

DIC ASSET

DIC ■



ZWISCHENBERICHT
Q3 2012



Bienenkorbhaus, Frankfurt: Profitabler Verkauf nach Revitalisierung und Steigerung der Vermietungsquote

INHALT

Vorwort	2
Konzernzwischenlagebericht	5
Aktie	33
Konzernabschluss zum 30. September 2012	36
Konzernanhang	46
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	48
Quartalsübersicht	50
Portfolioübersicht	52

ÜBERBLICK

Kennzahlen in Mio. Euro	9M 2012	9M 2011	Veränderung	Q3 2012	Q2 2012	Veränderung
Bruttomieteinnahmen	94,3	85,8	+10%	31,8	31,4	+1%
Nettomieteinnahmen	84,4	78,8	+7%	28,3	28,0	+1%
Erträge aus Immobilienmanagement	3,6	3,6	0%	1,3	1,1	+18%
Erlöse aus Immobilienverkauf	5,8	9,3	-38%	2,9	0,1	>+100%
Gesamterträge	120,4	111,1	+8%	42,1	38,8	+9%
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,7	0,6	+17%	0,2	0,1	+100%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1,7	1,6	+6%	0,5	0,4	+25%
Funds from Operations (FFO)	32,2	29,8	+8%	10,9	10,8	+1%
FFO je Aktie	0,70	0,68	+3%	0,24	0,24	0%
EBITDA	73,7	69,8	+6%	24,5	24,6	0%
EBIT	49,4	48,3	+2%	16,3	16,5	-1%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	35,6	32,1	+11%	15,4	10,0	+54%
Bilanzdaten in Mio. Euro	30.09. 2012	31.12. 2011	Veränderung	30.09. 2012	30.06. 2012	Veränderung
Netto-Eigenkapitalquote in %	30,5	31,7	-4%	30,5	31,4	-3%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.864,3	1.902,1	-2%	1.864,3	1.914,8	-3%
Schulden	1.645,6	1.624,0	+1%	1.645,6	1.627,4	+1%
Bilanzsumme	2.254,9	2.248,1	0%	2.254,9	2.252,7	0%
Vermietungsgeschäft	9M 2012	9M 2011	Veränderung	Q3 2012	Q2 2012	Veränderung
Vermietungsleistung in m ²	173.000	201.800	-14%	61.000	60.000	+2%
Leerstandsquote	11,7%	13,5%	-1,8 pp	11,7%	12,0%	-0,3 pp
Wachstum Mieteinnahmen like-for-like	0,6%	0,7%	-0,1 pp	0,5%	0,1%	+0,4 pp



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

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

die konjunkturelle Entwicklung erweist sich im dritten Quartal des laufenden Jahres gerade im internationalen Vergleich weiterhin als robust. Trotzdem gibt es erste Anzeichen dafür, dass sich Deutschland der in vielen europäischen Ländern ausgesprochen schwachen, zum Teil sogar negativen Wirtschaftsentwicklung nicht ganz entziehen kann. Für das erste Halbjahr 2013 werden wir uns hierzulande wohl auf eine sich abschwächende Konjunktur einstellen müssen. Vor allem dank eines stabilen Arbeitsmarkts wird trotz dieser Einflüsse ein Wachstum erwartet, das immer noch leicht über der diesjährigen Entwicklung liegen wird.

Der Immobiliensektor hat sich im auslaufenden Jahr als ausgesprochen stabil erwiesen. Davon profitiert auch die Aktie der DIC Asset AG, die seit dem Sommer eine stetige Aufwärtsbewegung prägt und deren Potenzial von zahlreichen Fachmedien und Analysten hervorgehoben wird. In diesem Kontext ist die DIC Asset AG auf unverändert gutem Kurs, der uns sehr zuversichtlich macht, auch unsere Jahresziele insgesamt für 2012 zu erreichen.

Dabei war auch das dritte Quartal wieder von Erfolgen und guten Ergebnissen geprägt. Die wichtigsten Punkte sind:

- Mit der Vermietung von 61.000 m² haben wir das Ergebnis des letzten Quartals übertroffen und damit 2012 bisher insgesamt 173.000 m² vermietet.
- Damit haben wir erneut unsere Leerstandsquote im Portfolio verbessert, sie liegt nun bei 11,7% und damit deutlich besser als im Vorjahr (13,5%).
- Schließlich steigt die Ertragskraft unsers Portfolios weiter an; wir haben den FFO um 8% auf 32,2 Mio. Euro erhöht.

Die positive Entwicklung hat sich auch zu Beginn des vierten Quartals fortgesetzt. Im Oktober konnten wir mit dem erfolgreichen Verkauf die nachhaltige Wertschöpfung beim Bienenkorbhaus vollenden. Mit einer umfangreichen Revitalisierung haben wir das traditionsreiche Bienenkorbhaus modernisiert und über einen Anbau zusätzliche 1-A-Handelsflächen an Deutschlands meistfrequenter Einkaufsmeile geschaffen. Die Vermietung an attraktive Handelsadressen hat die gesamte Umgebung aufgewertet, so dass wir sukzessive auch die restlichen Flächen sehr gut vermieten konnten. Damit konnten wir die Mieterlöse nahezu verdoppeln.

Ebenso verfolgen wir Wertschöpfungsstrategien mit dem MainTor-Quartier in Frankfurt und mit Opera Offices in Hamburg. Bei beiden Projekten haben wir in den vergangenen Monaten große Fortschritte erzielt; Vermarktung und Baumaßnahmen in Frankfurt laufen auf Hochtouren. Jetzt im vierten Quartal starten wir die Vermarktung der rund 100 Eigentumswohnungen auf dem MainTor-Areal – zu einem idealen Zeitpunkt, in einen sehr dynamischen Wohnungsmarkt hinein.

Neben den großen und weithin sichtbaren Projekten prägen unseren Erfolg in gleicher Weise die guten Fortschritte kleinerer Projekte im laufenden Objektmanagement, mit denen wir unser Portfolio ebenfalls sukzessive verbessern. Gerade die zahlreichen kleineren und mittleren Vermietungen, geben unserem Unternehmen Stabilität und Standkraft, weil wir damit die Abhängigkeit von wenigen großen Abschlüssen und einzelnen Mietern vermeiden.

Diese erarbeiteten Werte werden wir realisieren und sichern, sobald dafür der richtige Zeitpunkt gekommen ist. Wir haben das Bienenkorbhaus jetzt mit einer 95%igen Vermietungsquote verkauft, der attraktive Preis spiegelt auch die erreichte Transformation der Immobilie wider. Die zufließenden Mittel werden wir zur Rückführung von Darlehen in Höhe von rund 60 Mio. Euro nutzen und unser Finanzierungsprofil damit optimieren. Diese Freisetzung von Eigenkapital gehört zu einem Bündel an Maßnahmen, mit denen wir die Stabilität unserer Finanzierungsstruktur im laufenden Jahr signifikant weiter erhöht haben.

Wir sind überzeugt, mit unserem Unternehmen und seiner Aufstellung auch für kommende Herausforderungen bestmöglich vorbereitet zu sein. Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionäre, für Ihre anhaltende Unterstützung bei der Entwicklung der DIC Asset AG.

Mit freundlichen Grüßen,



Ulrich Höller



Markus Koch

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Deutsche Wirtschaft verhalten aufwärtsgerichtet

Die zweite Jahreshälfte begann mit einem guten Start der deutschen Wirtschaft, vor allem dank einer etwas deutlicheren Dynamik in der Industrie und im Bausektor. Die Entwicklung der Frühindikatoren zeigt jedoch, dass die Perspektiven nach wie vor von großer Unsicherheit geprägt sind. Unternehmen blicken pessimistischer in die Zukunft, was den ifo-Index im Oktober bereits zum sechsten Mal in Folge sinken ließ. Auch der Arbeitsmarkt zeigt Abschwächungseffekte, die Herbstbelegung fiel schwächer aus als im letzten Jahr. Die Arbeitslosenanzahl sank gegenüber dem Vormonat um rund 35.000 auf 2,8 Mio. Gegenüber dem Vorjahr stieg sie um 16.000. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich um 322.000 gegenüber dem Vorjahr auf 41,85 Mio. gestiegen. Damit lag die Arbeitslosenquote im Oktober 2012 stabil gegenüber dem Vorjahr bei 6,5%.

Als solides Fundament für die deutsche Wirtschaft dienen nach wie vor die hohe private Konsumneigung sowie die Wohnungsbauaktivitäten. Insgesamt scheint die Konjunktur im gesamten dritten Quartal ihren verhalten positiven Kurs beibehalten zu haben. Die Bundesregierung rechnet in ihrem Herbstgutachten für das Gesamtjahr 2012 mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,8 Prozent.

Finanzmärkte zeigen sich vorerst beruhigt

Die Euro-Schuldenkrise hat sich Anfang Herbst etwas entspannt, die Zinsen für Anleihen der in Not geratenen Länder sind rückläufig. Die Finanzminister der Währungsunion haben den dauerhaften Rettungsfonds ESM aktiviert, auch dieses Mittel dient in erster Linie zur Beruhigung der Märkte. Der Finanzmarkt rechnet fest mit einem Rettungsantrag Spaniens und einer kombinierten Hilfe des ESM und der Europäischen Zentralbank (EZB). Diese hatten ihre Bereitschaft erklärt, unbegrenzt Staatsschuldentitel von Krisenländern aufzukaufen. Unter dem Einfluss des im letzten Quartal auf 0,75% gesenkten Leitzinses haben die Bankzinsen mittlerweile neue Tiefstände erreicht. Mit einer steigenden Kreditvergabe ist dennoch nicht zu rechnen. Vielmehr dürften die häufig selbst vor Problemen stehenden Finanzinstitute ihre Aktivitäten weiter zurückführen oder in vermeintlich risikoärmere Geschäftsfelder umschichten. Das bedeutet für die Immobilienwirtschaft vorerst keine Erleichterung bei der Finanzierung, die schwierige Kreditvergabepaxis wird bis auf weiteres Bestandteil der allgemeinen Geschäftssituation bleiben.

