DIC

Q3

2015

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 3,1 Mrd. Euro mit 215 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" (2,0 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 mit sechs Standorten 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	**9M 2015**	9M 2014	Δ	**Q3 2015**	Q2 2015	Δ
Bruttomieteinnahmen	**104,1**	110,7	-6%	**33,6**	35,3	-5%
Nettomieteinnahmen	**92,2**	99,2	-7%	**29,5**	31,7	-7%
Erträge aus Immobilienmanagement	**4,5**	3,6	+25%	**1,5**	1,6	-6%
Erlöse aus Immobilienverkauf	**126,0**	22,7	>100%	**106,1**	17,8	>100%
Gesamterträge	**254,6**	165,3	+54%	**146,7**	62,1	>100%
Gewinne aus Immobilienverkauf	**14,1**	1,0	>100%	**12,4**	1,4	>100%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	**3,8**	3,7	+3%	**0,6**	2,2	-73%
Funds from Operations (FFO)	**36,8**	35,4	+4%	**12,8**	11,9	+8%
EBITDA	**97,1**	91,0	+7%	**38,0**	31,1	+22%
EBIT	**64,7**	58,8	+10%	**27,5**	20,4	+35%
EPRA-Ergebnis	**35,3**	35,3	+0%	**11,3**	12,1	-7%
Konzernüberschuss	**16,1**	5,9	>100%	**11,1**	3,7	>100%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**32,1**	26,1	+23%	**6,4**	14,3	-55%

Finanzkennzahlen je Aktie in Euro	**9M 2015**	9M 2014		**Q3 2015**	Q2 2015	
FFO	**0,54**	0,52	+4%	**0,19**	0,17	+12%
EPRA-Ergebnis	**0,52**	0,51	+2%	**0,16**	0,18	-11%

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	**30.09.2015**	31.12.2014	**30.09.2015**	30.06.2015
Netto-Eigenkapitalquote in %	**35,2**	33,4	**35,2**	34,2
Loan-to-Value (LtV) in %	**64,1**	65,9	**64,1**	65,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	**1.930,4**	2.143,9	**1.930,4**	2.007,2
Bilanzsumme	**2.440,7**	2.537,0	**2.440,7**	2.533,7

Operative Kennzahlen	**9M 2015**	9M 2014	**Q3 2015**	Q2 2015
Vermietungsleistung in Mio. Euro	**13,6**	16,3	**7,5**	4,1
Leerstandsquote in %	**11,8**	11,5	**11,8**	11,1

INHALT

Vorwort	5
Konzernzwischenlagebericht	6
Investor Relations und Kapitalmarkt	23
Konzernabschluss zum 30. September 2015	28
Konzernanhang	38
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	44
Portfolio	46

VORWORT

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

die DIC Asset AG hat auch im dritten Quartal 2015 die günstige Konstellation an den Finanz- und Transaktionsmärkten für das Immobiliengeschäft erfolgreich genutzt und ein starkes operatives Ergebnis erwirtschaftet. Gleichzeitig konnten wir mit fortgesetzten Verkäufen den Verschuldungsgrad zur Optimierung unserer Kapitalstruktur weiter absenken. Insgesamt haben wir in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres den Großteil unserer Ziele für 2015 bereits erreicht. Damit liegen wir 100 Prozent im Einklang mit unseren strategischen Zielsetzungen und haben gleichzeitig ein stabiles Fundament für das Geschäftsjahr 2016 bereitet. Die wesentlichen Eckdaten im Überblick:

- Unsere zentrale operative Kenngröße Funds from Operations (FFO) haben wir auf 36,8 Mio. Euro gesteigert. Das ist gegenüber dem guten Vorjahresergebnis eine Steigerung um 4%.
- Wie geplant konnten wir auch den Ergebnisbeitrag aus dem Ausbau des Fondsgeschäfts kräftig erhöhen. Mit 4,5 Mio. Euro sind unsere Erträge aus dem Immobilienmanagement gegenüber dem Vorjahr um 25% gestiegen.
- Wir haben bis dato Verkäufe im Volumen von rund 220 Mio. Euro beurkundet und damit unser erhöhtes Verkaufsziel für dieses Jahr schon vorzeitig erreicht. Bei den Transaktionen konnten wir Verkaufspreise erzielen, die um durchschnittlich 5% über den zuletzt festgestellten Marktwerten liegen.
- Der Verschuldungsgrad, der so genannte Loan-to-Value (LtV), konnte gegenüber dem Vorjahr um 3,5 Prozentpunkte auf 64,1% gesenkt werden.

Mit der Fortsetzung unserer erfolgreichen Verkaufspolitik aus den Portfoliobereichen zur effektiven Senkung des Verschuldungsgrads ist naturgemäß auch eine Reduzierung der Mieteinnahmen verbunden. Daneben profitiert die DIC Asset AG mit dem stetigen Ausbau des Fondsgeschäfts von einer zuverlässigen Ertragsquelle mit niedrigem Risiko in einem aktuell stark von institutioneller Nachfrage getriebenen Immobilieninvestmentmarkt. Unser Unternehmen verzeichnet ein hohes Ergebnisniveau und eine stabile Ertragsqualität, die von Kontinuität und Verlässlichkeit geprägt ist. Mit den Ergebnissen des dritten Quartals erwarten wir, dass wir uns am Jahresende im geplanten Zielkorridor für das operative Ergebnis bewegen. Trotz des höheren Verkaufsvolumens halten wir an der Prognose für das Gesamtjahr 2015 fest und rechnen beim FFO mit einem auf 48 bis 50 Mio. Euro steigenden Ergebnis.

Frankfurt am Main, im November 2015

Ulrich Höller | Sonja Wärntges | Rainer Pillmayer | Johannes von Mutius

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Konjunkturtrend intakt

Die Konjunktur in Deutschland befindet sich weiter in einem verhaltenen Aufschwung. Mit der Gemeinschaftsdiagnose im Herbstgutachten sehen die Forschungsinstitute die deutsche Wirtschaft auf einem moderaten Wachstumspfad, der gegenüber der Frühjahrsprognose von 2,1% etwas weniger dynamisch ausfallen wird, vor allem, da in der Jahresmitte rückläufige Investitionen das Wachstum dämpften. Die Gutachter erwarten nun ein BIP-Wachstum von 1,8% für das Gesamtjahr (2014: 1,6%) und gehen für 2016 von einer Wachstumsrate in gleicher Höhe aus. Der Internationale Währungsfonds korrigierte seine Prognose vom Frühjahr um 0,1 Prozentpunkte nach unten und erwartet für Deutschland wie auch für die Eurozone ein Wachstum von 1,5% (2014: 1,6% bzw. 0,9%).

Als solides Fundament der deutschen Wirtschaft erweist sich nach wie vor der lebhafte Konsum der privaten Haushalte, bedingt durch die günstige Situation am Arbeitsmarkt, die positiven Einkommensaussichten und den niedrigen Preisauftrieb. Die Konsumausgaben, zuletzt veröffentlicht für das zweite Quartal, stiegen zum vierten Mal in Folge. Die Arbeitslosenquote hielt im dritten Quartal das niedrige Niveau und lag im September bei 6,2%, die Arbeitslosenzahlen erreichten den niedrigsten Stand seit fast 24 Jahren. Die Bundesregierung geht von einer Fortsetzung der Zuwächse bei der Zahl der Erwerbstätigen aus, auch wenn die Arbeitslosenzahlen künftig nicht mehr weiter abnehmen werden. Eine Rolle hierbei spielt der Flüchtlingszustrom, dessen wirtschaftliche Auswirkung insgesamt noch schwer abzuschätzen ist. Einen positiven Impuls durch die Flüchtlingsmigration sehen die Ökonomen in einem beschleunigten Anstieg des Staatsverbrauchs. Steigende Ausgaben des Staates für die Versorgung der Flüchtlinge ziehen im Inland Investitionen und Neueinstellungen nach sich und beleben die deutsche Wirtschaft.

Die Unternehmen blicken optimistisch auf die kommenden Monate. Zum Beginn der zweiten Jahreshälfte ist der ifo-Geschäftsklimaindex zum dritten Mal in Folge, auf zuletzt 108,5 Punkte im September, gestiegen. Auch im Euroraum setzte sich die konjunkturelle Erholung fort. Die Situation in den ehemaligen Krisenländern hat sich verbessert, allerdings wird die Investitionsdynamik noch gebremst von Überkapazitäten und dem Bemühen der Unternehmen, Verschuldung abzubauen.

Büroflächenumsatz legt weiter zu

An den Bürovermietungsmärkten setzten sich die starken Umsätze auch im dritten Quartal fort. Von Januar bis September 2015 wurde laut JLL in den sieben größten Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart ein Umsatzvolumen von 2,49 Mio. m^2 erzielt. Dies bedeutet ein Plus von 18% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (2,11 Mio. m^2). JLL erhöht seine Prognose für das Gesamtjahr auf 3,3 Mio. m^2.

