



Q2 2014
ZWISCHENBERICHT



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 3,4 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“ (2,2 Mrd. Euro) umfasst Bestandsimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und attraktiven Mietrenditen. Das Segment „Co-Investments“ (anteilig 0,2 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.

ÜBERBLICK

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	H1 2014	H1 2013	Δ	Q2 2014	Q1 2014	Δ
Bruttomieteinnahmen	73,6	61,0	+21%	36,8	36,8	±0%
Nettomieteinnahmen	65,8	53,3	+23%	32,3	33,5	-4%
Erträge aus Immobilienmanagement	2,3	3,1	-26%	1,2	1,1	+9%
Erlöse aus Immobilienverkauf	19,6	37,1	-47%	3,5	16,1	-78%
Gesamterträge	114,4	111,9	+2%	52,3	62,1	-16%
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,6	1,7	-65%	-0,1	0,7	>-100%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1,5	1,2	+25%	0,5	1,0	-50%
Funds from Operations (FFO)	23,6	23,1	+2%	11,6	12,0	-3%
EBITDA	59,3	48,2	+23%	28,4	30,9	-8%
EBIT	38,3	32,1	+19%	18,1	20,2	-10%
EPRA-Ergebnis	23,5	21,6	+9%	11,9	11,6	+3%
Konzernüberschuss	4,0	6,5	-38%	2,0	2,0	±0%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	24,2	23,0	+5%	12,0	12,2	-2%
Finanzkennzahlen je Aktie in Euro	H1 2014	H1 2013	Δ	Q2 2014	Q1 2014	Δ
EPRA-Ergebnis*	0,34	0,46	-26%	0,17	0,17	±0%
FFO*	0,34	0,49	-31%	0,16	0,18	-11%
Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	30.06. 2014	31.12. 2013		30.06. 2014	31.03. 2014	
Netto-Eigenkapitalquote in %	33,3	32,6		33,3	32,8	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.209,8	2.256,4		2.209,8	2.232,6	
Bilanzsumme	2.587,4	2.596,0		2.587,4	2.605,5	
Operative Kennzahlen	H1 2014	H1 2013		Q2 2014	Q1 2014	
Vermietungsleistung in Mio. Euro	11,3	10,7		4,5	6,8	
Leerstandquote in %	11,5	11,1		11,5	11,1	

* mit neuer Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS

INHALT

— Vorwort	3
— Konzernzwischenlagebericht	4
— Investor Relations und Kapitalmarkt	18
— Konzernabschluss zum 30. Juni 2014	22
— Konzernanhang	32
— Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	37
— Portfolio	39

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

die DIC Asset AG hat im ersten Halbjahr 2014 ihr Ergebniswachstum planmäßig erfolgreich fortgesetzt und steuert damit konsequent auf die Ziele für das laufende Geschäftsjahr zu. Ende 2013 hatten wir mit der Akquisition und Konsolidierung eines Joint Venture-Portfolios die Grundlage dafür geschaffen; die damit verbundene positive Entwicklung schlägt sich für die DIC Asset AG schon jetzt in den wichtigsten Eckdaten nieder:

- Unser betreutes Immobilienvermögen erreichte rund 3,4 Mrd. Euro (Vorjahr: 3,3 Mrd. Euro); den Anteil unserer Direktinvestments haben wir dabei von 1,8 Mrd. Euro auf 2,2 Mrd. Euro ausgebaut.
- Unser operatives Ergebnis FFO verbesserten wir um zwei Prozent auf 23,6 Mio. Euro.
- Wir haben bis dato bereits Verkäufe im Volumen von rund 60 Mio. Euro erfolgreich umgesetzt, zahlreiche weitere Transaktionen sind in Umsetzung.
- Im laufenden Jahr haben wir bis dato bereits Immobilien im Wert von rund 60 Mio. Euro für unsere Fonds angekauft. Mit dem Start des dritten Fonds bauen wir die Basis für verlässliche Erträge weiter aus.
- Unsere Netto-Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um nahezu einen Prozentpunkt auf 33,3% gestiegen.

Als einer der führenden deutschen Immobilien-Investoren werden wir an dieser Strategie der zielsicheren verlässlichen Schritte weiter festhalten. Mit ihr bauen wir das Vertrauen in unser Unternehmen sowohl bei Ihnen, unseren Eigentümern, als auch auf den Märkten stetig aus. Die Details in unserem Zwischenbericht belegen dies deutlich. Mit dem Ergebnis im ersten Halbjahr bestätigen wir die zu Jahresbeginn festgelegten Ziele fürs laufende Geschäftsjahr.

Frankfurt am Main, im August 2014



Ulrich Höller



Sonja Wärtges



Rainer Pillmayer

RAHMENBEDINGUNGEN

Nach einem wachstumsstarken Jahresbeginn verlief die Entwicklung der deutschen Wirtschaft zum Ende des Halbjahres gedämpft. Die übliche Frühjahrsbelebung fiel nach dem milden Winter erwartungsgemäß schwächer aus. Die Konsumausgaben haben sich zur Jahresmitte abgeschwächt, dennoch gehen entscheidende Nachfrageimpulse weiterhin von der Binnenwirtschaft aus. Obwohl auch vom Außenhandel geringere Impulse als zum Jahresanfang kamen, setzt sich der Aufschwung in Deutschland insgesamt fort.

Maßgebliche Impulse der weiterhin gemäßigt wachsenden Weltwirtschaft kommen aus den Industriestaaten, allen voran den USA. Die Erholung im Euroraum kommt weiterhin zögerlich voran und ist nach wie vor durch stark heterogene Entwicklungen in den einzelnen Ländern gekennzeichnet.

Anfang Juni hat die EZB den Leitzins auf ein neues Rekordtief von 0,15% gesenkt und möchte so den niedrigen Inflationsraten in Deutschland und den übrigen Euroländern entgegenwirken und die vorsichtig wachsende Konjunktur stützen. Laut ifo-Institut zeigt sich die aktuelle Geschäftslage in Deutschland gegenüber dem ersten Quartal weniger gut. Insbesondere wegen möglicher Auswirkungen der Sanktionen gegen Russland und der Krise in der Ukraine lässt der Optimismus der Wirtschaft nach.

Nach dem kräftigen Wachstum im ersten Quartal (+0,8% gegenüber dem Schlussquartal 2013) fällt laut Konjunkturbarometer des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) die Steigerung des Bruttoinlandprodukts im zweiten Quartal gegenüber dem Vorquartal mit +0,1% moderat aus. Das ifo-Institut erwartet, dass im Verlauf des Jahres das Wirtschaftswachstum gebremst verläuft und die noch im Frühjahrsgutachten der führenden Wirtschaftsinstitute prognostizierte Wachstumsrate von 1,9% (2013: 0,4%) nach unten korrigiert wird.

Büroflächenumsatz stabil

Nach einem guten Jahresstart präsentierten sich die Bürovermietungsmärkte im zweiten Quartal zurückhaltend. Das Umsatzvolumen im ersten Halbjahr in den sieben größten Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart erreichte laut JLL knapp 1,38 Mio. m² und liegt damit rund 3% unter dem Vorjahreszeitraum.

Das Leerstandsvolumen der Top-7-Standorte ist zum Ende des ersten Halbjahrs auf 7,2 Mio m² gesunken (-6,5% gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt). Die Leerstandsquote ist um 60 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr gefallen und liegt bei 8,1%. JLL rechnet bis zum Jahresende auf Grund der anziehenden Fertigstellungsvolumina mit einem geringen Anstieg der Leerstandsquote.

