte aufgrund der starken und qualitativ hochwertigen Nachfrage institutioneller Investoren und Family Offices frühzeitig geschlossen werden.

Die Anleihe wurde zu 100% des Nennwertes begeben und wird am 9. Juli 2018 zu 100% des Nennwertes zurückgezahlt. Am 9. Juli 2013 wurde die Anleihe in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse eingeführt und gleichzeitig in den Prime Standard für Unternehmensanleihen der Deutsche Börse AG aufgenommen.

Mit den Anleiheemissionen wird die bestehende Finanzierungsstruktur des Unternehmens weiter gestärkt und diversifiziert, zudem eröffnen sich Möglichkeiten zur weiteren Optimierung der Finanzierungsbedingungen der Gesellschaft durch geringere Bankenverbindlichkeiten auf Portfolio- und Immobilienebene.

BASISDATEN ZU DEN DIC ASSET-ANLEIHEN

Name	DIC Asset AG Anleihe 11/16	DIC Asset AG Anleihe 13/18
ISIN / WKN	DE000A1KQ1N3 / A1KQ1N	DE000A1TNJ22 / A1TNJ2
Kürzel	DAZA	DAZB
Segment	Deutsche Börse Prime Standard für Unternehmensanleihen	Deutsche Börse Prime Standard für Unternehmensanleihen
Mindestanlagesumme	1.000 EUR	1.000 EUR
Kupon	5,875%	5,75%
Emissionsvolumen	100 Mio. Euro	75 Mio. Euro
Fälligkeit	16.05.2016	09.07.2018

KENNZAHLEN ZU DEN DIC ASSET-ANLEIHEN

	12.08.2013	30.06.2013	30.06.2012
DIC Asset AG Anleihe 11/16			
Schlusskurs	103,25%	101,80%	95,50%
Effektive Rendite	4,52%	5,44%	7,40%
DIC Asset AG Anleihe 13/18			
– emittiert am 09.07.2013 –			
Schlusskurs	101,50%		
Effektive Rendite	5,63%		

IR-KALENDER 2013

18.-19.04.	DIC Investors' Day	Frankfurt
29.05.	Kempen European Property Seminar	Amsterdam
04.06.	Roadshow	Frankfurt
04.06.	Analystenmeeting	Frankfurt
11.06.	Roadshow	London
13.06.	Roadshow	Zürich
24.-26.06.	Roadshow Unternehmensanleihe	Düsseldorf, Hamburg, Köln, München
03.07.	Hauptversammlung	Frankfurt
29.07.	Roadshow	New York
30.07.	Roadshow	London
13.08.	Veröffentlichung Q2 2013	
05.-06.09.	EPRA Annual Conference 2013	Paris
23.-25.09.	Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference	München
24.-26.09.	UniCredit German Investment Conference	München
24.-26.09.	Baader Investment Conference	München
03.10.	Société Générale Annual Real Estate Conference	London
24.10.	Konferenz „Initiative Immobilien-Aktie“	Frankfurt
13.11.	Veröffentlichung Q3 2013	

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	H1 2013	H1 2012	Q2 2013	Q2 2012
Gesamterträge	111.929	78.235	37.831	38.827
Gesamtaufwendungen	-80.998	-45.024	-23.188	-22.256
Bruttomieteinnahmen	61.047	62.532	30.741	31.454
Erbbauzinsen	-348	-431	-175	-210
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	10.394	10.018	5.316	5.825
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-11.889	-11.325	-6.109	-6.472
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-5.904	-4.646	-3.104	-2.553
Nettomieteinnahmen	53.300	56.148	26.669	28.045
Verwaltungsaufwand	-4.968	-4.232	-2.507	-2.048
Personalaufwand	-6.257	-5.768	-3.119	-2.802
Abschreibungen	-16.104	-16.003	-8.063	-7.985
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	3.090	2.319	1.487	1.119
Sonstige betriebliche Erträge	304	442	178	301
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-102	-279	0	-117
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	202	163	178	184
Nettoerlös aus dem Verkauf von Immobilien	37.093	2.924	109	128
Restbuchwert der verkauften Immobilien	-35.425	-2.340	-111	-70
Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien	1.668	584	-2	58
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	30.931	33.211	14.643	16.571
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.211	1.376	460	500
Zinserträge	5.210	4.929	2.862	2.533
Zinsaufwand	-29.972	-33.479	-14.799	-16.576
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	7.380	6.037	3.166	3.027
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-845	-1.588	-341	-957
Latente Steuern	-78	796	-54	560
Konzernüberschuss	6.457	5.245	2.771	2.631
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	6.427	5.172	2.773	2.610
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	30	73	-2	21
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro	0,14	0,11	0,06	0,06