Das Leerstandsvolumen der Top-7-Standorte ist weiter rückläufig und im dritten Quartal auf 6,17 Mio. m^2 gesunken. Dies bedeutet ein Minus von 12% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (7 Mio. m^2). Die Leerstandsquote lag bei 6,9% und damit einen Prozentpunkt unter dem Wert des Vorjahres. JLL sieht keine Anzeichen für einen signifikanten Rückgang der Nachfrage auf mittlere Sicht und rechnet mit weiter sinkenden Leerständen, zumal die Neubautätigkeit nicht zugenommen hat. Auch könnten Bemühungen, Lösungen zur Unterbringung von Flüchtlingen zu finden, dafür sorgen, dass vor allem ältere Büroflächen aus der Leerstandsstatistik verschwinden.

Das Fertigstellungsvolumen der Top-7-Standorte von Januar bis September lag bei 563.000 m^2, dies sind knapp 9% weniger als im Vorjahreszeitraum. JLL erwartet für das Jahr insgesamt ein Fertigstellungsvolumen von 995.000 m^2, was in etwa dem Niveau des Vorjahrs entspräche. Zwar sind aktuell in den Top-7-Standorten fast 2 Mio. m^2 im Bau, eine signifikante Angebotserweiterung wird damit jedoch nicht verbunden, da nur knapp ein Drittel (650.000 m^2) dem Markt frei zur Verfügung steht. Für das Jahr 2016 rechnet JLL mit knapp 1,2 Mio. m^2 an fertiggestellten Neubauflächen.

Hoher Zulauf am Transaktionsmarkt

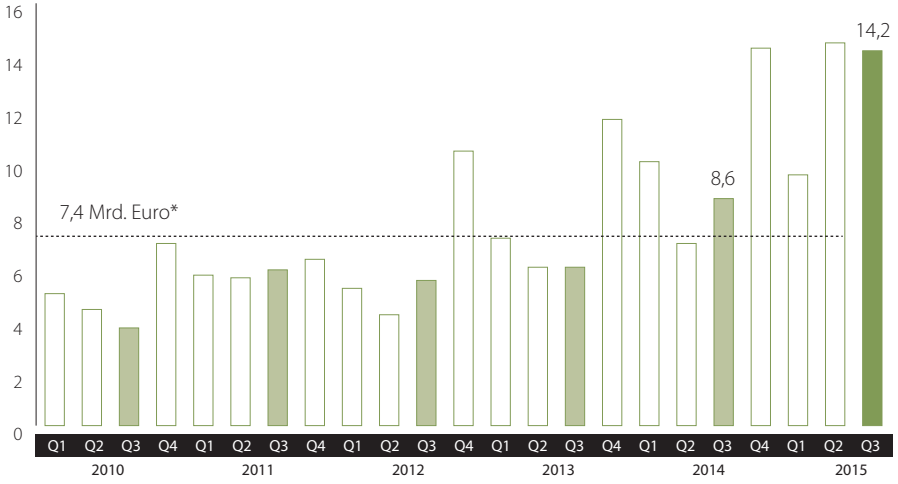
Der deutsche Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt eilt derweil zu neuen Rekordmarken. Mit 38,2 Mrd. Euro Umsatz von Januar bis September haben die Aktivitäten das sehr starke Vorjahresergebnis um 50% übertroffen (Vorjahreszeitraum: 25,5 Mrd. Euro). Allein das dritte Quartal trug mit 14,2 Mrd. Euro (rund 37%) zu diesem Ergebnis bei. Für das Gesamtjahr rechnet JLL mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von ca. 55 Mrd. Euro. Dies wäre der sechste Jahresanstieg in Folge und ein neuer Rekordwert für den deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt.

Der Anteil ausländischer Investoren wächst weiter und macht rund 54% des Investmentvolumens aus. 16 der 20 größten Transaktionen im bisherigen Jahr entfallen auf ausländische Kapitalquellen. Das niedrige Renditeniveau schreckt ausländische Akteure nicht von Investitionen in deutsche Gewerbeimmobilien ab, insbesondere nordamerikanische Investoren profitieren vom Wechselkursvorteil und schätzen die guten Fundamentaldaten und den stabilen Immobilienmarkt.

Im dritten Quartal nehmen Büroimmobilien mit 15,2 Mrd. Euro (40%) den Spitzenplatz als beliebteste Assetklasse ein. Einzelhandel folgt mit 13,3 Mrd. Euro (35%), die übrigen 25% verteilen sich zu je 8% auf Hotels und gemischt genutzte Immobilien sowie zu 7% auf Lager- und Logistikimmobilien. Die Investitionen in den Top-7-Standorten machen mit knapp 21 Mrd. Euro über die Hälfte des Gesamtvolumens aus. Laut JLL nimmt die Bereitschaft zu höheren Investitionsrisiken tendenziell zu, führt jedoch zu keinem signifikanten Preisanstieg für Zweitlagen.

Die Spitzenrenditen im Bürosegment sind im dritten Quartal für die Top-7-Standorte weiter auf durchschnittlich 4,2% gesunken. Die niedrigen Finanzierungszinsen in Verbindung mit ausreichender Verfügbarkeit von Fremdkapital bei stabiler wirtschaftlicher Lage sorgten im gesamten Jahresverlauf für einen Abwärtstrend. Bis Ende des Jahres rechnet JLL über alle Assetklassen mit einer weiteren Reduzierung der Renditen. Charakteristisch ist derzeit am Büroinvestmentmarkt der hohe Anteil der Einzeltransaktionen, die 80% des Gesamtvolumens ausmachen.

› TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN
in Mrd. Euro



* Durchschnitt Q1 2010–Q2 2015 Quelle: JLL

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Highlights

- FFO steigt auf 36,8 Mio. Euro (+4%)
- Deutliches Plus bei Erträgen aus Immobilienmanagement (+25%)
- Verkäufe im Volumen von rund 220 Mio. Euro beurkundet
- LtV sinkt deutlich auf 64,1%

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2015 hat die DIC Asset AG ihre strategischen Ziele zum weiteren Abbau der Verschuldung erfolgreich umgesetzt und zugleich das operative Ergebnis gesteigert. Zum 30.09.2015 wurde ein FFO-Zuwachs um 4% auf 36,8 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 35,4 Mio. Euro).

Portfolioentwicklung

Das betreute Portfolio der DIC Asset AG umfasste zum Stichtag insgesamt 215 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 1,7 Mio. m^2 und einem Gesamtwert von rund 3,1 Mrd. Euro (Assets under Management).

Der anteilige Immobilienmarktwert bezogen auf die DIC Asset AG betrug 2,2 Mrd. Euro, er reduzierte sich nach den planmäßigen Verkäufen um 0,2 Mrd. gegenüber dem Vorjahr. Die Immobilien erwirtschaften jährliche Mieteinnahmen (anteilig, inklusive Co-Investments) von rund 138,9 Mio. Euro. Die verstärkten Verkäufe senken erwartungsgemäß die Höhe der Mieteinnahmen, dabei blieb die Bruttomietrendite stabil und liegt mit 6,5% weiter auf dem Niveau des Vorjahres (6,6%).

Mit der laufenden Vermietungsarbeit wurden in den ersten neun Monaten 2015 insgesamt rund 13,6 Mio. Euro an annualisierter Miete unter Vertrag gebracht, davon 3,9 Mio. Euro mit Neuabschlüssen und 9,7 Mio. Euro im Rahmen erfolgreicher Anschlussvermietungen. Im Vorjahreszeitraum betrug die Vermietungsleistung nach einigen außergewöhnlich hohen Abschlüssen 16,3 Mio. Euro. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit ging gegenüber dem Vorquartal (4,4 Jahre) auf 4,2 Jahre zurück. Durch planmäßige Vertragsausläufe im 3. Quartal veränderte sich die Leerstandsquote im Portfolio gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 11,5% auf 11,8% zum Berichtsstichtag.

› REGIONALE ENTWICKLUNG
jeweils zum 30.09.

