DIC

Q1

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 3,3 Mrd. Euro mit 236 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 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	**Q1 2015**	Q1 2014	Δ
Bruttomieteinnahmen	**35,1**	36,8	-5%
Nettomieteinnahmen	**31,0**	33,5	-7%
Erträge aus Immobilienmanagement	**1,4**	1,1	27%
Erlöse aus Immobilienverkauf	**2,1**	16,1	-87%
Gesamterträge	**45,8**	62,1	-26%
Gewinne aus Immobilienverkauf	**0,3**	0,7	-57%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	**0,9**	1,0	-10%
Funds from Operations (FFO)	**12,1**	12,0	1%
EBITDA	**27,9**	30,9	-10%
EBIT	**16,9**	20,2	-16%
EPRA-Ergebnis	**11,9**	11,7	2%
Konzernüberschuss	**1,3**	2,0	-35%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**11,4**	12,2	-7%

Finanzkennzahlen je Aktie in Euro	**Q1 2015**	Q1 2014	Δ
EPRA-Ergebnis	**0,17**	0,17	0%
FFO	**0,18**	0,18	0%

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	**31.03.15**	31.12.14
Netto-Eigenkapitalquote in %	**33,7**	33,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	**2.124,2**	2.143,9
Bilanzsumme	**2.527,8**	2.537,0

Operative Kennzahlen	**Q1 2015**	Q1 2014
Vermietungsleistung in Mio. Euro	**2,0**	6,8
Leerstandsquote in %	**11,4**	11,1

INHALT

Vorwort	5
Konzernzwischenlagebericht	6
Investor Relations und Kapitalmarkt	20
Konzernabschluss zum 31. März 2015	25
Konzernanhang	34
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	39
Portfolio	41

VORWORT

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

die DIC Asset AG ist planmäßig ins Jahr 2015 gestartet. Die Highlights des ersten Quartals:

- Bei unserer wichtigsten operativen Kenngröße Funds from operations (FFO) haben wir mit 12,1 Mio. Euro das sehr gute Ergebnis des Vorjahresquartals leicht übertroffen.
- Die Erträge aus dem Immobilienmanagement stiegen um 27%.
- Wir haben aktuell Verkäufe im Volumen von 24 Mio. Euro getätigt, weitere Transaktionen sind in fortgeschrittenen Verhandlungen.
- Wir sehen uns weiterhin auf gutem Wege die Jahresziele für 2015 zu erreichen.

Im April haben wir unsere jüngste Unternehmensanleihe aufgestockt und 50 Mio. Euro erfolgreich bei institutionellen Investoren platziert. Die Eckdaten spiegeln bereits den verstärkten Fokus auf unsere stetigen Ertragsquellen und die weitere Optimierung unserer Portfolio- und Finanzierungsstrukturen in 2015 wider. Des Weiteren freuen wir uns zu berichten, dass die Finalisierung der Quartiersentwicklung MainTor sehr erfolgreich weiter voranschreitet. Wir sind mit der in Umsetzung befindlichen Verkaufsplanung, gestiegenen FFO-Beiträgen aus unserem wachsenden Fondsbereich und der fortgesetzten Optimierung der Finanzierungsbasis auf einem guten Wege, unsere gesteckten Jahresziele zu erreichen und damit die kontinuierliche Ertragskraft der DIC Asset AG erneut zu bestätigen.

Frankfurt am Main, im Mai 2015

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

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach dem dynamischen Jahresende 2014 hat sich die Konjunktur in Deutschland im ersten Quartal 2015 weiter belebt. Die Schwächephase, die noch im vergangenen Sommer vorherrschte, scheint überwunden. Die niedrigen Energiepreise, ein schwacher Euro und die weiter niedrigen Zinsen schaffen gute Rahmenbedingungen für einen anhaltenden Aufschwung.

Entsprechend zuversichtlich schauen die Unternehmen auf die kommenden Monate. Der ifo-Geschäftsklimaindex stieg im März zum fünften Mal in Folge und erreichte mit 107,9 Punkten den höchsten Stand seit Juli 2014. Allerdings gibt es weiterhin sehr unterschiedliche Konjunkturentwicklungen in den einzelnen Ländern der Eurozone, und die geopolitischen Spannungen halten weiterhin an. Laut Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft werden diese Risiken aber offenbar von der Wirtschaft als rückläufig eingeschätzt. Die weiteren Aussichten erscheinen gut, die Experten erwarten, dass sich die positiven Auswirkungen der Auslandsnachfrage außerhalb des europäischen Wirtschafts- und Währungsraums, getrieben durch den schwachen Euro, zeitverzögert bemerkbar machen.

Die positiven Tendenzen am Arbeitsmarkt halten an. Die guten Beschäftigungsperspektiven und Lohnsteigerungen in Verbindung mit den energiepreisbedingten Kaufkraftgewinnen fördern den privaten Konsum und stützen den Konjunkturaufschwung. Die privaten Konsumausgaben stiegen deutlich um 0,8% gegenüber dem Vorquartal.

Seit Anfang März kauft die Europäische Zentralbank bis September 2016 monatlich am freien Markt Staatsanleihen im Wert von 60 Mrd. Euro an. Mit dem Instrument des sogenannten „quantitative easing" speist die EZB weiter Geld in den Finanzkreislauf ein, das in Form von Krediten bei Unternehmen und Verbrauchern ankommen, die derzeit extrem niedrige Inflation anheizen und die Konjunktur primär in den angeschlagenen Euroländern beleben soll.