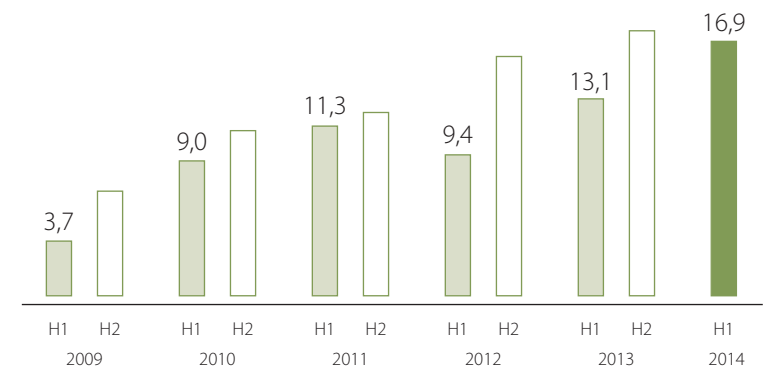
Im ersten Halbjahr 2014 wurden in den Top-7-Standorten über 420.000 m² Neubauf Flächen fertiggestellt (+17% gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Davon sind allerdings nur ca. 27% frei verfügbar, der Rest ist vorvermietet oder wird von Eigennutzern belegt. Die frei verfügbaren Flächen werden sich laut JLL bis zum Ende des Jahres nur geringfügig erhöhen.

Transaktionsmarkt weiter auf Wachstumskurs

Der deutsche Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt ist stark in das Jahr gestartet und hat sich bis zur Jahresmitte behauptet. Mit einem Halbjahresvolumen von 16,9 Mrd. Euro ist eine Steigerung von 29% gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu verzeichnen. Dies lag zum einen an der enormen Nachfrage internationalen Kapitals nach Anlagemöglichkeiten und zum anderen an dem attraktiven Finanzierungsumfeld mit einem weiterhin historisch niedrigen Zinsniveau.

Der Fokus der Investoren am Transaktionsmarkt galt Büroimmobilien mit einem Anteil von 40% und Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 29%. Portfolio-transaktionen sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 82% auf rund 6,2 Mrd. Euro gestiegen und hatten einen Anteil von rund 36% am Gesamtumsatz.

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN in Mrd. Euro



Quellen: JLL, CBRE

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Highlights

- Erfolgreiche Verkäufe im Gesamtvolumen von rund 60 Mio. Euro
- FFO steigt auf 23,6 Mio. Euro (+2%)
- Netto-Eigenkapitalquote steigt auf 33,3%
- Dritter Immobilienfonds „DIC Office Balance II“ gestartet

Im ersten Halbjahr 2014 hat die DIC Asset AG einen Anstieg des operativen Ergebnisses realisiert. Per 30.06.2014 wurde ein FFO-Anstieg auf 23,6 Mio. Euro erreicht (Vorjahr: 23,1 Mio. Euro).

Portfolio: hohe Mieteinnahmen, stabile Mietrendite

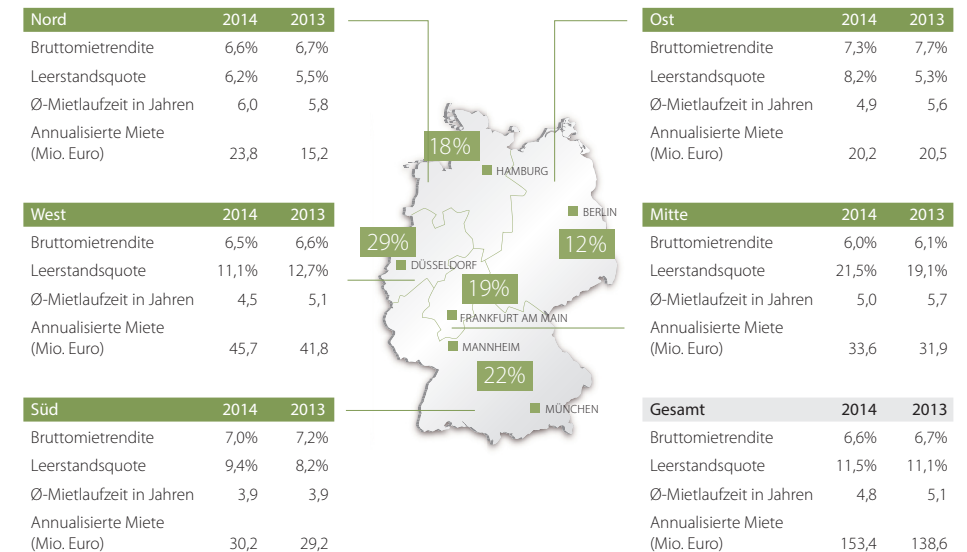
Das betreute Portfolio der DIC Asset AG umfasste Ende Juni insgesamt 246 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 1,8 Mio. m² und einem Gesamtwert von rund 3,4 Mrd. Euro (Assets under Management). Anteilig auf die DIC Asset AG bezogen beträgt der Immobilienwert circa 2,4 Mrd. Euro und ist damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,2 Mrd. Euro gestiegen. Gegenüber dem Schlussquartal 2013 ergaben sich im Portfoliovolumen sowie in der regionalen Verteilung keine wesentlichen Änderungen. Die Bruttomietrendite liegt weitgehend unverändert bei 6,6% (Vorjahr: 6,7%). Die Immobilien erwirtschaften jährliche Mieteinnahmen (inklusive anteiliger Co-Investments) von 153 Mio. Euro.

Durch die laufende Vermietungsarbeit in den Regionen wurden im ersten Halbjahr 2014 insgesamt rund 11,3 Mio. Euro an annualisierter Miete langfristig unter Vertrag gebracht, davon 5,5 Mio. Euro im Rahmen von Neuvermietungen und 5,8 Mio. Euro im Rahmen von Anschlussvermietungen. Im Vorjahreszeitraum betrug die Vermietungsleistung 10,7 Mio. Euro.

Zu den geschaffenen Mieteinnahmen trugen wesentlich ein großer Vertragsabschluss in Düsseldorf mit einem Hotelbetreiber über 12.800 m² und eine weitere Flächenanmietung der Ruhr-Universität Bochum von rund 1.500 m² im Objekt „Bochumer Fenster“ bei. Eine bedeutende Anschlussvermietung wurde im zweiten Quartal mit Zweirad-Center Stadler getätigt, die in Mannheim auf rund 9.700 m² ihren Mietkontrakt langfristig erneuerten.

REGIONALE ENTWICKLUNG

jeweils zum 30.06.



