

ZWISCHENBERICHT
Q3 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 3,2 Mrd. Euro mit rund 250 Objekten.

Die Investitionsstrategie der DIC Asset AG zielt auf die Weiterentwicklung eines qualitätsorientierten, ertragsstarken und regional diversifizierten Portfolios. Das Immobilienportfolio ist in zwei Segmente gegliedert: Das „Commercial Portfolio“ (1,8 Mrd. Euro) umfasst Bestandsimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und attraktiven Mietrenditen. Das Segment „Co-Investments“ (anteilig 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. September 2013	30
Konzernanhang	40
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	44
Quartalsübersicht	46
Portfolioübersicht	48

ÜBERBLICK

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	9M 2013	9M 2012		Q3 2013	Q2 2013	
Bruttomieteinnahmen	91,9	94,3	-3%	30,9	30,7	+1%
Nettomieteinnahmen	81,1	84,5	-4%	27,8	26,7	+4%
Erträge aus Immobilienmanagement	5,0	3,6	+39%	1,9	1,5	+27%
Erlöse aus Immobilienverkauf	62,1	5,8	>100%	25,0	0,1	>100%
Gesamterträge	175,7	120,4	+46%	63,8	37,8	+69%
Gewinne aus Immobilienverkauf	4,2	0,7	>100%	2,5	0,0	>100%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1,4	1,9	-26%	0,2	0,4	-50%
Funds from Operations (FFO)	34,3	32,5	+6%	11,2	11,9	-6%
EBITDA	74,2	73,7	+1%	27,1	22,7	+19%
EBIT	49,3	49,6	-1%	18,3	14,6	+25%
EPRA-Ergebnis	31,7	30,4	+4%	10,0	11,1	-10%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	35,1	35,6	-1%	12,1	10,8	+12%
Finanzkennzahlen je Aktie in Euro	9M 2013	9M 2012		Q3 2013	Q2 2013	
FFO	0,75	0,71	+6%	0,25	0,25	0%
EPRA-Ergebnis	0,69	0,67	+3%	0,22	0,24	-8%
Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	30.09. 2013	31.12. 2012		30.09. 2013	30.06. 2013	
Netto-Eigenkapitalquote in %	32,1	31,6		32,1	32,5	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.808,7	1.847,4		1.808,7	1.823,2	
Schulden	1.510,2	1.595,9		1.510,2	1.544,3	
Bilanzsumme	2.147,9	2.210,2		2.147,9	2.182,2	
Operative Kennzahlen	9M 2013	9M 2012		Q3 2013	Q2 2013	
Vermietungsleistung in m ²	133.700	173.000		39.800	63.100	
Leerstandsquote in %	10,8	11,7		10,8	11,1	
Wachstum Mieteinnahmen like-for-like in %	-0,3	+0,6		+0,4	+0,2	



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

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

mit der Vorlage des Neunmonatsberichts 2013 nähern wir uns dem Ende des Geschäftsjahres, so dass Sie damit bereits wichtige Anhaltspunkte für eine Einschätzung der Gesamtentwicklung unseres Geschäfts in diesem Jahr erhalten.

Auch im dritten Quartal 2013 besserten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit steigenden Beschäftigungszahlen weiter. Der Immobilien-Investmentmarkt entwickelte sich sehr dynamisch und knüpfte mit einem Transaktionsvolumen von rund 6 Mrd. Euro an die beiden sehr guten Vorquartale nahtlos an. Für unser Kerngeschäft haben sich damit die zentralen Rahmenbedingungen positiv entwickelt: Die Nachfrage nach Büroräumen ist stabil, und die Investorennachfrage nach Gewerbeimmobilien bewegt sich weiter auf einem hohen Niveau.

Die DIC Asset AG hat das positive wirtschaftliche Umfeld nutzen können. In allen wesentlichen Kennziffern liegt die Entwicklung der DIC Asset AG voll im Plan für das Geschäftsjahr 2013.

Die vier wichtigsten Entwicklungen der ersten neun Monate waren:

- Der FFO stieg um 6% auf 34,3 Mio. Euro, damit liegt die DIC Asset AG voll im Rahmen der Jahresprognose. Der Konzernüberschuss lag zum Quartalsende bei 10,6 Mio. Euro und übertraf das Ergebnis des Vorjahreszeitraums deutlich um mehr als 35%.
- Auch das Fondsgeschäft konnte mit attraktiven Zukäufen über 105 Mio. Euro weiter ausgebaut werden und leistet mit seinem dynamischen Wachstum einen wesentlichen Beitrag zum FFO.
- Die Leerstandsquote konnte weiter auf 10,8% (Vorjahr: 11,7%) gesenkt werden.
- Das budgetierte Verkaufsziel von 80 Mio. Euro bis zum Jahresende 2013 wurde mit Verkäufen von über 86 Mio. Euro bereits frühzeitig erreicht.

Die Ergebnisse des dritten Quartals lassen erwarten, dass wir uns auch bis Jahresende in unserem Plankorridor für das operative Ergebnis bewegen. Wir halten an unserer Prognose für das Gesamtjahr 2013 fest, was beim FFO ein Ergebnis von 45 bis 47 Mio. Euro bedeutet.

Das sind gute Nachrichten für unsere Aktionäre, die eine solide immobilienbasierte Geldanlage mit einer attraktiven Rendite suchen. Der Vorstand wird an diesem Erfolgskurs festhalten, um den Aktionären der DIC Asset AG eine starke und attraktive Anlage zu bieten. Gleichzeitig danken wir unseren Aktionären für ihr stabiles Vertrauen in unser Unternehmen.

Frankfurt am Main, im November 2013

Ulrich Höller

Sonja Wärtges

Rainer Pillmayer

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Wirtschaftsforschungsinstitute sind sich weitgehend einig: Die Konjunkturaussichten für Deutschland sind positiv. Zwar kann für 2013 noch kein starker Aufschwung prognostiziert werden, dennoch entwickelte sich das makroökonomische Umfeld im dritten Quartal freundlicher. Aus den Märkten des europäischen Auslands verdichten sich die Signale, dass der Euroraum die Rezession hinter sich gebracht hat.

Aufschwung und wachsendes Vertrauen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiter in moderatem Aufwind, die Inflation ist weiter rückläufig. Der ifo-Geschäftsklimaindex legte im September zum fünften Mal in Folge weiter zu auf zuletzt 107,7 Punkte, das entspricht einem Zuwachs von nahezu zwei Punkten im dritten Quartal. Die befragten Unternehmen gaben an, dass sich ihre Erwartungen in den Monaten Juli bis September erfüllt haben. Dementsprechend ist auch die Zuversicht gewachsen, dass der Trend Bestand hat. Die Aussichten bis Jahresende werden sowohl im verarbeitenden Gewerbe als auch im Einzelhandel positiv eingeschätzt.

Nach nur geringen Wachstumsimpulsen im ersten Halbjahr fiel die Stimmungsaufhellung im dritten Quartal deutlich aus. Ein robuster Arbeitsmarkt, mehr Konsum und mehr Exporte stützen die verbesserten Prognosen. Für das Gesamtjahr 2013 sehen Experten das BIP-Wachstum in Deutschland zwar noch bei moderaten 0,4 bis 0,5%, für das Jahr 2014 werden bereits mindestens 1,7% erwartet. Vielen Instituten scheint sogar eine Zwei vor dem Komma erreichbar.

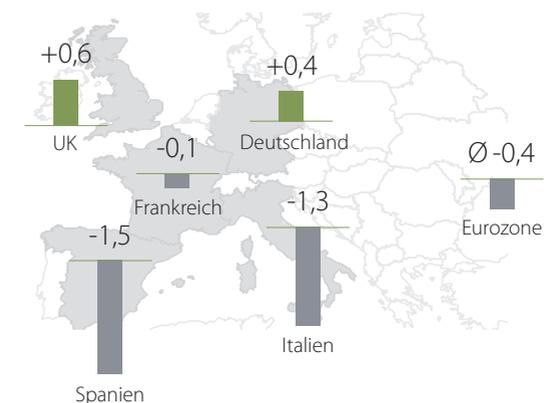
Risiken, die für die deutsche Wirtschaft hauptsächlich von außen kommen, sind weiterhin vorhanden, jedoch mehrten sich im dritten Quartal Anzeichen für eine Erholung in der Eurozone und ein verbessertes Weltwirtschaftsklima. Als wesentliches Risiko werden wiederkehrende Haushaltsblockaden in den USA und deren drohender Zahlungsausfall gesehen. Die im Oktober zustandegekommene Übergangslösung im US-Schuldenstreit hat das Finanzproblem der weltgrößten Volkswirtschaft zunächst vertagt.

Gestärkte Binnennachfrage

Der private Konsum, der in Deutschland fast 60 Prozent des Bruttoinlandsprodukts ausmacht, expandierte im dritten Quartal mit spürbaren Lohnsteigerungen und mit stabilen Beschäftigungsverhältnissen. Der GfK-Konsumklimaindex, der im Juni bei 6,8 Punkten lag, kletterte bis zum Oktober 2013 auf 7,1 Punkte, die Stimmung der

ERWARTETES BIP-WACHSTUM IN EUROPA 2013

in %



Quelle: eurostat

Verbraucher ist damit so gut wie seit sechs Jahren nicht mehr. Hinter dem anhaltenden Aufwärtstrend stehen als tragende Faktoren die steigende Beschäftigung sowie stabile Arbeitslosenzahlen in Verbindung mit realen Einkommenszuwächsen.

Dem gegenüber steht als Verunsicherungsfaktor die schwierige Regierungsbildung nach den jüngsten Bundestagswahlen. Derzeit ist noch offen, welche finanziellen Belastungen als Konsequenz aus eventuellen Steuererhöhungen und weiteren politischen Vereinbarungen, darunter auch zur Bewältigung der Euro-Krise zu erwarten sind. Nach Meinung von Experten könnte sich die gute Verbraucherstimmung wieder etwas eintrüben, wenn der Ausgang der Koalitionsgespräche die Einkommenserwartungen der Haushalte dämpft.