Während der Internationale Währungsfonds für Deutschland in diesem Jahr ein Wachstum von 1,6% (2014:1,6%) und für die Eurozone eine Steigerung von 1,5% (2014: 0,9%) erwartet, haben die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im April ihre Prognosen nach oben korrigiert. Gingen die Experten bislang von einem Plus von 1,2 Prozent aus, erwarten sie in ihrem Frühjahrsgutachten nunmehr einen Anstieg von 2,1 Prozent in diesem Jahr.

Büroflächenmarkt startet dynamisch ins neue Jahr

Der positive Trend aus dem Schlussquartal des vergangenen Jahres hat sich in den ersten drei Monaten 2015 fortgesetzt. Laut JLL wurde ein Umsatzvolumen von 766.000 m² in den sieben großen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart erreicht und damit ein Plus von knapp 10% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (697.000 m²). JLL rechnet für das Gesamtjahr 2015 mit einem Umsatzvolumen auf dem Niveau der vergangenen Jahre von ca. 3 Mio. m².

Der Leerstand über die Top-7-Bürostandorte erreichte Ende des ersten Quartals 2015 mit 6,6 Mio. m² einen neuen Tiefststand (Vorjahreszeitraum: 7,2 Mio. m²), dies entspricht einer Leerstandsquote von 7,5%. Bis zum Jahresende geht JLL von einer Leerstandsquote auf ähnlichem Niveau aus.

Im ersten Quartal 2015 wurden in der Summe der Top-7-Standorte nur etwas mehr als 200.000 m² fertiggestellt, rund 12% weniger als im Vergleichszeitraum 2014. JLL erwartet für das gesamte Jahr 939.000 m² Neubaufläche, das wären rund 5% weniger als 2014. Von den gesamten Fertigstellungen des ersten Quartals 2015 sind über 85% bereits vermietet oder an Eigennutzer vergeben.

Transaktionsmarkt auf hohem Niveau

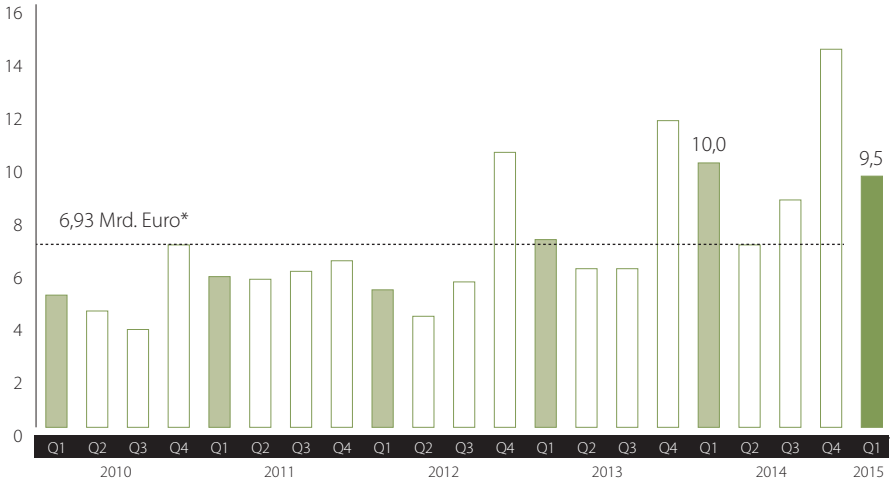
Im ersten Quartal 2015 wurden am deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt rund 9,5 Mrd. Euro umgesetzt, das Volumen blieb damit um gut 5% unter dem des Vorjahreszeitraums. Vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren typischerweise starken Auftaktquartale ragt der Umsatz nicht heraus, JLL sieht angesichts der günstigen Rahmenbedingungen in diesem Wert einen Beleg für ein hohes Qualitätsbewusstsein der Investoren und somit für einen intakten Markt ohne Überhitzungserscheinungen. Ein Drittel des gesamten Transaktionsvolumens ist über der 100 Mio. Euro-Grenze registriert.

Das Interesse ausländischer Käufer hält auch 2015 an. Wie schon im Gesamtjahr 2014 lag der Anteil im ersten Quartal bei 50%. Von den zehn größten Transaktionen des Quartals wurden sieben von ausländischen Investoren getätigt. JLL geht im Jahresverlauf von einem Anstieg der ausländischen, meist institutionellen Investoren aus Übersee aus, die Alternativen zu den in ihren Heimatländern in Asien und dem Mittleren Osten niedrigen Renditen suchen.

Der größte Anteil des gesamten Transaktionsvolumens entfällt mit ca. 45% (4,3 Mrd. Euro) auf Büroimmobilien. Der Anteil der Einzelhandelsimmobilien hat sich signifikant auf 31% (3,0 Mrd. Euro) erhöht, was an der mit Abstand größten Transaktion des Quartals liegt, die mit vier in Deutschland verteilten Shopping Centern ein Volumen von knapp 1 Mrd. Euro umfasste. Lager- und Logistikimmobilien erreichten einen Anteil am Transaktionsvolumen von 7% (knapp 700 Mio. Euro).

Zwar ist tendenziell eine erhöhte Nachfrage nach Investitionsgelegenheiten außerhalb der etablierten Märkte zu beobachten, große Transaktionen mit einem Volumen oberhalb 50 Mio. Euro erreichten jedoch zusammen nur 500 Mio. Euro in B-Städten, was den nach wie vor vorhandenen Fokus auf die Top-7-Standorte zeigt und auch Beleg für das naturgemäß eher geringe Angebot an großvolumigen Investitionsobjekten außerhalb der Top-7-Standorte ist. Das Transaktionsvolumen in den Top-7-Standorten betrug knapp 5,2 Mrd. Euro, dies entspricht gut 54% des deutschlandweiten Transaktionsvolumens (2014: 41%).

› TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN
in Mrd. Euro



* Durchschnitt Q1 2010–Q4 2014 Quelle: JLL

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Highlights

- FFO mit 12,1 Mio. Euro auf hohem Niveau
- Deutlicher Zuwachs bei Erträgen aus Immobilienmanagement (+27%)
- Verkäufe im Volumen von 24 Mio. Euro getätigt, weitere Transaktionen sind in fortgeschrittenen Verhandlungen
- Jahresziele 2015 bestätigt

Im ersten Quartal 2015 hat die DIC Asset AG die geplanten Ziele erreicht und erneut ein gutes operatives Ergebnis erwirtschaftet. Per 31.03.2015 erreichte der FFO 12,1 Mio. Euro und lag damit leicht über dem hohen Niveau des Vorjahresquartals. Der Konzernüberschuss lag auf Grund der zu Jahresbeginn gegenüber dem Vorjahreszeitraum im geringeren Maße erfolgten Verkäufe zum Bilanzstichtag bei 1,3 Mio. Euro (Vorjahr: 2,0 Mio. Euro).

Portfolio

Das betreute Portfolio der DIC Asset AG umfasste zum Stichtag insgesamt 236 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 1,8 Mio. m^2 und einem Gesamtwert von rund 3,3 Mrd. Euro (Assets under Management). Anteilig auf die DIC Asset AG bezogen betrug der Immobilienwert 2,4 Mrd. Euro und liegt damit nach den planmäßigen Verkäufen um 0,1 Mrd. unter dem Wert des Vorjahreszeitraums. Gegenüber dem Schlussquartal 2014 ergaben sich im Portfoliovolumen und der regionalen Verteilung keine wesentlichen Veränderungen. Die Bruttomietrendite liegt nahezu unverändert bei 6,5% (2014: 6,6%). Die Immobilien erwirtschaften jährliche Mieteinnahmen (anteilig, inklusive Co-Investments) von 148,4 Mio. Euro.

› REGIONALE ENTWICKLUNG
jeweils zum 31.03.

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt
	2014 / 2015	2014 / 2015	2014 / 2015	2014 / 2015	2014 / 2015	2014 / 2015
Bruttomietrendite	6,6% / 6,5%	7,3% / 7,2%	6,0% / 6,1%	6,5% / 6,4%	7,1% / 6,8%	6,6% / 6,5%
Leerstandsquote	6,2% / 7,3%	6,8% / 7,4%	19,5% / 18,3%	11,8% / 10,8%	9,1% / 11,7%	11,1% / 11,4%
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	6,1 / 6,0	5,0 / 4,5	5,1 / 4,6	4,5 / 4,2	3,9 / 3,5	4,8 / 4,5
Annualisierte Miete (Mio. Euro)	23,8 / 23,1	21,3 / 19,4	34,3 / 34,8	46,2 / 43,6	31,4 / 27,5	157,0 / 148,4

Im ersten Quartal 2015 wurden insgesamt knapp 2,0 Mio. Euro an annualisierter Miete langfristig unter Vertrag gebracht. Davon konnten 1,1 Mio. Euro Neuvermietungen und 0,9 Mio. Euro im Rahmen von Anschlussvermietungen realisiert werden. Im Vorjahreszeitraum betrug die Vermietungsleistung in Folge einiger außergewöhnlich hoher Vertragsabschlüsse 6,8 Mio. Euro.

› VERMIETUNGSLEISTUNG

annualisiert in Mio. Euro	Q1 2015	Q1 2014
Büro	1,4	3,4
Einzelhandel	0,3	0,2
Weiteres Gewerbe	0,2	3,0
Wohnen	<0,1	0,2
Gesamt	2,0	6,8
Stellplätze (Einheiten)	945	522

› TOP-VERMIETUNGEN

Top-3-Neuvermietungen

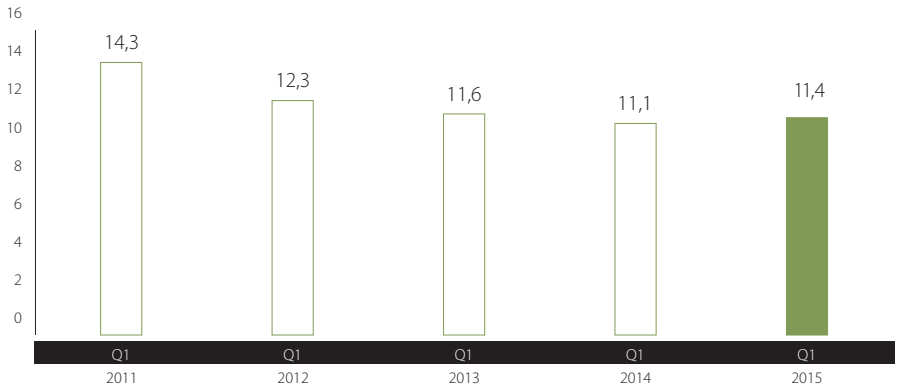
Robert Bosch GmbH	Korntal	4.300 m²
Sparda Bank	Saarbrücken	1.000 m²
Vestas Deutschland GmbH	Berlin	800 m²

Top-3-Anschlussvermietungen

Cellular GmbH	Hamburg	900 m²
WIHAG Fahrzeugbausysteme GmbH	Bielefeld	500 m²
MLP Finanzdienstleistungen	Ludwigshafen	500 m²

Die Leerstandsquote lag zum 31.03.2015 bei 11,4% (2014: 11,1%) und damit, im Zusammenhang mit zu Jahresbeginn auslaufenden Verträgen, im Rahmen der Erwartungen (Vorquartal: 10,9%).