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	H1 2013	H1 2012	Q2 2013	Q2 2012
Konzernüberschuss	6.457	5.245	2.770	2.630
Komponenten, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können				
Marktbewertung Sicherungsinstrumente				
Cashflow-Hedges	16.543	-3.945	8.394	-2.168
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	723	-70	483	53
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	17.266	-4.015	8.877	-2.115
Gesamtergebnis	23.723	1.230	11.647	515
Konzernaktionäre	23.693	1.015	11.649	353
Minderheitenanteile	30	73	-2	20

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	H1 2013	H1 2012
Laufende Geschäftstätigkeit		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten Zinsen und Steuern	36.373	38.182
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von Immobilien	-1.668	-584
Abschreibungen und Amortisation	16.104	16.089
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2.185	1.219
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-48	-1.561
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	52.946	53.345
Gezahlte Zinsen	-29.367	-33.562
Erhaltene Zinsen	91	476
Gezahlte Steuern	-640	-77
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	23.031	20.182
Investitionstätigkeit		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	37.093	3.248
Erwerb von Immobilien	0	-22.150
Investitionen in Immobilien	-8.421	-9.428
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	267	1.598
Darlehen von und an andere Unternehmen	-5.377	-14.041
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-1.707	-61
Cashflow aus Investitionstätigkeit	21.855	-40.834
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Anleihebegebung	13.095	0
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	0	13.053
Rückzahlung von Darlehen	-45.814	-13.989
Sicherheitsleistungen	1.600	-3.900
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-662	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-31.781	-4.836
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	13.105	-25.488
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	56.698	100.244
Finanzmittelfonds zum 30. Juni	69.803	74.757

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.06.2013	31.12.2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.823.169	1.847.372
Betriebs- und Geschäftsausstattung	497	490
Anteile an assoziierten Unternehmen	77.397	75.730
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	142.108	10.910
Immaterielle Vermögenswerte	1.723	185
Aktive latente Steuern	21.420	25.217
Langfristiges Vermögen	2.066.314	1.959.904
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.044	3.423
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	9.902	135.254
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.546	7.718
Sonstige Forderungen	5.407	5.016
Sonstige Vermögenswerte	5.617	6.852
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	69.803	56.698
	99.319	214.961
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	16.581	35.307
Kurzfristiges Vermögen	115.900	250.268
Summe Aktiva	2.182.214	2.210.172

Passiva in TEUR	30.06.2013	31.12.2012
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	45.719	45.719
Kapitalrücklage	614.312	614.312
Hedgingrücklage	-45.495	-62.761
Bilanzgewinn	21.923	15.496
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	636.459	612.766
Minderheitenanteile	1.495	1.556
Summe Eigenkapital	637.954	614.322
Schulden		
Unternehmensanleihe	97.992	85.195
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.281.484	1.229.893
Rückstellungen	1.505	1.641
Passive latente Steuern	10.993	11.649
Derivate	53.236	73.654
Summe langfristiger Schulden	1.445.210	1.402.032
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	64.995	147.540
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.887	2.671
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	842	694
Rückstellungen	55	11
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.850	1.986
Sonstige Verbindlichkeiten	13.882	13.616
	85.511	166.518
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	13.539	27.300
Summe kurzfristiger Schulden	99.050	193.818
Summe Schulden	1.544.260	1.595.850
Summe Passiva	2.182.214	2.210.172

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow-Hedges	Bilanz- gewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2011	45.719	614.312	-60.077	19.808	619.762	1.497	621.259
Konzernüberschuss				5.172	5.172	73	5.246
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			-3.945		-3.945		-3.945
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			-72		-72		-72
Gesamtergebnis			-4.015	5.172	1.157	73	1.230
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	8	8
Stand am 30. Juni 2012	45.719	614.312	-64.092	24.981	620.918	1.578	622.496
Konzernüberschuss				6.518	6.518	66	6.585
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			1.569		1.569		1.569
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			-237		-237		-237
Gesamtergebnis			1.331	6.518	7.850	66	7.916
Ausschüttung 2011				-16.002	-16.002		-16.002
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	-89	-89
Stand am 31. Dezember 2012	45.719	614.312	-62.761	15.496	612.766	1.556	614.322
Konzernüberschuss				6.427	6.427	30	6.457
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			16.543		16.543		16.543
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			723		723		723
Gesamtergebnis			17.265	6.427	23.692	30	23.723
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	-91	-91
Stand am 30. Juni 2013	45.719	614.312	-45.495	21.923	636.459	1.495	637.954