Der Beschäftigungsaufbau in den Unternehmen setzte sich mit moderatem Tempo fort. Die Arbeitslosenquote ging von 6,8% im Juni auf 6,5% im Oktober 2013 zurück. Saisonbereinigt blieb die Arbeitslosigkeit im Oktober nahezu unverändert (Vorjahr: 6,5%). Dies weist auf strukturelle Probleme im Arbeitsmarkt hin: Oftmals passen die Profile der Arbeitslosen nur noch unzureichend zur aktuellen Arbeitskräftenachfrage. Insgesamt befindet sich der Arbeitsmarkt in einer guten Grundverfassung mit anhaltendem Beschäftigungsaufbau. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung legten im dritten Quartal weiter zu. Im September stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erstmals seit der Wiedervereinigung auf über 42 Millionen, im Vergleich zum Vorjahresmonat erhöhte sich die Zahl um 250.000 auf einen Rekordwert von insgesamt 42,16 Millionen.

EZB senkt erneut Leitzins

Mit der Entscheidung, den Leitzins auf 0,25% zu senken, bestätigte die Europäische Zentralbank Anfang November nochmals ihre Entschlossenheit, die noch fragile und ungleichmäßige wirtschaftliche Erholung in der Eurozone stützen zu wollen. Die US-Notenbank FED beließ in ihrer jüngsten Entscheidung die Leitzinsen der USA auf niedrigem Niveau, obwohl sich die Wirtschaftsindikatoren weiter verbessert hatten. Die Notenbanken signalisieren damit die Fortsetzung einer akkommodierenden Geldpolitik: Den Märkten soll zur Stabilisierung weiterhin günstige Liquidität für Investitionen und Wachstum bereitstehen.

Der Rat der EZB geht dabei von einer Fortsetzung der allmählichen konjunkturellen Erholung aus und sieht dies von mehreren Faktoren gestützt: Neben der lebhaften Binnennachfrage ist eine Zunahme der Auslandsnachfrage nach Exporten des Eurogebiets zu verzeichnen, die allgemein niedrigere Inflation wirkt sich positiv auf die Realeinkommen aus, und schließlich sollte auch die deutliche Erholung der Finanz- und Kapitalmärkte auf die Realwirtschaft durchschlagen.

Hohe Investitionsdynamik an Immobilienmärkten

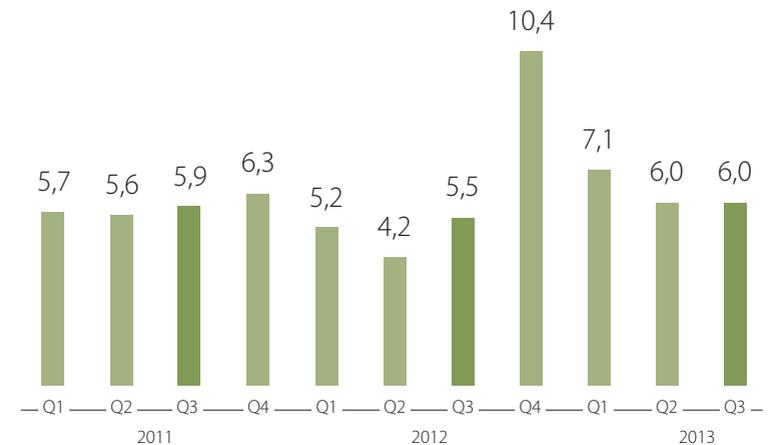
Der deutsche Immobilienmarkt profitiert von der Belebung der Kapitalströme. Am Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien in Deutschland wurden in den ersten neun Monaten des Jahres rund 19 Mrd. Euro umgesetzt und damit ein um fast ein Drittel höheres Transaktionsvolumen als im Vorjahreszeitraum registriert.

Auch im dritten Quartal zeigte sich der Markt weiterhin sehr dynamisch und knüpft mit rund sechs Mrd. Euro an die beiden sehr guten Vorquartale an. Der Anteil der Immobilienportfolios am Transaktionsvolumen nahm weiter zu. Mit etwa 4,7 Mrd. Euro entfielen nach den Beobachtungen der Immobilienberatungsgesellschaft Jones Lang LaSalle knapp 25% des Gesamtvolumens auf Portfoliodeals. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum waren es nur knapp 18%.

Der größte Teil des Transaktionsvolumens entfällt in Deutschland mit 43 Prozent nach wie vor auf Bürogebäude. Auf Platz zwei folgen mit etwa 30 Prozent die Handelsobjekte. Der Investorenfokus und Kapitalfluss richtet sich weiterhin zu 60% auf die Immobilienhochburgen. Damit macht im Umkehrschluss das Transaktionsvolumen in den B-Städten und regionalen Zentren bereits einen beachtlichen Anteil am Dealgeschehen aus, es hatte im Verlauf des Jahres zugenommen und basiert vor allem auf gut positionierten Einzelhandelsimmobilien in wirtschaftlich starken Regionen.

Die Marktbeobachter erwarten ein starkes Schlussquartal, da sich nach Kenntnis der Maklerhäuser zum Ende des dritten Quartals bereits zahlreiche großvolumige Portfolios und Einzelobjekte in konkreten Verhandlungen oder kurz vor Abschluss befinden. Demnach ist eine Jahresendrallye mit Kurs auf ein Gesamtvolumen von rund 30 Mrd. Euro ein durchaus realistisches Szenario für den deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt.

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN
in Mrd. Euro



Quelle: Jones Lang LaSalle

Nutzernachfrage nach guten Flächen weiterhin hoch

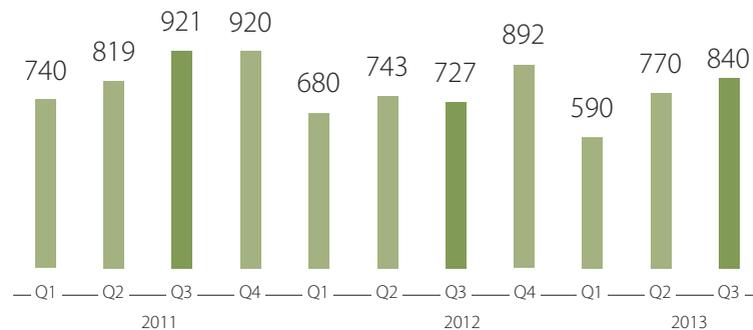
Im dritten Quartal wurden in den sieben großen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart zusammen laut Jones Lang LaSalle insgesamt rund 840.000 m² vermietet. Das Vermietungsvolumen hat damit gegenüber dem schwachen Jahresauftaktquartal nochmals deutlich zugelegt. Für den 9-Monatszeitraum 2013 addierte sich das Umsatzvolumen auf 2,2 Mio. m² und liegt damit nur um 2% unter dem Umsatzniveau des Vorjahres.

Nach Einschätzung von Maklerhäusern ist das Marktgeschehen weiterhin nicht von mangelnder Nachfrage bestimmt, sondern vielmehr durch die nur begrenzte Verfügbarkeit von Büroflächen, die den Ansprüchen der Mietinteressenten entsprechen. Zwar hat das Fertigstellungsvolumen im dritten Quartal wie erwartet zugenommen und mit etwa 660.000 m² Bürofläche das Vorjahresniveau um 22% übertroffen. Dennoch sank der Anteil freier Neubaufächen weiter, da seit langem kaum spekulative Bauprojekte gestartet wurden und die Fertigstellungen größtenteils vorvermietet sind. Dies gilt ebenso für die dieses Jahr noch erwarteten Fertigstellungen von etwa 339.000 m², die zu zwei Dritteln bereits belegt sind. Jones Lang Lasalle hat überschlägig ermittelt, dass in den Immobilienhochburgen im vierten Quartal rein rechnerisch nur noch 16.000 m² Neubaufächen pro Stadt zur freien Verfügung an den Markt kommen werden.

Die Spitzenmieten im Durchschnitt aller Immobilienhochburgen stiegen weiter auf einen neuen Höchststand seit 2002. Im Jahresvergleich betrug der Zuwachs 2,5%.

Zum Ende des dritten Quartals sind die über alle sieben großen Bürostandorte kumulierten Leerstände nochmals gesunken, sie reduzierten sich von 7,67 Mio. m² um 2% auf 7,49 Mio. m². Die gemittelte Leerstandsquote ging von 8,7% im Juni auf nunmehr 8,5% zurück. Im Vorjahr verzeichneten die Metropolen noch ein Leerstands-niveau von 9%. Für das letzte Quartal werden keine größeren Bewegungen erwartet.

VERMIETUNGSVOLUMEN AN DEN GROSSEN BÜROSTANDORTEN in tausend m²



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

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Highlights

- ➔ Leerstandsquote weiter gesenkt auf 10,8% (Vorjahr 11,7%)
- ➔ FFO steigt um 6% auf 34,3 Mio. Euro
- ➔ Verkaufsziel mit 86 Mio. Euro vorzeitig erreicht
- ➔ Langfristige Refinanzierung über 320 Mio. Euro umgesetzt
- ➔ Starkes Wachstum des Fondsgeschäfts in den ersten neun Monaten
- ➔ Unternehmensanleihe im Volumen von 75 Mio. Euro platziert

Die DIC Asset AG hat in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2013 erneut ein signifikantes Ergebniswachstum aus dem operativen Geschäft erzielt. Die Erholung an den Finanzmärkten sowie die Belebung des Transaktionsgeschehens an den Immobilieninvestmentmärkten haben wir genutzt, um an der lebhaften Nachfrage nach Objekten wie auch an der Nachfrage nach Unternehmensanleihen zu partizipieren.