VERMIETUNGSLEISTUNG

annualisiert in Mio. Euro	H1 2014	H1 2013
Büro	5,9	8,6
Einzelhandel	1,1	1,2
Weiteres Gewerbe	4,1	0,7
Wohnen	0,2	0,2
Gesamt	11,3	10,7
Stellplätze (Einheiten)	945	970

TOP-VERMIETUNGEN

Top-5-Neuvermietungen

Renaissance Düsseldorf Hotelmanagement	Düsseldorf	12.800 m ²
Floortex Europe	Mannheim	2.900 m ²
Oberlandesgericht Oldenburg	Oldenburg	1.600 m ²
Ruhr-Universität Bochum	Bochum	1.500 m ²
HEICO Holding	Wiesbaden	1.400 m ²

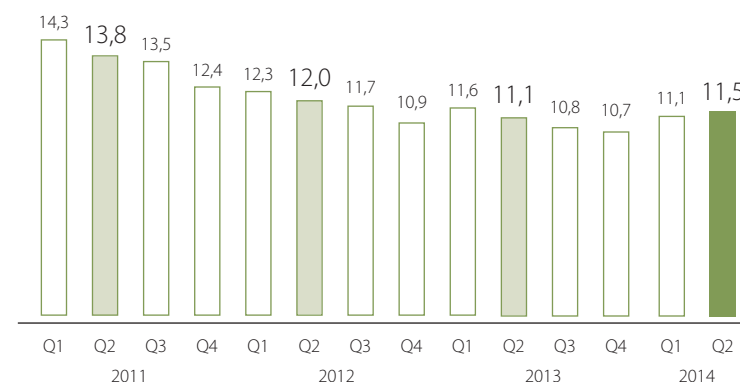
Top-5-Anschlussvermietungen

Zweirad-Center Stadler	Mannheim	9.700 m ²
Nokia Solutions and Networks	Ulm	7.800 m ²
EOS Deutschland	Hamburg	4.700 m ²
Walter Kluxen GmbH	Hamburg	2.800 m ²
Freie Hansestadt Hamburg	Hamburg	2.800 m ²

Die Leerstandsquote im Portfolio stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht von 11,1% auf 11,5%. Im Zuge von Vertragsausläufen, die durch Neuvermietungen im ersten Halbjahr noch nicht vollständig kompensiert wurden, hat sich die Quote im zweiten Quartal erwartungsgemäß etwas erhöht, sie bewegt sich damit im Rahmen der Planungen. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit blieb mit 4,8 Jahren unverändert zum Vorquartal.

ENTWICKLUNG LEERSTANDSQUOTE

zum Quartalsende in %



Verkaufsgeschehen weiter planmäßig

Das hohe Investoreninteresse haben wir im ersten Halbjahr für eine Reihe erfolgreicher Verkäufe sowohl aus dem Commercial Portfolio als auch aus den Co-Investments genutzt. Insgesamt wurden bis zum 30.06.2014 sieben Objekte für 54 Mio. Euro (Vorjahr: 56 Mio. Euro) verkauft, davon ein Volumen von 32 Mio. Euro respektive fünf Objekte aus dem Commercial Portfolio und 22 Mio. Euro bzw. zwei Objekte aus den Co-Investments. Nach dem Bilanzstichtag wurde ein Objekt in Ludwigshafen aus dem Commercial Portfolio mit einem Volumen von rund 5 Mio. Euro verkauft. Die erzielten Verkaufspreise in den beurkundeten Transaktionen lagen um durchschnittlich 4% über den zuletzt festgestellten Marktwerten.

Weiterentwicklung des Fondsgeschäfts

Nach der strategischen Reduzierung des Joint Venture-Volumens in den Co-Investments haben wir im Laufe des ersten Halbjahres begonnen, die Investitionspolitik unseres Fondsgeschäfts anzupassen. Im April haben wir unsere Beteiligungsquote an dem Fonds „DIC Office Balance I“ auf 10% reduziert. Bei einem vorübergehend mindernden Effekt auf den FFO-Beitrag erreichen wir damit eine geringere Kapitalbindung und ein eigenkapitaleffizienteres Wachstum im Fondsgeschäft. Aktuell beteiligen wir uns an den Fonds in einem Bereich von 5–20%.

Mit dem Start des dritten Fonds „DIC Office Balance II“ wurde ein wichtiger Schritt zum weiteren Ausbau des Fondsgeschäfts unternommen. Der Fonds wurde für zwei Adressen aufgelegt: die SV SparkassenVersicherung, Stuttgart, sowie die Helaba Invest KAGmbH, Frankfurt, für verschiedene institutionelle Investoren. Ein erster Ankauf hierfür über 32 Mio. Euro erfolgte im Juli. Der Fonds wird in Büroimmobilien in Deutschland investieren, mit einem Zielvolumen von zunächst 200 Mio. Euro, das später aufgestockt werden kann. Mit rund fünf Prozent beteiligt sich die DIC Asset AG als Co-Investor; wie auch bei den ersten beiden Fonds erbringt die DIC Asset AG außerdem als Dienstleister das Asset- und Propertymanagement sowie die Durchführung der An- und Verkäufe.

Mit dem nunmehr gestarteten dritten Fonds erhöht sich das Zielvolumen aller drei Fonds auf mindestens rund 1 Mrd. Euro. Mit zwei weiteren Akquisitionen für den Fonds „DIC HighStreet Balance“ im Volumen von 27 Mio. Euro im Juli beträgt das im laufenden Geschäftsjahr realisierte Ankaufsvolumen der DIC Asset AG für die Fonds bis dato rund 60 Mio. Euro.



Barbarossa Center, Köln:
erster Ankauf für den
neuen Immobilienfonds
„DIC Office Balance II“

Personalentwicklung

Per Ende Juni 2014 waren insgesamt 133 Mitarbeiter im Unternehmen beschäftigt, sieben Mitarbeiter weniger als im Vorjahr.

ANZAHL MITARBEITER

	30.06.2014	31.03.2014	30.06.2013
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	16	16	12
Asset- und Propertymanagement	102	106	110
Konzernmanagement und Administration	15	16	18
Gesamt	133	138	140



Einzelhandelsimmobilie in zentraler Lage in Wuppertal: Ankauf für den Fonds „DIC HighStreet Balance“

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

Mieteinnahmen gewachsen

Im ersten Halbjahr 2014 haben wir Bruttomieteinnahmen in Höhe von 73,6 Mio. Euro erwirtschaftet (Vorjahr: 61,0 Mio. Euro). Der Zuwachs der Mieteinnahmen um 21% folgt im Wesentlichen aus der Übernahme des Joint Venture-Portfolios Ende 2013. Mit der Akquisition konnten die reduzierenden Effekte aus dem Wegfall von Mieteinnahmen nach Verkäufen bis dato mehr als kompensiert werden. Die Nettomieteinnahmen lagen bei 65,8 Mio. Euro und damit um 23% über dem Vorjahreswert (53,3 Mio. Euro).

Unterschiedliche Effekte bei Erträgen aus Immobilienmanagement

Die Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren aus den Co-Investments sind um 0,8 Mio. Euro (-26%) gegenüber dem Vorjahr auf 2,3 Mio. Euro zurückgegangen. Dies hängt unmittelbar mit der Übernahme des Joint Venture-Portfolios zusammen, in deren Folge Einnahmen für das Management der zuvor betreuten Objekte wegfielen. Demgegenüber wuchsen die wiederkehrenden Einnahmen aus dem Management der Fondsimmobilien um 0,2 Mio. Euro auf 1,7 Mio. Euro. Sie setzen den positiven Trend verlässlicher Einnahmen im Zusammenhang mit dem weiteren Ausbau des Fondsgeschäfts fort.