Bürovermietungsmarkt robust

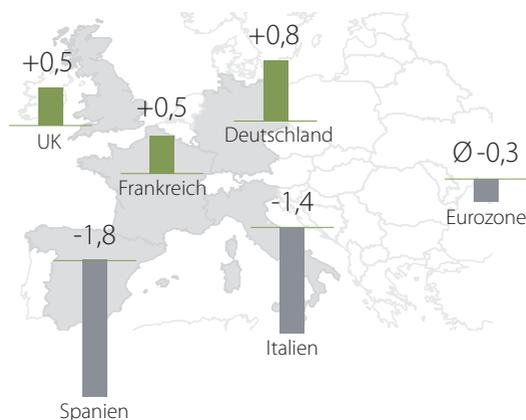
Bis September 2012 wurden in den sieben großen Bürostandorten rund 2,2 Mio. m² vermietet. Dies entspricht einem Rückgang von rund -14% gegenüber dem Vorjahreszeitraum, der genauso hoch liegt wie zur Jahresmitte. In den kleineren Bürostandorten war die Entwicklung mit einem Rückgang von -11% etwas besser. Damit zeigt sich der Vermietungsmarkt aktuell noch robust, die Ergebnisse liegen weiterhin auf Höhe des Durchschnitts der letzten zehn Jahre. Mittlerweile hat sich jedoch die Erwartungshaltung der Marktteilnehmer reduziert. Entscheidungsprozesse dauern länger und Umzugs- oder Expansionspläne werden teilweise zurückgestellt. Zudem ist von konjunktureller Seite in den nächsten Monaten weniger dynamische Unterstützung zu erwarten. Bis zum Jahresende wird allerdings mit weiterhin stabilen Vermietungsaktivitäten und deshalb mit einem Gesamtvolumen von rund 3 Mio. m² für das Jahr 2012 gerechnet. Damit würde ein Ergebnis erreicht, das zwar unterhalb des Vorjahres, aber über dem langfristigen Durchschnitt liegt.

Weniger Leerstand in den Metropolen

Der Leerstand in den Bürometropolen sank trotz der weniger ausgeprägten Vermietungsaktivitäten weiter auf 9,0%. Dies sind 0,2 Prozentpunkte weniger als Ende Juni 2012. Hierzu trägt auch die noch moderate Neubautätigkeit bei, die sich per September 2012 um 13% auf rund 540.000 m² erhöhte. Zwar sollen in den letzten

ERWARTETES BIP-WACHSTUM IN EUROPA 2012

in %



Quelle: eurostat, Deutsche Bundesregierung

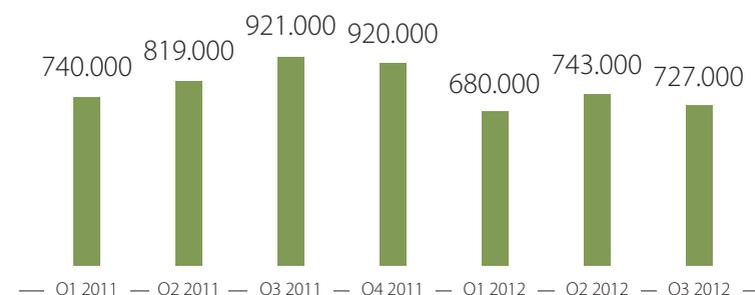
Monaten des Jahres 2012 noch insgesamt 300.000 m² auf den Markt kommen, aber selbst diese Summe reicht nicht aus, um an das Niveau des Vorjahres aufzuschließen. 2013 werden nach aktuellen Informationen rund 900.000 m² fertig gestellt, aber dank guter Vorvermietung wird auch dies den Büromarkt nicht vor Probleme stellen. Der limitierende Faktor für Projektentwicklungen ist derzeit nicht die Nachfrage, sondern vor allem die Finanzierung durch Kreditinstitute. Die Spitzenmieten, die für erstklassige, zeitgemäße Flächen in Bestlage aufgerufen werden, waren dank der hohen Nachfrage im dritten Quartal stabil. Im Vorjahresvergleich stiegen sie im Durchschnitt um 3%. Die mittleren Mieten in City-Lage entwickelten sich dank sinkenden Leerständen ebenfalls positiv und stiegen um rund 2%.

Lebendigerer Transaktionsmarkt im dritten Quartal

Der Transaktionsmarkt zeigte sich zuletzt deutlich belebt. Von Juli bis September 2012 wurden insgesamt 5,5 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien investiert. Damit liegt das dritte Quartal mit einem Plus von rund 31% deutlich über dem zweiten Quartal. Bis Ende September 2012 summierte sich das Transaktionsvolumen auf 14,9 Mrd. Euro. Dieses Ergebnis liegt nach wie vor unterhalb der Vorjahresleistung, der Rückgang beträgt 14%. Trotz geringerer Umsätze waren die Rahmenbedingungen auch im dritten Quartal stabil. Unverändert ist die Nachfrage internationaler Investoren hoch; diese kommen auf einen Anteil von rund 30% des Transaktionsvolumens. Weiterhin wurden vor allem erstklassige Immobilien nachgefragt, wobei anders als im Vorjahr deutlich mehr Büroobjekte statt Einzelhandelsobjekte den Eigentümer

VERMIETUNGSVOLUMEN AN DEN GROSSEN BÜROSTANDORTEN

in m²



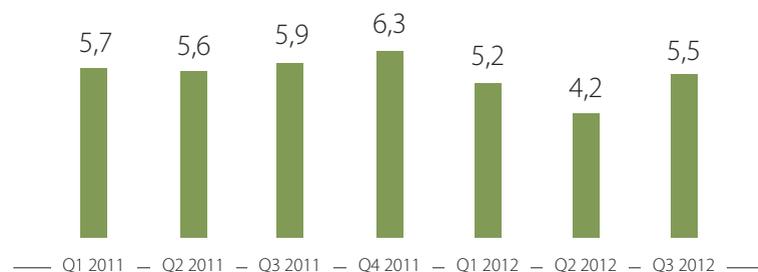
Basis: Zahlen für Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart von Jones Lang LaSalle/Savills

wechselten. Büroimmobilien wurden für rund 6,6 Mrd. Euro gehandelt, das entspricht einem Anteil von 44%. Der Rückgang des Einzelhandels-Transaktionsvolumens auf 4,5 Mrd. Euro (30%) ist dem knappen Angebot von Core-Objekten, vor allem im Bereich Shopping Center, geschuldet.

Core-Fokus sorgt für steigende Volumina in den Metropolen

Transaktionen mit einem höheren Risikoprofil waren auch im weiteren Verlauf des Jahres deutlich seltener als Akquisitionen von Core-Objekten. Die Risikoscheu auf Käuferseite wird durch die sicherheitsorientierte Finanzierungspolitik seitens der Banken noch verstärkt. Dadurch ist der Nachfrageüberhang im Core-Segment ungebrochen. Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass rund 60% des gesamten Transaktionsvolumens in den sieben großen Bürometropolen abgewickelt wurden. Die Core-Fixierung und der starke Büro-Anteil erhöhen die Attraktivität der Metropolen – per September war gegenüber dem Vorjahr kumuliert über die großen sieben Standorten daher auch eine um 0,6 Mrd. Euro auf 9,1 Mrd. Euro gestiegene Transaktionssumme zu beobachten. Das Transaktionsvolumen an den übrigen Standorten war dagegen rückläufig. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien zeigte sich im dritten Quartal 2012 stabil und liegt auf Grund der hohen Nachfrage im Schnitt bei 4,80%.

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN
in Mrd. Euro



Quelle: Jones Lang LaSalle

Für 2012 halten die Marktanalysten dank der weiterhin hohen Attraktivität des deutschen Marktes und dem Mangel an Investitionsalternativen ein Transaktionsvolumen von 21 bis 23 Mrd. Euro für möglich und damit ein Anknüpfen an das Vorjahresergebnis für realistisch. Um dies zu erreichen, ist allerdings ein Endsprint mit deutlich höheren Volumina im vierten Quartal nötig.

Besonderheiten aus den Regionen

Gewerbe-Investmentmarkt

- ▷ Kumulierte Transaktionen über die Bürometropolen zeigen Wachstum von 7% – damit rückläufige Aktivitäten abseits der großen Standorte
- ▷ In Stuttgart wächst das Transaktionsvolumen um mehr als das Dreifache, vor allem durch den Verkauf des Shopping Centers Milano
- ▷ München und Berlin liegen je rund 40% über Vorjahr
- ▷ Rückläufige Transaktionen in Köln, Düsseldorf und Frankfurt mit jeweils rund -30%

Vermietungsmarkt Büroimmobilien

- ▷ In den sieben mittelgroßen regionalen Bürozentren leicht bessere Vermietung als in den Metropolen
- ▷ Spitzenmieten in den Metropolen sind im Durchschnitt in den letzten zwölf Monaten um 3% gestiegen, dabei ist lediglich Frankfurt noch ohne Mietpreissteigerung
- ▷ Stabiler Vermietungsmarkt in Berlin, moderater Rückgang in Frankfurt
- ▷ Die Vermietungen in Düsseldorf, Hamburg, Köln und Stuttgart liegen per September jeweils mehr als 20% unter Vorjahr.
- ▷ Deutliche Leerstandsreduzierungen von jeweils über 10% in München (-1,5 Prozentpunkte) und Stuttgart (-0,8 Prozentpunkte)

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Highlights

- Leerstandsquote erneut gesenkt auf 11,7% (VJ 13,5%)
- Operatives Ergebnis (FFO) legt um 8% zu auf 32,2 Mio. Euro
- Verkaufsvolumen aktuell bereits bei 101 Mio. Euro

Bis September 2012 haben wir 173.000 m² vermietet und im dritten Quartal das Vorquartalsergebnis übertroffen. Unser Vermietungsvolumen entspricht annualisierten Mieteinnahmen von 18,4 Mio. Euro. Vor allem dank der guten Neuvermietungsleistung konnten wir im dritten Quartal die Leerstandsquote um 0,3 Prozentpunkte auf 11,7% erneut verbessern und erstmals seit mehreren Jahren auf unter 12% reduzieren. Durch den erfolgreichen Verkauf des Bienenkorbhauses erhöht sich unser Verkaufsvolumen auf 101 Mio. Euro. Die Mieteinnahmen aus unserem erweiterten Portfolio stiegen per September um 10% auf 94,3 Mio. Euro. Der FFO erhöht sich um 8% auf 32,2 Mio. Euro. Der Konzernüberschuss liegt leicht unter Vorjahr bei 7,6 Mio. Euro.

Portfolio mit Gesamtwert von 3,3 Mrd. Euro

In unserem Immobilienportfolio befanden sich am 30. September 2012 insgesamt 270 Objekte, die gleiche Anzahl wie Ende Juni. Die Gesamtmietfläche des Portfolios beträgt 1,9 Mio. m² und der Gesamtwert weiterhin 3,3 Mrd. Euro. Der anteilige Immobilienwert für die DIC Asset AG betrug 2,2 Mrd. Euro. Unsere Immobilien erwirtschaften jährliche Mieteinnahmen (anteilig, inklusive unserer Co-Investments) von 143,5 Mio. Euro (Vorjahr 130,4 Mio. Euro). Die Bruttomietrendite liegt bei 6,7%.

Vermietungsleistung: Plus im dritten Quartal

Unsere Vermietungsleistung haben wir im dritten Quartal erneut gesteigert: Sie lag bei 61.000 m², das sind 2% mehr als im letzten Quartal (Q2 2012: 60.000 m²). Bis September 2012 addiert sich die Vermietungsleistung auf 173.000 m². Damit liegen wir nach Quadratmetern – analog zu unseren Planungen und den Vermietungsaufgaben im Portfolio – um 14% unterhalb des Vorjahres (VJ 201.800 m²). Im Vergleich zum Vorjahr konnten wir 2012 Verträge mit höheren Mieten pro Quadratmeter abschließen, so dass die Vermietungsleistung nach annualisierten Mieteinnahmen nur eine Differenz von 5% zum Vorjahr aufweist. Die gesamte Vermietungsleistung entspricht annualisierten Mieteinnahmen von rund 18,4 Mio. Euro (VJ 19,5 Mio. Euro).