Die Vermietungsaktivitäten liegen nach Ablauf von neun Monaten mit rund 133.700 m² (Vorjahr 173.000 m²) im Plan. Gegenüber dem Vorjahr wurde die Leerstandsquote auf 10,8% um rund einen Prozentpunkt deutlich reduziert (Vorjahr: 11,7%). Der Rückgang gegenüber dem Vorquartal beträgt 0,3 Prozentpunkte (Q2 2013: 11,1%). Die Mieteinnahmen lagen entsprechend den realisierten Verkäufen wie erwartet leicht unter dem Vorjahr, zeigten aber einen positiven Trend im zweiten und dritten Quartal im Zuge der verbesserten Vermietungsquote.

Per 30.09.2013 wurde ein FFO von 34,3 Mio. Euro erwirtschaftet, eine Steigerung um 6%. Der Konzernüberschuss lag zum Stichtag bei 10,6 Mio. Euro und damit um 36% über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums (7,8 Mio. Euro).

Das Transaktionsgeschehen war geprägt von einer Reihe sehr erfolgreicher Verkäufe sowohl aus den Co-Investments als auch aus dem Commercial Portfolio. Zugleich wurden fünf erstklassige Objekte für die Immobilien-Spezialfonds mit einem Volumen von rund 105 Mio. Euro erworben und damit das starke Wachstum des Fondsgeschäfts wie geplant fortgesetzt.

Die Quartiersentwicklung MainTor in Frankfurt traf auf hohes Interesse bei Investoren und Nutzern, Vermarktung und Bau sind weiter erfolgreich vorangeschritten. Von den Eigentumswohnungen „MainTor Palazzi“ wurden bereits rund 87% sehr erfolgreich verkauft.

Im Juli wurde die zweite Unternehmensanleihe der DIC Asset AG mit einem Volumen von 75 Millionen Euro erfolgreich begeben und wie die erste Anleihe an der Frankfurter Wertpapierbörse im Prime Standard für Unternehmensanleihen gelistet.

Portfolio weitgehend unverändert aufgestellt

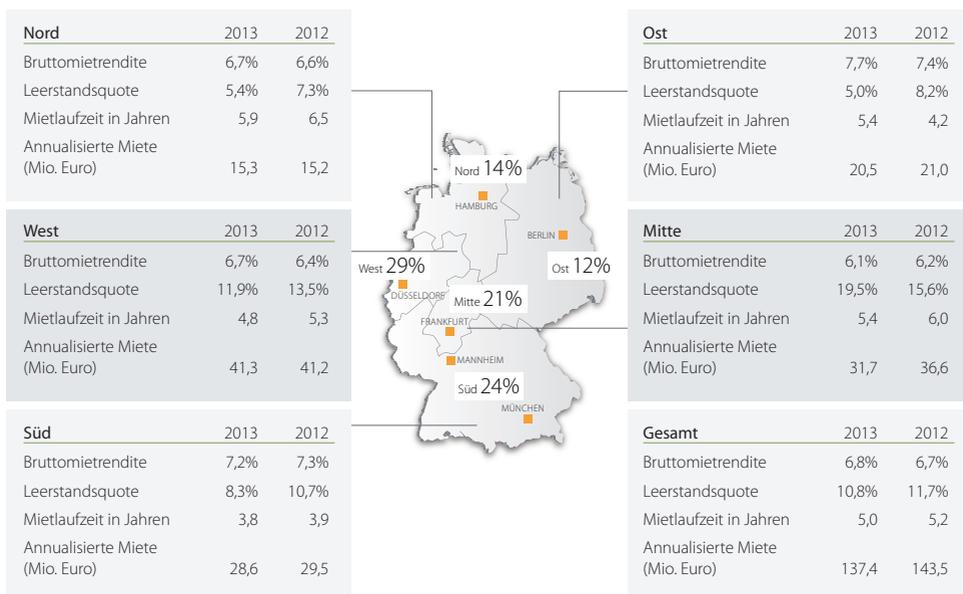
Das betreute Portfolio der DIC Asset AG umfasste zum 30. September 2013 insgesamt 251 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 1,8 Mio. m² und einem Gesamtwert von rund 3,2 Mrd. Euro (Assets under Management). Anteilig auf die DIC Asset AG bezogen beträgt der Immobilienwert ca. 2,1 Mrd. Euro. Gegenüber dem zweiten Quartal ergaben sich in der regionalen Verteilung keine wesentlichen Änderungen. Die Immobilien erwirtschaften jährliche Mieteinnahmen (anteilig, inklusive Co-Investments) von 137,4 Mio. Euro. Die Bruttomietrendite liegt bei 6,8%.

Portfolioqualität gesteigert mit erfolgreichen Abschlüssen

Bei der Vermietung unserer Flächen haben wir, ausgehend von einem bereits signifikant reduzierten Leerstandsniveau, in den neun Monaten des Jahres 2013 ein gutes Vermietungsergebnis erzielt.

REGIONALE ENTWICKLUNG

jeweils zum 30.09.



Insgesamt wurden rund 133.700 m² nach- und neuvermietet (Anschlussvermietungen: 73.200 m², Neuvermietungen: 60.500 m²). Dazu zählten im Frühsommer eine große Neuvermietung an die Ruhr-Universität Bochum, das „Bochumer Fenster“ mit 6.700 m², die Anschlussvermietung der Deutschlandzentrale von eBay mit 19.300 m² sowie in Frankfurt am Main eine Neuvermietung an die Deutsche Bank über 5.300 m², mit der ein Büroobjekt nach nur wenigen Monaten Leerstand wieder vollständig vermietet wurde.

VERMIETUNGSLEISTUNG

	9M 2013	9M 2012	9M 2013	9M 2012
	in m ² nach Unterschrift		annualisiert in Mio. Euro	
Büro	97.700	120.100	11,8	13,8
Einzelhandel	13.500	14.800	1,9	2,3
Weiteres Gewerbe	18.500	34.700	1,2	2,0
Wohnen	4.000	3.400	0,3	0,3
Gesamt	133.700	173.000	15,2	18,4
Stellplätze (Einheiten)	1.550	1.620	0,8	0,8

TOP-VERMIETUNGEN

Top 5 Neuvermietungen

Ruhr-Universität Bochum	Bochum	6.700 m ²
Deutsche Bank AG	Frankfurt	5.300 m ²
DAA Deutsche Angestellten Akademie GmbH	München	5.000 m ²
Land Hessen	Darmstadt	2.000 m ²
Plastic Omnium GmbH	Neu-Isenburg	1.700 m ²

Top 5 Anschlussvermietungen

eBay AG	Berlin	19.300 m ²
hvb Hoch-Vakuum-Beschichtungs GmbH	Berlin	3.500 m ²
Deutsche Bahn AG	Essen	3.400 m ²
arvato GmbH	Berlin	3.100 m ²
Otto GmbH & Co. KG	Hamburg	2.000 m ²

Nachdem zum Halbjahr bereits eine Vermietungsleistung von 93.900 m² erreicht wurde, kam in den erwartungsgemäß ruhigen Sommermonaten des dritten Quartals ein Abschlussvolumen von 39.800 m² hinzu. Die Vermietungsleistung entspricht annualisierten Mieteinnahmen von 15,2 Millionen Euro (Vorjahr: 18,4 Millionen Euro) und bewegt sich im Rahmen der Planungen.

Bessere Laufzeitstruktur und höhere Like-for-like-Mieteinnahmen

Im dritten Quartal stiegen die annualisierten Mieterlöse im Like-for-like-Vergleich (ohne Portfolioveränderungen durch Zu-/Verkäufe oder Projektentwicklungen) um 0,4%, nachdem im ersten Quartal zunächst ein Rückgang von 0,9% und im zweiten Quartal ein Zuwachs von 0,2% zu verzeichnen waren. Damit hat sich der positive Trend der Neu- und Anschlussvermietungen des Vorquartals fortgesetzt, was die künftigen Mieteinnahmen weiter stabilisiert.

Das potenzielle Mietauslaufvolumen im laufenden Geschäftsjahr ist von anfangs 5,7 Mio. Euro (4% der Mieteinnahmen) bis zum Berichtsstichtag auf knapp eine Mio. Euro (1% der Mieteinnahmen) im Jahr 2013 deutlich reduziert worden. Im dritten Quartal wurden zudem bereits Vermietungsaufgaben für das Folgejahr vorweggenommen, sodass auch ein Teil der für 2014 erwarteten Ausläufe in längerfristige Verträge gewandelt werden konnte und eine Senkung der Ausläufe von 14,4 Mio. Euro auf 12,5 Mio. Euro bzw. von 11% auf 10% erreicht wurde.

Der Anteil der Mietausläufe ab 2018 ist mit den Vermietungsaktivitäten der letzten neun Monate von 43% auf 51% der Mieteinnahmen signifikant gesteigert worden.

MIETLAUFZEITEN

Verteilung der Mieteinnahmen nach Mietlaufzeiten, in %

31.12.2012

2013 2014 2015 2016 2017 2018 ff

4	11	15	12	15	43
---	----	----	----	----	----

30.09.2013

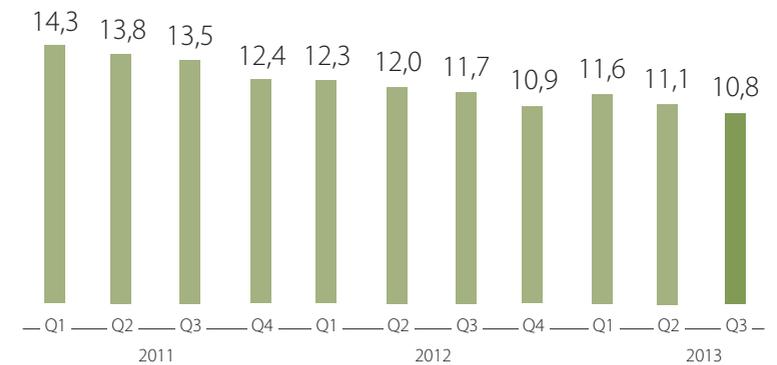
2013 2014 2015 2016 2017 2018 ff

1	10	12	12	14	51
---	----	----	----	----	----

Die Leerstandsquote im Portfolio konnte weiter gesenkt werden, sie betrug 10,8% zum 30.09.2013 gegenüber 11,1% im Vorquartal bzw. 0,9 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr (30.09.2012: 11,7%). Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit blieb mit 5,0 Jahren nahezu unverändert (Vorquartal: 5,1 Jahre).