Steigende Gesamterträge

Aus Verkäufen erzielten wir bis zum Stichtag Erlöse in Höhe von 19,6 Mio. Euro und einen Verkaufsgewinn von 0,6 Mio. Euro. Im Vorjahr hatten wir bis Ende Juni Verkäufe mit Erlösen von 37,1 Mio. Euro und einem Gewinn von 1,7 Mio. Euro realisiert. Der Anstieg der Gesamterträge um 2% auf 114,4 Mio. Euro ist durch den Zuwachs der Mieteinnahmen begründet, der die geringeren Erlöse aus Immobilienverkäufen kompensiert.

ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

in Mio. Euro	H1 2014	H1 2013	Δ
Bruttomieteinnahmen	73,6	61,0	+21%
Erträge aus Immobilienmanagement	2,3	3,1	-26%
Erlöse aus Immobilienverkauf	19,6	37,1	-47%
Sonstige Erträge	18,9	10,7	+77%
Gesamterträge	114,4	111,9	+2%

Operative Kosten stabil

Die operativen Kosten lagen im ersten Halbjahr 2014 auf dem Niveau des Vorjahres. Sowohl der Personalaufwand als auch die Verwaltungskosten konnten mit 6,3 Mio. Euro bzw. 5,1 Mio. Euro stabil gehalten werden. Die operative Kostenquote (Verwaltungs- und Personalaufwand zu Bruttomieteinnahmen, bereinigt um Immobilienmanagementenerträge) verringerte sich auf Basis der höheren Bruttomieteinnahmen um nahezu einen Prozentpunkt auf 12,4% (Vorjahr: 13,3%).

Finanzergebnis geprägt von höherem Finanzierungsvolumen

Im Finanzergebnis von -34,0 Mio. Euro (Vorjahr: -24,8 Mio. Euro) spiegeln sich vor allem die gestiegenen Zinsaufwendungen nach der Portfolio-Akquisition und der Erhöhung des Anleihevolumens um insgesamt 100 Mio. Euro wider. Zusätzlich sanken die Zinserträge infolge reduzierter Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Co-Investments: strukturelle Veränderungen

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen (Co-Investments) lag mit 1,5 Mio. Euro um 25% über dem Vorjahresergebnis (1,2 Mio. Euro). Trotz Reduzierung unserer Beteiligungquote am ersten Fonds sind die Erträge aus unseren Fondsbeteiligungen mit 1,1 Mio. Euro nahezu stabil geblieben (Vorjahr: 1,2 Mio. Euro), was im Wesentlichen auf das kräftige Wachstum der Fondsvolumina zurückzuführen ist.

ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. Euro	H1 2014	H1 2013	Δ
Nettomieteinnahmen	65,8	53,3	+23%
Verwaltungsaufwand	-5,1	-5,0	-2%
Personalaufwand	-6,3	-6,3	±0%
Sonstige betriebliche Erträge/ Aufwendungen	0,6	0,2	>100%
Erträge aus Immobilienmanagement	2,3	3,1	-26%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	1,6	2,6	-38%
Zinsergebnis	-35,3	-24,8	-42%
Funds from Operations	23,6	23,1	+2%

FFO steigt auf 23,6 Mio. Euro

Das operative Ergebnis, der FFO, des ersten Halbjahres 2014 betrug 23,6 Mio. Euro und lag damit um 0,5 Mio. Euro (+2%) über dem Vorjahresergebnis. Dies resultiert vor allem aus den gestiegenen Mieteinnahmen. Nach Erhöhung des Grundkapitals Ende 2013 beläuft sich der FFO je Aktie per 30.06.2014 auf 0,34 Euro (Vorjahr: 0,49 Euro).

Konzernüberschuss: 4,0 Mio. Euro

Im ersten Halbjahr 2014 erreichten wir erwartungsgemäß einen Konzernüberschuss von 4,0 Mio. Euro (Vorjahr: 6,5 Mio. Euro). Maßgeblich für die Veränderung zum Vergleichszeitraum war der geringere Umfang der Verkaufsgewinne sowie erhöhte planmäßige Abschreibung unter anderem auf Grund von zum Jahresende 2013 abgeschlossenen Baumaßnahmen in unseren Immobilien. Das Ergebnis je Aktie betrug 0,07 Euro (Vorjahr: 0,14 Euro).

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

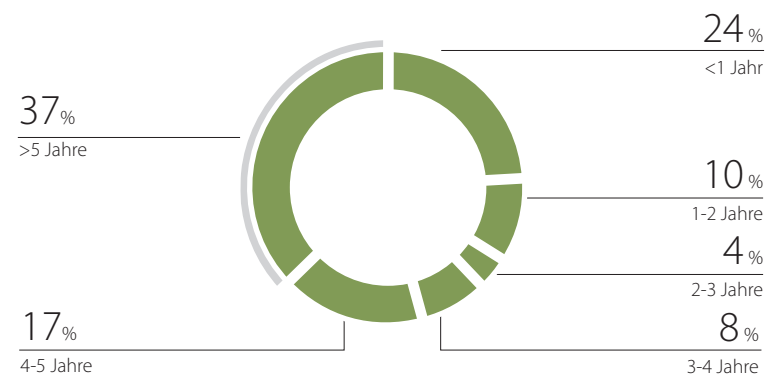
Mit 89% besteht der überwiegende Teil unserer Finanzschulden aus Darlehen, die mit einem breiten Spektrum deutscher Kreditinstitute vereinbart sind. Der verbleibende Teil stammt aus unseren Unternehmensanleihen. Mit der Aufstockung unserer zweiten Anleihe im Februar 2014 haben wir rund 25 Mio. Euro an zusätzlichen Fremdmitteln eingeworben. In Höhe von rund 65 Mio. Euro haben wir im ersten Halbjahr Refinanzierungen vereinbart. Gleichzeitig haben wir bis zum Ende des Halbjahres nach Verkäufen und Regeltilgungen rund 37 Mio. Euro zurückgeführt.

Per 30.06.2014 betrugen die Finanzschulden 1.716,0 Mio. Euro. Dies sind rund 8 Mio. Euro weniger als zum Jahresende 2013 (1.723,9 Mio. Euro).

Die durchschnittliche Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag am Ende des zweiten Quartals bei 4,0 Jahren (Q2 2013: 3,1 Jahre) und reduzierte sich damit wie erwartet gegenüber dem Jahresende 2013 (4,5 Jahre), nachdem im Vorjahr bereits ein Großteil des zur Refinanzierung anstehenden Volumens neu arrangiert worden war. Der Anteil der Finanzierungen mit Laufzeiten größer als fünf Jahre belief sich zum Stichtag auf 37% nach 44% Ende 2013. Die durchschnittlichen Zinskosten aller Finanzierungen über Bankdarlehen betrugen rund 4,1% wie auch zum Jahresende 2013.

LAUFZEIT FINANZSCHULDEN

Finanzschulden per 30.06.2014



Der Zinsdeckungsgrad, das Verhältnis von Nettomieteinnahmen zu Zinszahlungen, lag am Ende des zweiten Quartals bei 169% und damit unter den Werten des Vorjahresquartals (178%), maßgeblich bedingt durch die veränderte Finanzstruktur nach Integration des Ende 2013 erworbenen Joint Venture-Portfolios. Über 94% unserer Finanzschulden sind festverzinslich oder langfristig gegen Zinsschwankungen gesichert.