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Annualisierte Miete der Geschäftssegmente zum 30. Juni 2013

In TEUR	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt H1 2013	Gesamt H1 2012	Mieteinnahmen H1 2013 (GuV)
Commercial Portfolio	12.677	18.094	29.789	38.750	24.122	123.432	126.183	61.047
Co-Investments	2.563	2.408	2.089	3.051	5.046	15.157	14.533	
Gesamt	15.240	20.502	31.878	41.801	29.168	138.589	140.716	61.047

Segmentvermögen zum 30. Juni 2013

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt H1 2013	Gesamt H1 2012
Anzahl Objekte	40	33	57	60	70	260	270
Marktwert (in Mio. Euro)	231,4	265,9	642,4	638,0	405,0	2.182,7	2.216,5
Mietlaufzeit (in Jahren)*	5,8	5,6	5,7	5,1	3,9	5,1	5,3
Bruttomietrendite*	6,7%	7,7%	6,1%	6,6%	7,2%	6,7%	6,6%
Leerstandsquote*	5,5%	5,3%	19,1%	12,7%	8,2%	11,1%	12,0%

Annualisierte Miete der Geschäftssegmente zum 30. Juni 2012

In TEUR	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt H1 2012	Gesamt H1 2011	Mieteinnahmen H1 2012 (GuV)
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	
Gesamt	15.090	20.026	35.308	40.761	29.531	140.716	129.726	62.532

Segmentvermögen zum 30. Juni 2012

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt H1 2012	Gesamt H1 2011
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%

* operative Kennzahlen ohne Projektentwicklungen

Allgemeine Angaben zur Berichterstattung

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

Dieser Konzernzwischenfinanzbericht ist gegenüber dem Konzernabschluss verkürzt und in Übereinstimmung mit IAS 34, Zwischenberichterstattung, erstellt worden. Im Konzernzwischenfinanzbericht werden die gleichen Methoden zur Konsolidierung, Währungsumrechnung, Bilanzierung und Bewertung wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012 angewendet. Ertragsteuern wurden auf Basis des für das Gesamtjahr erwarteten Steuersatzes abgegrenzt. Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden aufgrund einer Feststellung der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung zum Konzernabschluss des Jahres 2010 teilweise gem. IAS 8 angepasst.

in TEUR	30.06.2012 vor Anpassung	Korrektur- effekt	30.06.2012 nach Anpassung
Anteile an assoziierten Unternehmen	69.190	-3.390	65.800
Bilanzgewinn	27.768	-2.789	24.979
Passive latente Steuern	11.089	-601	10.488
Abschreibungen	16.089	-86	16.003
Sonstiges Ergebnis	163	0	163
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.257	+119	1.376
Latente Steuern	859	-63	796
Konzernüberschuss	5.103	+142	5.245
FFO	21,3	+0,2	21,5
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,11	0	0,11
FFO je Aktie (in Euro)	0,47	0	0,47

Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 30. Juni 2013 auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

Im Rahmen der Erstellung des Abschlusses müssen von der Unternehmensleitung Schätzungen durchgeführt und Annahmen getätigt werden. Diese beeinflussen sowohl die Höhe der für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten angegebenen Beträge zum Bilanzstichtag als auch die Höhe des Ausweises von Erträgen und Aufwendungen im Berichtszeitraum. Tatsächlich anfallende Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Im ersten Halbjahr 2013 ergaben sich keine Anpassungen aufgrund veränderter Schätzungen oder Annahmen.

Neue Standards und Interpretationen

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

- Die Änderungen zu IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ verlangen eine Gruppierung der im sonstigen Ergebnis enthaltenen Posten in solche, die später durch die Gewinn- und Verlustrechnung recycelt werden, und solche, bei denen das nicht der Fall ist. Das sonstige Ergebnis der DIC Asset AG betrifft ausschließlich Effekte aus Cashflow-Hedges, welche durch die Gewinn- und Verlustrechnung recycelt werden.
- Die Anwendung von IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ kann zu zusätzlichen Offenlegungen im jährlichen Konzernabschluss führen.
- Daneben sind einige weitere Standards und Änderungen in Kraft getreten, aus denen sich kein Einfluss auf den Konzernabschluss oder den verkürzten Konzernzwischenabschluss ergibt. Dazu gehören IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“ und IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“ sowie IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“.

Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte

Seit Mitte Dezember 2012 wurde ein ERP-System, das speziell auf die Bedürfnisse von Immobilienunternehmen ausgerichtet ist, eingeführt, um die bisherigen Buchhaltungssysteme abzulösen. Die Investitionskosten betragen bis zum 30. Juni 2013 rund 1,7 Mio. Euro.

Angaben zu Finanzinstrumenten

Im Januar 2013 wurden weitere Mittel aus unserer Unternehmensanleihe in Höhe von 13,1 Mio. Euro eingeworben und somit die Vollplatzierung von 100 Mio. Euro erreicht.

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

Dividende

Um die Aktionäre am Erfolg und der Wertsteigerung der DIC Asset AG angemessen teilnehmen zu lassen, hat der Vorstand auf der Hauptversammlung am 3. Juli 2013 eine Dividende von 0,35 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2012 vorgeschlagen. Nach entsprechender Beschlussfassung wurde die Dividende in Höhe von 16,0 Mio. Euro am 4. Juli 2013 ausbezahlt.

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Die DIC Asset AG und ihre Tochtergesellschaften haben den nahestehenden Unternehmen Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, DIC Opportunistic GmbH, DIC HI Portfolio GmbH, DIC Hamburg Portfolio GmbH und DIC MainTor GmbH zum 30. Juni 2013 fällig werdende Darlehen bzw. Darlehen mit unbestimmter Laufzeit gewährt. Diese Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 131 Mio. Euro wurden am 28. Juni 2013 bis zum 31. Dezember 2015 verlängert. Alle weiteren Konditionen blieben unverändert.

Die DIC Asset AG hat im Zusammenhang mit der Bauträgerfinanzierung der DIC MainTor Palazzi GmbH eine Garantie in Höhe ihrer quotalen Haftungsübernahme von 40% abgegeben. Die Garantie umfasst die vollständige und fristgerechte Erfüllung der Garantieforderungen bis zu einem Höchstbetrag von 7,5 Mio. Euro. Diese

beinhaltet eine Eigenkapitaleinzahlungsverpflichtung in Höhe von 2,5 Mio. Euro und eine Kostenüberschreitungs- und Zinsdienstgarantie bis zu 5,0 Mio. Euro zu Gunsten der Konsortialbanken.

Sonstige Angaben

Der Aufsichtsrat hat Anfang Mai 2013 beschlossen, den Vorstand zu erweitern. Seit 1. Juni 2013 hat Sonja Wärtnges die Funktion des CFO von Markus Koch übernommen. Zusätzlich wurde Rainer Pillmayer in den Vorstand berufen. Er hat die Funktion des COO übernommen.

Hinsichtlich der Angaben zu Chancen und Risiken sowie der 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 12. August 2013

Ulrich Höller

Sonja Wärtnges

Rainer Pillmayer

▷ BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT ____

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2013, 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 12. August 2013

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hübschmann
Wirtschaftsprüfer

Danesitz
Wirtschaftsprüfer

QUARTALSÜBERSICHT

in Mio. Euro	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Q1 2013	Q2 2013
Bruttomieteinnahmen	31,1	31,4	31,8	32,2	30,3	30,7
Nettomieteinnahmen	28,1	28,0	28,3	28,7	26,6	26,7
Erträge aus Immobilienmanagement	1,2	1,1	1,3	2,1	1,6	1,5
Erlöse aus Immobilienverkauf	2,8	0,1	2,9	69,9	37,0	0,1
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,5	0,1	0,2	3,0	1,7	0,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,9	0,5	0,5	-0,1	0,8	0,4
Funds from Operations (FFO)	10,6	11,1	10,7	12,4	11,2	11,9
EBITDA	24,6	24,6	24,5	28,3	24,3	22,7
EBIT	16,6	16,6	16,3	19,0	16,3	14,6
Konzernüberschuss	2,6	2,6	2,5	4,1	3,7	2,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10,2	10,0	15,4	8,3	12,2	10,8
Marktwert Immobilienvermögen	2.218,1	2.216,5	2.246,8	2.223,5	2.182,9	2.182,7
Bilanzsumme	2.254,3	2.249,5	2.251,8	2.210,2	2.196,3	2.182,2
Eigenkapital	622,0	622,5	606,6	614,3	626,3	638,0
Netto-Eigenkapitalquote in % *	31,8	31,7	30,8	31,6	32,3	32,5
Schulden	1.632,2	1.626,8	1.645,0	1.595,9	1.570,0	1.544,3
Netto-Verschuldungsquote in % *	68,2	68,3	69,2	68,4	67,7	67,5
FFO je Aktie (in Euro)	0,24	0,24	0,23	0,27	0,25	0,25

* Berechnung: Eigenkapital bereinigt um Hedging-Rücklage bezogen auf die um Hedging-Rücklage, Derivate und Bankguthaben bereinigte Bilanzsumme.