LEERSTANDSQUOTE

in % zum Ende des Quartals



Verkaufsziel für 2013 bereits übertroffen

Bis dato haben wir seit Jahresanfang ein Verkaufsvolumen von rund 86 Mio. Euro realisiert und damit unser ursprüngliches Jahresziel von 80 Mio. Euro bereits vorzeitig erreicht. Die Verkaufsaktivitäten haben wir im laufenden Jahr kurzfristig intensiviert, um die gestiegene Nachfrage am Investmentmarkt zu nutzen.

Bis zum Berichtsstichtag haben wir elf Objekte mit einem Volumen von 83 Mio. Euro verkauft, davon sieben aus Co-Investments (54 Mio. Euro) und vier aus dem Commercial Portfolio (29 Mio. Euro). Im Vorjahreszeitraum betrug das Verkaufsvolumen rund 14 Mio. Euro.

Nach Ende des dritten Quartals wurden zwei kleinere Objekte aus dem Commercial Portfolio mit einem Volumen von rund 3 Mio. Euro verkauft.

Die erzielten Verkaufspreise in den getätigten Transaktionen lagen um durchschnittlich rund 5% über dem zuletzt festgestellten Marktwert. Nach dem frühzeitigen Erreichen des Verkaufsziels bleiben wir angesichts des günstigen Marktumfelds weiter aktiv und werden bei passenden Gelegenheiten weitere Verkäufe realisieren.

Dynamisches Wachstum im Geschäftsfeld Fonds

Unser Fondsgeschäft befindet sich weiter kräftig und planmäßig auf Wachstumskurs. Im Laufe des Geschäftsjahres wurden bereits fünf erstklassige Objekt-Akquisitionen für die beiden Immobilien-Spezialfonds getätigt. Das Investmentvolumen in den Spezialfonds stieg durch Ankäufe von Objekten in Passau, Flensburg, Halle, Trier und Heidelberg um rund 105 Mio. Euro auf insgesamt rund 500 Mio. Euro. Damit sind bereits rund 70% des Zielvolumens für die beiden Spezialfonds von etwa 700 Mio. Euro realisiert.

Der Einzelhandels-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 ersten Quartal wurde eine Einzelhandelsimmobilie in Passau erworben. Das Investmentvolumen betrug über 23 Mio. Euro, der Übergang erfolgte im zweiten Quartal. Das Objekt in zentraler 1A-Einzelhandelslage verfügt über rund 8.000 m² Mietfläche und ist an bonitätsstarke Nutzer nahezu voll vermietet.

Im Juni erwarb der Spezialfonds für über 19 Mio. Euro eine Top-Einzelhandelsimmobilie in der Fußgängerzone von Flensburg. Das Objekt in 1A-Lage verfügt über rund 17.500 m² Mietfläche, von denen 10.200 m² als Verkaufsflächen genutzt werden. Hauptmieter mit langfristigem Mietvertrag ist die Karstadt Warenhaus AG. Das Objekt ist zu 100% vermietet.

Nach Ende des Berichtszeitraums wurden zwei weitere Akquisitionen für den Retailfonds getätigt. In Halle (Sachsen-Anhalt) wurde ein Einzelhandelsobjekt in besserer Innenstadtlage für rund 12 Mio. Euro erworben. Es verfügt über eine Mietfläche von rund 6.600 m² und ist, mit C&A als bonitätsstarkem Ankermieter, voll vermietet. In Trier wurde ein markantes Objekt mit 7.400 m² in 1A-Einzelhandelslage in der Altstadt erworben. Das Objekt ist vollständig an die Modekette SinnLeffers vermietet. Das Investmentvolumen betrug rund 17 Mio. Euro.

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. „Stadttor Heidelberg“ ist Teil des neuen Heidelberger Stadtteils Bahnstadt, einer der größten Passivhaussiedlungen der Welt.

MainTor: Vermarktungs- und Baufortschritt gut im Plan

Mit der erfreulich guten Vorvermarktung der Eigentumswohnungen im "MainTor Palazzi", die bereits zu über 87% erfolgreich verkauft sind, und dem zwischenzeitlich erfolgten Baustart für die Bauabschnitte „MainTor Patio“, „MainTor Panorama“ und „MainTor Palazzi“ schreitet die Quartiersentwicklung MainTor in Frankfurt weiter voran. Derzeit wird die Vermarktung des zentralen Büroturms "WinX" vorbereitet, dessen Realisierung im Laufe des kommenden Jahres starten könnte.

Personalausstattung

Per Ende September 2013 belief sich die Mitarbeiterzahl auf insgesamt 142 Beschäftigte, einen Mitarbeiter mehr als im Vorquartal und im Vorjahr. Verglichen mit dem Vorjahr haben wir die Administration schlanker aufgestellt und zugleich die Bereiche Asset- und Propertymanagement sowie Portfoliomanagement, Investment und Fonds gestärkt.

ANZAHL MITARBEITER

	30.09.13	30.06.13	30.09.12
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	15	12	13
Asset- und Propertymanagement	112	110	111
Konzernmanagement und Administration	15	18	17
Gesamt	142	140	141

UMSATZ UND ERTRAGSLAGE

Mieteinnahmen stabil

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres haben wir Bruttomieteinnahmen von 91,9 Mio Euro erzielt (Vorjahr: 94,3 Mio. Euro). Der Rückgang nach einer Reihe erfolgreicher Objektverkäufe konnte zu weiten Teilen durch die Akquisitionen des Vorjahres sowie die Senkung der Leerstandsquote ausgeglichen werden, sodass der Wert nur um 3% unter dem Vergleichswert des Vorjahres 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 81,1 Mio. Euro (Vorjahr: 84,5 Mio. Euro).

Deutlicher Zuwachs bei Erträgen aus Immobilienmanagement

Mit dem erfolgreichen Ausbau unseres Fondsgeschäfts haben die wiederkehrenden Einnahmen aus der Verwaltung der Immobilien im Co-Investment-Segment um 39% (1,4 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahr auf 5,0 Mio. Euro zugelegt. Der Ausbau der Fondsvolumina in den Spezialfonds „DIC Office Balance I“ und „DIC HighStreet Balance“ hat damit den Wegfall von Managementgebühren nach Objektverkäufen aus Joint Venture-Portfolien mehr als kompensiert.

Höhere Verkaufsgewinne

Aus Immobilienverkäufen von direkt gehaltenen Immobilien erzielten wir in den ersten neun Monaten Erlöse in Höhe von 62,1 Mio. Euro und einen deutlich höheren Verkaufsgewinn von 4,2 Mio. Euro. Im Vorjahreszeitraum wurden Verkaufserlöse in Höhe von 5,8 Mio. Euro bei einem Gewinn von 0,7 Mio. Euro erzielt.

ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

in Mio. Euro	9M 2013	9M 2012	
Bruttomieteinnahmen	91,9	94,3	-3%
Erträge aus Immobilienmanagement	5,0	3,6	+39%
Erlöse aus Immobilienverkauf	62,1	5,8	>100%
Sonstige Erträge	16,7	16,7	0%
Gesamterträge	175,7	120,4	+46%

Insgesamt lagen die Gesamterträge aufgrund der hohen Verkaufsabschlüsse per 30. September 2013 mit 175,7 Mio. Euro um 46% über dem Vorjahresniveau (120,4 Mio. Euro).

Operative Kosten: stabil bei Ausweitung des Geschäftsvolumens

Die operative Kostenquote (Verwaltungs- und Personalaufwand zu Bruttomieteinnahmen, bereinigt um Immobilienmanagementenerträge) betrug 12,6%. Sie sank damit um 0,9 Prozentpunkte gegenüber dem Vorquartal. Die Ausweitung unserer Geschäftstätigkeiten wirkt sich planmäßig auf die operativen Kosten aus. Der Verwaltungsaufwand wuchs gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Mio. Euro (+14%) auf 7,3 Mio. Euro, bedingt auch durch Kosten, die im Zusammenhang mit der Refinanzierung von Darlehen angefallen sind, gestiegene Marketingaktivitäten sowie durch Rechts- und Beratungskosten, die mit miet- und gesellschaftsrechtlicher Beratung im Zusammenhang stehen.

Finanzierungskosten weiter reduziert

Beim Finanzergebnis konnten wir weitere deutliche Verbesserungen erzielen. Per 30. September 2013 hat sich das Finanzergebnis, nach -42,5 Mio. Euro im Vorjahr, um 9% auf -38,5 Mio. Euro verbessert. Die Zinsaufwendungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr von 50,0 Mio. Euro um 3,5 Mio. Euro (-7%) auf -46,5 Mio. Euro, dazu trug neben der Optimierung von Darlehenskonditionen vor allem das niedrigere Finanzierungsvolumen bei.

ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. Euro	9M 2013	9M 2012	
Nettomieteinnahmen	81,1	84,5	-4%
Verwaltungsaufwand	-7,3	-6,4	+14%
Personalaufwand	-9,3	-9,0	+3%
Ergebnis sonstige betriebliche Erträge/ Aufwendungen	0,5	0,4	+25%
Erträge aus Immobilienmanagement	5,0	3,6	+39%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	2,8	1,9	47%
Zinsergebnis	-38,5	-42,5	+9%
Funds from Operations	34,3	32,5	+6%

Co-Investments: Basis für Erträge aus Fonds und Projektentwicklungen erweitert

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen (Co-Investments) betrug nach neun Monaten 1,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro).