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt
	2014 / 2015	2014 / 2015	2014 / 2015	2014 / 2015	2014 / 2015	2014 / 2015
Bruttomietrendite	6,6% / 6,7%	7,3% / 7,3%	6,0% / 5,8%	6,6% / 6,4%	6,9% / 6,9%	6,6% / 6,5%
Leerstandsquote	6,2% / 5,7%	7,6% / 6,8%	21,2% / 22,5%	10,7% / 12,3%	10,5% / 9,7%	11,5% / 11,8%
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	6,2 / 6,0	4,7 / 4,2	4,9 / 4,1	4,3 / 3,8	3,9 / 3,4	4,7 / 4,2
Annualisierte Miete (Mio. Euro)	23,8 / 23,1	20,4 / 19,2	33,5 / 30,7	45,9 / 40,3	29,9 / 25,6	153,5 / 138,9

› VERMIETUNGSLEISTUNG

annualisiert in Mio. Euro	9M 2015	9M 2014
Büro	11,0	9,6
Einzelhandel	1,1	1,6
Weiteres Gewerbe	1,4	4,9
Wohnen	0,1	0,2
Gesamt	13,6	16,3
Stellplätze (Einheiten)	1.321	945

› TOP-VERMIETUNGEN

Top-3-Neuvermietungen

Robert Bosch GmbH	Korntal	4.300 m²
Finanz Colloquium Heidelberg GmbH	Heidelberg	1.800 m²
NTT DATA Deutschland GmbH	Frankfurt	1.400 m²

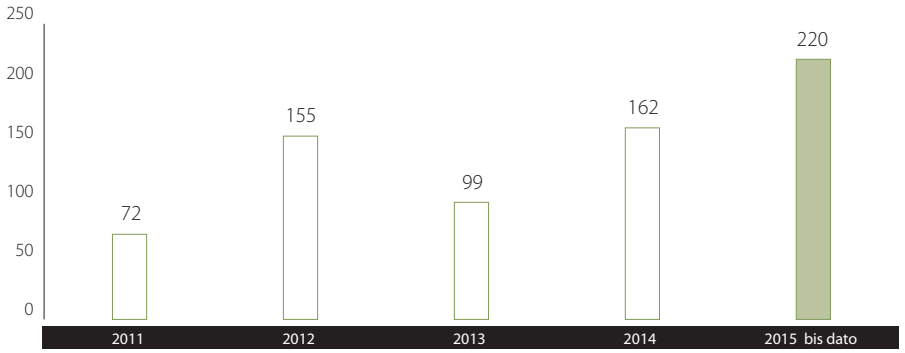
Top-3-Anschlussvermietungen

Deutsche Bahn	Hannover	20.000 m²
RICOH DEUTSCHLAND	Hannover	15.800 m²
Vermögen und Bau Baden-Württemberg	Mannheim	9.600 m²

Dynamik sehr erfolgreich für Verkaufstransaktionen genutzt

Mit Objektverkäufen aus allen Portfoliobereichen nutzt die DIC Asset AG das aktuelle Marktumfeld zur Absenkung ihres Verschuldungsgrads. Zum Halbjahr war bereits die ursprünglich für das Gesamtjahr geplante Verkaufsspanne von 150 Mio. bis 170 Mio. Euro erreicht, angesichts weiterer attraktiver Transaktionschancen hatten wir in der Folge unser Verkaufsziel für das Geschäftsjahr auf mindestens 180 Mio. Euro angehoben.

› VERKAUFSVOLUMEN
in Mio. Euro



Das erhöhte Verkaufsziel haben wir inzwischen mit einer Reihe erfolgreicher Transaktionen erreicht und übertroffen: Insgesamt wurden in 2015 bis dato 22 Objekte für rund 220 Mio. Euro beurkundet, davon 19 Objekte aus dem Commercial Portfolio (insgesamt rund 210 Mio. Euro) und drei Immobilien aus den Co-Investments (rund 10 Mio. Euro). Die Verkäufe konnten im Durchschnitt zu rund 5% über den zuletzt festgestellten Marktwerten realisiert werden. Bis zum 30.09.2015 wurden 126,0 Mio. Euro Nettoerlöse aus Immobilienverkäufen realisiert.

Geschäftsfeld Fonds mit planmäßigem Wachstum

Die Ankaufaktivitäten in 2015 richteten sich auf das weitere Wachstum des Fondsbereichs. Mit dem Ausbau des Fondsgeschäfts erzielt die DIC Asset AG insbesondere einen wachsenden Anteil von Erträgen aus dem Immobilienmanagement der Fondsobjekte. Das mittelfristige Zielvolumen im Fondsbereich beträgt rund 1 Mrd. Euro.

Im ersten Halbjahr erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lasten-Übergang für zwei Ende 2014 erworbene Objekte mit einem Volumen von rund 30 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr konnten bis zum Veröffentlichungstag weitere Ankäufe im Gesamtvolumen von rund 91 Mio. Euro erzielt werden. Weitere Ankäufe sind bereits in einem fortgeschrittenen Prozess. Für das Gesamtjahr planen wir daher insgesamt mit Ankäufen in Höhe von mindestens rund 130 Mio. Euro.

Für den Büroimmobilienfonds „DIC Office Balance I" wurde ein langfristig vermietetes Büroobjekt in Bonn mit einem Volumen von rund 27 Mio. Euro erworben. Mit dem Abschluss dieser Akquisition wurde die Investitionsphase des „DIC Office Balance I" erfolgreich beendet. Seit Auflage konnte das Fondsvolumen des ersten Büroimmobilienfonds von rund 210 Mio. Euro auf rund 430 Mio. Euro verdoppelt werden.

Für den 2014 neu aufgelegten Büroimmobilienfonds „DIC Office Balance II" wurde für rund 15 Mio. Euro im zweiten Quartal ein markantes Büroobjekt in der Düsseldorfer Innenstadt erworben und im Oktober mit dem Erwerb eines Geschäftshauses in prominenter Lage in Frankfurt ein weiterer Ankauf mit einem Volumen von rund 21 Mio. Euro beurkundet.

Für den Einzelhandelsimmobilien-Fonds „DIC HighStreet Balance" erfolgte im dritten Quartal der Erwerb eines voll vermieteten Geschäftshauses in 1A-Einzelhandelslage von Saarbrücken mit einem Volumen von rund 16 Mio. Euro sowie im Oktober der Ankauf einer Immobilie in Neuss mit einem Volumen von rund 13 Mio. Euro. Das Gesamtvolumen der Fonds ist damit auf aktuell rund 755 Mio. Euro gestiegen.

Saarbrücken, Geschäftshaus: Ankauf für Immobilienfonds „DIC HighStreet Balance"

Frankfurt, Geschäftshaus: Ankauf für Immobilienfonds „DIC Office Balance II"

Quartiersentwicklung „MainTor“ und „Opera Offices NEO“:
hoher Vermietungsstand vor Fertigstellung erreicht

Anfang 2015 begannen die Bauarbeiten für „WINX – The Riverside Tower“. Mitte Juli wurde die Grundsteinlegung für den markanten Büroturm gefeiert, der Ende 2014 von der Unternehmerin Susanne Klatten erworben wurde. „WINX“ ist bereits zu 60% vorab vermietet, die Fertigstellung ist für Ende 2017/Anfang 2018 geplant. Das „MainTor Patio“ wurde planmäßig Ende Juni an den Eigentümer übergeben. Die Fertigstellung „MainTor Palazzi“ sowie „MainTor Panorama“ ist weit fortgeschritten, die Bauarbeiten sollen zum Jahreswechsel weitestgehend abgeschlossen sein.

Alle Teilprojekte des „MainTor“-Quartiers konnten bereits vor Baubeginn an Investoren vermarktet werden, insgesamt rund 80% aller Flächen sind erfolgreich vermietet.

„MainTor“-Quartier

Für die Neuentwicklung des Büro- und Geschäftszentrums „Opera Offices NEO“ in Hamburg wurde die Grundsteinlegung Ende Mai 2015 gefeiert. Bis zum 3. Quartal 2016 entstehen hier 8.500 m² Gewerbeflächen. Nachdem im Vorjahr bereits rund 30% an eine Hamburger Fondsgesellschaft vorvermietet worden waren, sind im September 2015 drei weitere Mietverhältnisse für das Objekt an der Großen Theaterstraße abgeschlossen worden. Mieter auf insgesamt rund 2.000 m² werden zwei Steuerberatungsgesellschaften sowie eine Anwaltssozietät. Damit sind nun insgesamt rund 60% der Büro- und Gewerbeflächen vor Fertigstellung vermietet.

Personalentwicklung

Seit 01.01.2015 werden bisher ausgelagerte Tätigkeiten im Bereich Rechnungs- und Finanzwesen, Controlling sowie Personalwesen und IT (Teil des Konzernmanagements und der Administration) von eigenen Mitarbeitern der DIC Asset AG bearbeitet. Dafür wurden die vorher mit den Aufgaben betrauten Mitarbeiter in die DIC Asset AG integriert und bestehende Dienstleistungsverträge zum 31.12.2014 gekündigt. Mit Wirkung zum 01.04.2015 wurde Herr von Mutius zum Vorstand der DIC Asset AG bestellt.

Die Mitarbeiterzahl erhöhte sich um insgesamt 35 gegenüber dem Jahresende 2014. Zum Stichtag 30.09.2015 waren 167 Mitarbeiter angestellt. Dadurch haben sich die Personalkosten im Vergleich zum Vorjahresquartal erhöht sowie die administrativen Kosten verringert.

› ANZAHL MITARBEITER

	30.09.2015	30.06.2015	30.09.2014
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	**15**	16	17
Asset- und Propertymanagement	**106**	103	100
Konzernmanagement und Administration	**46**	45	15
Gesamt	**167**	164	132

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

Mieteinnahmen planmäßig niedriger nach Verkäufen

In den ersten neun Monaten 2015 haben wir Bruttomieteinnahmen in Höhe von 104,1 Mio. Euro erwirtschaftet (Vorjahr: 110,7 Mio. Euro). Der Rückgang der Mieteinnahmen um 6% folgt den planmäßigen Verkäufen aus dem Commercial Portfolio. Die Nettomieteinnahmen lagen bei 92,2 Mio. Euro und damit um 7% unter dem Vorjahreswert (99,2 Mio. Euro).