Cashflow von Anleiheplatzierung, Verkäufen und Darlehensrückführungen geprägt

Der Cashflow war im ersten Halbjahr 2014 vor allem von Mittelzuflüssen aus Verkäufen sowie der Aufstockung unserer zweiten Anleihe geprägt. Dagegen standen Mittelabflüsse aus Darlehensrückführungen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist stabil, er lag mit 24,2 Mio. Euro um 1,2 Mio. Euro über dem Vorjahreswert. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich auf 25,6 Mio. Euro (Vorjahr: 21,9 Mio. Euro); der Anstieg spiegelt neben Objektverkäufen auch die Veräußerung von Fondsanteilen im zweiten Quartal sowie laufende Investitionen in unsere Immobilien wider. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich im ersten Halbjahr 2014 in Summe auf -13,8 Mio. Euro, nach -31,8 Mio. Euro im Vorjahr. Wesentlichen Einfluss hatten der Mittelzufluss aus der Anleiheplatzierung (25,2 Mio. Euro) sowie Kreditrückführungen in Höhe von -36,6 Mio. Euro.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2013 von 56,4 Mio. Euro um 36,0 Mio. Euro auf 92,4 Mio. Euro.

Netto-Eigenkapitalquote erhöht

Im ersten Halbjahr reduzierte sich die Bilanzsumme per 30.06.2014 geringfügig gegenüber dem Jahresende 2013 um 8,6 Mio. Euro auf 2.587,4 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch Abgänge und Darlehensrückführungen nach Verkäufen.

Das Eigenkapital per 30.06.2014 blieb mit einer Veränderung um 3,0 Mio. Euro von 793,1 Mio. Euro auf 790,1 Mio. Euro gegenüber dem 31.12.2013 im Wesentlichen stabil. Die Netto-Eigenkapitalquote stieg gegenüber der Jahresendbilanz 2013 im Zuge der Darlehensablösungen und weiteren Finanzoptimierungen deutlich um 70 Basispunkte von 32,6% auf 33,3%. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value, LtV) ist gegenüber dem 31.12.2013 um 0,5 Prozentpunkte weiter auf 66,4% gesunken.

PROGNOSE

Bis Ende des Jahres 2014 erwarten wir in Deutschland ein in Folge der aktuellen geopolitischen Verwerfungen etwas schwächeres Wirtschaftswachstum als noch zu Jahresbeginn prognostiziert, dennoch eine hohe Aktivität an den Immobilien-Investmentmärkten. Vor diesem Hintergrund bestätigen wir unsere Jahresziele für 2014. Wir planen ein Investitionsvolumen im Fondsbereich von mindestens rund 150 Mio. Euro und insgesamt ein Verkaufsvolumen von mindestens rund 130 Mio. Euro für 2014 zu realisieren. Auf Basis unseres aktuellen Portfolios und der geplanten Verkäufe rechnen wir mit einer stabilen Leerstandsquote sowie Mieteinnahmen zwischen 145 und 147 Mio. Euro. Wir gehen davon aus, das operative Ergebnisniveau des Vorjahres erneut zu übertreffen, und streben an, den FFO auf 47–49 Mio. Euro auszubauen.

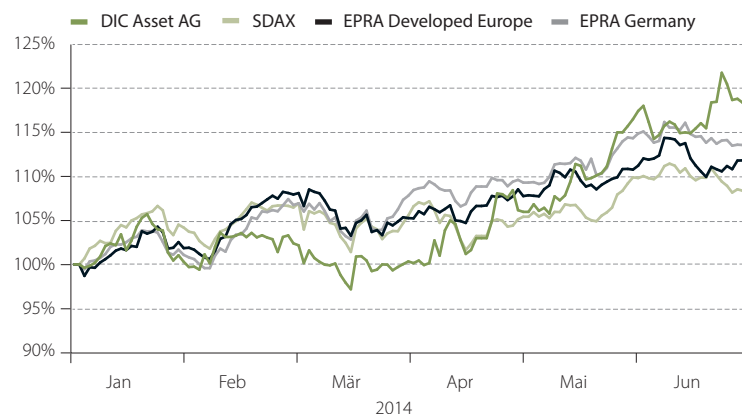
INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

DIC Asset-Aktie: attraktive Dividende

Nach einem wechselhaften Auftakt mit ausgeprägten Schwankungen im ersten Quartal nahm der deutsche Leitindex DAX im Laufe des zweiten Quartals Kurs auf einen neuen Höchststand. Anfang Juni erreichte er die Marke von 10.000 Punkten, konnte dieses Niveau nach Gewinnmitnahmen nicht ganz halten und schloss das erste Halbjahr mit einem Plus von nahezu 3% bei 9.833 Punkten.

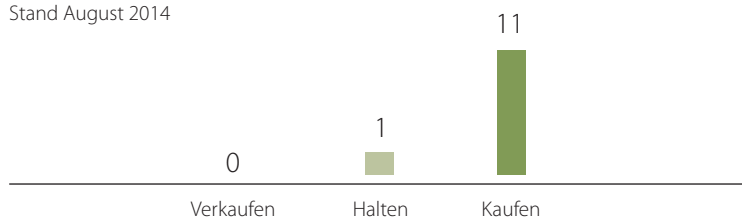
Die DIC Asset-Aktie entwickelte sich zunächst parallel zum Gesamtmarkt der wichtigsten deutschen Werte. Ab Mitte März stieg der Kurs kontinuierlich bis auf den bisherigen Jahreshöchstkurs von 8,16 Euro am 23. Juni und schloss das Halbjahr mit einem Zuwachs von rund 20% bei 8,00 Euro.

KURSENTWICKLUNG



COVERAGE VON 12 BANKHÄUSERN

Stand August 2014



BASISDATEN ZUR DIC ASSET-AKTIE

Anzahl Aktien	68.577.747 (Namens-Stückaktien)
Grundkapital in Euro	68.577.747
WKN / ISIN	A1X3XX / DE000A1X3XX4
Symbol	DIC
Freefloat/Streubesitz	66,8%
Wichtige Indizes	SDAX, EPRA, DIMAX
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Designated Sponsors	Close Brothers Seydler, HSBC Trinkaus

KENNZAHLEN ZUR DIC ASSET-AKTIE

in Euro ⁽¹⁾		H1 2014	H1 2013
FFO je Aktie	Euro	0,34	0,49
FFO-Yield ⁽²⁾		8,5%	12,8%
Quartalschlusskurs	Euro	8,00	7,64
52-Wochen-Hoch	Euro	8,20	8,89
52-Wochen-Tief	Euro	6,26	6,09
Aktienanzahl am 30.06.	Tsd. Stück	68.578	45.719
Börsenkapitalisierung ⁽²⁾	Mio. Euro	549	349
Kurs am 13.08.2014	Euro	6,77	

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

(2) bezogen auf Xetra-Quartalschlusskurs

Unternehmensanleihen erfolgreich

Beide Unternehmensanleihen werden im Prime Standard für Unternehmensanleihen gehandelt und notieren stetig über dem Ausgabekurs. Der Kurs der ersten Anleihe schloss am 30.06.2014 bei 104,4 Euro. Um weiterhin gestärkte und flexible Finanzierungslösungen auf Portfolio- und Immobilienebene zu erschließen, wurde im Februar das Volumen der zweiten Unternehmensanleihe um 25 Mio. Euro auf 100 Mio. Euro aufgestockt. Der Schlusskurs am 30.06.2014 lag bei 108,2 Euro.