Auf das Beteiligungsergebnis hatten im Berichtszeitraum vor allem die Vermarktungserfolge bei den Projektentwicklungen maßgeblichen Einfluss: So flossen höhere Marketingaufwendungen und angefallene Vertriebsprovisionen für die sehr erfolgreich vermarkteten Einheiten des MainTor-Bauabschnitts „MainTor Palazzi“ in das Ergebnis ein. Mit dem Verkauf von bereits rund 87% der Eigentumswohnungen seit Jahresanfang und dem bereits erfolgten Baustart ist die Basis für substantielle künftige Beteiligungsergebnisse gelegt.

Einen weiter wachsenden Beitrag lieferten die langfristigen Erträge aus unseren Fondsbeteiligungen: Der Ausbau der Fonds wurde vorangetrieben. Aus dem Wachstum der Spezialfonds resultieren steigende Beteiligungserträge und Immobilienverwaltungsgebühren. Die Beteiligungserträge aus unseren Fondsinvestments haben sich wie erwartet positiv entwickelt (1,7 Mio. Euro nach 1,4 Mio. Euro im Vorjahr). Die gesamten FFO-Beiträge aus dem Fondsgeschäft einschließlich der Immobilienmanagement-Gebühren betragen nach neun Monaten 4,4 Mio. Euro (Vorjahr: 2,5 Mio. Euro).

FFO legt signifikant zu

Im Neunmonatszeitraum summierte sich der FFO auf 34,3 Mio. Euro, das entspricht einem Anstieg von 6% gegenüber dem Vorjahr (32,5 Mio. Euro) und einem Anstieg des FFO je Aktie von 0,71 Euro auf 0,75 Euro. Gründe für den Anstieg sind auf Basis stabiler Mieteinnahmen im Wesentlichen das deutlich verbesserte Zinsergebnis sowie Managementgebühren.

Konzernüberschuss stark gestiegen

Per 30. September 2013 haben wir einen Konzernüberschuss von 10,6 Mio. Euro erzielt. Dies ist ein Zuwachs um 2,8 Mio. Euro (+36%) gegenüber dem Vorjahr (7,8 Mio. Euro), der insbesondere durch die Senkung der Finanzierungskosten und die höheren Verkaufsgewinne zustande kam. Das Ergebnis je Aktie lag bei 0,23 Euro (Vorjahr: 0,17 Euro).

ERGEBNISENTWICKLUNG

in Mio. Euro	9M 2013	9M 2012	
FFO	34,3	32,5	+6%
Konzernüberschuss	10,6	7,8	+36%
FFO je Aktie (in Euro)	0,75	0,71	+6%
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,23	0,17	+35%

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Der überwiegende Teil (88%) unserer Finanzschulden besteht aus Darlehen, die mit einem breiten Spektrum deutscher Kreditinstitute vereinbart sind. Der verbleibende Teil stammt aus unseren im Jahr 2011 sowie im Juli 2013 begebenen Unternehmensanleihen.

Per 30. September 2013 betragen die Finanzschulden 1.433,9 Mio. Euro. Dies sind rund 56,0 Mio. Euro weniger als zum Jahresende 2012 (1.489,9 Mio. Euro), was wesentlich auf Sondertilgungen im Zusammenhang mit Verkäufen zurückzuführen ist.

Deutliche Verbesserung der Laufzeitstruktur

Am 12. September 2013 hat die DIC Asset AG mit der Deutsche Pfandbriefbank AG und der HSH Nordbank einen Darlehensvertrag über eine 320 Mio. Euro-Portfolio-Refinanzierung langfristig abgeschlossen. Damit wurde die bestehende Finanzierung des größten Bestandsportfolios zum Ende des dritten Quartals 2013 abgelöst.

Insgesamt konnte in diesem Jahr bisher ein Finanzierungsvolumen von 625 Mio. Euro abgeschlossen werden. Davon entfallen 412 Mio. Euro auf Refinanzierungen im Commercial Portfolio. Damit wurden die für das Jahr 2013 anstehenden Refinanzierungen in Höhe von 140 Mio. Euro vollständig neu arrangiert sowie von dem in 2014 anstehenden Refinanzierungsvolumen bereits über 80%. Die durchschnittliche Laufzeit der Finanzschulden betrug per Stichtag 30. September 2013 rund 4,2 Jahre und erhöhte sich mit der erfolgreichen großen Refinanzierungsvereinbarung signifikant gegenüber dem Halbjahr 2013 (3,1 Jahre) und dem 30. September 2012 (2,7 Jahre).

LAUFZEIT FINANZSCHULDEN

Finanzschulden per 30.09.2013



Die durchschnittlichen Zinskosten über alle Finanzschulden betragen rund 4,1% und liegen damit auf dem Niveau des Vorjahres. Der Zinsdeckungsgrad, das Verhältnis von Nettomieteinnahmen zu Zinszahlungen, lag am Ende des dritten Quartals bei 175% und damit über den Werten von Vorjahresstichtag (169%) und Jahresende 2012 (172%). 87% unserer Finanzschulden sind langfristig gegen Zinssatzsteigerungen gesichert.

Operativer Cashflow stabil

Im den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2013 war der Cashflow vor allem von Mittelzuflüssen aus Verkäufen und Anleihen sowie von Kreditrückführungen geprägt.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag mit 35,1 Mio. Euro nur knapp unter dem Vorjahreswert (35,6 Mio. Euro). Die verkaufsbedingt rückläufigen Mieteinnahmen werden durch die geringeren Zinszahlungen weitgehend kompensiert.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich auf 29,8 Mio. Euro (Vorjahr: -67,4 Mio. Euro). Er spiegelt im Wesentlichen die deutlich erhöhten Verkaufsaktivitäten wider, während im Vorjahreszeitraum der Schwerpunkt auf Immobilienankäufen lag.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich per 30. September 2013 in Summe auf -74,7 Mio. Euro. Wesentlichen Einfluss hatten der Mittelzufluss aus

ÜBERBLICK CASHFLOW

in Mio. Euro	9M 2013	H1 2013	9M 2012
Konzernüberschuss	10,6	6,5	7,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	35,1	23,0	35,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	29,8	21,9	-67,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-74,7	-31,8	-12,3
Zahlungswirksame Veränderungen	-9,8	13,1	-44,1
Finanzmittelfonds zum Quartalsende	46,9	69,8	56,2

den Anleihenplatzierungen (88,1 Mio. Euro), Kreditrückführungen in Höhe von -148,6 Mio. Euro sowie die Dividendenzahlung von 16,0 Mio. Euro.

Der Finanzmittelbestand reduzierte sich vor allem aufgrund der Dividendenausschüttung gegenüber dem Vorquartal um 22,9 Mio. Euro auf 46,9 Mio. Euro zum 30. September 2013 (Vorjahr: 56,2 Mio. Euro).

Bilanzstrukturen weiter optimiert, Schulden reduziert

Durch Abgänge nach Verkäufen und Rückführungen von Darlehen bei Kreditinstituten reduzierte sich die Bilanzsumme per 30. September 2013 gegenüber dem Jahresende 2012 um 62,3 Mio. Euro (-2,8%) auf 2.147,9 Mio. Euro.

Auf der Aktivseite führte der Übergang der in den ersten neun Monaten verkauften Immobilien sowie die Verlängerung fälliger Darlehen, die wir verbundenen Unternehmen gewährt haben, zu einer Reduzierung des kurzfristigen Vermögens. Im Gegenzug wuchs das langfristige Vermögen um die prolongierten Ausleihungen. Aus den Kaufpreiszahlungen für die Verkäufe aus dem direkten Bestand wurden Darlehen bei Kreditinstituten zurückgeführt, was wesentlich zu den Optimierungen auf der Passivseite der Bilanz beitrug. Bis September 2013 konnten rund 412 Mio. Euro an kurz- und mittelfristigen Finanzschulden im Zuge von Prolongationen in lang laufende Finanzierungen gewandelt werden. Hiermit und durch die Rückführung von Darlehen sank die Summe kurzfristiger Schulden binnen neun Monaten von 193,8 Mio. Euro um 22% auf 151,6 Mio. Euro. Trotz der unterjährigen Mittelaufnahmen im Rahmen der Anleihenbegebungen sank im gleichen Zeitraum auch die Summe langfristiger Schulden durch die Rückführung von Krediten und Derivaten von 1.402,0 Mio. Euro um 3% auf 1.358,6 Mio. Euro.

Eigenkapitalquote erhöht

Das Eigenkapital wuchs per 30. September 2013 um 23,4 Mio. Euro (+3,8%) auf 637,7 Mio. Euro gegenüber dem 31. Dezember 2012. Während sich vor allem der laufende Konzernüberschuss und die Reduzierung der Hedging-Rücklage positiv auf das Eigenkapital auswirkten, wurde es im dritten Quartal im Wesentlichen durch die Dividendenausschüttung geschmälert. Die Netto-Eigenkapitalquote betrug am 30. September 2013 32,1%, ein Plus von 50 Basispunkten (31. Dezember 2012: 31,6%).

Loan-to-value gesunken

Mit ihrer Finanzierungsstruktur verfolgt die DIC Asset grundsätzlich einen langfristigen Ansatz, der auf diversifizierten Finanzierungsquellen basiert und auf die Ziele zugeschnitten ist, die die DIC Asset mit ihren Immobilien anstrebt. Der Loan-to-value (Ltv) betrug zum 30. September 2013 67,6%, eine Verbesserung von 50 Basispunkten gegenüber dem 31. Dezember 2012 (68,1%).