› ENTWICKLUNG LEERSTANDSQUOTE
zum Quartalsende in %



Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit ging gegenüber dem Vorjahreszeitraum (4,8 Jahre) entsprechend der allgemeinen Markttendenz zu kürzer laufenden Verträgen zurück und bewegte sich mit 4,5 Jahren auf gleichem Niveau wie zum Jahresende 2014 (4,6 Jahre).

Transaktionsaktivitäten: fünf Objekte verkauft

Insgesamt wurden bis dato in 2015 fünf Objekte für rund 24 Mio. Euro beurkundet, davon zwei Objekte in Hamburg, ein Objekt in Heidelberg und ein Objekt in Berlin aus dem Commercial Portfolio (insgesamt 22,2 Mio. Euro) sowie ein Objekt in Gießen (1,7 Mio. Euro) aus den Co-Investments. Dabei handelt es sich primär um kleinere Immobilien, die zur weiteren Portfoliooptimierung verkauft wurden. Für ein im Geschäftsjahr 2014 beurkundetes Objekt aus dem Commercial Portfolio erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang im ersten Quartal 2015.

Fonds: Weiteres Wachstum in 2015 geplant

Die Ankaufsaktivitäten in 2015 konzentrieren sich auf das weitere Wachstum des Fondsbereiches. Mit dem geplanten Ausbau des Fondsgeschäfts wird die DIC Asset AG insbesondere einen wachsenden Anteil von Erträgen aus dem Immobilienmanagement der Fondsobjekte erzielen. Dabei beträgt das mittelfristige Zielvolumen im Fondsbereich rund 1 Mrd. Euro.

Im ersten Quartal erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lasten-Übergang für ein Ende 2014 erworbenes Objekt mit einem Volumen von rund 21 Mio. Euro. Das Gesamtvolumen der drei Fonds beträgt aktuell rund 650 Mio. Euro.

Quartiersentwicklung „MainTor“: bauliche Finalisierung gestartet

Zum Jahreswechsel wurde das fertiggestellte „MainTor Porta“ an den Käufer (ein von Union Investment gemanagter Fonds) übergeben, der Mieter Union Investment hat das Objekt bezogen. Nachdem Ende 2014 das letzte Teilprojekt des „MainTor-Quartiers“ bereits vor Baubeginn erfolgreich an die Unternehmerin Susanne Klatten vermarktet werden konnte, haben Anfang 2015 die Bauarbeiten am „WINX – The Riverside Tower“ begonnen. Der markante Büroturm ist bereits zu 60% vorab vermietet, die Fertigstellung ist für Ende 2017/Anfang 2018 geplant.

Personalentwicklung

Seit 01.01.2015 werden die bisher ausgelagerten 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 bisher mit den Aufgaben betrauten Mitarbeiter in die DIC Asset AG integriert und bestehende Dienstleistungsverträge zum 31.12.2104 gekündigt. Mit der Übernahme erhöht sich die Mitarbeiterzahl um insgesamt 32 gegenüber dem Jahresende 2014. Zum Stichtag 31.03.2015 sind im Unternehmen 164 Mitarbeiter beschäftigt. Dadurch haben sich die Personalkosten im Vergleich zum Vorjahresquartal erhöht sowie die administrativen Kosten verringert.

› ANZAHL MITARBEITER

	31.03.2015	31.12.2014
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	**15**	17
Asset- und Propertymanagement	**103**	102
Konzernmanagement und Administration	**46**	13
Gesamt	**164**	132

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

Mieteinnahmen nach Verkäufen planmäßig niedriger

Im ersten Quartal 2015 haben wir Bruttomieteinnahmen in Höhe von 35,1 Mio. Euro erwirtschaftet (Q1 2014: 36,8 Mio. Euro). Der Rückgang der Mieteinnahmen um 5% folgt maßgeblich den planmäßigen Verkäufen aus dem Commercial Portfolio. Die Nettomieteinnahmen lagen bei 31,0 Mio. Euro und damit um 7% unter dem Vorjahreswert (33,5 Mio. Euro).

Wachsende Erträge aus Immobilienmanagement

Die Erträge aus dem Immobilienmanagement sind von 1,1 Mio. Euro im Vorjahr auf 1,4 Mio. Euro gestiegen, ein Zuwachs um 27%. Hier macht sich der erfolgreiche weitere Ausbau des Fondsgeschäfts bemerkbar. Die Einnahmen aus dem Management von Fondsimmobilien wuchsen um 0,3 Mio. Euro auf 1,1 Mio. Euro.

Gesamterträge von 45,8 Mio. Euro

Aus Immobilienverkäufen erzielten wir bis zum Stichtag Erlöse in Höhe von 2,1 Mio. Euro und einen Verkaufsgewinn von 0,3 Mio. Euro. Im Vorjahr hatten wir bis Ende März Verkäufe mit Erlösen von 16,1 Mio. Euro und einem Gewinn von 0,7 Mio. Euro realisiert. Die Gesamterträge beliefen sich auf 45,8 Mio. Euro gegenüber 62,1 Mio. Euro im Vorjahr. Der Rückgang erklärt sich im Wesentlichen durch die geringeren Erlöse aus bis Ende März 2015 wirksamen Verkäufen.

› ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

in Mio. Euro	**Q1 2015**	Q1 2014	Δ
Bruttomieteinnahmen	**35,1**	36,8	-5%
Erträge aus Immobilienmanagement	**1,4**	1,1	27%
Erlöse aus Immobilienverkauf	**2,1**	16,1	-87%
Sonstige Erträge	**7,2**	8,1	-11%
Gesamterträge	**45,8**	62,1	-26%

Operative Kosten im Plan

Die operativen Kosten lagen im ersten Quartal 2015 auf dem Niveau des Vorjahres. Der Personalaufwand stieg um 0,6 Mio. Euro auf 3,8 Mio. Euro insbesondere in Folge des Insourcings von Aufgaben der Administration und des Rechnungswesens und der entsprechenden Mitarbeiter. Im Gegenzug sank der administrative Aufwand gegenüber dem Vorjahr von 2,5 Mio. Euro auf 2,0 Mio. Euro. Die operative Kostenquote (Verwaltungs- und Personalaufwand zu Bruttomieteinnahmen, bereinigt um Immobilienmanagementerträge) ist auf Basis der geringeren Bruttomieteinnahmen leicht um 0,3 Prozentpunkte auf 12,5% gestiegen.

Finanzergebnis optimiert

Im Finanzergebnis von -15,6 Mio. Euro (Vorjahr: -17,8 Mio. Euro) spiegeln sich vor allem die gesunkenen Zinsaufwendungen nach Rückführung von Darlehen sowie verbesserte Zinskonditionen wider. Weitere Optimierungen werden im Rahmen der in der zweiten Jahreshälfte anstehenden Refinanzierungen erwartet.

Erträge aus Co-Investments auf Vorjahresniveau

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen (Co-Investments) lag mit 0,9 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahresquartals (1,0 Mio. Euro). Die Erträge aus unseren Fondsbeteiligungen zeigen sich mit 0,6 Mio. Euro unverändert zum Wert des Vorjahreszeitraums (Q1 2014: 0,6 Mio. Euro), nachdem wir zur Optimierung unseres Eigenkapitaleinsatzes unsere Beteiligungsquote an dem ersten Fonds im Laufe des zweiten Quartals 2014 reduziert sowie im dritten Quartal 2014 einen dritten Fonds aufgelegt haben.

› ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. Euro	**Q1 2015**	Q1 2014	Δ
Nettomieteinnahmen	**31,0**	33,5	-7%
Verwaltungsaufwand	**-2,0**	-2,5	-20%
Personalaufwand	**-3,8**	-3,2	19%
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	**0,1**	0,1	0%
Erträge aus Immobilienmanagement	**1,4**	1,1	27%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	**0,9**	0,9	0%
Zinsergebnis	**-15,5**	-17,9	-13%
Funds from Operations	**12,1**	12,0	1%

FFO mit 12,1 Mio. Euro auf hohem Niveau stabil
Das operative Ergebnis, der FFO, des ersten Quartals 2015 betrug 12,1 Mio. Euro und lag damit, trotz planmäßig geringerer Mieteinnahmen, über dem Vorjahresergebnis. Dies resultiert vor allem aus dem signifikant gestiegenen FFO-Beitrag der Fonds (+21%) und dem verbesserten Zinsergebnis. Je Aktie belief sich der FFO auf 0,18 Euro (Vorjahr: 0,18 Euro).

Konzernüberschuss: 1,3 Mio. Euro
Im ersten Quartal 2015 belief sich der Konzernüberschuss auf 1,3 Mio. Euro (Vorjahr: 2,0 Mio. Euro). Maßgeblich für die Veränderung zum Vergleichszeitraum war der geringere Umfang der Verkäufe. Das Ergebnis je Aktie betrug 0,02 Euro (Vorjahr: 0,03 Euro).

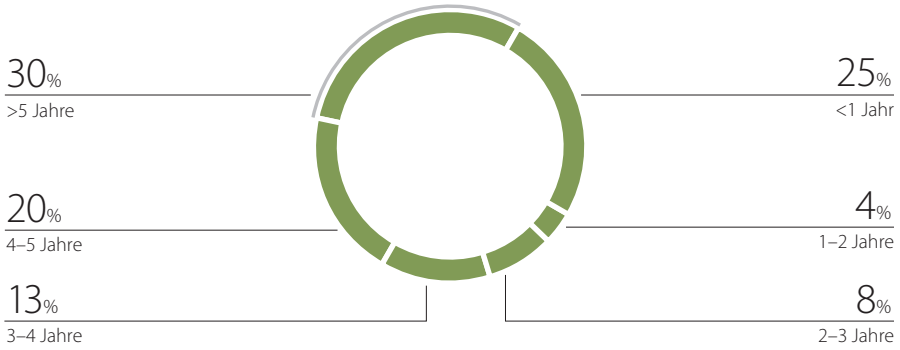
FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Mit 87% 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 12,1 Mio. Euro zurückgeführt.

Per 31.03.2015 bezifferten sich die Finanzschulden auf 1.656,5 Mio. Euro. Dies sind insgesamt 11,4 Mio. Euro weniger als zum Jahresende 2014 (1.667,9 Mio. Euro) und 77,4 Mio. Euro weniger als per 31.03.2014 (1.733,9 Mio. Euro).

Kurzfristig anstehendes Refinanzierungsvolumen weiter reduziert
Die durchschnittliche Laufzeit der Schulden einschließlich der Anleihen lag am Ende des ersten Quartals bei 3,8 Jahren (Q1 2014: 4,2 Jahre) und reduzierte sich damit wie erwartet gegenüber dem Jahresende 2014 (4,0 Jahre). Der Anteil der Finanzierungen mit Laufzeiten größer als fünf Jahre belief sich zum Stichtag auf 30%, nach 40% im Vorjahr. Das im aktuellen Geschäftsjahr verbleibende Refinanzierungsvolumen für das Bestandsportfolio (Commercial Portfolio) beträgt rund 372 Mio. Euro.