PORTFOLIO NACH REGIONEN*

30.09.2012	 Nord Ost		 Mitte West Süd			Gesamt 30.09.2012	Gesamt 30.09.2011
Anzahl Immobilien	47	34	58	61	70	270	281
Marktwert in Mio. Euro **	232,7	284,0	684,3	640,8	405,0	2.246,8	2.069,9
Mietfläche in m ²	177.300	161.900	264.100	340.200	301.300	1.244.800	1.178.200
Portfolioanteil nach Mietfläche	14%	13%	21%	28%	24%	100%	
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	15,2	21,0	36,6	41,2	29,5	143,5	130,4
Miete in Euro pro m ²	7,70	11,50	13,20	11,30	8,70	10,60	10,40
Mietlaufzeit in Jahren	6,5	4,2	6,0	5,3	3,9	5,2	5,4
Mietrendite	6,6%	7,4%	6,2%	6,4%	7,3%	6,7%	6,6%
Leerstandsquote	7,3%	8,2%	15,6%	13,5%	10,7%	11,7%	13,5%

* 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

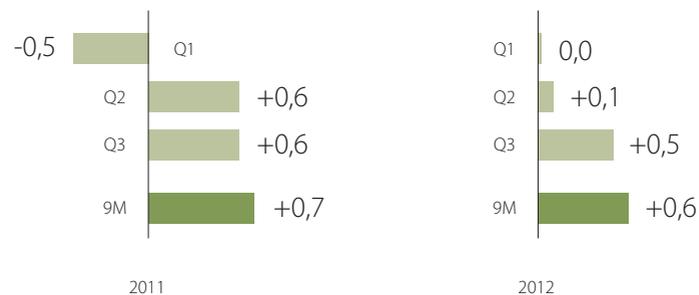
VERMIETUNGSLEISTUNG

	9M 2012	9M 2011	9M 2012	9M 2011
	in m ² nach Unterschrift		in Mio. Euro	
Büro	120.100	123.500	13,8	13,1
Einzelhandel	14.800	28.900	2,3	3,1
Sonstiges Gewerbe	34.700	44.100	2,0	2,9
Wohnen	3.400	5.300	0,3	0,4
Gesamt	173.000	201.800	18,4	19,5
Stellplätze	1.620	1.630	0,8	0,8

Das Resultat per September 2012 besteht aus Neuvermietungen von 81.900 m² (8,2 Mio. Euro) und Anschlussvermietungen von 91.100 m² (10,2 Mio. Euro). Wie gewohnt basiert unsere Vermietungsleistung mit über 250 Abschlüssen auf einer Vielzahl an Vermietungen in allen Größenklassen, was uns Stabilität verleiht. Rund 28% des gesamten Volumens stammen aus der Vermietung von Flächen unterhalb von 1.000 m², rund 46% aus der Vermietung zwischen 1.000 und 5.000 m².

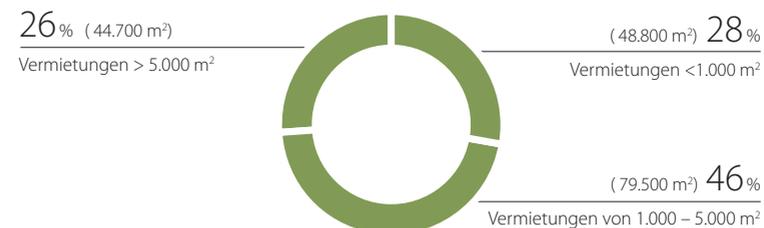
WACHSTUM MIETEINNAHMEN

like-for-like in %, ohne Projektentwicklungen



STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG

Volumen Mietverträge



Bessere Laufzeitstruktur, höhere like-for-like-Mieteinnahmen

Wir haben die Fristigkeit der potenziell auslaufenden Mietverträge deutlich verbessert: Per September laufen nun 66% unserer Mietverträge bis 2016 oder länger. Diesen Anteil konnten wir gegenüber Ende 2011 von 60% um 6 Prozentpunkte steigern. Das Auslaufvolumen für 2012 reduzierte sich um 8,5 Mio. Euro von 9,9% auf 3,4% der annualisierten Mieteinnahmen. Für 2013 beträgt der Rückgang bereits 4,7 Mio. Euro von 9,6% auf 5,9%. Die annualisierten Mieteinnahmen im like-for-like-Vergleich (ohne Portfolioveränderungen durch Zu-/Verkäufe oder Projektentwicklungen) erhöhten sich um 0,5% gegenüber dem Vorquartal. Damit summiert sich das Wachstum seit Jahresbeginn auf 0,6%, womit wir nahezu auf dem Niveau des Vorjahres liegen.

MIETLAUFZEITEN

Verteilung der Mieteinnahmen nach Mietlaufzeiten, in %



LEERSTANDSQUOTE in % zum Ende des Quartals



Leerstandquote sinkt weiter, nun bei 11,7%

Die Leerstandsquote konnten wir per 30. September 2012 um 0,3 Prozentpunkte auf 11,7% gegenüber dem Vorquartal senken. Sie liegt damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre von 13%. Deutliche Verbesserungen konnten in den Regionen Nord und West mit einem Rückgang von je 1,0 Prozentpunkten erreicht werden. Vor 12 Monaten lag die Leerstandsquote noch bei 13,5%. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit sank um 0,1 Jahre auf 5,2 Jahre gegenüber dem Vorquartal, was sich vor allem aus dem Trend zu kürzeren Vertragslaufzeiten zurückführen lässt. Die durchschnittliche monatliche Miete pro m² steigt um 0,10 Euro auf 10,60 Euro. Weitere Portfoliokennzahlen finden Sie auf den Überblickseiten 52 und 53 am Ende des Quartalsberichts.

THEODOR-HEUSS-ALLEE, FRANKFURT

Ankermieter langfristig gebunden

- Neupositionierung nach Verbesserungen in Technik und Substanz
- Abschluss mit Großmieter reduziert Leerstand deutlich



Die Büroimmobilie in Frankfurt mit 13.800 m² übernahmen wir 2007 als Teil eines Portfolios im Rahmen eines Co-Investments mit einem 20%-igen Anteil. Mit Auszug des Mieters stand das Objekt in der City West, nahe der Frankfurter Messe, leer. Wir haben einerseits mit Maßnahmen in die Gebäudesubstanz und Technik in den Werterhalt der Immobilie investiert. Zudem haben wir mit mehreren Marketing-Maßnahmen intensiv daran gearbeitet, das Objekt attraktiv am Markt zu positionieren. Mit der Vermietung an einer Tochtergesellschaft der Mainova gelang es uns, den Ankermieter

für das Objekt zu finden und mehr als 60% der Flächen zu belegen. Diese Vermietung stellte eine der größten Abschlüsse in der Frankfurter City West im Jahr 2012 dar. Rund 300 Angestellte des größten Energieversorgers Hessens werden hier zukünftig auf zehn Etagen arbeiten.

TOP-VERMIETUNGEN per 30.09.2012

Top 5 Neuvermietungen		in m ²	
BASF	Mannheim	9.400	Büro
Sunways	Konstanz	5.300	Büro
Mainova	Frankfurt	5.000	Büro
Floor Direct	Mannheim	4.700	Büro
Intern. Textilhändler	Leipzig	3.600	Retail

Top 5 Anschlussvermietungen		in m ²	
Land Baden-Württemberg	Mannheim	9.200	Büro
ver.di	Ostdeutschland	6.900	Gewerbe/Büro
Siemens	Erlangen	6.500	Büro
Freie und Hansestadt Hamburg	Hamburg	4.700	Büro
Sirius	Düsseldorf	4.300	Büro

VETTERS HOF, HAINSTRASSE, LEIPZIG

Moderne Handelsflächen finden passenden Mieter

- Objektmaßnahmen mit lokalem Standortmarketing kombiniert
- Attraktive Vermietung an renommierten Einzelhändler



Bei der Immobilie aus unserem Commercial Portfolio handelt es sich um ein Geschäftshaus in der Fußgängerzone von Leipzig. Die Attraktivität der Hainstraße für den Einzelhandel war in den letzten Jahren, unter anderem durch häufige Baumaßnahmen, aber auch durch die Neueröffnung des Shopping Centers „Höfe am Brühl“ beeinträchtigt. Bestehende Mietverträge liefen aus, was wir für eine Neupositionierung des Objekts nutzten. Im Zuge der Neuausrichtung gaben wir dem Objekt einen lokaltypischen, traditionellen Namen (Vettters Hof). Gemeinsam mit den Nachbarn setzten wir

uns für die Stärkung unseres Umfelds ein. Zudem legten wir die Einzelhandelsflächen zu einer modernen großen Fläche zusammen und schufen weitere Praxis- bzw. Büroflächen, die rasch vermietbar sind. Für rund 4.300 m² Handelsfläche konnten wir mit direkt einen zugkräftigen internationalen Textilhändler als Hauptmieter gewinnen, der auch das Umfeld beleben wird. Mit dem langfristigen Abschluss gelang es uns, die Mieteinnahmen deutlich zu heben.

Fondsgeschäft ausgebaut

In unserem Spezialfonds-Geschäft haben wir mit etwa 365 Mio. Euro bereits mehr als die Hälfte der geplanten Investments der beiden Fonds von bis zu rund 700 Mio. Euro umgesetzt. Den Büroimmobilienfonds „DIC Office Balance I“ haben wir mit der Akquisitionen des Büroneubaus „Loftwerk“ in Eschborn für rund 44 Mio. Euro erweitert. Die Büroimmobilie mit 14.700 m² wird bis Ende 2012 fertig gestellt und danach an den Fonds übergehen. Anfang November erwarben wir für diesen Fonds zudem eine weitere attraktive Büroimmobilie in Duisburgs Innenhafen für rund 27 Mio. Euro Investmentvolumen. Das Objekt „Looper“ mit 10.000 m² Mietfläche ist gut und langfristig vermietet und mit zahlreichen Mietern hoher Bonität aus verschiedenen Branchen belegt. Unser erster Fonds „DIC Office Balance I“ wächst mit den Eigentumsübergängen zum Jahresende damit auf 340 Mio. Euro Fondsvolumen.

Für den im Aufbau befindlichen Einzelhandelsfonds „DIC HighStreet Balance“ fanden zwei Eigentumsübergänge statt: Eine Immobilie in Dresden mit rund 17 Mio. Euro Ende September sowie ein Objekt in Mannheim mit rund 8 Mio. Euro im Oktober. Auch die Eigenkapitaleinwerbung schreitet mit intensiven Gesprächen und aussichtsreichen Verhandlungen voran: wir erwarten demnächst entsprechende Eigenkapitalzusagen. Damit wären weitere Investitionen in erstklassige Einzelhandelsimmobilien möglich.