ÜBERBLICK BILANZ

in Mio. Euro	30.09.2013	31.12.2012
Bilanzsumme	2.147,9	2.210,2
Langfristiges Vermögen	2.063,7	1.959,9
Kurzfristiges Vermögen	84,2	250,3
Eigenkapital	637,7	614,3
Langfristige Schulden	1.358,6	1.402,0
Kurzfristige Schulden	151,6	193,8
Bilanzielle Eigenkapitalquote (in %)	29,7	27,8
Netto-Eigenkapitalquote (in %) *	32,1	31,6
Loan-to-value (in %) **	67,6	68,1

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

** Verhältnis der gesamten Finanzschulden, Unternehmensanleihen sowie Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen abzgl. Bankguthaben, zu dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Beteiligungen sowie Forderungen gegen nahestehenden Unternehmen.

PROGNOSE

Ausblick deutlich aufgeheitert

Angesichts der verbesserten Konjunkturaussichten im Euroraum, wo die Rezessionsphase in den letzten Monaten offenbar überwunden wurde, bleiben wir vorsichtig optimistisch für die Konjunkturaussichten in der Eurozone. Deutschland dürfte ein etwas höheres Erholungstempo vorlegen als die übrigen europäischen Volkswirtschaften. Die Konjunkturerwartungen haben sich zuletzt deutlicher aufgeheitert. Der ZEW-Index vom Mannheimer Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung stieg im Oktober um 3,2 Punkte auf 52,8 Punkte und erreichte damit seinen höchsten Stand seit mehr als drei Jahren.

Wir sehen die Rahmenbedingungen speziell für unser Geschäft in Deutschland weiterhin als stabil an, auch wenn derzeit noch nicht klar ist, welche wirtschaftlichen Weichenstellungen die Parteien in einer Regierungskoalition setzen werden. Bis Ende des Jahres 2013 erwarten wir ein moderates Wirtschaftswachstum und ab 2014 wieder deutliche Zuwächse.

Belebung am Immobilienmarkt

Die Nachfrage nach deutschen Immobilien ist ungebrochen hoch. Für das vierte Quartal wird von den Marktakteuren ein lebhaftes Transaktionsgeschehen erwartet, da bereits zahlreiche großvolumige Geschäfte angebahnt wurden. Der deutsche Investmentmarkt steuert mit dem anhaltenden Kapitalzufluss deutscher und internationaler Investoren weiterhin auf hohe Investmentvolumina zu.

Am Vermietungsmarkt sind, trotz bereits absehbarer Zuwächse durch Fertigstellungen, attraktive Büroflächen rasch absorbiert. Angesichts der Knappheit von Neubauf Flächen tendieren Mieter dazu, länger in ihren Bestandsflächen zu bleiben. Die begrenzte Verfügbarkeit hochmoderner Büroflächen aus Neubauprojekten kommt unseren Vermietungszielen entgegen. Wir sind zuversichtlich, bis zum Jahresende einen weiteren Abbau der Leerstandsquote in unserem Portfolio auf rund 10% zu erreichen.

Bei den Investitionen haben wir bis dato bereits ein Ankauflvolumen von 105 Mio. Euro für das Fondsgeschäft realisiert, was zu einem weiteren Ausbau der kontinuierlichen FFO-Beiträge aus diesem Bereich führen wird. Bis zum Jahresende ist gegebenenfalls noch eine weitere Akquisition für einen Spezialfonds möglich.

Mit einem erzielten Verkaufsvolumen von 86 Mio. Euro haben wir die zu Anfang des Geschäftsjahres angepeilte Marke von 80 Mio. Euro bereits übertroffen. Angesichts des freundlichen Marktumfelds bleiben wir auch in diesem Geschäftsfeld weiter aktiv und werden bei passenden Gelegenheiten weitere Verkäufe umsetzen.

Bestätigung der FFO-Prognose

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2013 gilt unverändert. Auf Basis unseres aktuellen Portfolios und einer weiteren Senkung der Leerstandsquote rechnen wir mit Mieteinnahmen zwischen 121 und 123 Mio. Euro. Auf dieser Basis erwarten wir im Jahr 2013 ein operatives Ergebnis (FFO) von 45 bis zu 47 Mio. Euro.

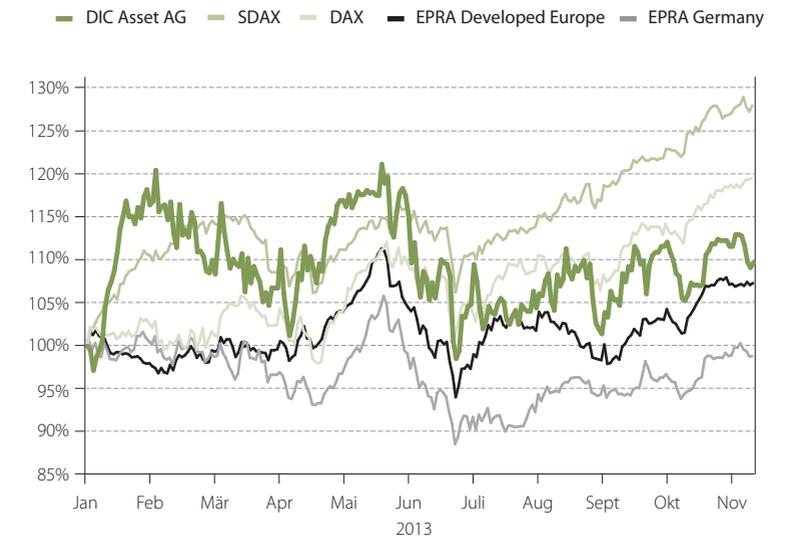
Angesichts der Risiken, die derzeit die wirtschaftlichen Entwicklungen beeinflussen können, sind Prognosen mit einem hohen Maß an Unsicherheit behaftet. Deswegen können unsere Planungen von den tatsächlichen Ereignissen abweichen, insbesondere wenn sich Rahmenbedingungen oder zu Grunde liegende Annahmen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

DIC Asset-Aktie mit positiver Entwicklung

Der deutsche Aktienmarkt hat seit Beginn der zweiten Jahreshälfte zugelegt. Dies ist maßgeblich den verbesserten Konjunkturaussichten in der Eurozone zu verdanken. Einen spürbaren Effekt auf die internationalen Kapitalströme haben ebenso die zurückhaltenden Investitionen in den USA, als Reaktion auf reduzierte Konjunkturfördermaßnahmen und den US-Haushaltsstreit. Die EZB bleibt mit ihrer jüngsten Zinsentscheidung bei der Niedrigzinspolitik, dies sorgt an den Märkten für Stabilität und einen Anstieg des Vertrauens von Investoren in die Eurozone.

Die DIC Asset-Aktie erreichte am Ende des dritten Quartals einen Kurs von 8,15 Euro und damit im 9-Monatszeitraum ein Plus von 14%. Der DAX lag mit einem Plus von 13% leicht darunter. Über den gesamten Zeitraum konnte unsere Aktie eine durchweg bessere Performance vorweisen als der relevante EPRA Developed Europe Index, der die Performance der größten europäischen Immobilienunternehmen widerspiegelt.

KURSENTWICKLUNG



Schwerpunkte der IR-Arbeit

Der Vorstand und das IR-Team haben regelmäßig Informationen für den Kapitalmarkt bereitgestellt und an Konferenzen und Roadshows im In- und Ausland teilgenommen. Stationen im dritten Quartal waren unter anderem New York, London, Paris und München. Bis zum 9. Juli 2013 wurde die Platzierung der neuen Unternehmensanleihe erfolgreich abgeschlossen.

Die Organisation und Kommunikation der Hauptversammlung Anfang Juli und die Durchführung der dort beschlossenen Umstellung von Inhaber- auf Namensaktien zum 26. August 2013 waren ein wesentlicher Teil der Arbeit des IR-Teams. Damit wurde die Grundlage für eine bessere Kommunikation mit den Aktionären unseres Unternehmens geschaffen.

IR-KALENDER 2013

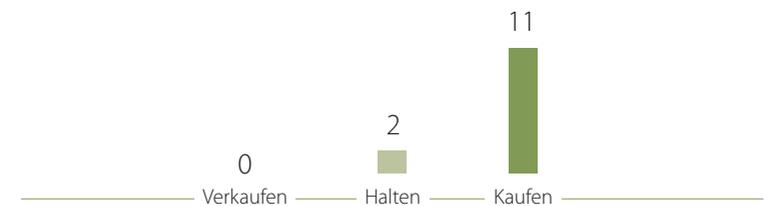
03.07.	Hauptversammlung	Frankfurt
29.07.	Roadshow	New York
30.07.	Roadshow	London
13.08.	Veröffentlichung Q2 2013	
05.-06.09.	EPRA Annual Conference 2013	Paris
25.09.	Baader Investment Conference	München
26.09.	UniCredit German Investment Conference	München
24.10.	Konferenz „Initiative Immobilien-Aktie“	Frankfurt
13.11.	Veröffentlichung Q3 2013	
19.11.	DZ Bank Equity Conference	Frankfurt
03.12.	Roadshow	Brüssel
11.12.	Small & Mid Cap Conference Close Brothers Seydler	Genf
18.12.	Roadshow	Paris

Positive Analystenurteile

Aktuell wird die Entwicklung der DIC Asset AG von 13 Finanzinstituten beobachtet. Die Mehrzahl bescheinigt unserem Unternehmen positive Entwicklungsperspektiven: 11 Analysten empfehlen den Kauf der Aktie (Stand November 2013). Nur zwei Analysten raten zum Halten der Aktie, Verkaufsempfehlungen gibt es keine.