Erträge aus Immobilienmanagement um 25% gesteigert

Die Erträge aus dem Immobilienmanagement sind von 3,6 Mio. Euro im Vorjahr auf 4,5 Mio. Euro gewachsen, ein Anstieg um 25%. Dies folgt im Wesentlichen aus dem weiteren Ausbau des Fondsgeschäfts, der für einen Zuwachs an laufenden Erträgen sorgt. Die Einnahmen aus dem Management von Fondsimmobilien wuchsen um 0,6 Mio. Euro auf 3,3 Mio. Euro.

Gesamterträge um 54% gestiegen

Die Gesamterträge beliefen sich auf 254,6 Mio. Euro gegenüber 165,3 Mio. Euro im Vorjahr. Der Anstieg spiegelt im Wesentlichen die Immobilienverkäufe wider: Aus Immobilienverkäufen erzielten wir bis zum Stichtag Erlöse in Höhe von 126,0 Mio. Euro und einen Verkaufsgewinn von 14,1 Mio. Euro. Im Vorjahr hatten wir bis Ende September Verkäufe mit Erlösen von 22,7 Mio. Euro und einem Gewinn von 1,0 Mio. Euro realisiert.

› ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

in Mio. Euro	**9M 2015**	9M 2014	Δ
Bruttomieteinnahmen	**104,1**	110,7	-6%
Erträge aus Immobilienmanagement	**4,5**	3,6	+25%
Erlöse aus Immobilienverkauf	**126,0**	22,7	>100%
Sonstige Erträge	**20,0**	28,3	-30%
Gesamterträge	**254,6**	165,3	+54%

Operative Kosten im Plan

Die operativen Kosten lagen im Neunmonatszeitraum 2015 wie erwartet geringfügig über dem Niveau des Vorjahres. Der Personalaufwand stieg um 1,7 Mio. Euro auf 11,1 Mio. Euro in Folge des Insourcings von Aufgaben der Administration und des Rechnungswesens sowie der Übernahme der entsprechenden Mitarbeiter. Im Gegenzug sank der administrative Aufwand gegenüber dem Vorjahr von 7,7 Mio. Euro auf 6,6 Mio. Euro. Die operative Kostenquote (Verwaltungs- und Personalaufwand zu Bruttomieteinnahmen, bereinigt um Immobilienmanagementerträge) stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 0,5 Prozentpunkte auf 12,7%.

Finanzergebnis deutlich optimiert

Im Finanzergebnis von -46,3 Mio. Euro (Vorjahr: -52,7 Mio. Euro) spiegeln sich vor allem die gesunkenen Zinsaufwendungen nach Rückführung von Darlehen sowie verbesserte Zinskonditionen im Zuge der erfolgreich getätigten Refinanzierungen wider. Die Zinsbelastung sank von 60,2 Mio. Euro auf 54,0 Mio. Euro. Der Zinsdeckungsgrad, das Verhältnis von Nettomieteinnahmen zu Zinszahlungen, stieg gegenüber 165% zum Vorjahresstichtag um sechs Prozentpunkte auf nunmehr 171%.

Erträge aus Co-Investments nach Erweiterung des Fondsgeschäfts gestiegen

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen (Co-Investments) lag mit 3,8 Mio. Euro leicht über dem Niveau des Vorjahres. Wesentliche Bestandteile der Erträge aus Co-Investments sind die Beteiligungserträge aus unserem Fondsgeschäft, die in Höhe von 1,8 Mio. Euro anfielen (Vorjahr: 1,3 Mio. Euro). Ebenso tragen die Ergebnisse aus der Projektentwicklung und sonstigen Co-Investments in Höhe von 2,0 Mio. Euro zu den Erträgen aus assoziierten Unternehmen bei.

› ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. Euro	9M 2015	9M 2014	Δ
Nettomieteinnahmen	**92,2**	99,2	-7%
Verwaltungsaufwand	**-6,6**	-7,7	-14%
Personalaufwand	**-11,1**	-9,4	+18%
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	**0,5**	0,9	-44%
Erträge aus Immobilienmanagement	**4,5**	3,6	+25%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	**2,7**	1,8	+50%
Zinsergebnis	**-45,4**	-53,0	-14%
Funds from Operations	**36,8**	35,4	+4%

FFO steigt auf 36,8 Mio. Euro

Das operative Ergebnis, der FFO, der ersten neun Monate 2015 betrug 36,8 Mio. Euro und lag damit, trotz planmäßig geringerer Mieteinnahmen, um 4% über dem Vorjahresergebnis. Dies resultiert vor allem aus dem um 28% gestiegenen FFO-Beitrag der Fonds und dem deutlich verbesserten Zinsergebnis. Je Aktie stieg der FFO auf 0,54 Euro (Vorjahr: 0,52 Euro).

Konzernüberschuss auf 16,1 Mio. Euro gesteigert

Per 30. September 2015 haben wir den Konzernüberschuss im Vergleich zum Vorjahr um 10,2 Mio. Euro gesteigert und damit annähernd verdreifacht. Maßgeblich hierfür waren insbesondere höhere Gewinne aus Immobilienverkäufen, der gesunkene Zinsaufwand gegenüber dem Vorjahreszeitraum sowie wachsende Erträge aus dem Fondsgeschäft. Das Ergebnis je Aktie betrug 0,23 Euro (Vorjahr: 0,10 Euro).

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Mit 83% besteht der überwiegende Teil unserer Finanzschulden aus Darlehen, die mit einem breiten Spektrum deutscher Kreditinstitute vereinbart sind. Der verbleibende Teil stammt aus unseren Unternehmensanleihen. Bis zum Stichtag haben wir nach Verkäufen und Regeltilgungen 127,9 Mio. Euro zurückgeführt.

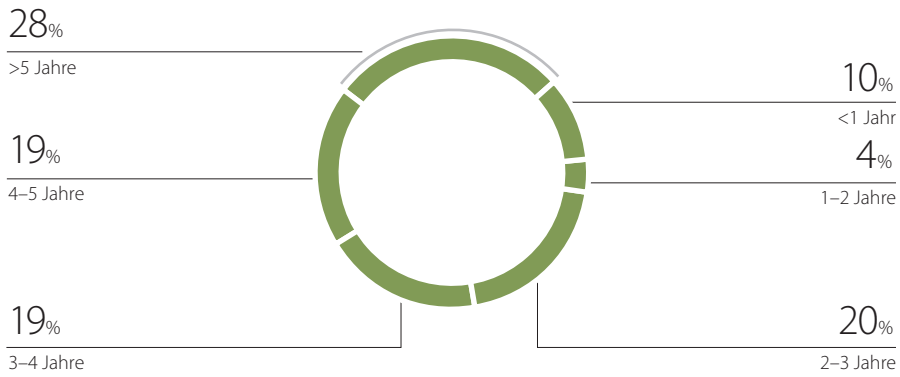
Finanzschulden deutlich reduziert

Per 30.09.2015 bezifferten sich die Finanzschulden auf 1.585,4 Mio. Euro. Dies sind 82,5 Mio. Euro weniger als zum Jahresende 2014 (1.667,9 Mio. Euro) und 241,5 Mio. Euro weniger als per 30.09.2014 (1.826,9 Mio. Euro).

Die durchschnittliche Laufzeit der Schulden einschließlich der Anleihen lag am Ende des Neunmonatszeitraums bei 4,4 Jahren (Q3 2014: 4,0 Jahre) und erhöhte sich damit wie erwartet gegenüber dem Jahresende 2014 (4,0 Jahre). Der Anteil der Finanzierungen mit Laufzeiten unter einem Jahr belief sich zum Stichtag auf 10%, nach 24% im Vorjahr. Das im aktuellen Geschäftsjahr verbleibende Refinanzierungsvolumen für das Bestandsportfolio (Commercial Portfolio) beträgt rund 66 Mio. Euro.

› LAUFZEIT FINANZSCHULDEN

Finanzschulden per 30.09.2015



Die durchschnittlichen Zinskosten aller Bankfinanzierungen lagen bei rund 3,5% und sind damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 40 Basispunkte gesunken (3,9%). Über 84% (Vorjahr: 91%) unserer Finanzschulden sind festverzinslich oder langfristig gegen Zinsschwankungen gesichert.