› LAUFZEIT FINANZSCHULDEN
Finanzschulden per 31.03.2015



Die durchschnittlichen Zinskosten aller Bankfinanzierungen lagen bei rund 3,9 % und sind damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum signifikant um 20 Basispunkte gesunken (4,1%).

Der Zinsdeckungsgrad, das Verhältnis von Nettomieteinnahmen zu Zinszahlungen, ist im ersten Quartal auf 171% gestiegen (Gesamtjahr 2014: 164%) und liegt aufgrund des optimierten Finanzierungsvolumens über dem Wert des Vorjahresquartals (167%). Über 91% unserer Finanzschulden sind festverzinslich oder langfristig gegen Zinsschwankungen gesichert.

Cashflow stabil

Der Cashflow des Vorjahresquartals war im Wesentlichen durch die Anleihebegebung geprägt. Im ersten Quartal 2015 deckt der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nicht vollständig die Investitionen in Immobilien und den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit, was insbesondere auf das im Vergleich zum Vorjahreszeitraum geringere Verkaufsvolumen zurückzuführen ist.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag im ersten Quartal 2015 mit 11,4 Mio. Euro leicht unter dem Vorjahreswert (12,2 Mio. Euro), was insbesondere auf die planmäßig gesunkenen Mieteinnahmen zurückzuführen ist. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich auf -0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 7,8 Mio. Euro); er spiegelt im Wesentlichen die Verkaufserlöse im ersten Quartal (7,2 Mio. Euro, nach 16,2 Mio. Euro im Vorjahr) und die laufenden Investitionen in unsere Immobilien und das Fondsgeschäft wider. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich im ersten Quartal 2015 in Summe auf -11,7 Mio. Euro, nach 4,6 Mio. Euro im Vorjahresquartal. Wesentlichen Einfluss hatten dabei Regeltilgungen und Kreditrückführungen in Höhe von -12,1 Mio. Euro, während im Vorjahresquartal die Mittelzuflüsse aus der Anleiheaufstockung wesentlichen Einfluss hatten.

Der Finanzmittelbestand verringerte sich geringfügig gegenüber dem Jahresende um 1,1 Mio. Euro auf 96,4 Mio. Euro.

Bilanzstrukturen weiter optimiert

Im ersten Quartal verringerte sich die Bilanzsumme per 31.03.2015 geringfügig gegenüber dem Jahresende 2014 um 9,2 Mio. Euro auf 2.527,8 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch Abgänge und Darlehensrückführungen nach Verkäufen.

Auf der Aktivseite führten insbesondere Verkäufe von Objekten, deren Übergang noch nicht stattgefunden hat, zu Verschiebungen zwischen lang- und kurzfristigem Vermögen. Die planmäßigen Abschreibungen auf das Immobilienvermögen waren wesentlicher Treiber bei der Reduzierung der Aktivseite. Aus Kaufpreiszahlungen wurden Darlehen bei Kreditinstituten zurückgeführt, was zur Reduzierung der Finanzschulden auf der Passivseite der Bilanz führte. Die Summe der Finanzschulden verringerte sich um 11,4 Mio. Euro gegenüber dem Jahresende 2014.

Eigenkapitalquote erhöht

Das Eigenkapital per 31.03.2015 stieg leicht um 9,8 Million Euro von 774,8 Mio. Euro auf 784,5 Mio. Euro gegenüber dem 31.12.2014. Die Netto-Eigenkapitalquote stieg gegenüber der Jahresendbilanz 2014 im Zuge der anhaltenden Finanzoptimierungen um 30 Basispunkte von 33,4% auf 33,7 %. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value, LtV) ist mit 65,7% nahezu stabil gegenüber dem Jahresende 2014.

PROGNOSE

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2015 mit insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für die DIC Asset AG und verfolgen weiter unsere im Strategieplan festgelegte Meilensteinplanung, deren zentraler Bestandteil die nachhaltige Steigerung der Netto-Eigenkapitalquote bzw. der Abbau des Verschuldungsgrades ist.

Die anhaltende Niedrigzinspolitik sorgt für weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen. Zugleich suchen vor diesem Hintergrund insbesondere institutionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionsfonds nach geeigneten Anlagen, um ihre Renditeziele erreichen zu können. Die Rahmenbedingungen für ein lebhaftes Transaktionsgeschehen sind damit weiterhin intakt. Vor diesem Hintergrund bestätigen wir unsere Jahresziele. Wir planen ein Investitionsvolumen leicht unter dem Niveau des Vorjahres zwischen rund 130 Mio. bis 150 Mio. Euro, hauptsächlich für das weitere Wachstum unserer Fonds, und ein Verkaufsvolumen von rund 150 Mio. bis 170 Mio. Euro für 2015. Auf Basis der fortgesetzten Verkaufsaktivitäten zur Senkung des Verschuldungsgrads und einer angestrebten Leerstandsquote von rund 10,5% rechnen wir mit Mieteinnahmen zwischen 134 Mio. und 136 Mio. Euro. Wir gehen davon aus, mit dem weiteren Ausbau der Erträge aus dem Immobilienmanagement und der Optimierung unserer Finanzstrukturen das operative Ergebnisniveau des Vorjahres um bis zu 4% auf einen FFO zwischen 48 Mio. und 50 Mio. Euro (rund 0,73 Euro pro Aktie) zu steigern.