COVERAGE VON 13 BANKHÄUSERN

(Stand November 2013)



KENNZAHLEN ZUR DIC ASSET-AKTIE (ISIN: DE000A1X3XX4 / WKN: A1X3XX)

in Euro ⁽¹⁾	9M 2013	9M 2012
Grundkapital in Euro/Anzahl Aktien	45.718.747	45.718.747
FFO je Aktie	0,75	0,71
52-Wochen-Hoch	8,70	7,96
52-Wochen-Tief	6,41	4,71
Quartalsschlusskurs	8,15	7,35
Börsenkaptalisierung (in Mio. Euro) ⁽²⁾	373	336
Kurs am 12.11.2013	7,98	

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

(2) bezogen auf Xetra-Quartalsschlusskurs

BASISDATEN ZU DEN DIC ASSET-ANLEIHEN

	DIC Asset AG Anleihe 11/16	DIC Asset AG Anleihe 13/18
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

Zweite Unternehmensanleihe erfolgreich etabliert

Am 9. Juli 2013 wurde die zweite Unternehmensanleihe der DIC Asset AG mit einem Kupon von 5,75% begeben und einem Volumen von 75 Millionen Euro in das Segment Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen. Aufgrund der starken Nachfrage institutioneller Investoren und Family Offices wurde das Orderbuch vorzeitig geschlossen. Die neue Anleihe verbreitert die bestehende Finanzierungsstruktur und hat das Fundament für attraktive und flexible Finanzierungs-lösungen optimiert.

Neben der ersten, im Mai 2011 aufgelegten Anleihe ist nunmehr auch das zweite Zinspapier der DIC Asset AG mit liquiden Umsätzen gut im Markt etabliert. Beide Unternehmensanleihen notierten, mit Ausnahme eines einzelnen Handelsumsatzes, im Berichtszeitraum kontinuierlich über dem Ausgabekurs.

KENNZAHLEN ZU DEN DIC ASSET-ANLEIHEN

	12.11.2013	30.09.2013	28.09.2012
DIC Asset AG Anleihe 11/16			
Schlusskurs	104,50%	102,05%	100,45%
Effektive Rendite	3,94%	5,01%	5,72%
DIC Asset AG Anleihe 13/18			
– emittiert am 09.07.2013 –			
Schlusskurs	104,00%	101,80%	
Effektive Rendite	4,76%	5,31%	



Fondsobjekte in zentralen Einzelhandelslagen in Trier und Halle

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	9M 2013	9M 2012	Q3 2013	Q3 2012
Gesamterträge	175.726	120.382	63.797	42.147
Gesamtaufwendungen	-126.455	-70.831	-45.457	-25.807
Bruttomieteinnahmen	91.926	94.339	30.879	31.807
Erbbauzinsen	-644	-624	-296	-193
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	16.122	15.894	5.728	5.876
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-17.966	-17.580	-6.077	-6.255
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-8.289	-7.570	-2.385	-2.924
Nettomieteinnahmen	81.149	84.459	27.849	28.311
Verwaltungsaufwand	-7.311	-6.398	-2.343	-2.166
Personalaufwand	-9.268	-9.027	-3.011	-3.259
Abschreibungen	-24.909	-24.178	-8.805	-8.175
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	4.969	3.602	1.879	1.283
Sonstige betriebliche Erträge	642	728	338	286
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-172	-377	-70	-98
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	470	351	268	188
Nettoerlös aus dem Verkauf von Immobilien	62.067	5.819	24.974	2.895
Restbuchwert der verkauften Immobilien	-57.895	-5.077	-22.470	-2.737
Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien	4.172	742	2.504	158
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	49.272	49.551	18.341	16.340
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.366	1.902	155	526
Zinserträge	7.939	7.469	2.729	2.540
Zinsaufwand	-46.466	-49.969	-16.494	-16.490
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	12.111	8.953	4.731	2.916
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.260	-2.766	-415	-1.178
Latente Steuern	-254	1.591	-176	795
Konzernüberschuss	10.597	7.778	4.140	2.533
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	10.561	7.681	4.134	2.509
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	36	97	6	24
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro	0,23	0,17	0,09	0,05

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	9M 2013	9M 2012	Q3 2013	Q3 2012
Konzernüberschuss	10.597	7.778	4.140	2.533
Komponenten, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können				
Marktbewertung Sicherungsinstrumente				
Cashflow-Hedges	27.996	-5.876	11.453	-1.931
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	879	-523	156	-453
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	28.875	-6.399	11.609	-2.384
Gesamtergebnis	39.472	1.379	15.749	149
Konzernaktionäre	39.436	1.282	15.743	267
Minderheitenanteile	36	97	6	24

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	9M 2013	9M 2012
Laufende Geschäftstätigkeit		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten und erhaltenen Zinsen und Steuern	55.912	53.626
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von Immobilien	-4.172	-742
Abschreibungen und Amortisation	24.909	24.307
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	697	3.661
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	3.057	-1.516
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	80.403	79.336
Gezahlte Zinsen	-44.864	-48.059
Erhaltene Zinsen	351	725
Gezahlte und erhaltene Steuern	-802	3.600
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	35.087	35.603
Investitionstätigkeit		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	62.067	6.143
Erwerb von Immobilien	0	-55.422
Investitionen in Immobilien	-14.499	-15.274
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	-4.092	2.616
Darlehen an andere Unternehmen	-11.809	-5.339
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-1.849	-100
Cashflow aus Investitionstätigkeit	29.818	-67.376
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Anleihebegebung	88.095	0
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	2.833	31.838
Rückzahlung von Darlehen	-148.642	-23.036
Sicherheitsleistungen	1.600	-5.100
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-2.609	0
Gezahlte Dividenden	-16.001	-16.002
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-74.724	-12.300
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-9.819	-44.072
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	56.698	100.244
Finanzmittelfonds zum 30. September	46.879	56.172

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.09.2013	31.12.2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.808.662	1.847.372
Betriebs- und Geschäftsausstattung	557	490
Anteile an assoziierten Unternehmen	82.067	75.730
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	151.172	10.910
Immaterielle Vermögenswerte	1.704	185
Aktive latente Steuern	19.559	25.217
Langfristiges Vermögen	2.063.721	1.959.904
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.373	3.423
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	9.961	135.254
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.906	7.718
Sonstige Forderungen	5.559	5.016
Sonstige Vermögenswerte	5.609	6.852
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	46.879	56.698
	78.287	214.961
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	5.922	35.307
Kurzfristiges Vermögen	84.209	250.268
Summe Aktiva	2.147.930	2.210.172

Passiva in TEUR	30.09.2013	31.12.2012
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	45.719	45.719
Kapitalrücklage	614.312	614.312
Hedgingrücklage	-33.886	-62.761
Bilanzgewinn	10.057	15.496
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	636.202	612.766
Minderheitenanteile	1.525	1.556
Summe Eigenkapital	637.727	614.322
Schulden		
Unternehmensanleihe	171.510	85.195
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.134.342	1.229.893
Rückstellungen	1.506	1.641
Passive latente Steuern	11.425	11.649
Derivate	39.797	73.654
Summe langfristiger Schulden	1.358.580	1.402.032
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	122.925	147.540
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.658	2.671
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	3.509	694
Rückstellungen	56	11
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.234	1.986
Sonstige Verbindlichkeiten	12.146	13.616
	146.528	166.518
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	5.095	27.300
Summe kurzfristiger Schulden	151.623	193.818
Summe Schulden	1.510.203	1.595.850
Summe Passiva	2.147.930	2.210.172

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedges	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2011	45.719	614.312	-60.077	19.808	619.762	1.497	621.259
Konzernüberschuss				7.681	7.681	97	7.778
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			-5.876		-5.876		-5.876
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			-524		-524		-524
Gesamtergebnis			-6.399	7.681	1.282	97	1.379
Ausschüttung 2011				-16.002	-16.002		-16.002
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	8	8
Stand am 30. September 2012	45.719	614.312	-66.476	11.487	605.042	1.602	606.644
Konzernüberschuss				4.009	4.009	43	4.052
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			3.500		3.500		3.500
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			215		215		215
Gesamtergebnis			3.715	4.009	7.724	43	7.767
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				10.561	10.561	36	10.597
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			27.996		27.996		27.996
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			879		879		879
Gesamtergebnis			28.875	10.561	39.436	36	39.472
Ausschüttung 2012				-16.001	-16.001		-16.001
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	-67	-67
Stand am 30. September 2013	45.719	614.312	-33.886	10.057	636.202	1.525	637.727

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Annualisierte Miete der Geschäftssegmente zum 30. September 2013

In TEUR	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 9M 2013	Gesamt 9M 2012	Mieteinnahmen 9M 2013 (GuV)
Commercial Portfolio	12.704	18.099	29.604	38.257	23.789	122.453	127.714	91.926
Co-Investments	2.612	2.412	2.068	3.025	4.840	14.957	15.744	
Gesamt	15.316	20.511	31.672	41.282	28.629	137.410	143.458	91.926

Segmentvermögen zum 30. September 2013

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 9M 2013	Gesamt 9M 2012	
Anzahl Objekte	36	33	56	59	67	251	270	
Marktwert (in Mio. Euro)	229,2	265,1	633,7	620,2	395,9	2.144,1	2.246,8	
Mietlaufzeit (in Jahren)*	5,9	5,4	5,4	4,8	3,8	5,0	5,2	
Bruttomietrendite*	6,7%	7,7%	6,1%	6,7%	7,2%	6,8%	6,7%	
Leerstandsquote*	5,4%	5,0%	19,5%	11,9%	8,3%	10,8%	11,7%	

Annualisierte Miete der Geschäftssegmente zum 30. September 2012

In TEUR	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 9M 2012	Gesamt 9M 2011	Mieteinnahmen 9M 2012 (GuV)
Commercial Portfolio	12.143	17.842	34.871	38.308	24.550	127.714	116.517	94.339
Co-Investments	3.048	3.189	1.714	2.854	4.939	15.744	13.847	
Gesamt	15.191	21.031	36.585	41.162	29.489	143.458	130.364	94.339

Segmentvermögen zum 30. September 2012

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 9M 2012	Gesamt 9M 2011	
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%	

* operative Kennzahlen ohne Projektentwicklungen

Allgemeine Angaben zur Berichterstattung

Der Quartalsabschluss umfasst gem. § 37x Abs. 3 WpHG einen Konzernzwischenabschluss und einen Konzernzwischenlagebericht. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, für die Zwischenberichterstattung aufgestellt, IAS 34. 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 Konzernzwischenabschluss werden die gleichen Methoden zur Konsolidierung, Währungsumrechnung, Bilanzierung und Bewertung wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012 angewendet mit den folgenden Ausnahmen:

- 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	30.09.2012 vor Anpassung	Korrektur- effekt	30.09.2012 nach Anpassung
Anteile an assoziierten Unternehmen	68.647	-3.293	65.354
Bilanzgewinn	14.209	-2.722	11.487
Passive latente Steuern	10.322	-571	9.751
Abschreibungen	24.307	-129	24.178
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	351	0	351
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.728	+174	1.902
Latente Steuern	1.685	-94	1.591
Konzernüberschuss	7.569	+209	7.778
FFO	32,2	+0,2	32,4
Ergebnis je Aktie (Euro)	0,16	+0,01	0,17
FFO je Aktie (Euro)	0,70	+0,01	0,71

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle gem. IFRS geforderten Angaben für Konzernabschlüsse und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt, gelesen werden. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 30. September 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. Bis September 2013 ergaben sich keine Anpassungen auf Grund veränderter Schätzungen oder Annahmen.