Cashflow durch Transaktionen geprägt

In den ersten neun Monaten 2015 war der Cashflow vor allem durch Mittelzuflüsse aus unseren Verkaufsaktivitäten sowie der Aufstockung unserer dritten Unternehmensanleihe geprägt. Dagegen standen Mittelabflüsse für die Rückführung von Darlehen und für die Ausschüttung der Dividende im Juli.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag nach den ersten neun Monaten 2015 mit 32,1 Mio. Euro um 6,0 Mio. Euro über dem Vorjahreswert (26,1 Mio. Euro), was im Wesentlichen auf die geringeren gezahlten Zinsen zurückzuführen ist. Einen gegenläufigen Effekt hatten die planmäßig gesunkenen Mieteinnahmen aus Verkäufen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich auf 115,7 Mio. Euro nach 21,9 Mio. Euro im Vorjahr. Aus den Verkaufserlösen von 126,0 Mio. Euro resultierte nach Rückführung von Darlehen ein freier Cashflow von 32,0 Mio. Euro.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit betrug per 30.09.2015 in Summe -101,5 Mio. Euro, nachdem im Vorjahreszeitraum, wesentlich geprägt durch den Mittelzufluss zweier Anleiheplatzierungen, 78,1 Mio. Euro zu verbuchen waren. Prägend im laufenden Geschäftsjahr waren einerseits der Mittelzufluss aus der Aufstockung der dritten Unternehmensanleihe von 51,5 Mio. Euro sowie andererseits Regeltilgungen und Kreditrückführungen in Höhe von 127,9 Mio. Euro sowie die Dividendenzahlung von 24,0 Mio. Euro.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2014 um 46,3 Mio. Euro auf 143,8 Mio. Euro.

Weitere Reduzierung des Verschuldungsgrads

Per 30.09.2015 verringerte sich die Bilanzsumme gegenüber dem Jahresende 2014 um 96,2 Mio. Euro auf 2.440,7 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch die Abgänge und Darlehensrückführungen nach Verkäufen.

Auf der Aktivseite führten Abgänge von Objekten zu einer Reduzierung der langfristigen Vermögensposition. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung des Finanzmittelbestandes aus. Auf der Passivseite war in den Finanzschulden die Aufstockung der dritten Unternehmensanleihe um 50,0 Mio. Euro zu verbuchen. Reduzierend wirkten hier im Neunmonatszeitraum die Darlehensrückzahlungen aufgrund von Verkäufen und die Regeltilgungen, sodass sich die Summe der Finanzschulden insgesamt um 82,5 Mio. Euro gegenüber dem Jahresende 2014 verringerte.

Das Eigenkapital per 30.09.2015 stieg um 6,9 Mio. Euro von 774,8 Mio. Euro auf 781,7 Mio. Euro gegenüber dem 31.12.2014. Während der Rückgang der Hedging-Rücklage insbesondere aufgrund von geringeren Nominalvolumina positiv wirkte, reduzierte die Dividendenzahlung im Juli den Bilanzgewinn. Hieraus resultierte zum Stichtag 30.09.2015 ein temporär negativer Bilanzgewinn von 1,9 Mio. Euro. Die Netto-Eigenkapitalquote stieg gegenüber dem Jahresende 2014 im Zuge der weiteren Finanzoptimierungen um 180 Basispunkte von 33,4% auf 35,2%. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value, LtV) sank gegenüber dem Jahresende 2014 um 180 Basispunkte auf 64,1% und im Vergleich zum Vorjahresquartal um 350 Basispunkte.

PROGNOSE

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2015 weiterhin mit insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für die DIC Asset AG. An den Bürovermietungsmärkten sind die Flächenreserven kontinuierlich gesunken, und die bis zum Jahresende erwarteten Flächenfertigstellungen sind zu einem ganz überwiegenden Teil bereits durch Vorvermietungen absorbiert. Die anhaltenden Niedrigzinsen fördern nach wie vor das Transaktionsgeschehen an den Immobilien-Investmentmärkten.

Unter diesen Rahmenbedingungen und in Anbetracht der zwischenzeitlich erreichten Meilensteine unseres Strategieplans erwarten wir, dass wir, mit unverändertem Fokus auf der Steigerung der Netto-Eigenkapitalquote bzw. Reduzierung des Verschuldungsgrads der DIC Asset AG, die uns gesetzten Ziele zum Jahresende erreichen werden.

Wir planen ein Investitionsvolumen leicht unter dem Niveau des Vorjahres von mindestens rund 130 Mio. Euro für das weitere Wachstum unseres Fondsgeschäfts. Aufgrund der anhaltend hohen Dynamik in unseren Verkaufsaktivitäten haben wir das zum Halbjahr 2015 erhöhte Verkaufsziel von mindestens 180 Mio. Euro zur Veröffentlichung der Neunmonatszahlen übertroffen. Bis zum Berichtstag im November wurde ein Verkaufsvolumen von rund 220 Mio. Euro erzielt.

Wir rechnen mit Mieteinnahmen zwischen 134 Mio. und 136 Mio. Euro und einer Leerstandsquote von rund 11% für das Gesamtportfolio zum Jahresende 2015. Trotz eines höheren Verkaufsvolumens gehen wir weiterhin davon aus, mit dem weiteren Ausbau der Erträge aus dem Immobilienmanagement und der Optimierung unserer Finanzstrukturen das operative Ergebnisniveau des Vorjahrs um bis zu 4% auf einen FFO zwischen 48 Mio. und 50 Mio. Euro (rund 0,73 Euro pro Aktie) zu steigern.

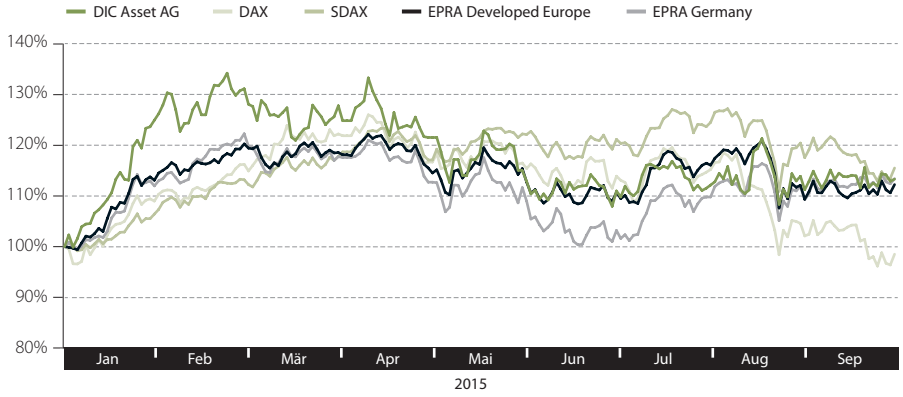
INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

DIC Asset AG-Aktie behauptet sich mit guter Performance

Anfang des Jahres kletterte der DAX zunächst auf immer neue Höchstwerte und durchbrach bis Mai mehrfach die Marke von 12.000 Punkten. In der Folge belasteten die schwächelnde globale Konjunktur, die Unsicherheit über die mögliche Leitzinserhöhung in den USA sowie im dritten Quartal der Abgasskandal bei Volkswagen die Entwicklung. Der deutsche Leitindex schloss das dritte Quartal bei 9.660 Punkten, das bedeutet ein Minus von fast 12% gegenüber dem Vorquartal und ein Niveau unterhalb des Vorjahresschluss-Stands.

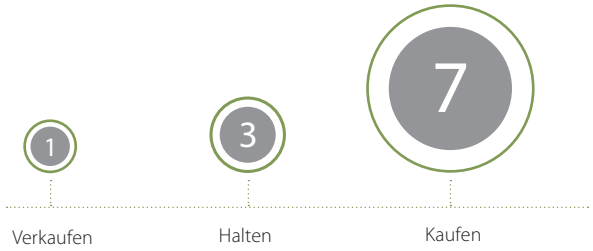
Die DIC Asset AG-Aktie startete dynamisch ins Jahr und entwickelte sich im Verlauf nahezu parallel zum Gesamtmarkt der wichtigsten deutschen Werte. Obwohl das hohe Niveau mit einem zwischenzeitlich fast 35%igen Anstieg im Zuge der allgemeinen Marktentwicklung nicht gehalten werden konnte, blieb die Aktie seit Ende August stets über dem Niveau des deutschen Leitindexes. Die DIC Asset AG-Aktie schloss das dritte Quartal mit einem Kurs von 8,05 Euro und verzeichnete damit im 9-Monatszeitraum ein Plus von 8,7%.

› KURSENTWICKLUNG



› COVERAGE VON 11 BANKHÄUSERN

(Stand November 2015)



Unternehmensanleihen gut im Markt etabliert

Beide Unternehmensanleihen der DIC Asset AG, die im Prime Standard für Unternehmensanleihen der Deutschen Börse AG gehandelt werden, sind gut im Markt etabliert und notierten im Berichtszeitraum stetig über dem Ausgabekurs. Die DIC Asset AG Anleihe 13/18 schloss am 30.09.2015 mit einem Kurs von 107,2 Prozent. Die DIC Asset AG Anleihe 14/19 notierte am 30.09.2015 bei 103,9 Prozent.