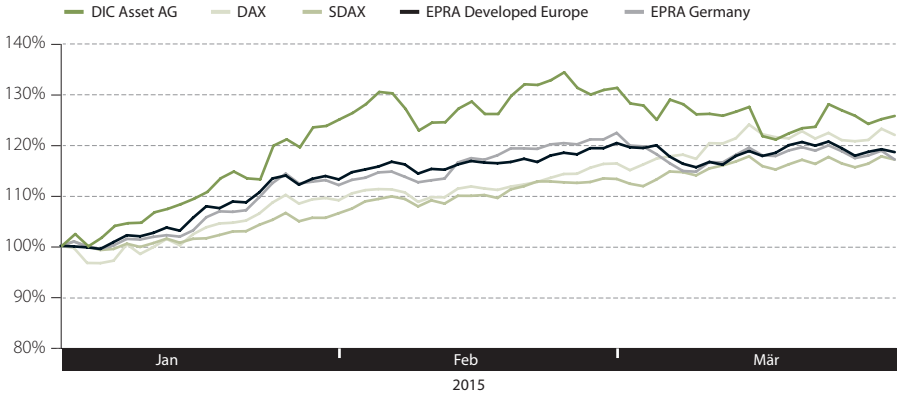
INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

DIC Asset-Aktie startet gut ins neue Jahr

Nach dem Rekordjahr 2014 lief der deutsche Leitindex DAX im ersten Quartal 2015 weiter von einem Höchststand zum nächsten. Getragen von der Aussicht auf eine breite konjunkturelle Erholung und den geldpolitischen Anreizen der EZB durchbrach er im März zweimal die Marke von 12.000 Punkten und schloss das Quartal mit einem Plus von 22,5% bei 11.966 Punkten.

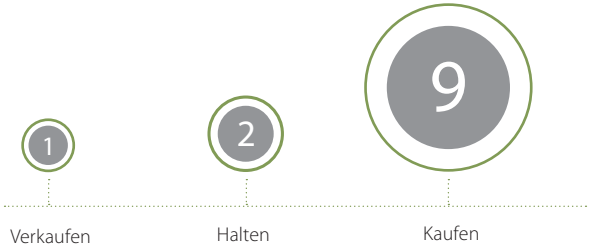
Die DIC Asset-Aktie entfaltete vom Start weg eine starke Aufwärtsbewegung. Bis Mitte März übertraf sie die Dynamik der wichtigsten deutschen Werte und entwickelte sich dann nahezu parallel weiterhin auf hohem Niveau. Damit konnte die Aktie im ersten Quartal durchweg eine bessere Performance vorweisen als der relevante Vergleichsindex EPRA Developed Europe. Die Aktie erreichte zwischenzeitlich einen vorläufigen Jahreshöchststand von 9,96 Euro am 24.02.2015 und schloss das erste Quartal mit einem Kurs von 9,32 Euro und damit 25,8% im Plus.

› KURSENTWICKLUNG



› COVERAGE VON 12 BANKHÄUSERN

(Stand Mai 2015)



Unternehmensanleihen erfolgreich

Beide Unternehmensanleihen verzeichneten im ersten Quartal eine hohe Handelsliquidität und notierten durchweg über dem Ausgabekurs. Der Kurs der DIC Asset AG-Anleihe 13/18 schloss am 31.03.2015 bei 107,6%. Die DIC Asset AG-Anleihe 14/19 notierte am 31.03.2015 bei 106,55%. Ende April haben wir die Unternehmensanleihe 14/19 im Rahmen einer Privatplatzierung erfolgreich um 50 Mio. Euro auf 175 Mio. Euro aufgestockt. Die neuen Schuldverschreibungen wurden bei institutionellen Investoren platziert. Der Ausgabepreis wurde am oberen Ende der Vermarktungsspanne bei 103 Prozent festgelegt. Die im Rahmen der Aufstockung begebenen Schuldverschreibungen werden seither unter der vorläufigen ISIN / WKN DE000A14J694 / A14J69 gehandelt und voraussichtlich am 8. Juni 2015 in die bestehende Notierung der Schuldverschreibungen mit der ISIN / WKN DE000A12T648 / A12T64 mit Teilnahme am Prime Standard für Unternehmensanleihen der Deutsche Börse AG überführt werden.

› 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]

		Q1 2015	Q1 2014
FFO je Aktie	Euro	**0,18**	0,18
FFO-Yield [2]		**7,3%**	10,7%
Quartalsschlusskurs	Euro	**9,32**	6,67
52-Wochen-Hoch	Euro	**9,99**	8,20
52-Wochen-Tief	Euro	**5,83**	6,26
Aktienanzahl am 31.03.		**68.577.747**	68.577.747
Börsenkapitalisierung [2]	Mio. Euro	**639**	460

(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 DE000A14J694
WKN	A1TNJ2	A12T64
Kürzel	DICB	DICC DICD
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

	31.03.2015	31.03.2014
DIC Asset AG-Anleihe 13/18		
Schlusskurs	**107,65**	106,00
Effektive Rendite	**3,2%**	4,6%
DIC Asset AG-Anleihe 14/19		
Schlusskurs	**106,55**	–
Effektive Rendite	**3,0%**	–

IR-Aktivitäten

Im Vordergrund der IR-Aktivitäten standen im ersten Quartal die Veröffentlichung und Kommunikation des Jahresabschlusses 2014. Der Vorstand und das Investor Relations-Team erläuterten die Ergebnisse für 2014 sowie strategische Zielsetzungen auf dem traditionellen DIC Asset-Analystenabend zum Jahresauftakt. Weiterhin nahmen sie an zwei Investorenkonferenzen und einer Roadshow teil und informierten Aktionäre, Investoren und Analysten über aktuelle Entwicklungen und den Geschäftsverlauf.