Schwerpunkte der IR-Arbeit

Im ersten Halbjahr standen die Veröffentlichung und Kommunikation des Jahresabschlusses, die Begleitung der Aufstockung der zweiten Unternehmensanleihe sowie die Vorbereitungen der Hauptversammlung im Fokus der IR-Arbeit. Der Vorstand und das Investor Relations-Team nahmen an Konferenzen und Roadshow-Terminen unter anderem in Frankfurt, London, Paris, Wien, Amsterdam und Brüssel teil und informierten Aktionäre, Investoren und Analysten über den aktuellen Geschäftsverlauf sowie strategische Zielsetzungen. Mitte Juni erhielten wir Mitteilung darüber, dass die RAG-Stiftung ein Aktienpaket, das 4,76% der gesamten Aktienanzahl der DIC Asset AG entspricht, von Morgan Stanley Real Estate Funds erworben hat.

BASISDATEN ZU DEN DIC ASSET-ANLEIHEN

Name	DIC Asset AG Anleihe 11/16	DIC Asset AG Anleihe 13/18
ISIN / WKN	DE000A1KQ1N3 / A1KQ1N	DE000A1TNJ22 / A1TNJ2
Kürzel	DICA	DICB
Segment Deutsche Börse	Prime Standard für Unternehmensanleihen	Prime Standard für Unternehmensanleihen
Mindestanlagesumme	1.000 Euro	1.000 Euro
Kupon	5,875%	5,750%
Emissionsvolumen	100 Mio. Euro	100 Mio. Euro
Fälligkeit	16.05.2016	09.07.2018

KENNZAHLEN ZU DEN DIC ASSET-ANLEIHEN

	13.08.2014	30.06.2014	30.06.2013
DIC Asset AG Anleihe 11/16			
Schlusskurs	102,6	104,4	101,8
Effektive Rendite	4,50%	3,46%	5,44%
DIC Asset AG Anleihe 13/18			
	– emittiert am 09.07.2013 –		
Schlusskurs	107,0	108,2	
Effektive Rendite	4,18%	3,77%	

Auf der Hauptversammlung am 02.07.2014 in Frankfurt am Main erhielten bei sämtlichen Tagesordnungspunkten die Vorschläge der Verwaltung Zustimmung mit großer Mehrheit. Die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,35 Euro je Aktie erfolgte unmittelbar darauf am 03.07.2014.

IR-KALENDER 2014

03.04.	HSBC Real Estate and Construction Conference	Frankfurt
04.04.	Bankhaus Lampe Deutschland-Konferenz	Baden-Baden
08.05.	Analystenfrühstück „Update MainTor“	Frankfurt
12.05.	Veröffentlichung Bericht Q1 2014*	
19.-23.05.	Kepler Cheuvreux Mid-Cap Week	London, Paris
20.05.	Roadshow	Brüssel
04.06.	Kempen European Property Seminar	Amsterdam
02.07.	Hauptversammlung	Frankfurt
08.07.	Roadshow	Wien
14.08.	Veröffentlichung Bericht Q2 2014*	
22.09.	Berenberg / Goldman Sachs German Corporate Conference	München
23.09.	Baader Investment Conference	München
23.-24.09.	EPRA Annual Conference 2014	London
16.10.	Konferenz „Initiative Immobilienaktie“	Frankfurt
29.-30.10.	Roadshow	USA
06.11.	DIC Investors' Day	Frankfurt
11.11.	Veröffentlichung Bericht Q3 2014*	
13.11.	Commerzbank German Commercial Property Forum	London
08.-12.12.	EPRA Asia Investor Outreach	Peking, Tokio, Shanghai, Hongkong

* mit Conference Call

KONZERNABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2014

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	H1 2014	H1 2013	Q2 2014	Q2 2013
Gesamterträge	114.355	111.929	52.294	37.831
Gesamtaufwendungen	-77.470	-80.998	-34.567	-23.188
Bruttomieteinnahmen	73.601	61.047	36.753	30.741
Erbbauzinsen	-637	-348	-309	-175
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	18.186	10.394	10.504	5.316
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-17.833	-11.889	-9.428	-6.109
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-7.517	-5.904	-5.204	-3.104
Nettomieteinnahmen	65.800	53.300	32.316	26.669
Verwaltungsaufwand	-5.120	-4.968	-2.662	-2.507
Personalaufwand	-6.347	-6.257	-3.184	-3.119
Abschreibungen	-20.963	-16.104	-10.232	-8.063
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	2.312	3.090	1.204	1.487
Sonstige betriebliche Erträge	683	304	370	178
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-77	-102	31	0
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	606	202	401	178
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	19.573	37.093	3.464	109
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-18.975	-35.425	-3.580	-111
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	598	1.668	-116	-2
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	36.886	30.931	17.727	14.643
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.455	1.211	451	460
Zinserträge	4.906	5.210	2.751	2.862
Zinsaufwand	-38.911	-29.972	-18.912	-14.799
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.336	7.380	2.017	3.166
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.948	-845	-1.259	-341
Latente Steuern	1.588	-78	1.189	-54
Konzernüberschuss	3.976	6.457	1.946	2.771
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	4.581	6.427	2.363	2.773
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	-605	30	-417	-2
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro	0,07	0,14	0,04	0,06

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	H1 2014	H1 2013	Q2 2014	Q2 2013
Konzernüberschuss	3.976	6.457	1.946	2.771
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können				
Marktbewertung Sicherungsinstrumente*				
Cashflow-Hedges	-6.038	16.543	-3.268	8.394
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	-81	723	-47	483
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	-6.119	17.266	-3.315	8.877
Gesamtergebnis	-2.143	23.723	-1.369	11.647
Konzernaktionäre	-1.538	23.693	-952	11.649
Minderheitenanteile	-605	30	-417	-2

* nach Steuern

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	H1 2014	H1 2013
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten und erhaltenen Zinsen und Steuern	37.744	36.373
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-598	-1.668
Abschreibungen	20.963	16.104
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.965	2.185
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	967	-48
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	61.041	52.946
Gezahlte Zinsen	-36.718	-29.367
Erhaltene Zinsen	162	91
Gezahlte und erhaltene Steuern	-323	-640
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	24.163	23.031
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	19.929	37.093
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-4.111	-8.421
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	22.180	267
Darlehen von und an andere Unternehmen	-12.334	-5.377
Erwerb von Betriebs-, Geschäftsausstattung und Software	-81	-1.707
Cashflow aus Investitionstätigkeit	25.583	21.855
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Anleihebegebung	25.250	13.095
Rückzahlung von Darlehen	-36.598	-45.814
Sicherheitsleistungen	-600	1.600
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-1.820	-662
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-13.768	-31.781
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	35.978	13.105
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	56.418	56.698
Finanzmittelfonds zum 30. Juni	92.396	69.803

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.06.2014	31.12.2013
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.209.842	2.256.437
Betriebs- und Geschäftsausstattung	488	484
Anteile an assoziierten Unternehmen	69.436	89.866
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	120.268	114.324
Beteiligungen	20.502	20.502
Derivate	0	6
Immaterielle Vermögenswerte	1.523	1.688
Aktive latente Steuern	24.151	22.735
Langfristiges Vermögen	2.446.210	2.506.042
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	69	425
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.034	3.544
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	11.498	8.175
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7.508	8.899
Sonstige Forderungen	7.612	7.373
Sonstige Vermögenswerte	6.871	5.108
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	92.396	56.418
	130.988	89.942
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	10.154	0
Kurzfristiges Vermögen	141.142	89.942
Summe Aktiva	2.587.352	2.595.984