› BASISDATEN ZUR DIC ASSET AG-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	Oddo Seydler, HSBC Trinkaus

› KENNZAHLEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE [1]

		9M 2015	9M 2014
FFO je Aktie	Euro	**0,54**	0,52
FFO-Yield [2]		**8,9%**	10,4%
Quartalsschlusskurs	Euro	**8,05**	6,66
52-Wochen-Hoch	Euro	**9,99**	8,20
52-Wochen-Tief	Euro	**5,83**	6,26
Aktienanzahl am 30.09.		**68.577.747**	68.577.747
Börsenkapitalisierung [2]	Mio. Euro	**552**	457

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse
(2) bezogen auf Xetra-Quartalsschlusskurs

› BASISDATEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

Name	DIC Asset AG-Anleihe 13/18	DIC Asset AG-Anleihe 14/19
ISIN	DE000A1TNJ22	DE000A12T648
WKN	A1TNJ2	A12T64
Kürzel	DICB	DICC
Segment Deutsche Börse	Prime Standard für Unternehmensanleihen	Prime Standard für Unternehmensanleihen
Mindestanlagesumme	1.000 Euro	1.000 Euro
Kupon	5,750%	4,625%
Emissionsvolumen	100 Mio. Euro	175 Mio. Euro
Fälligkeit	09.07.2018	08.09.2019

› KENNZAHLEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

	30.09.2015	30.09.2014
DIC Asset AG-Anleihe 13/18		
Schlusskurs	**107,2**	106,5
Effektive Rendite	**3,00%**	3,87%
DIC Asset AG-Anleihe 14/19		
Schlusskurs	**103,9**	103,0
Effektive Rendite	**3,60%**	3,97%

IR-Aktivitäten

Auf der Hauptversammlung am 02.07.2015 in Frankfurt am Main wurde den Vorschlägen der Verwaltung in sämtlichen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zugestimmt. Die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,35 Euro je Aktie erfolgte unmittelbar darauf am 03.07.2015. Bezogen auf den Jahresschlusskurs 2014 entspricht dies einer attraktiven Dividendenrendite von 4,7%.

Im laufenden Jahr informierten der Vorstand und das IR-Team im Rahmen von vier Investorenkonferenzen und fünf Roadshowterminen über das Geschäftsmodell und den aktuellen Geschäftsverlauf der DIC Asset AG. Am 3. September 2015 erfolgte die Bekanntgabe, dass der Aufsichtsrat Herrn Aydin Karaduman zum 1. Januar 2016 zum neuen Vorstandsvorsitzenden der DIC Asset AG bestellt hat, der damit die Funktion von Ulrich Höller übernimmt.

› IR-KALENDER 2015

02.07.	Hauptversammlung	Frankfurt
14.07.	Analysten-Update „MainTor“	Frankfurt
13.08.	Veröffentlichung Bericht Q2 2015*	
08.–10.09.	EPRA Annual Conference 2015	Berlin
22.09.	Berenberg / Goldman Sachs German Corporate Conference	München
23.09.	Baader Investment Conference	München
01.10.	Société Générale Real Estate Conference	London
12.11.	Veröffentlichung Bericht Q3 2015*	

*mit Conference Call

KONZERNABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2015

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	9M 2015	9M 2014	Q3 2015	Q3 2014
Gesamterträge	**254.615**	165.287	**146.702**	50.932
Gesamtaufwendungen	**-193.651**	-110.120	**-119.871**	-32.650
Bruttomieteinnahmen	**104.051**	110.734	**33.620**	37.133
Erbbauzinsen	**-947**	-946	**-303**	-309
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	**19.452**	27.286	**5.336**	9.099
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	**-20.659**	-25.680	**-5.365**	-7.847
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	**-9.674**	-12.215	**-3.784**	-4.698
Nettomieteinnahmen	**92.223**	99.179	**29.504**	33.378
Verwaltungsaufwand	**-6.634**	-7.690	**-2.230**	-2.570
Personalaufwand	**-11.050**	-9.409	**-3.780**	-3.062
Abschreibungen	**-32.339**	-32.153	**-10.561**	-11.189
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	**4.461**	3.613	**1.498**	1.301
Sonstige betriebliche Erträge	**613**	917	**126**	234
Sonstige betriebliche Aufwendungen	**-362**	-243	**-84**	-166
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	**251**	674	**42**	68
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**126.036**	22.737	**106.121**	3.164
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**-111.984**	-21.785	**-93.763**	-2.809
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**14.052**	952	**12.358**	355
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	**60.964**	55.166	**26.831**	18.281
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	**3.769**	3.665	**633**	2.210
Zinserträge	**7.722**	7.538	**2.733**	2.632
Zinsaufwand	**-54.010**	-60.194	**-17.103**	-21.283
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**18.445**	6.175	**13.094**	1.840
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**-4.805**	-2.378	**-1.266**	-430
Latente Steuern	**2.469**	2.064	**-738**	476
Konzernüberschuss	**16.109**	5.861	**11.090**	1.886
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	**15.839**	6.679	**11.060**	2.099
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	**270**	-818	**30**	-213
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro	**0,23**	0,10	**0,16**	0,03

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	9M 2015	9M 2014	Q3 2015	Q3 2014
Konzernüberschuss	**16.109**	5.861	**11.090**	1.886
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können				
Gewinn aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten	**1.451**	0	**229**	0
Marktbewertung Sicherungsinstrumente*				
Cashflow-Hedges	**13.323**	-7.484	**-65**	-1.446
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	**-17**	-281	**-16**	-200
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**14.757**	-7.765	**-81**	-1.646
Gesamtergebnis	**30.866**	-1.904	**11.237**	240
Konzernaktionäre	**30.596**	-1.086	**11.207**	453
Minderheitenanteile	**270**	-818	**30**	-213

* nach Steuern

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	9M 2015	9M 2014
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/erhaltenen Zinsen und Steuern	**62.299**	62.716
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**-14.052**	-952
Abschreibungen	**32.339**	32.153
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	**8.192**	-582
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	**-3.816**	-4.590
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	**84.962**	88.745
Gezahlte Zinsen	**-57.056**	-62.339
Erhaltene Zinsen	**805**	391
Gezahlte/erhaltene Steuern	**3.397**	-660
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**32.108**	26.138
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**130.441**	23.078
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	**-6.835**	-7.998
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	**-1.948**	20.850
Darlehen an andere Unternehmen	**-5.779**	-13.903
Erwerb/Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	**-198**	-137
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**115.681**	21.890
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Anleihenbegebung	**51.500**	150.250
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	**415**	16.500
Rückzahlung von Darlehen	**-127.943**	-58.914
Sicherheitsleistungen	**0**	-600
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	**-1.430**	-5.104
Gezahlte Dividenden	**-24.002**	-24.002
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-101.460**	78.130
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**46.329**	126.158
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	**97.421**	56.418
Finanzmittelfonds zum 30. September	**143.750**	182.576

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.09.2015	31.12.2014
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	**1.930.393**	2.143.939
Betriebs- und Geschäftsausstattung	**621**	604
Anteile an assoziierten Unternehmen	**84.319**	81.027
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	**112.191**	108.564
Beteiligungen	**22.044**	20.593
Immaterielle Vermögenswerte	**1.077**	1.273
Aktive latente Steuern	**26.119**	28.334
Langfristiges Vermögen	**2.176.764**	2.384.334
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	**1.199**	5.603
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**5.102**	7.667
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	**15.607**	14.323
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**4.948**	11.695
Sonstige Forderungen	**8.060**	7.747
Sonstige Vermögenswerte	**7.095**	6.482
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	**143.750**	97.421
	185.761	150.938
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	**78.209**	1.691
Kurzfristiges Vermögen	**263.970**	152.629
Summe Aktiva	**2.440.734**	2.536.963

Passiva in TEUR	30.09.2015	31.12.2014
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	**68.578**	68.578
Kapitalrücklage	**732.846**	732.846
Hedgingrücklage	**-24.360**	-37.667
Rücklage für zur Veräußerung gehaltene Finanzinstrumente	**1.542**	91
Bilanzgewinn	**-1.911**	6.252
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	**776.695**	770.100
Minderheitenanteile	**5.014**	4.744
Summe Eigenkapital	**781.709**	774.844
SCHULDEN		
Unternehmensanleihen	**270.565**	219.595
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	**1.151.306**	1.040.740
Rückstellungen	**50**	30
Passive latente Steuern	**12.093**	16.598
Derivate	**31.175**	47.103
Summe langfristiger Schulden	**1.465.189**	1.324.066
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	**98.441**	405.846
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**1.418**	1.461
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	**861**	3.773
Rückstellungen	**530**	732
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**5.064**	3.608
Sonstige Verbindlichkeiten	**22.427**	20.944
	128.741	436.364
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	**65.095**	1.689
Summe kurzfristiger Schulden	**193.836**	438.053
Summe Schulden	**1.659.025**	1.762.119
Summe Passiva	**2.440.734**	2.536.963