Akquisitionsvolumen steigt nach Quartalsende auf über 110 Mio. Euro

Der Besitzübergang für eine Büroimmobilie mit 7.200 m² am Frankfurter Hauptbahnhof fand Anfang Juli statt. Diese verstärkt unser Commercial Portfolio mit einem Volumen von rund 17 Mio. Euro. Im dritten Quartal haben wir keine Akquisitionen durchgeführt. Mit dem Erwerb der Fondsimmobilie „Looper“ in Duisburg über 27 Mio. Euro summiert sich das Akquisitionsvolumen auf aktuell 113 Mio. Euro.

Verkaufsvolumen bereits über 100 Mio. Euro

Per 30. September 2012 haben wir insgesamt vier Immobilien verkauft. Die Verkäufe umfassten ein Objekt aus unserem Commercial Portfolio mit einem Verkaufserlös von rund drei Mio. Euro sowie drei Immobilien aus unseren Co-Investments für 11,3 Mio. Euro. Zusammen mit drei Wohnungen im Teileigentum ergibt sich ein Verkaufsvolumen von 14,4 Mio. Euro bis September 2012.

Nach Ende der Berichtsperiode konnten wir zwei Objekte aus den Co-Investments in Mörfelden-Walldorf (8 Mio. Euro) und Düsseldorf (6 Mio. Euro) veräußern. Zudem verkauften wir das Bienenkorbhaus in Frankfurt aus dem Commercial Portfolio für rund 73 Mio. Euro. Damit steigt das Verkaufsvolumen per Ende Oktober 2012 auf rund 101 Mio. Euro. Mit den Verkäufen haben wir die Markt- beziehungsweise Buchwerte unserer Objekte deutlich übertroffen.

BIENENKORBHAUS FRANKFURT

Redevelopment mit Verkauf erfolgreich abgeschlossen

- Modernisierung und Erweiterung um erstklassige Handelsflächen
- Steigerung Vermietungsquote um rund 20%-Punkte nach Revitalisierung
- Attraktiver Verkaufsgewinn und Freisetzung Eigenmittel



Wir haben im Oktober 2012 das traditionsreiche Bienenkorbhaus auf der Frankfurter Zeil an den internationalen Investor RFR mit einem Volumen von rund 73 Mio. Euro verkauft. Damit konnten wir erneut ein umfangreiches Investment, das ein großes Redevlopment und intensives Asset Management umfasste, profitabel abschließen.

2004 übernahmen wir das Bienenkorbhaus als Teil des Immobilienportfolios der Frankfurter Sparkasse mit insgesamt 57 Objekten im Rahmen eines 50/50-Joint Ventures. Wir modernisierten das Haus mit umfassenden Revitalisierungsmaßnahmen, die die 50er-Jahre-Architektur geschickt konservierten und gleichzeitig das Gebäude um einen Anbau mit erstklassigen Handelsflächen ergänzten. Die Mietfläche bauten wir um 15% auf 11.000 m² aus.

Gleichzeitig konnten wir die Hauptmieter, das Schuhhaus Görtz und die Frankfurter Sparkasse, für die Anmietung der neu geschaffenen Einzelhandelsflächen gewinnen. Bei der Wiedereröffnung 2009 stand die Vermietungsquote bei 76 Prozent. Mit dem neuen Vermarktungskonzept und dank der steigenden Beliebtheit des hoch frequentierten Standorts, u.a. als Ärztehaus, konnten wir die Vermietungsquote bis zum Zeitpunkt des Verkaufs auf über 95 Prozent erhöhen. Damit haben wir die Mieterlöse gegenüber dem Ankauf nahezu verdoppelt.

Das Bienenkorbhaus generierte seit der Wiedereröffnung 2009 durch die Flächenerweiterung und die deutlich gesteigerte Vermietungsquote attraktive Mieterlöse. Mit Übernahme der kompletten Joint-Venture-Anteile im Oktober 2011 wurde die DIC Asset AG alleiniger Eigentümer des Objekts. Mit dem Verkauf erzielen wir mit dem voraussichtlichen Eigentumsübergang zum Jahresende einen Gewinn von rund 3 Mio. Euro. Mit rund 60 Mio. Euro werden wir eine Bankfinanzierung sowie ein Mezzanine-Darlehen ablösen und Eigenmittel freisetzen. Die bilanzielle Eigenkapitalquote der DIC Asset AG wird dadurch um rund einen Prozentpunkt erhöht.

Fortschritte bei MainTor

Im dritten Quartal 2012 fand, wie bereits berichtet, der Verkauf von „MainTor Panorama“ und „MainTor Patio“ an die Ärzteversorgung Westfalen-Lippe bereits vor Baubeginn für ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 150 Mio. Euro statt. Damit sind bereits rund 50% des Quartierprojekts vermarktet, deutlich vor dem Zeitplan. Ebenso wurde durch diesen Verkauf das Projektrisiko erneut erheblich reduziert. Rund 80% der Bauleistungen bei „MainTor Primus“ und „MainTor Porta“ sind mittlerweile vergeben, die Kostenansätze liegen voll im Bereich der Planungen. Damit erhöht sich die Sicherheit bei den Baukosten für das Areal zusehends.

Der oberirdische Abbruch auf dem gesamten Areal ist inzwischen wie geplant beendet, es folgen teilweise noch unterirdische Abbrüche der bisherigen Tiefgaragen. Durch unser umfassendes Logistik- und Kommunikationskonzept konnten wir für einen störungsfreien Baufortschritt und Verständnis bei den betroffenen Quartiersnachbarn erreichen.

Zudem haben wir mit der Grundsteinlegung für „MainTor Porta“ den offiziellen Start für die Neubauten gelegt und darüber hinaus bereits mit den Vorbereitungen für den Baustart von „MainTor Patio“ und „MainTor Panorama“ in 2013 begonnen. Für den Bauteil „MainTor Palazzi“ wird die Vermarktung der Eigentumswohnungen an private Investoren im Dezember beginnen. Der Baustart dieses Teilprojekts mit einem Volumen von rund 75 Mio. Euro ist für den Spätsommer 2013 geplant.



Frankfurt,
MainTor-Areal

Personalentwicklung: Effizienzsteigerung im Immobilienmanagement

Im dritten Quartal 2012 haben wir die Geschäftsführung der DIC Onsite GmbH auf drei Personen erweitert, um der gewachsenen Aufgabenfülle und Bedeutung des Immobilienmanagements Rechnung zu tragen. Zusätzlich haben wir die Mitarbeiterzuordnung angepasst. Unter anderem wurde das Portfoliomanagement-Team der DIC Asset AG als Bereich „Portfoliosteuerung“ organisatorisch direkt und vollständig in die DIC Onsite GmbH integriert, was Entscheidungswege verkürzt und die Effizienz noch weiter erhöht. Unsere Mitarbeiterzahl erhöhte sich gegenüber dem Vorquartal um vier auf 141 Mitarbeiter, vor allem im Bereich Asset- und Property Management. Dies sind 17 Mitarbeiter mehr als im Vorjahr, was auf den Ausbau unseres Portfolios und die Erweiterung unserer Aktivitäten, u.a. im Fondsgeschäft, zurückzuführen ist.

Einführung neuer EDV-Plattform schreitet planmäßig voran

Wir arbeiten seit mehreren Monaten in einem unternehmensübergreifenden Projekt an der Einführung einer neuen EDV-Plattform, bei der wir in der Immobilien- und Gesellschaftsbuchhaltung isolierte Systeme durch eine integrierte Software ablösen. Mit dieser Investition erhöhen wir die Effizienz des Immobilienmanagements. Wir reduzieren Schnittstellen und gewinnen an Transparenz, unter anderem durch erweiterte Auswertungs- und Controllingmöglichkeiten. Es ist geplant, das neue System ab Anfang 2013 einzusetzen.

ANZAHL MITARBEITER

	30.09.12	30.06.12	30.09.11
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	13	14	14
Asset- und Propertymanagement	111	105	94
Konzernmanagement und Administration	17	18	16
Gesamt	141	137	124

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

Mieteinnahmen erhöhen sich um 8,5 Mio. Euro

Unsere Mieteinnahmen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr, vor allem durch den Portfolioausbau, aber auch durch die verbesserte Vermietungsquote. Die Bruttomieteinnahmen erhöhten sich um 8,5 Mio. Euro (+10%) auf 94,3 Mio. Euro, die Nettomieteinnahmen um 5,7 Mio. Euro (+7%) auf 84,4 Mio. Euro. Das Wachstum der Nettomieteinnahmen liegt wegen höherer Kosten beim aktiven Immobilienmanagement, die nicht auf die Mieter umlegbar sind, unterhalb der Entwicklung der Bruttomieteinnahmen. Dazu tragen vor allem Kosten für Instandhaltung und Objektpflege sowie Leerstandskosten und vertraglich vereinbarte Ausnahmefälle bei.

Erträge aus Immobilienmanagement auf Vorjahresniveau

Die Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren aus den Co-Investments lagen per Ende September 2012 mit 3,6 Mio. Euro genau auf Vorjahresniveau. Der Ausbau unseres Fondsgeschäfts kompensierte dabei den planmäßigen Wegfall von Erträgen nach Objektverkäufen aus unseren übrigen Joint Venture-Portfolien und der vollständigen Übernahme von drei Joint-Venture-Investments im Herbst 2011.

Gesamterträge von 120,4 Mio. Euro

Immobilienverkäufe aus unserem Commercial Portfolio führten zu Erlösen von 5,8 Mio. Euro und einem Gewinn von 0,7 Mio. Euro. Somit konnte der Verkaufsgewinn um 0,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden, obwohl in der

Vergleichsperiode deutlich höhere Erlöse erzielt wurden. Insgesamt erhöhten sich die Gesamterträge zum Ende des dritten Quartals um 9,3 Mio. Euro (+8%) auf 120,4 Mio. Euro, vor allem dank des gestiegenen Mieteinnahmenniveaus.

Größeres Portfoliovolumen führt zu höheren Aufwendungen

Unser Portfoliowachstum zeigt erwartungsgemäß Wirkung auf die operativen Aufwendungen: Der Personalaufwand stieg um 1,9 Mio. Euro (+27%) gegenüber dem Vorjahr, weil wir mehr Mitarbeiter für die Aufgaben im Immobilienmanagement und dem Fondsgeschäft benötigen. Zudem erhöhten sich variable Vergütungselemente für den Vorstand wegen der guten Entwicklung unseres Aktienkurses. Der Verwaltungsaufwand stieg leicht um 0,2 Mio. Euro (+3%) auf 6,4 Mio. Euro. Die operative Kostenquote (Verwaltungs- und Personalaufwand zu Bruttomieteinnahmen, bereinigt um Immobilienmanagement-Erträge) betrug 12,5% (VJ 11,4%). Für das Gesamtjahr streben wir unverändert eine Zielkostenquote zwischen 11% bis 12% an.