Passiva in TEUR	30.06.2014	31.12.2013
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	68.578	68.578
Kapitalrücklage	732.846	733.577
Hedgingrücklage	-36.197	-30.078
Bilanzgewinn	20.014	15.433
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	785.241	787.510
Minderheitenanteile	4.890	5.544
Summe Eigenkapital	790.131	793.054
SCHULDEN		
Unternehmensanleihen	196.119	171.087
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.101.352	1.382.056
Rückstellungen	30	40
Passive latente Steuern	12.473	13.774
Derivate	46.705	41.360
Summe langfristiger Schulden	1.356.679	1.608.317
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	409.855	170.711
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.528	4.291
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	717	3.735
Rückstellungen	496	608
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.160	1.926
Sonstige Verbindlichkeiten	17.069	13.342
	431.825	194.613
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	8.717	0
Summe kurzfristiger Schulden	440.542	194.613
Summe Schulden	1.797.221	1.802.930
Summe Passiva	2.587.352	2.595.984

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedging- Rücklage	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2012	45.719	614.312	-62.761	15.496	612.766	1.556	614.322
Konzernüberschuss				6.427	6.427	30	6.457
Sonstiges Ergebnis							
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			16.543		16.543		16.543
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			723		723		723
Gesamtergebnis			17.265	6.427	23.692	30	23.723
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	-91	-91
Stand am 30. Juni 2013	45.719	614.312	-45.495	21.923	636.459	1.495	637.954
Konzernüberschuss				9.511	9.511	61	9.573
Sonstiges Ergebnis							
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			14.301		14.301		14.301
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			1.116		1.116		1.116
Gesamtergebnis			15.417	9.511	24.929	61	24.990
Dividendenzahlung für 2012				-16.002	-16.002		-16.002
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	16.653	83.398			100.051		100.051
Ausgabe von Aktien durch Sachkapitalerhöhung	6.206	39.812			46.018		46.018
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-3.945			-3.945		-3.945
Zugang Minderheitenanteile					0	3.987	3.987
Stand am 31. Dezember 2013	68.578	733.577	-30.078	15.433	787.510	5.544	793.054
Konzernüberschuss				4.580	4.580	-605	3.976
Sonstiges Ergebnis							
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			-6.038		-6.038		-6.038
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			-81		-81		-81
Gesamtergebnis			-6.118	4.580	-1.538	-605	-2.143
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-731			-731		-731
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	-49	-49
Stand am 30. Juni 2014	68.578	732.846	-36.197	20.014	785.241	4.890	790.131

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Annualisierte Miete der Geschäftssegmente zum 30. Juni 2014

in TEUR	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt H1 2014	Gesamt H1 2013	Mieteinnahmen H1 2014 (GuV)
Commercial Portfolio	23.399	18.699	32.776	44.806	26.461	146.141	123.432	73.601
Co-Investments	416	1.457	801	923	3.699	7.296	15.157	
Gesamt	23.815	20.156	33.577	45.729	30.160	153.437	138.589	73.601

Segmentvermögen zum 30. Juni 2014

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt H1 2014	Gesamt H1 2013
Anzahl Objekte	36	31	53	58	68	246	260
Marktwert (in Mio. Euro)*	362,8	278,2	664,8	698,7	431,6	2.436,1	2.182,7

Annualisierte Miete der Geschäftssegmente zum 30. Juni 2013

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

Segmentvermögen zum 30. Juni 2013

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt H1 2013	Gesamt H1 2012
Anzahl Objekte	40	33	57	60	70	260	270
Marktwert (in Mio. Euro)*	231,4	265,9	642,4	638,0	405,0	2.182,7	2.216,5

* Werte anteilig

Allgemeine Angaben zur Berichterstattung

Der Quartalsabschluss umfasst gemäß § 37w 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 2013 angewendet. Die Ertragsteuern wurden auf Basis des für das Gesamtjahr erwarteten Steuersatzes abgegrenzt.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle gemäß IFRS geforderten Angaben für Konzernabschlüsse und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt, gelesen werden. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 30. Juni 2014 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 Ende Juni 2014 ergaben sich keine Anpassungen auf Grund veränderter Schätzungen oder Annahmen.

Neue Standards und Interpretationen

Die DIC Asset AG hat alle von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2014 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen umgesetzt. Hinsichtlich der ausführlichen Darstellung der neuen Normen verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2013 und folgende Ausführungen:

- IAS 32 „Finanzinstrumente: Ausweis“
Die Änderungen an IAS 32 stellen lediglich eine Klarstellung der bisherigen Saldierungsregeln dar.

- IFRS 10, IFRS 12, IAS 27 „Konsolidierungspaket“

Das Konsolidierungspaket ist insbesondere durch die Finanzkrise beeinflusst worden und soll mehr Transparenz in den Bereich des Konsolidierungskreises und insbesondere auch der nicht konsolidierten Einheiten bringen. Durch die Änderung wird eine Ausnahme in Bezug auf die Konsolidierung von Tochterunternehmen gewährt, wenn das Mutterunternehmen die Definition einer „Investmentgesellschaft“ erfüllt (beispielsweise bestimmte Investmentfonds). Bestimmte Tochtergesellschaften werden dann erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 9 bzw. IAS 39 bewertet.

- IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“

Durch die Änderung bleiben Derivate trotz einer Novation weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert. Voraussetzung dafür ist, dass die Novation zur Einschaltung einer zentralen Gegenpartei bzw. eines Zentralkontrahenten (Central Counterparty; CCP) in Folge rechtlicher oder regulatorischer Anforderungen führt.

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 IAS 36 und IFRIC 21.

Veräußerung von At-Equity-Anteilen

Mit Wirkung Mitte April 2014 hat die DIC Asset AG 10% der Anteile am Fonds „DIC Office Balance I“ an mehrere bereits beteiligte Investoren veräußert. Das Transaktionsvolumen betrug 20,8 Mio. Euro.

Angaben zu Finanzinstrumenten

Im Februar 2014 wurden weitere Mittel aus unserer zweiten Unternehmensanleihe in Höhe von 25 Mio. Euro eingeworben und somit eine Aufstockung auf 100 Mio. Euro erreicht.