Neue Standards und Interpretationen

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

- Die Änderungen zu IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ verlangen eine Gruppierung der im sonstigen Ergebnis enthaltenen Posten in solche, die später durch die Gewinn- und Verlustrechnung recycelt werden, und solche, bei denen das nicht der Fall ist. Das sonstige Ergebnis der DIC Asset AG betrifft ausschließlich Effekte aus Cashflow-Hedges, welche durch die Gewinn- und Verlustrechnung recycelt werden.
- Die Anwendung von IFRS 12 „Angaben zu 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 Joint Ventures“.

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. September 2013 rund 1,7 Mio. Euro.

Angaben zu Finanzinstrumenten

Im Berichtszeitraum wurden weitere Mittel aus unserer ersten Unternehmensanleihe in Höhe von 13,1 Mio. Euro eingeworben und somit die Vollplatzierung von 100 Mio. Euro erreicht. Ferner wurde am 9. Juli 2013 eine Unternehmensanleihe in Höhe von 75 Mio. Euro mit einem Zinskupon von 5,75% platziert. Sie hat eine Laufzeit von fünf Jahren und ist am 9. Juli 2018 zur Rückzahlung fällig.

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 1 und Stufe 2 nach IFRS 7).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Ankauf von drei für den „DIC HighStreet Balance“ und „DIC Office Balance I“-Fonds vorgesehenen Einzelhandelsimmobilien in Halle, Trier und Heidelberg ergeben sich für das vierte Quartal finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 7 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 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 nahestehenden 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 139 Mio. Euro zum 30. September 2013 wurden bis zum 31. Dezember 2015 verlängert.

Im dritten Quartal hat die DIC Asset AG Ihre gegenüber der DIC HI Portfolio GmbH und der DIC HH Portfolio GmbH bestehenden Forderungen in Höhe von jeweils 1,4 Mio. Euro und 20,0 Mio. Euro auf die DIC Opportunistic GmbH übertragen.

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, wovon ein Teilbetrag eine Eigenkapitaleinzahlungsverpflichtungserklärung in Höhe von 2,5 Mio. Euro und ein Teilbetrag als Kostenüberschreitungs- und Zinsdienstgarantie bis zu 5,0 Mio. Euro zu Gunsten der Konsortialbanken ausgestaltet ist.

Chancen und Risiken

Im Konzernabschluss sowie im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 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.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Oktober 2013 erwarb der Spezialfonds „DIC HighStreet Balance“ für rund 30 Mio. Euro zwei Einzelhandelsimmobilien mit Innenstadtlage in Halle und Trier. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang wird Ende des laufenden Jahres erwartet.

Ende Oktober 2013 erfolgte der Übergang der im Juli 2013 für den Spezialfonds „DIC Office Balance I“ erworbenen Büroimmobilie „Stadtter Heidelberg“.

Mit Darlehensvertrag vom 11. September 2013/2. Oktober 2013 zwischen der Landesbank Saar, Saarbrücken und der DIC Objekt Köln 1 GmbH wurde eine Refinanzierung für ein Objekt in Köln abgeschlossen. Das Darlehen beträgt 6 Mio. Euro und hat eine Laufzeit von 5 Jahren. Die Auszahlung erfolgte am 31. Oktober 2013.

Sonstige Angaben

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

▷ 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. September 2013, die Bestandteile des Quartalsfinanzberichts nach § 37x Abs. 3 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

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

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

Nürnberg, den 11. November 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	Q3 2013
Bruttomieteinnahmen	31,1	31,4	31,8	32,2	30,3	30,7	30,9
Nettomieteinnahmen	28,1	28,0	28,3	28,7	26,6	26,7	27,8
Erträge aus Immobilienmanagement	1,2	1,1	1,3	2,1	1,6	1,5	1,9
Erlöse aus Immobilienverkauf	2,8	0,1	2,9	69,9	37,0	0,1	25,0
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,5	0,1	0,2	3,0	1,7	0,0	2,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,9	0,5	0,5	-0,1	0,8	0,4	0,2
Funds from Operations (FFO)	10,6	11,1	10,7	12,4	11,2	11,9	11,2
EBITDA	24,7	24,6	24,5	28,3	24,3	22,7	27,1
EBIT	16,6	16,6	16,3	19,0	16,3	14,6	18,3
Konzernüberschuss	2,6	2,6	2,5	4,1	3,7	2,8	4,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10,2	10,0	15,4	8,3	12,2	10,8	12,1
Marktwert Immobilienvermögen	2.218,1	2.216,5	2.246,8	2.223,5	2.182,9	2.182,7	2.144,1
Bilanzsumme	2.254,3	2.249,5	2.251,8	2.210,2	2.196,3	2.182,2	2.147,9
Eigenkapital	622,0	622,5	606,6	614,3	626,3	638,0	637,7
Netto-Eigenkapitalquote in % *	31,8	31,7	30,8	31,6	32,3	32,5	32,1
Schulden	1.632,2	1.626,8	1.645,0	1.595,9	1.570,0	1.544,3	1.510,2
FFO je Aktie (in Euro)	0,24	0,24	0,23	0,27	0,25	0,25	0,25

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

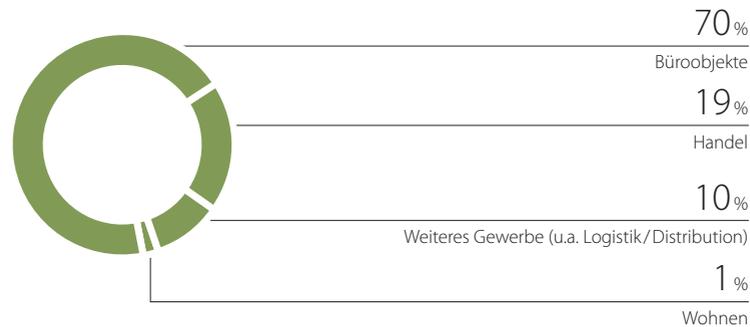
ÜBERBLICK PORTFOLIO*

	Commercial Portfolio	Co-Investments	Gesamt Q3 2013	Gesamt Q3 2012
Anzahl Immobilien	150	101	251	270
Marktwert in Mio. Euro**	1.806,4	337,6	2.144,1	2.246,8
Mietfläche in m ²	1.076.400	148.900	1.255.300	1.244.800
Portfolioanteil nach Mietfläche	88%	12%	100%	
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	122,5	15,0	137,4	143,5
Miete in Euro pro m ²	10,30	8,90	10,20	10,60
Mietlaufzeit in Jahren	4,9	5,0	5,0	5,2
Mietrendite	6,8%	6,4%	6,8%	6,7%
Leerstandsquote	10,8%	11,3%	10,8%	11,7%

* 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. September 2013)



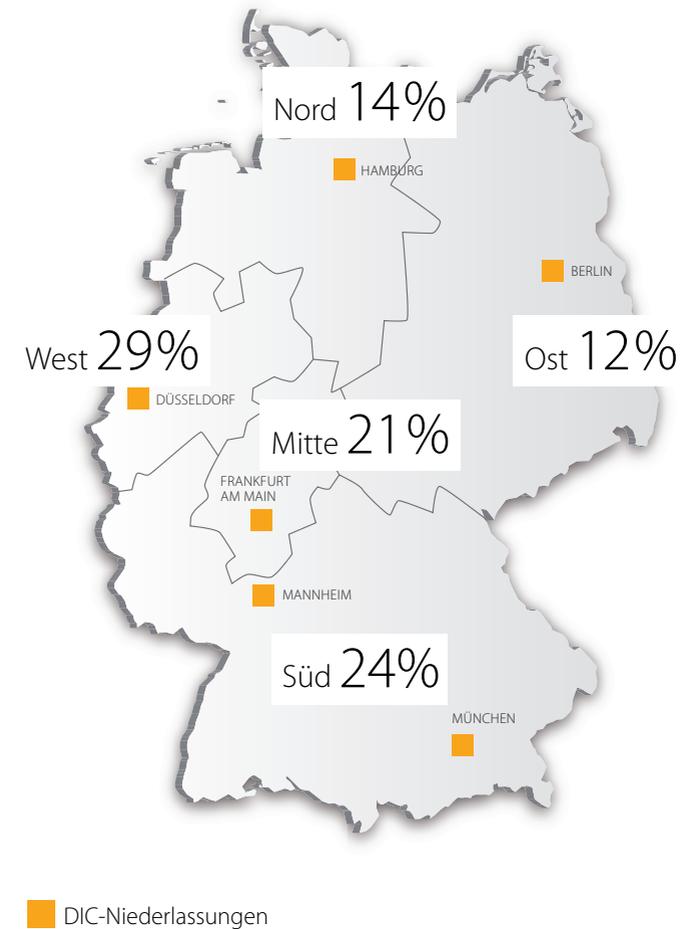
HAUPTMIETER

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



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.

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