Zinsergebnis folgt Portfolioausbau

Das Zinsergebnis betrug für die Monate Januar bis September 2012 insgesamt -42,5 Mio. Euro. Vor allem dank höherer Zinserträge und des gesunkenen Zinsniveaus liegt es trotz des deutlich größeren Finanzierungsvolumens nur um 1,5 Mio. Euro (+4%) über dem Vorjahreswert. Die Zinserträge erhöhten sich vor allem wegen der Vergabe eines Darlehens an eine MainTor-Projektgesellschaft um 1,9 Mio. Euro (+34%) auf 7,5 Mio. Euro. Die Zinsaufwendungen stiegen um 3,4 Mio. Euro (+7%) auf -50,0 Mio. Euro, im Wesentlichen wegen des höheren Finanzierungsvolumens und dem Zinsaufwand für die Anleihe, der im Vorjahreszeitraum nicht komplett enthalten war.

Mehr Fondserträge bei den Co-Investments

Die Erträge aus assoziierten Unternehmen (dies sind die Ergebnisse des Segments Co-Investments) nahmen um 0,1 Mio. Euro (+6%) auf 1,7 Mio. Euro zu. Diese Erträge stammen jeweils anteilig aus der Immobilienbewirtschaftung, Verkäufen sowie Fonds-Erträgen. Das Wachstum ist vor allem auf höhere Erträge aus unserem gewachsenen Spezialfonds „DIC Office Balance I“ zurückzuführen. Dabei konnten die laufenden Erträge aus dem Fondsgeschäft auf 1,4 Mio. Euro ausgebaut werden, während die Erträge aus den sonstigen Co-Investments 0,3 Mio. Euro betragen.

ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

in Mio. Euro	9M 2012	9M 2011	
Bruttomieteinnahmen	94,3	85,8	+10%
Erträge aus Immobilienmanagement	3,6	3,6	0%
Erlöse aus Verkäufen	5,8	9,3	-38%
Sonstige Erträge	16,7	12,4	+35%
Gesamterträge	120,4	111,1	+8%

FFO legt um 8% zu auf 32,2 Mio. Euro

Der FFO (Funds from Operations, das operative Ergebnis) erhöhte sich um 2,4 Mio. Euro auf 32,2 Mio. Euro. Dies entspricht einem Zuwachs von 8%, der damit höher liegt als das Wachstum der Nettomieteinnahmen. Die Verbesserung des FFO geht auf das vergrößerte Portfolio mit höheren Einnahmen und die relative Verbesserung des Zinsergebnisses zurück. Der FFO je Aktie betrug 0,70 Euro, dies sind 2 Cent mehr als im Vorjahr.

Die annualisierte FFO-Rendite bezogen auf den Quartalschlusskurs von 7,35 Euro am 30. September 2012 liegt bei 12,7% (9M 2011: 15,8%).

Konzernüberschuss von 7,6 Mio. Euro

Der Konzernüberschuss lag zum 30. September 2012 bei 7,6 Mio. Euro. Dies ist ein Rückgang um 0,5 Mio. Euro (-6%) gegenüber dem Vorjahr, was vor allem auf die höheren Personalaufwendungen, Zinsaufwendungen und Abschreibungen zurückzuführen ist. Der Abstand zum Vorjahresergebnis konnte allerdings deutlich reduziert werden: zum Ende des zweiten Halbjahres betrug die Differenz noch -1,1 Mio. Euro (-18%). Das Ergebnis je Aktie lag bei 0,16 Euro (Vorjahr: 0,18 Euro).

ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. Euro	9M 2012	9M 2011	
Nettomieteinnahmen	84,4	78,8	+7%
Verwaltungsaufwand	-6,4	-6,2	+3%
Personalaufwand	-9,0	-7,1	+27%
Ergebnis sonstige betriebliche Erträge/ Aufwendungen	0,4	0,1	>+100%
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	3,6	3,6	0%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1,7	1,6	+6%
Zinsergebnis	-42,5	-41,0	+3%
Funds from Operations	32,2	29,8	+8%

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Finanzierungsvolumen von 1.533 Mio. Euro

Zum Ende des dritten Quartals summieren sich unsere Finanzschulden auf 1.533,0 Mio. Euro. Dies sind 11,1 Mio. Euro (+1%) mehr als am Vorjahresende. Der große Teil der Finanzschulden besteht mit 95% aus traditionellen Darlehen bei Kreditinstituten sowie zu 5% aus unserer Anleihe. Detaillierte Angaben zu unserem Finanzmanagement liefert Ihnen der Geschäftsbericht 2011.

Rund 50 Mio. Euro Akquisitionsfinanzierungen arrangiert

In Ergänzung zu den bereits im letzten Quartal berichteten Fortschritten bei der Optimierung unseres Finanzierungsprofils haben wir weitere Akquisitionsfinanzierungen arrangieren beziehungsweise abschließen können. Damit ist das arrangierte Finanzierungsvolumen für neue und verlängerte Darlehen um knapp 50 Mio. Euro auf über 550 Mio. Euro im laufenden Jahr gestiegen. Auf das Commercial Portfolio entfallen Neufinanzierungen in Höhe von 14 Mio. Euro. Rund 35 Mio. Euro betreffen Akquisitionsfinanzierungen für die Fondsobjekte.

Laufzeit Finanzierungen

Die durchschnittliche Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten belief sich bis September 2012 auf 2,7 Jahre. Nach Berücksichtigung der bis zum Berichterstattungszeitpunkt arrangierten Refinanzierungen in Höhe von rund 110 Mio. Euro sowie der Rückführung von rund 60 Mio. Euro nach dem Verkauf des Bienenkorbhauses erhöht sich die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzschulden auf 3,3 Jahre.

ERGEBNISENTWICKLUNG

in Mio. Euro	9M 2012	9M 2011	
Operative Kostenquote	12,5%	11,4%	+1,1 pp
FFO	32,2	29,8	+8%
Konzernjahresüberschuss	7,6	8,1	-6%
Konzernjahresüberschuss je Aktie (Euro)	0,16	0,18	-11%
FFO je Aktie (Euro)	0,70	0,68	+3%

Absicherung gegen Zinssteigerungen

80% der Finanzschulden (1.226 Mio. Euro) sind gegen Zinssteigerungen abgesichert, zum einen durch feste Zinssätze oder derivative Zinssicherungsinstrumente. Dadurch reduzieren wir das Risiko extrem schwankender Zinsaufwendungen und verfügen über mehr Planungssicherheit. Rund 20% (307 Mio. Euro) der Finanzschulden sind mit variablen Zinssätzen vereinbart, dabei handelt es sich hauptsächlich um kurzfristige Verbindlichkeiten.

Durchschnittlicher Zinssatz weiter gesunken

Der durchschnittliche Zinssatz unserer Finanzschulden nahm erneut ab: Mit 4,10% liegt er 25 Basispunkte unter dem Stand zum Jahresende 2011 und 35 Basispunkte unterhalb des Vorjahresstands. Der Zinsaufwand erhöhte um -3,4 Mio. Euro auf -50,0 Mio. Euro. Die Zinserträge stiegen um 1,9 Mio. Euro auf 7,5 Mio. Euro, unter anderem nach Vergabe eines kurzfristigen Darlehens zur Zwischenfinanzierung an eine Main-Tor-Projektgesellschaft. Das Zinsergebnis betrug -42,5 Mio. Euro (Vorjahr: -41,0 Mio. Euro).

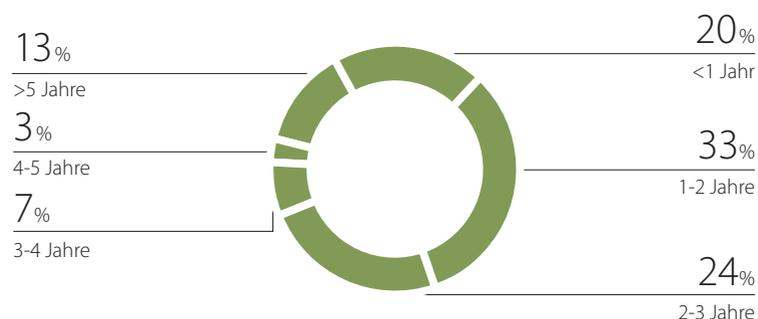
Der Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest Cover Ratio), das Verhältnis von Nettomieteinnahmen zu Zinszahlungen, liegt mit 169% leicht höher als am Jahresende 2011 (167%).

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit plus 11%

Der Cashflow war von Januar bis September 2012 geprägt von einem stärkeren operativen Geschäft auf Basis des größeren Portfolios sowie geringeren Akquisitionsaktivitäten gegenüber dem Vorjahr.

LAUFZEIT FINANZSCHULDEN

per 30.09.2012



Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit stieg kräftig um 3,5 Mio. Euro (+11%) auf 35,6 Mio. Euro. Die höheren Einnahmen aus dem gewachsenen Immobilienportfolio übertrafen dabei die dafür notwendigen Finanzierungsaufwendungen.

Die Mittelabflüsse zu Investitionszwecken summierten sich auf -67,4 Mio. Euro. Der Großteil davon betraf die Akquisitionen von drei Immobilien: Das Objekt „Red Square“ in der Nähe des Frankfurter Flughafens (21 Mio. Euro), einer Büroimmobilie am Frankfurter Hauptbahnhof (17 Mio. Euro) sowie eines Einzelhandelsobjekts in Dresden (18 Mio. Euro). Die Dresdner Immobilie soll Teil unseres Einzelhandelsfonds werden, den wir aktuell auflegen. Die Bestandsinvestitionen stiegen wegen des größeren Portfolios, aber auch auf Grund umfangreicherer Vermietungsaktivitäten und den verbundenen Ausbauten um 5,0 Mio. Euro auf 15,3 Mio. Euro. Im Vorjahr waren die Investitionsaktivitäten vor allem vom Zukauf der Kaufhof-Immobilien und einem höheren Verkaufsvolumen geprägt.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit betrug bis September 2012 in Summe -12,3 Mio. Euro. Er ergibt sich zu größten Teilen aus der Kreditneuaufnahme im Zuge der Akquisitionen von 31,8 Mio. Euro, Rückzahlungen von 22,9 Mio. Euro und der Dividendenzahlung von 16,0 Mio. Euro. Die Sicherheitsleistungen von 5,1 Mio. Euro betreffen Zinssicherungsgeschäfte nach Sinken des allgemeinen Zinsniveaus. Im Vorjahr finanzierten wir ein höheres Akquisitionsvolumens und nutzen dazu eine Kapitalerhöhung und eine Anleihebegebung.

Der Finanzmittelbestand reduzierte sich insbesondere wegen der Dividendenaus-schüttung gegenüber dem 30. Juni um 18,6 Mio. Euro auf 56,2 Mio. Euro. Gegenüber Ende 2011 beträgt der Rückgang 44,1 Mio. Euro (von 100,2 Mio. Euro).