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

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne

Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzpositionen über. Die für den Konzern maßgeblichen Bewertungskategorien nach IAS 39 sind Available-for-Sale Financial Assets (AfS), Financial Assets Held for Trading (FAHfT), Loans and Receivables (LaR) sowie Financial Liabilities Measured at Amortised Cost (FLAC) und Financial Liabilities Held for Trading (FLHfT).

in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 30.06.2014	Zeitwert 30.06.2014	Buchwert 31.12.2013	Zeitwert 31.12.2013
AKTIVA					
Beteiligungen	AfS	20.502	20.502	20.502	20.502
Sonstige Ausleihungen	LaR	120.268	120.268	114.324	114.324
Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.	0	0	6	6
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	LaR	69	69	425	425
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	5.034	5.034	3.544	3.544
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	11.498	11.498	8.175	8.175
Sonstige Forderungen	LaR	7.612	7.612	7.373	7.373
Sonstige Vermögenswerte	FAHfT	0	0	1	1
Sonstige Vermögenswerte	LaR	6.871	6.871	5.108	5.108
Flüssige Mittel	LaR	92.396	92.396	56.418	56.418
Summe	LaR	243.748	243.748	195.367	195.367
PASSIVA					
Unternehmensanleihen	FLAC	196.119	212.580	171.087	182.525
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.101.352	1.087.126	1.382.056	1.346.181
Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.	40.584	40.584	32.419	32.419
Derivate ohne Hedge-Beziehung	FLHfT	6.121	6.121	8.941	8.941
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	409.855	418.222	170.711	174.634
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.528	1.528	4.291	4.291
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	717	717	3.735	3.735
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	17.069	17.069	13.342	13.342
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	8.717	8.717	0	0
Summe	FLAC	1.735.357	1.745.959	1.745.222	1.724.708

Ergänzungen:

Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente wurden nach dem Bewertungsvorgehen gemäß Stufe 2 bewertet. Anteile an nicht notierten Beteiligungen wurden unverändert wie im Konzernabschluss zum 31.12.2013 bewertet. Hinsichtlich der Methoden zur Wertermittlung verweisen wir auf die Angaben im Konzernabschluss zum 31.12.2013.

Die Gesellschaft wendet für die Bewertung der Immobilien das Anschaffungskostenmodell nach IAS 40.56 an. Für die Ermittlung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemäß IFRS 13 verweisen wir auf die Angaben im Konzernabschluss zum 31.12.2013.

Dividende

Um die Aktionäre am Erfolg und der Wertsteigerung der DIC Asset AG angemessen teilnehmen zu lassen, hat der Vorstand auf der Hauptversammlung am 2. Juli 2014 eine Dividende von 0,35 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2013 vorgeschlagen. Nach entsprechender Beschlussfassung wurde die Dividende in Höhe von 24,0 Mio. Euro am 3. Juli 2014 ausbezahlt.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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. Zu den weiteren laufenden Rechtsgeschäften aus Darlehen und Dienstleistungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen verweisen wir auf unseren Konzernabschluss 2013.

Chancen und Risiken

Im Konzernabschluss sowie im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2013, der im März 2014 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

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Aufstellungstag wurden zwei Objekte in Düren und Wuppertal für den offenen Immobilien-Spezial-AIF (Alternativer Investmentfonds) „DIC HighStreet Balance“ und ein Objekt in Köln für den neuen offenen Immobilien-Spezial-AIF „DIC Office Balance II“ notariell beurkundet.

Das Transaktionsvolumen betrug insgesamt rund 60 Mio. Euro. Für die DIC Asset AG ergeben sich daraus finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund 4,6 Mio. Euro.

Nach dem Bilanzstichtag wurde der Verkauf eines Objekts in Ludwigshafen aus dem Commercial Portfolio beurkundet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang wird für das 2. Halbjahr erwartet. Das Transaktionsvolumen hieraus beläuft sich auf rund 5 Mio. Euro.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Frankfurt am Main, den 12. August 2014



Ulrich Höller



Sonja Wäntges



Rainer Pillmayer

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die DIC Asset AG, Frankfurt am Main

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2014, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

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

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

Nürnberg, den 12. August 2014

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hübschmann
Wirtschaftsprüfer

Danesitz
Wirtschaftsprüfer

PORTFOLIO (Stand 30. Juni 2014)

ÜBERBLICK PORTFOLIO*

	Commercial Portfolio	Co- Investments	Gesamt Q2 2014	Gesamt Q2 2013
Anzahl Immobilien	197	49	246	260
Marktwert in Mio. Euro**	2.230,7	205,4	2.436,1	2.182,7
Mietfläche in m²	1.388.400	63.100	1.451.500	1.235.800
Portfolioanteil nach Mietfläche	96%	4%	100%	100%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	146,1	7,3	153,4	138,6
Miete in Euro pro m²	9,60	10,10	9,60	10,20
Mietlaufzeit in Jahren	4,8	5,1	4,8	5,1
Mietrendite	6,6%	6,6%	6,6%	6,7%
Leerstandsquote	11,6%	10,3%	11,5%	11,1%

* alle Werte anteilig, bis auf Anzahl Immobilien; alle Werte ohne Projektentwicklungen, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert
** Marktwerte zum 31.12.2013, spätere Zugänge zu Anschaffungskosten

HAUPTMIETER

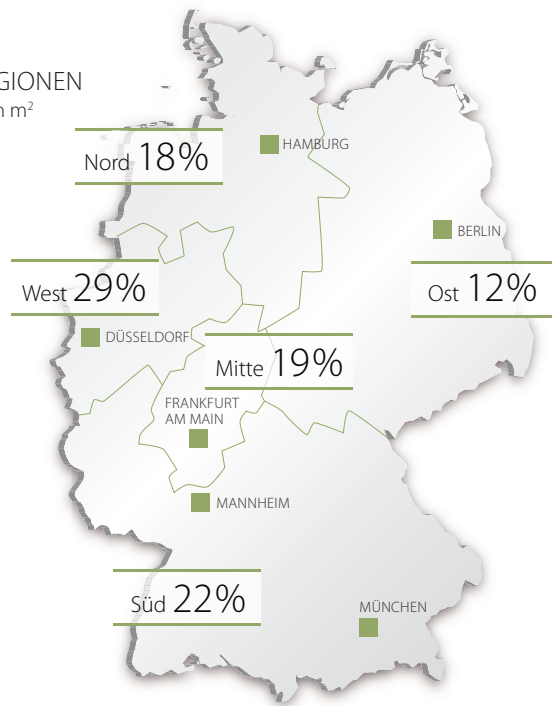
Basis anteilige annualisierte Mieteinnahmen



PORTFOLIO NACH REGIONEN

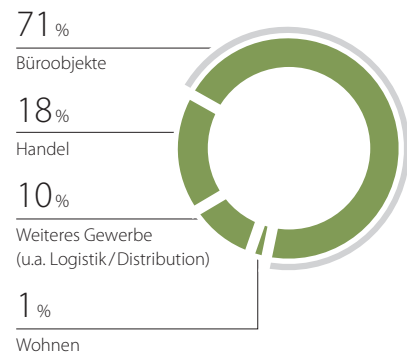
Basis anteilige Mietflächen in m²

DIC-Niederlassungen



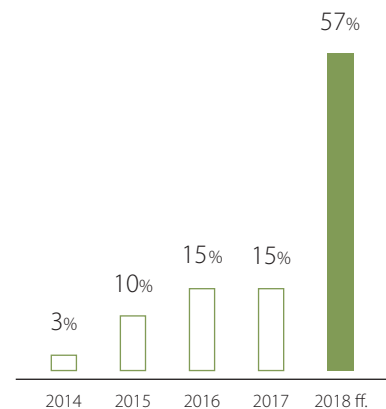
NUTZUNGSARTEN

Basis anteilige annualisierte Mieteinnahmen



LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

Basis anteilige annualisierte Mieteinnahmen



DIC Asset AG

Neue Mainzer Straße 20 • MainTor
60311 Frankfurt am Main

Tel. (0 69) 9 45 48 58-0 · Fax (0 69) 9 45 48 58-99 98
ir@dic-asset.de · www.dic-asset.de

Dieser Zwischenbericht ist auch in Englisch erhältlich.

Realisierung:
LinusContent AG, Frankfurt am Main