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Hedging-rücklage	Rücklage für zur Veräußerung gehaltene Finanzinstrumente	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheiten-anteile	**Gesamt**
Stand am 31. Dezember 2013	68.578	733.577	-30.078	0	15.433	787.510	5.544	**793.054**
Konzernüberschuss					6.679	6.679	-818	**5.861**
Sonstiges Ergebnis								
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			-7.484			-7.484		**-7.484**
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			-281			-281		**-281**
Gesamtergebnis			-7.765	0	6.679	-1.086	-818	**-1.904**
Dividendenzahlung für 2013					-24.002	-24.002		**-24.002**
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-731				-731		**-731**
Rückzahlung Minderheitenanteile						0	128	**128**
Stand am 30. September 2014	68.578	732.846	-37.843	0	-1.890	761.691	4.854	**766.545**
Konzernüberschuss					8.142	8.142	32	**8.174**
Sonstiges Ergebnis								
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			-69			-69		**-69**
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			245			245		**245**
Gewinn aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten				91		91		**91**
Gesamtergebnis			176	91	8.142	8.409	32	**8.441**
Rückzahlung Minderheitenanteile						0	-142	**-142**
Stand am 31. Dezember 2014	68.578	732.846	-37.667	91	6.252	770.100	4.744	**774.844**
Konzernüberschuss					15.839	15.839	270	**16.109**
Sonstiges Ergebnis								
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			13.323			13.323		**13.323**
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			-17			-17		**-17**
Gewinn aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten				1.451		1.451		**1.451**
Gesamtergebnis			13.306	1.451	15.839	30.596	270	**30.866**
Dividendenzahlung für 2014					-24.002	-24.002		**-24.002**
Stand am 30. September 2015	68.578	732.846	-24.360	1.542	-1.911	776.695	5.014	**781.709**

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Annualisierte Miete der Geschäftssegmente zum 30. September 2015

In TEUR	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	**Gesamt 9M 2015**	Gesamt 9M 2014	Mieteinnahmen 9M 2015 (GuV)
Commercial Portfolio	22.472	18.333	28.361	39.065	22.111	**130.342**	146.035	104.051
Co-Investments	618	905	2.358	1.185	3.511	**8.578**	7.428	
Gesamt	23.090	19.238	30.719	40.250	25.622	**138.920**	153.463	104.051

Segmentvermögen zum 30. September 2015

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	**Gesamt 9M 2015**	Gesamt 9M 2014
Anzahl Objekte	33	29	41	51	61	**215**	246
Marktwert (in Mio. Euro)	346,2	264,3	592,7	645,8	373,2	**2.222,2**	2.436,2

Annualisierte Miete der Geschäftssegmente zum 30. September 2014

In TEUR	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	**Gesamt 9M 2014**	Gesamt 9M 2013	Mieteinnahmen 9M 2014 (GuV)
Commercial Portfolio	23.397	18.865	32.770	44.711	26.292	**146.035**	122.453	110.734
Co-Investments	416	1.491	751	1.154	3.616	**7.428**	14.957	
Gesamt	23.814	20.356	33.520	45.865	29.908	**153.463**	137.410	110.734

Segmentvermögen zum 30. September 2014

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	**Gesamt 9M 2014**	Gesamt 9M 2013
Anzahl Objekte	36	31	53	59	67	**246**	251
Marktwert (in Mio. Euro)	362,8	278,2	664,8	699,9	430,5	**2.436,2**	2.144,1

ANHANG

Allgemeine Angaben zur Berichterstattung

Der Zwischenbericht umfasst gemäß § 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 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 2014 angewendet, mit Ausnahme der unten dargestellten Änderungen. 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 2014, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt, gelesen werden. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 30. September 2015 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 2015 ergaben sich keine Anpassungen aufgrund 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 2015 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen umgesetzt. Hinsichtlich der ausführlichen Darstellung der neuen Normen verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2014 und folgende Ausführungen:

- jährliche Verbesserungen der IFRS – Zyklus 2011–2013; hierdurch erfolgen Klarstellungen zu folgenden Standards und Themenbereichen:
  - IFRS 1: Zeitpunkt des Inkrafttretens für die erstmalige IFRS-Anwendung
  - IFRS 3: Ausnahmen vom Anwendungsbereich für gemeinsame Vereinbarungen (joint arrangements)
  - IFRS 13: Anwendungsbereich der so genannten portfolio exception; IFRS 13.52 beinhaltet alle Verträge, die nach IAS 39 oder IFRS 9 bilanziert werden, unabhängig davon, ob sie die Definition eines finanziellen Vermögenswerts oder Verbindlichkeit nach IAS 32 erfüllen
  - IAS 40: Zusammenhang zwischen IFRS 3 und IAS 40 bei der Klassifizierung von „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien" (investment property) als „vom Eigentümer selbst genutzt" (owner-occupied)

Die Änderungen sind erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen, wobei eine freiwillige vorzeitige Anwendung zulässig ist. Das EU-Endorsement erfolgte am 18. Dezember 2014. Die Änderungen haben keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Daneben sind einige weitere Standards und Änderungen in Kraft getreten, aus denen sich kein Einfluss auf den Konzernabschluss oder den verkürzten Konzernzwischenabschluss ergibt, z.B. IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer" und IFRIC 21 „Bilanzierung von Abgaben".

Angaben zu Finanzinstrumenten

Im April 2015 wurde im Rahmen einer Privatplatzierung die im September 2014 begebene Anleihe um 50 Mio. Euro auf 175 Mio. Euro aufgestockt.

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 mit Bewertungsmodellen, deren wesentliche Inputfaktoren auf beobachtbare Marktdaten zurückzuführen sind, bewertet (Stufe 2 nach IFRS 13). Hinsichtlich der Methoden zur Wertermittlung verweisen wir auf die Angaben im Konzernabschluss zum 31.12.2014.

Für die vom Konzern gehaltenen nicht börsennotierten Anteile an der DIC Opportunistic GmbH liegen keine auf einem aktiven Markt notierten Preise vor (Stufe 3 nach IFRS 13). Der beizulegende Zeitwert leitet sich aus dem indirekt gehaltenen Immobilien- und Aktienvermögen ab. Zwischen dem 31.12.2014 und dem Bilanzstichtag ergaben sich Wertänderungen in Höhe von 1.451 TEUR. Für die Bewertung des Immobilienvermögens verweisen wir auf unseren Konzernabschluss zum 31.12.2014.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leiten 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 30.09.2015**	**Zeitwert 30.09.2015**	Buchwert 31.12.2014	Zeitwert 31.12.2014
AKTIVA					
Beteiligungen	AfS	**22.044**	**22.044**	20.593	20.593
Sonstige Ausleihungen	LaR	**112.191**	**112.191**	108.564	108.564
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	LaR	**1.199**	**1.199**	5.603	5.603
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	**5.102**	**5.102**	7.667	7.667
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	**15.607**	**15.607**	14.323	14.323
Sonstige Forderungen	LaR	**8.060**	**8.060**	7.747	7.747
Sonstige Vermögenswerte	LaR	**7.095**	**7.095**	6.482	6.482
Flüssige Mittel	LaR	**143.750**	**143.750**	97.421	97.421
Summe	LaR	**293.004**	**293.004**	247.807	247.807
PASSIVA					
Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.	**27.041**	**27.041**	42.087	42.087
Derivate ohne Hedge-Beziehung	FLHfT	**4.135**	**4.135**	5.016	5.016
Unternehmensanleihen	FLAC	**270.565**	**288.305**	219.595	238.875
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	**1.151.306**	**1.136.926**	1.040.740	1.017.726
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	**98.441**	**98.398**	405.846	410.693
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	**1.418**	**1.418**	1.461	1.461
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	**861**	**861**	3.773	3.773
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	**22.427**	**22.427**	20.944	20.944
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	**65.095**	**65.095**	1.689	1.689
Summe	FLAC	**1.610.113**	**1.613.430**	1.694.048	1.695.161

Die Entwicklung der Finanzinstrumente der Stufe 3 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	**2015**	2014
01.01.	**20.593**	20.502
Zugang	**0**	0
Bewertungseffekt	**1.451**	91
30.09./31.12.	**22.044**	20.593

Der Bewertungseffekt wird im sonstigen Ergebnis unter der Position „Gewinn aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten" ausgewiesen.

Ergänzungen

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 31.12.2014.

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 2015 eine Dividende von 0,35 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2014 vorgeschlagen. Nach entsprechender Beschlussfassung wurde die Dividende in Höhe von 24,0 Mio. Euro am 3. Juli 2015 ausbezahlt.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Bis zum 30. September 2015 wurden die folgenden Bürgschaften neu ausgegeben:

Die DIC Asset AG hat gemeinsam mit der DIC KGaA und der DICP für das Projekt „MainTor Porta" eine unbefristete selbstschuldnerische Zahlungsbürgschaft an die Jaeger Ausbau GmbH & Co. KG Rhein-Main in Höhe von 5.000 TEUR abgegeben.

Die DIC Asset AG hat gemeinsam mit der DIC KGaA und der DICP für das Projekt „MainTor Patio" eine befristete selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 1.330 TEUR gegenüber Heberger Hoch-, Tief- und Ingenieurbau GmbH abgegeben.

Die DIC Asset AG hat gemäß § 648 BGB gegenüber der INNIUS RR GmbH eine befristete Sicherungshypothek für Ingenieur- und Planungsleistungen in Höhe von 123 TEUR eingeräumt.

Die DIC Asset AG hat gemeinsam mit der DIC KGaA und der DICP eine selbstschuldnerische Bürgschaft gegenüber der Union Asset Management Holding AG mit einem Maximalbetrag von 1.200 TEUR gewährt.