ÜBERBLICK CASHFLOW

in Mio. Euro	9M 2012	H1 2012	9M 2011
Konzernüberschuss	7,6	5,1	8,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	35,6	20,2	32,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-67,4	-40,8	-104,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-12,3	-4,8	73,2
Zahlungswirksame Veränderungen	-44,1	-25,5	0,5
Finanzmittelfonds am Quartalsende	56,2	74,8	117,8

Bilanzsumme nahezu unverändert

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 6,8 Mio. Euro (+0,3%) auf 2.254,9 Mio. Euro und liegt somit fast unverändert auf dem Stand zum Jahresende 2011. Auch die Bilanzrelationen sind bis auf Verschiebungen zwischen lang- und kurzfristigen Schulden nahezu identisch.

Aktiva wachsen durch Immobilienzugang

Das langfristige Vermögen sank um -26,8 Mio. Euro (+1%) auf 1.970,5 Mio. Euro, was vor allem auf die Verkäufe (-72 Mio. Euro) zurückzuführen ist, denen die Akquisitionen von zwei Immobilien (+40 Mio. Euro) gegenüberstehen. Der Posten Ausleihungen betrifft ein Darlehen an eine Joint-Venture-Gesellschaft. Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich um 33,6 Mio. Euro (13%) auf 284,4 Mio. Euro, vor allem weil das verkaufte, aber noch nicht übergegangene Bienenkorbhaus sowie die für unseren neuen Fonds erworbene Immobilie in Dresden als kurzfristige Vermögensposten geführt werden. Zudem reduzierten sich die Barmittel durch die Kaufpreiszahlungen für die neuen Immobilien sowie die Dividendenausschüttung.

Netto-Eigenkapitalquote bei rund 31%

Das Eigenkapital reduzierte sich per 30. September 2012 um 14,8 Mio. Euro (-2%) auf 609,4 Mio. Euro gegenüber dem Jahresende 2011. Die Hedging-Rücklage nahm auf Grund des nochmals gesunkenen Zinsniveaus um -6,4 Mio. Euro auf -66,5 Mio. Euro zu, darüber hinaus reduzierte sich das Eigenkapital durch die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr (-16,0 Mio. Euro). Positiv wirkte sich der laufende Konzernüberschuss aus. Die bilanzielle Eigenkapitalquote sank um 0,8 Prozentpunkte auf 27,0%, während die Netto-Eigenkapitalquote (auf Basis Netto-Verbindlichkeiten und bereinigt um Effekte aus Derivaten) um 1,2 Prozentpunkte auf 30,5% abnahm.

Schuldensumme nahezu unverändert

Die Schulden lagen zum Ende September 2012 bei 1.645,6 Mio. Euro, was nur rund 21,6 Mio. Euro mehr sind als zum Stand Ende 2011. Die langfristigen Schulden reduzierten sich um 102,0 Mio. Euro (-7%) auf 1.304,7 Mio. Euro. Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich um 123,6 Mio. Euro (+57%) auf 340,9 Mio. Euro. Diese Veränderungen resultieren vor allem aus ausstehenden Rückführungen im Zusammenhang mit Verkäufen und den im Zeitablauf auftretenden Verschiebungen zwischen lang- und kurzfristigen Darlehen. Die laufende Aufnahme und Rückführung von Verbindlichkeiten hatte dagegen einen deutlich geringeren Einfluss.

ÜBERBLICK BILANZ

in Mio. Euro	30.09.2012	31.12.2011
Bilanzsumme	2.254,9	2.248,1
Langfristiges Vermögen	1.970,5	1.997,3
Kurzfristiges Vermögen	284,4	250,8
Eigenkapital	609,4	624,2
Langfristige Schulden	1.304,6	1.406,7
Kurzfristige Schulden	340,9	217,3
Bilanzielle Eigenkapitalquote in %	27,0	27,8
Bilanzieller Verschuldungsgrad in %	73,0	72,2
Netto-Eigenkapitalquote in % *	30,5	31,7

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

PROGNOSE

Deutsche Konjunktur: Stabil, aber ohne Dynamik

In dem Mitte Oktober 2012 herausgegebenen Herbstgutachten für die Bundesregierung rechnen die Wirtschaftsinstitute mit zunehmenden Abschwächungseffekten, die auch der deutschen Konjunktur die Kraft nehmen werden. Neben der europäischen Schuldenkrise, die den Binnenmarkt in Europa beeinträchtigt, wird ein Abflauen der weltweiten Konjunktur erwartet. China, die zweitgrößte Volkswirtschaft der Welt, meldete zuletzt für das dritte Quartal den siebten Rückgang des Wirtschaftswachstums in Folge. Trotz negativer externer Effekte ruht die deutsche Wirtschaft auf stabilem Fundament. Positive Faktoren sind weiterhin die hohe Beschäftigung mit entsprechend positiver Binnenkonjunktur und günstige Finanzierungsbedingungen bei hoher Investitionsneigung in die deutsche Wirtschaft. Im Laufe des kommenden Jahres wird eine konjunkturelle Erholung erwartet, sofern die Finanzierungsbedingungen an den Finanzmärkten eine Entspannung im Euro-Raum zulassen und die Weltwirtschaft wieder stärker an Wachstum zulegt. Im Prognosezeitraum überwiegen für die Forschungsinstitute allerdings die Abwärtsrisiken, so dass letztendlich auch Deutschland in eine Rezession geraten könnte.

Die Bundesregierung rechnet für 2012 mit einem Wachstum von 0,8%. Die Prognose für 2013 wird auf Grund der Effekte der Eurokrise und der weniger kräftigen Weltwirtschaft auf 1,0% halbiert.

Gemischte Aussichten am Immobilienmarkt

Per September 2012 liegen sowohl der Vermietungsmarkt als auch der Transaktionsmarkt unterhalb ihrer Vorjahresergebnisse. Bei der Prognose für die letzten drei Monate geht die Wahrnehmung der Marktexperten in unterschiedliche Richtungen. Am Transaktionsmarkt sind die Vorzeichen für eine Aufholjagd positiv: Der Anlage-Druck ist hoch, auch das Interesse ausländischer Investoren ist ungebrochen. Die starke Konzentration der Nachfrage im schmalen Segment der Premium-Immobilien sowie die Restriktionen bei der Kreditvergabe sind derzeit das größte Hindernis für ein höheres Transaktionsvolumen. Trotz alledem wird ein Erreichen des Vorjahresergebnisses für möglich gehalten. Am Vermietungsmarkt dagegen ist die Stimmung weniger positiv. Der Markt ist insgesamt stabil, aber es werden erste konjunkturelle Abschwächungstendenzen deutlich, wie beispielsweise im vorübergehenden Aussetzen von Umzugs- oder Transaktionsplänen oder in der zunehmenden Dauer von Vertragsverhandlungen. Für den Vermietungsmarkt wird für 2012 zwar ein Ergebnis unter Vorjahr erwartet, das aber immer noch oberhalb des langjährigen Durchschnitts liegen würde.

Operative Ziele zum Jahresende

Drei Monate vor dem Jahresende sind wir sehr zuversichtlich, die zu Anfang des Jahres gesteckten Ziele zu erreichen:

- Wir haben plangemäß 173.000 m² vermietet und rechnen 2012 mit einem Vermietungsvolumen im Bereich des Vorjahres.
- Der Leerstand wurde auf 11,7% reduziert. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Mietausläufe und wirksam werdender Verträge rechnen wir mit einer weiteren Absenkung zum Jahresende auf rund 11,5%.
- Wir haben bisher Akquisitionen in Höhe von 113 Mio. Euro realisiert, davon wie geplant bereits rund 95 Mio. Euro für den Ausbau des Fondsgeschäfts im Segment Co-Investments. Für Investitionen in unser Bestandsportfolio besteht derzeit ein begrenztes Angebot an attraktiven Immobilien sowie eine generelle Zurückhaltung auf Verkäuferseite. Insgesamt halten wir ein Akquisitionsvolumen von rund 150 Mio. Euro für 2012 für erzielbar.
- Im Bereich unserer Projektentwicklungen fokussieren wir uns auf weitere Vermarktungen und die erforderlichen Investitionen in die entstehenden neuen Bauabschnitte.
- Mit einem Verkaufsvolumen von 101 Mio. Euro haben wir unsere Planung bereits jetzt übertroffen, wovon ein großer Anteil auf den Verkauf des Bienenkorbhauses entfällt. Weitere Verkäufe bis Jahresende sind möglich.

FFO zwischen 43 und 45 Mio. Euro erwartet

Wir erneuern 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

Nach Ende der Berichtsperiode konnten wir zwei Objekte aus dem Bereich Co-Investments in Mörfelden-Walldorf (8 Mio. Euro) und Düsseldorf (6 Mio. Euro) veräußern. Zudem verkauften wir das Bienenkorbhaus in Frankfurt aus dem Commercial Portfolio für rund 73 Mio. Euro.

Für unser Fondsgeschäft erwarben wir die Büroimmobilie „Looper“ in Duisburgs Innenhafen für ein Investmentvolumen von rund 27 Mio. Euro. Das Objekt mit 10.000 m² Mietfläche ist gut und langfristig vermietet und mit zahlreichen Mietern hoher Bonität belegt. Damit haben wir das Wachstum in unserem Fondsgeschäft erfolgreich fortgesetzt: der „DIC Office Balance I“ wächst auf rund 340 Mio. Euro Fondsvolumen zum Jahresende.

Für unseren Einzelhandelsfonds „DIC HighStreet Balance“ fand im Oktober der Eigentumsübergang eines Objekts in Mannheim mit rund 8 Mio. Euro statt.



Looper, Duisburg

CHANCEN UND RISIKEN

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2011 zeigte ausführlich die Chancen und Risiken unserer Geschäftstätigkeit auf und informierte über das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem. 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 laufenden Geschäftsjahr 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. Ende September 2012 hat die MainTor Porta GmbH insgesamt 10 Mio. Euro der in 2011 und 2012 gewährten Darlehen an die DIC Asset AG zurückgezahlt.

Darüber hinaus wurden keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen getätigt.

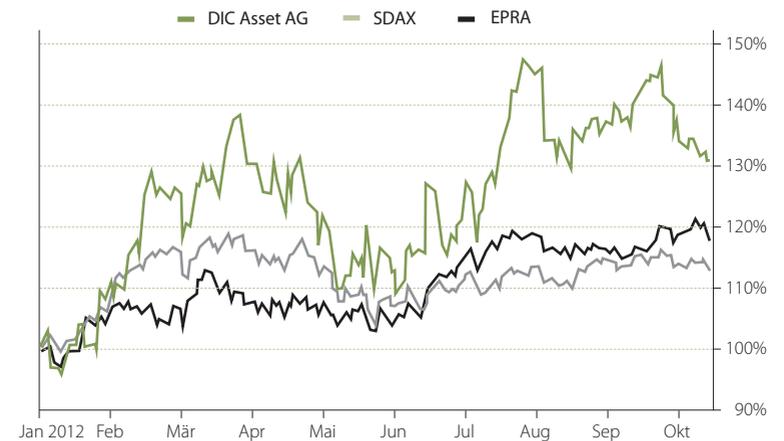
Kurserholung der DIC Asset-Aktie

Dank der guten Kursentwicklung hat die Aktie der DIC Asset AG im dritten Quartal 2012 ihren deutlichen Abstand zu den relevanten Vergleichsindizes aufrecht erhalten.