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

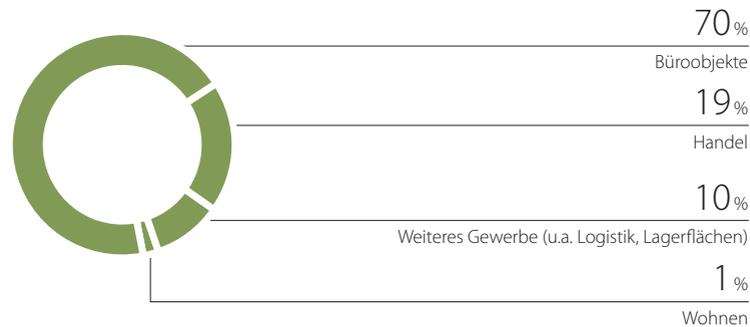
ÜBERBLICK PORTFOLIO*

	Commercial Portfolio	Co-Investments	Gesamt Q2 2013	Gesamt Q2 2012
Anzahl Immobilien	153	107	260	270
Marktwert in Mio. Euro**	1.836,4	346,3	2.182,7	2.216,5
Mietfläche in m ²	1.087.800	148.000	1.235.800	1.233.500
Portfolioanteil nach Mietfläche	88%	12%	100%	
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	123,4	15,2	138,6	140,7
Miete in Euro pro m ²	10,30	9,10	10,20	10,50
Mietlaufzeit in Jahren	5,2	5,0	5,1	5,3
Mietrendite	6,8%	6,4%	6,7%	6,6%
Leerstandsquote	11,0%	11,7%	11,1%	12,0%

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

NUTZUNGSARTEN

Basis anteilige Mieteinnahmen p.a. (Stand 30. Juni 2013)



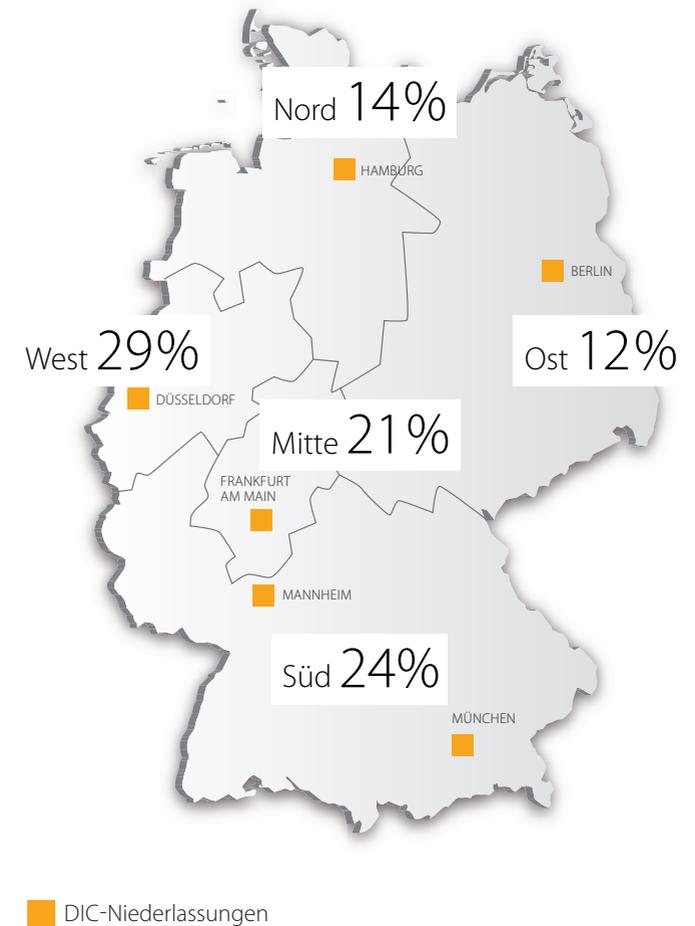
HAUPTMIETER

Basis anteilige Mieteinnahmen p.a. (Stand 30. Juni 2013)



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.

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