Die DIC Asset AG hat gemeinsam mit der DIC KGaA und der DICP eine selbstschuldnerische Bürgschaft gegenüber der BAM Deutschland AG im Zuge der Beauftragung als Generalunternehmer für den Hochbau WINX mit einem Maximalbetrag von 7.088 TEUR abgegeben.

Die DIC Asset AG hat gemeinsam mit der DIC KGaA und der DICP eine Gewährleistungsbürgschaft gegenüber der PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH im Zuge der Übergabe von „MainTor Patio" an den Käufer mit einem Maximalbetrag von 1.000 TEUR abgegeben.

Die DIC Asset AG hat gemeinsam mit der DIC KGaA und der DICP für das Projekt „MainTor Panorama" eine unbefristete Zahlungsbürgschaft in Höhe von 4.519 TEUR gegenüber ED Züblin GmbH abgegeben.

Zu den weiteren bis Ende 2014 ausgegebenen Bürgschaften bzw. Garantien sowie aus laufenden Rechtsgeschäften aus Darlehen und Dienstleistungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen verweisen wir auf unseren Konzernabschluss 2014.

Chancen und Risiken

Im Konzernabschluss sowie im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2014, der im März 2015 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 Zuge unserer Verkaufsaktivitäten wurde zwischen dem Bilanzstichtag und heute der Verkauf von drei Objekten aus dem Commercial Portfolio mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 58 Mio. Euro beurkundet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang wird im vierten Quartal 2015 sowie im ersten Quartal 2016 erwartet.

Im Oktober erfolgte der Ankauf von einem Objekt für den Spezialfonds „DIC Office Balance II" mit einem Transaktionsvolumen von rund 21 Mio. Euro. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang wird für das vierte Quartal erwartet.

Frankfurt am Main, den 11. November 2015

Ulrich Höller | Sonja Wärntges | Rainer Pillmayer | Johannes von Mutius

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die DIC Asset AG, Frankfurt am Main

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2015, 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, und 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 2015

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hübschmann
Wirtschaftsprüfer

Luce
Wirtschaftsprüfer

PORTFOLIO (Stand 30. September 2015)

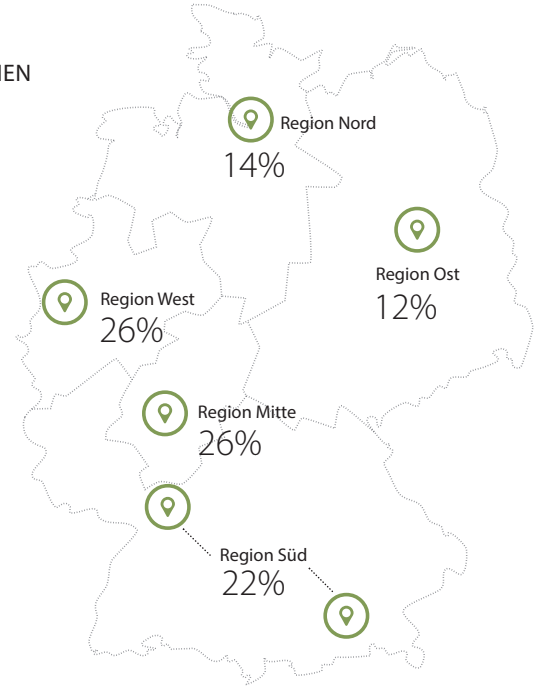
› ÜBERBLICK PORTFOLIO*

	Commercial Portfolio	Co-Invest-ments	**Gesamt Q3 2015**	Gesamt Q3 2014
Anzahl Immobilien	171	44	**215**	246
Marktwert in Mio. Euro**	2.036,3	185,9	**2.222,2**	2.436,2
Mietfläche in m²	1.252.526	64.813	**1.317.339**	1.445.700
Portfolioanteil nach Mietfläche	95%	5%	**100%**	100%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	130,3	8,6	**138,9**	153,5
Miete in Euro pro m²	9,60	11,20	**9,70**	9,70
Mietlaufzeit in Jahren	4,2	4,3	**4,2**	4,7
Mietrendite	6,5%	6,4%	**6,5%**	6,6%
Leerstandsquote	12,1%	5,8%	**11,8%**	11,5%

* alle Werte anteilig, bis auf Anzahl Immobilien; alle Werte ohne Projektentwicklungen, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert
** Marktwerte zum 31.12.2014, spätere Zugänge zu Anschaffungskosten

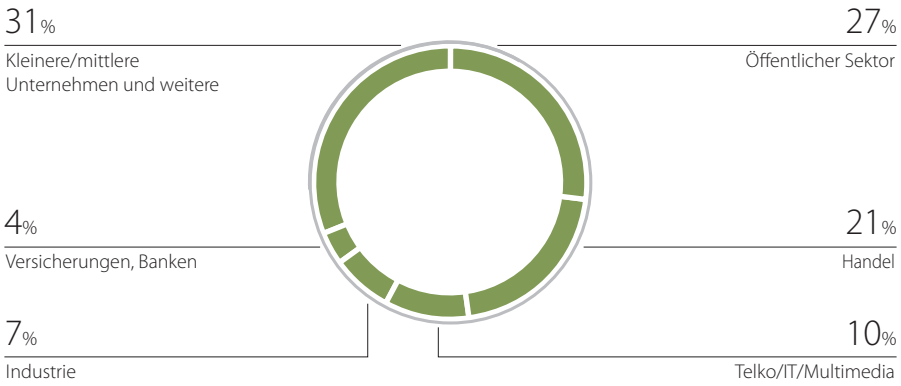
› PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Marktwert betreutes Immobilienvermögen



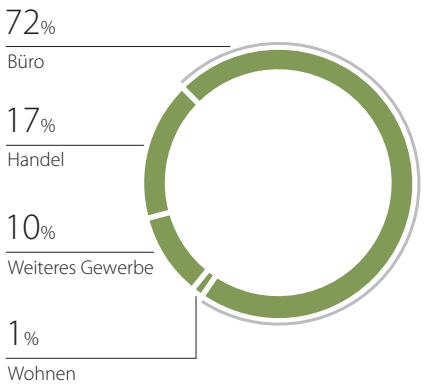
› HAUPTMIETER

Basis: anteilige annualisierte Mieteinnahmen



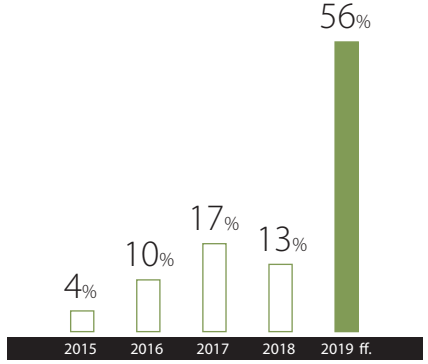
› NUTZUNGSARTEN

Basis: anteilige annualisierte Mieteinnahmen



› LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

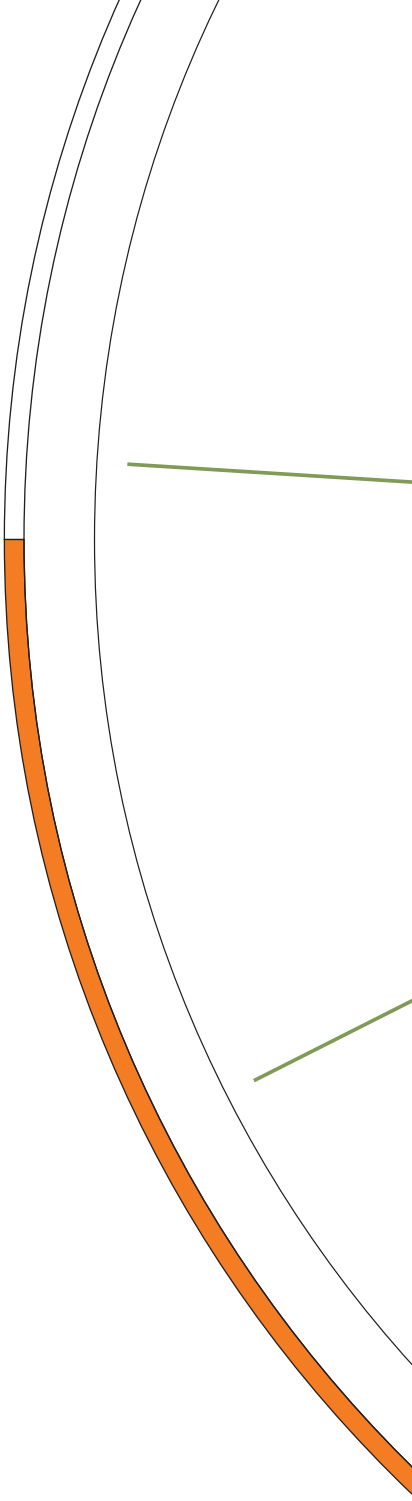
Basis: anteilige annualisierte Mieteinnahmen



DIC Asset AG

Neue Mainzer Straße 20 • MainTor
60311 Frankfurt am Main

Tel. (069) 9 45 48 58-0 · Fax (069) 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