Nach einem holprigen Start ins Jahr mit dem Jahrestiefstkurs von 5,14 Euro am 9. Januar 2012 startete unsere Aktie in einen auch vom allgemeinen Markt getragenen Aufwärtstrend, der bis April anhielt. Danach sorgte steigende Verunsicherung auf Grund der europäischen Schuldenkrise für ein Stimmungstief im Markt, das auch unseren Wert bis zum Ende des zweiten Quartals beeinträchtigte. Zur Jahresmitte erlebte unsere Aktie dann, angetrieben von guten Unternehmensmeldungen, einen zweiten kräftigen Aufwärtsschwung, der bis zum Erreichen des Jahreshöchstkurses von 7,96 Euro am 13. August 2012 anhielt. Die darauf folgende kleine Korrektur konnte dann bis Ende September in freundlichem Umfeld nahezu wieder rückgängig gemacht werden. Am 30. September 2012 ging die DIC Asset-Aktie mit einem Schlusskurs von 7,35 Euro aus dem Handel. In Relation zum Jahresbeginn ist dies ein Zugewinn von 37%. Der Epra-Index Europe, der die größten börsennotierten Aktiengesellschaften Europas umfasst, verzeichnete dagegen im Vergleichszeitraum nur ein Plus von 15%. Der DAX nahm um 22% zu, der SDAX um 13%.

Per 30. September 2012 lag die Börsenkapitalisierung der DIC Asset AG bei 336 Mio. Euro.

KURSENTWICKLUNG



Überwiegend Kaufempfehlungen durch Analysten

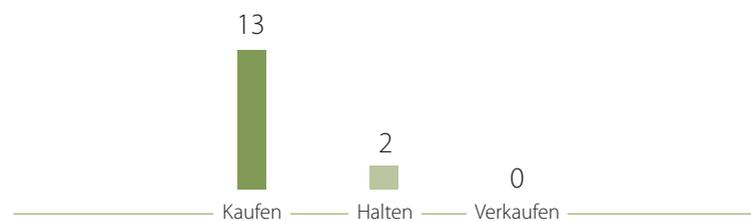
Aktuell verfolgen 15 Finanzinstitute die Entwicklung unseres Unternehmens (Stand Oktober 2012). Davon sind 13 (dies entspricht 87%) von einer positiven Kursentwicklung überzeugt und vergeben eine Kaufempfehlung. Zwei Analysten (14%) empfehlen, die Aktie zu halten. Verkaufsempfehlungen gibt es nicht. Einen stets aktuellen Überblick bieten wir Ihnen im Internet unter www.dic-asset.de/ir.

Schwerpunkte der IR-Arbeit

Auch im dritten Quartal hat sich der Vorstand und das IR-Team intensiv darum gekümmert, den Kapitalmarkt mit aktuellen Informationen zu bedienen und Aufschluss über den Geschäftsverlauf und die Unternehmensaussichten zu bieten. Dazu haben wir an Konferenzen und Roadshow-Terminen in Berlin, Frankfurt, London, München und New York teilgenommen. Zudem hat sich der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller im Rahmen seiner Gremienaktivitäten bei den Konferenzen der Initiative Immobilienaktie und der Jahreskonferenz der EPRA für die Immobilienbranche eingesetzt.

COVERAGE VON 15 BANKHÄUSERN

(Stand November 2012)



KENNZAHLEN

in Euro ⁽¹⁾	9M 2012	9M 2011
Grundkapital in Euro/Anzahl Aktien	45.718.747	45.718.747
Durchschnittliche Anzahl Aktien	45.718.747	43.798.800
FFO je Aktie	0,70	0,68
52-Wochen-Hoch	7,96	10,88
52-Wochen-Tief	4,71	5,43
Quartalsendkurs	7,35	5,75
Börsenkapitalisierung (in Mio. Euro)	336	263
Kurs am 12.11.2012	7,01	

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

IR-KALENDER 2012

13.11.2012	Veröffentlichung Zwischenbericht Q3 2012	
14.11.2012	DZ Bank Equity Conference	Frankfurt
27.11.2012	UBS Global Real Estate Conference	London
11.12.2012	Close Brothers Seydler Conference	Genf

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	9M 2012	9M 2011	Q3 2012	Q3 2011
Gesamterträge	120.382	111.138	42.147	35.094
Gesamtaufwendungen	-70.960	-62.792	-25.850	-18.574
Bruttomieteinnahmen	94.339	85.766	31.807	29.234
Erbbauzinsen	-624	-580	-193	-184
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	15.894	11.980	5.876	4.318
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-17.580	-12.860	-6.255	-4.669
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-7.570	-5.548	-2.924	-2.125
Nettomieteinnahmen	84.459	78.758	28.311	26.574
Verwaltungsaufwand	-6.398	-6.224	-2.166	-2.042
Personalaufwand	-9.027	-7.146	-3.259	-2.256
Abschreibungen	-24.307	-21.548	-8.218	-7.427
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	3.602	3.610	1.283	1.328
Sonstige betriebliche Erträge	728	516	286	215
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-377	-269	-98	128
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	351	247	188	343
Nettoerlös aus dem Verkauf von Immobilien	5.819	9.266	2.895	0
Restbuchwert der verkauften Immobilien	-5.077	-8.617	-2.737	0
Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien	742	649	158	0
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	49.422	48.346	16.297	16.520
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.728	1.555	467	681
Zinserträge	7.469	5.616	2.540	2.064
Zinsaufwand	-49.969	-46.612	-16.490	-16.948
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	8.650	8.905	2.814	2.317
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.766	-1.590	-1.178	-775
Latente Steuern	1.685	792	827	354
Konzernüberschuss	7.569	8.107	2.463	1.896
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	7.472	8.030	2.439	1.874
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	97	77	24	22
unverwässertes (= verwässertes) Ergebnis je Aktie (€)	0,16	0,18	0,05	0,04

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	9M 2012	9M 2011	Q3 2012	Q3 2011
Marktbewertung Sicherungsinstrumente				
Cashflow-Hedges	-5.876	-8.824	-1.931	-19.710
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	-523	844	-453	-1.056
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	-6.399	-7.980	-2.384	-20.766
Konzernüberschuss	7.569	8.107	2.466	1.896
Gesamtergebnis	1.170	127	82	-18.870
Konzernaktionäre	1.073	50	58	-18.892
Minderheitenanteile	97	77	24	22

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	9M 2012	9M 2011
Laufende Geschäftstätigkeit		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten Zinsen und Steuern	53.626	50.451
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von Immobilien	-742	-649
Abschreibungen und Amortisation	24.307	21.548
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	3.661	4.210
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-1.516	-3.783
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	79.336	71.776
Gezahlte Zinsen	-48.059	-43.554
Erhaltene Zinsen	725	2.383
Gezahlte Steuern	3.600	1.471
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	35.603	32.075
Investitionstätigkeit		
Erlöse dem Verkauf von Immobilien	6.143	17.216
Erwerb von Immobilien	-55.422	-108.966
Investitionen in Immobilien	-15.274	-10.256
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	2.616	1.700
Darlehen von und an andere Unternehmen	-5.339	-4.249
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-100	-228
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-67.376	-104.784
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	52.250
Einzahlungen aus Anleihebegebung	0	70.000
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	31.838	42.726
Rückzahlung von Darlehen	-23.036	-72.631
Sicherheitsleistungen	-5.100	0
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	0	-3.104
Gezahlte Dividenden	-16.002	-16.002
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-12.300	73.239
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-44.072	531
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	100.244	117.292
Finanzmittelfonds zum 30. September	56.172	117.823

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.09.2012	31.12.2011
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.864.321	1.902.129
Betriebs- und Geschäftsausstattung	497	538
Anteile an assoziierten Unternehmen	68.647	70.057
Ausleihungen an nahe stehende Unternehmen	11.000	0
Immaterielle Vermögenswerte	208	152
Aktive latente Steuern	25.838	24.441
Langfristiges Vermögen	1.970.511	1.997.317
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	33	358
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.319	2.692
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	122.090	128.058
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.697	7.837
Sonstige Forderungen	5.832	4.390
Sonstige Vermögenswerte	10.570	4.950
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	56.172	100.244
Summe langfristiger Forderungen	199.713	248.529
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	84.698	2.300
Kurzfristiges Vermögen	284.411	250.829
Summe Aktiva	2.254.922	2.248.146

Passiva in TEUR	30.09.2012	31.12.2011
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	45.719	45.719
Kapitalrücklage	614.312	614.312
Hedgingrücklage	-66.476	-60.077
Bilanzgewinn	14.209	22.739
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	607.764	622.693
Minderheitenanteile	1.602	1.497
Summe Eigenkapital	609.366	624.190
Schulden		
Unternehmensanleihe	68.927	68.589
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.147.848	1.256.165
Passive latente Steuern	10.322	11.649
Derivate	77.556	70.254
Summe langfristiger Schulden	1.304.653	1.406.657
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	249.987	194.923
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.137	5.323
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	32	347
Rückstellungen	864	33
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.311	2.086
Sonstige Verbindlichkeiten	16.300	12.356
Summe kurzfristiger Schulden	274.631	215.068
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	66.272	2.231
Summe kurzfristiger Schulden	340.903	217.299
Summe Schulden	1.645.556	1.623.956
Summe Passiva	2.254.922	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				8.030	8.030	77	8.107
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			-8.824		-8.824		-8.824
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			844		844		844
Gesamtergebnis			-7.980	8.030	50	77	127
Ausschüttung				-16.002	-16.002		-16.002
Kapitalerhöhung	6.532	45.021			51.553		51.553
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	-49	-49
Stand am 30. September 2011	45.719	614.309	-59.091	20.272	621.209	1.501	622.710
Konzernüberschuss				2.467	2.467	27	2.494
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			-917		-917		-917
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			-68		-68		-68
Gesamtergebnis			-986	2.467	1.481	27	1.509
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				7.472	7.472	97	7.569
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			-5.876		-5.876		-5.876
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			-523		-523		-523
Gesamtergebnis			-6.399	7.472	1.073	97	1.170
Ausschüttung				-16.002	-16.002		-16.002
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	8	8
Stand am 30. September 2012	45.719	614.312	-66.476	14.209	607.764	1.602	609.366

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Geschäftssegmente in Q3 2012

In Mio. Euro	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 9M 2012	Gesamt 9M 2011	Mieteinnahmen in 9M 2012 (GuV)
Annualisierte Jahresmiete zum 30.09.2012								
Commercial Portfolio	12.143	17.842	34.871	38.308	24.550	127.714	116.517	94.339
Co-Investment	3.048	3.189	1.714	2.854	4.939	15.744	13.847	
	15.191	21.031	36.585	41.162	29.490	143.459	130.364	94.339

In Mio. Euro	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 30.09.2012	Gesamt 30.09.2011	
Segmentvermögen zum 30.09.2012								
Anzahl Objekte	47	34	58	61	70	270	281	
Marktwert (in Mio Euro)	232,7	284,0	684,3	640,8	405,0	2.246,8	2.069,9	
Mietlaufzeit in Jahren*	6,5	4,2	6,0	5,3	3,9	5,2	5,4	
Bruttomietrendite*	6,6%	7,4%	6,2%	6,4%	7,3%	6,7%	6,6%	
Leerstandsquote*	7,3%	8,2%	15,6%	13,5%	10,7%	11,7%	13,4%	

Geschäftssegmente in Q3 2011

In Mio. Euro	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 9M 2011	Gesamt 9M 2010	Mieteinnahmen in 9M 2011 (GuV)
Annualisierte Jahresmiete zum 30.09.2011								
Commercial Portfolio	11.654	13.300	29.168	37.302	25.094	116.517	125.967	85.766
Co-Investment	3.185	1.763	1.618	2.701	4.580	13.847	15.181	
	14.839	15.063	30.786	40.002	29.674	130.364	141.148	

In Mio. Euro	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 30.09.2011	Gesamt 30.09.2010	
Segmentvermögen zum 30.09.2011								
Anzahl Objekte	52	39	56	61	73	281	299	
Marktwert (in Mio Euro)	231,7	209,7	604,5	620,7	403,3	2.069,9	2.169,4	
Mietlaufzeit in Jahren*	7,0	5,2	6,3	5,5	3,9	5,4	5,3	
Bruttomietrendite*	6,5%	7,2%	6,0%	6,5%	7,4%	6,6%	6,6%	
Leerstandsquote*	11,0%	9,5%	19,3%	15,1%	10,0%	13,4%	14,0%	

* operative Kennzahlen ohne Projektentwicklungen

Allgemeine Angaben zur Berichterstattung

Der Quartalsabschluss umfasst gemäß § 37 x Abs. 3 WpHG einen Konzernzwischenabschluss und einen Konzernzwischenlagebericht. Der Konzernzwischenabschluss wurde nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, für die Zwischenberichterstattung aufgestellt. Den Quartalsabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zu Grunde. Der Konzernzwischenlagebericht wurde unter der Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG erstellt.

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenfinanzberichts der DIC Asset AG zum 30. September 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. September 2012 auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

Wie bereits im Konzernabschluss 2011 dargestellt, erfolgt die Konzernsteuerung 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. 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. Die Segmentberichterstattung wurde im Quartalsbericht 2012 in geänderter Form dargestellt. Die Vergleichszahlen für 2011 wurden neu ermittelt. Bei der Jahresmiete werden jeweils annualisierte Mieten angegeben, die sich naturgemäß von den in der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Mieten unterscheiden.

Die DIC Asset 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. Bis September 2012 ergaben sich keine Anpassungen auf Grund veränderter Schätzungen oder Annahmen.

Erläuterungen zum Konzernabschluss

Die DIC Asset AG hat 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 den Kaufpreis, einer Mietrendite von rund sieben Prozent. Anfang Juli 2012 fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für ein Büroobjekt in Frankfurt statt. Dieses Objekt hat einen Kaufpreis von 17,3 Mio. Euro, der in Höhe von 10 Mio. Euro fremdfinanziert wurde. Die anfängliche Mietrendite für das Objekt beträgt rund sieben Prozent. Ende September 2012 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang einer Einzelhandelsimmobilie in Dresden, die für den Fonds „DIC HighStreet Balance“ vorgesehen ist. Der Kaufpreis betrug 18 Mio. Euro; die Fremdfinanzierung 8 Mio. Euro.

Bis September 2012 wurden Fremddarlehen in Höhe von rund 32 Mio. Euro aufgenommen. Diese dienen der Finanzierung der oben genannten Immobilienkäufe. Die Darlehen sind durch Festzinsvereinbarungen gesichert.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Ankauf einer zweiten, für den „DIC HighStreet Balance“-Fonds vorgesehenen Einzelhandelsimmobilie in Mannheim ergeben sich für das vierte Quartal finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 8 Mio. Euro.

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 16,0 Mio. Euro am 4. Juli 2012 ausbezahlt.

Sonstige Angaben

Im Berichtszeitraum haben sich in der Zusammensetzung der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat keine Veränderungen ergeben. Hinsichtlich der Angaben zu Chancen und Risiken, und weiterer Angaben zu den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag verweisen wir auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

Die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR) hat den Konzernabschluss der DIC Asset AG zum 31. Dezember 2010 im Rahmen einer anlassunabhängigen Stichprobe gem. § 342b Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 HGB geprüft. Als Ergebnis der Prüfung hat die DPR einen Fehler bei der Bilanzierung unserer Beteiligung am Spezialfonds „DIC Office Balance I“ festgestellt. Nach Auffassung der DPR waren im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 die Anteile an assoziierten Unternehmen und das Jahresergebnis vor Steuern um jeweils ca. 3,7 Mio. Euro zu hoch dargestellt, da außer den Anschaffungskosten für die Fondsanteile selbst weitere Vorteile aus der neuen Geschäftstätigkeit wie Kunden- und Vertragsbeziehungen aktiviert werden. Für den Abschluss zum 30. September 2012 ergäbe sich ein um ca. 2,7 Mio. Euro niedrigeres Eigenkapital und ein um ca. 0,3 Mio. Euro höheres Ergebnis vor Steuern. Auswirkungen auf die Zahlungsmittel, Cashflows oder Dividendenfähigkeit ergäben sich hieraus nicht.

Wir prüfen derzeit, ob wir dieser Fehlerfeststellung zustimmen oder ein Widerspruchverfahren einleiten.

▷ 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. September 2012, die Bestandteile des Quartalsfinanzberichts nach § 37x Abs. 3 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG

liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichtes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Nürnberg, den 12. November 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	Q3 2012
Bruttomieteinnahmen	27,6	28,9	29,3	31,0	31,1	31,4	31,8
Nettomieteinnahmen	25,3	26,9	26,6	28,0	28,1	28,0	28,3
Erträge aus Immobilienmanagement	1,1	1,2	1,3	1,7	1,2	1,1	1,3
Erlöse aus Immobilienverkauf	0,0	9,3	0,0	8,4	2,8	0,1	2,9
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,0	0,6	0,0	1,0	0,5	0,1	0,2
Ergebnis assoziierter Unternehmen	0,4	0,5	0,7	0,8	0,8	0,4	0,5
Funds from Operation (FFO)	10,0	10,1	9,7	10,8	10,5	10,8	10,9
EBITDA	22,0	23,9	23,9	26,1	24,6	24,6	24,5
EBIT	15,1	16,7	16,5	17,8	16,6	16,5	16,3
Konzernüberschuss	2,8	3,4	1,9	2,5	2,5	2,6	2,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9,4	9,9	12,8	6,3	10,2	10,0	15,4
Marktwert Immobilienvermögen *	2.083,3	2.071,0	2.069,9	2.202,3	2.218,1	2.216,5	2.246,8
Bilanzsumme	2.109,4	2.155,2	2.134,0	2.248,1	2.257,7	2.252,7	2.254,9
Eigenkapital	660,4	657,6	622,7	624,2	624,8	625,3	609,4
Bilanzielle Eigenkapitalquote in %	31,3	30,5	29,2	27,8	27,7	27,8	27,0
Schulden	1.449,0	1.497,6	1.511,3	1.624,0	1.632,9	1.627,4	1.645,6
Verschuldungsgrad in %	68,7	69,5	70,8	72,2	72,3	72,2	73,0
Netto-Eigenkapitalquote in %	34,3	34,4	33,6	31,7	31,5	31,4	30,5
FFO je Aktie (in Euro)	0,25	0,22	0,21	0,24	0,23	0,24	0,24

* Unterjährige Akquisitionen zu Anschaffungskosten berücksichtigt

ÜBERBLICK PORTFOLIO*

	Commercial Portfolio	Co-Investments	Gesamt Q3 2012	Gesamt Q3 2011
Anzahl Immobilien	157	113	270	281
Marktwert in Mio. Euro **	1.920,0	326,8	2.246,8	2.069,9
Mietfläche in m ²	1.089.100	155.700	1.244.800	1.179.800
Portfolioanteil nach Mietfläche	88%	12%	100%	
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	127,7	15,8	143,5	130,4
Miete in Euro pro m ²	10,80	9,10	10,60	10,40
Mietlaufzeit in Jahren	5,2	4,8	5,2	5,4
Mietrendite	6,7%	6,5%	6,7%	6,6%
Leerstandsquote	11,7%	11,9%	11,7%	13,5%

* 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. September 2012)



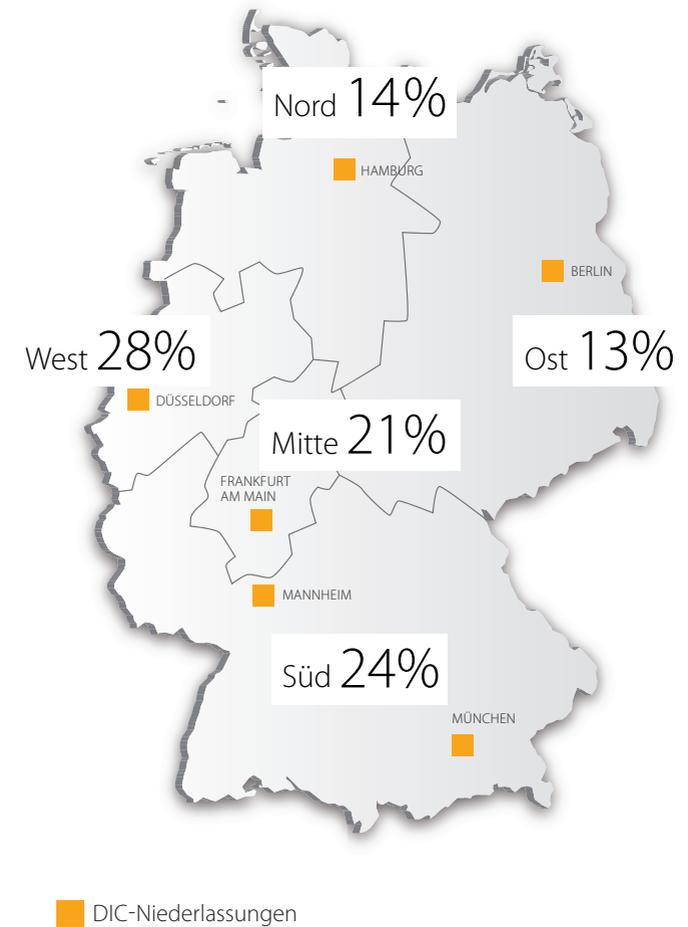
HAUPTMIETER

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



PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis anteilige Mietflächen in m²



DIC Asset AG

Eschersheimer Landstraße 223
60320 Frankfurt am Main

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

Dieser Zwischenbericht ist auch in Englisch erhältlich.

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