› IR-KALENDER 2015

17.04.	Bankhaus Lampe Deutschland-Konferenz	Baden-Baden
12.05.	Veröffentlichung Bericht Q1 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*	
17.11.	Commerzbank German Commercial Property Forum	London

*mit Conference Call

Aktuelle Termine finden Sie auch auf unserer Website:
www.dic-asset.de/investor-relations/termine

KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2015

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Q1 2015	Q1 2014
Gesamterträge	45.829	62.061
Gesamtaufwendungen	-29.809	-42.902
Bruttomieteinnahmen	35.072	36.848
Erbbauzinsen	-325	-328
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	7.017	7.682
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-7.690	-8.405
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-3.087	-2.313
Nettomieteinnahmen	30.986	33.484
Verwaltungsaufwand	-1.980	-2.458
Personalaufwand	-3.802	-3.163
Abschreibungen	-11.011	-10.731
Erträge aus Immobilienmanagement	1.382	1.108
Sonstige betriebliche Erträge	248	313
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-147	-108
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	101	205
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.110	16.109
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.766	-15.395
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	344	714
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	16.020	19.160
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	905	1.004
Zinserträge	2.550	2.155
Zinsaufwand	-18.157	-19.999
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.318	2.320
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-396	-689
Latente Steuern	344	399
Konzernüberschuss	1.266	2.030
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	1.246	2.218
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	20	-188
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro	0,02	0,03

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Q1 2015	Q1 2014
Konzernüberschuss	1.266	2.030
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	2.945	0
Marktbewertung Sicherungsinstrumente *		
Cashflow-Hedges	5.499	-2.770
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	-5	-34
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	8.439	-2.804
Gesamtergebnis	9.705	-774
Konzernaktionäre	9.685	-586
Minderheitenanteile	20	-188

* nach Steuern

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Q1 2015	Q1 2014
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/erhaltenen Zinsen und Steuern	17.060	17.904
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestion gehaltenen Immobilien	-344	-713
Abschreibungen	11.011	10.731
Veränderungen der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	-561	-1.156
Veränderungen der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden	2.303	-1.968
Veränderungen der Rückstellungen	-483	-133
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-1.829	3.398
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	27.157	28.063
Gezahlte Zinsen	-15.331	-15.421
Erhaltene Zinsen	38	49
Gezahlte/erhaltene Steuern	-502	-501
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.363	12.188
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.160	16.225
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-4.293	-3.105
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	-763	-2.653
Darlehen an andere Unternehmen	-2.862	-2.606
Erwerb/Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung und Software	-4	-33
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-762	7.828
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Anleihenbegebung	0	25.250
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	415	0
Rückzahlung von Darlehen	-12.079	-19.004
Sicherheitsleistungen	0	-600
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	0	-1.084
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-11.664	4.562
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.063	24.578
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	97.421	56.418
Finanzmittelfonds zum 31. März	96.358	80.996

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	31.03.2015	31.12.2014
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.124.177	2.143.939
Betriebs- und Geschäftsausstattung	583	604
Anteile an assoziierten Unternehmen	82.057	81.027
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	110.550	108.564
Beteiligungen	23.538	20.593
Immaterielle Vermögenswerte	1.180	1.273
Aktive latente Steuern	27.340	28.334
Langfristiges Vermögen	2.369.425	2.384.334
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	553	5.603
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.335	7.667
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	15.528	14.323
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	11.321	11.695
Sonstige Forderungen	7.961	7.747
Sonstige Vermögenswerte	7.906	6.482
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	96.358	97.421
	146.962	150.938
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	11.422	1.691
Kurzfristiges Vermögen	158.384	152.629
Summe Aktiva	2.527.809	2.536.963

Passiva in TEUR	31.03.2015	31.12.2014
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	68.578	68.578
Kapitalrücklage	732.846	732.846
Hedgingrücklage	-32.171	-37.667
Rücklage für zur Veräußerung gehaltene Finanzinstrumenten	3.036	91
Bilanzgewinn	7.498	6.252
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	779.787	770.100
Minderheitenanteile	4.701	4.744
Summe Eigenkapital	784.488	774.844
SCHULDEN		
Unternehmensanleihen	219.883	219.595
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.019.765	1.040.740
Rückstellungen	80	30
Passive latente Steuern	13.803	16.598
Derivate	40.516	47.103
Summe langfristiger Schulden	1.294.047	1.324.066
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	407.375	405.846
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.160	1.461
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	3.382	3.773
Rückstellungen	200	732
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.129	3.608
Sonstige Verbindlichkeiten	22.559	20.944
	439.805	436.364
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	9.469	1.689
Summe kurzfristiger Schulden	449.274	438.053
Summe Schulden	1.743.321	1.762.119
Summe Passiva	2.527.809	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					2.218	2.218	-188	**2.030**
Sonstiges Ergebnis								
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			-2.770			-2.770		**-2.770**
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assozierten Unternehmen*			-34			-34		**-34**
Gesamtergebnis			-2.804	0	2.218	-586	-188	**-774**
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente						-231		**-231**
Rückzahlung Minderheitenanteile						0	-49	**-49**
Stand am 31. März 2014	68.578	733.346	-32.882	0	17.651	786.693	5.307	**792.000**
Konzernüberschuss					12.603	12.603	-599	**12.005**
Sonstiges Ergebnis								
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			-4.782			-4.782		**-4.782**
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assozierten Unternehmen*			-2			-2		**-2**
Gewinn aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten				91		91		**0**
Gesamtergebnis			-4.784	91	12.603	7.910	-599	**7.312**
Dividendenzahlung für 2013					-24.002	-24.002		**-24.002**
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-501				-501		**-501**
Zugang Minderheitenanteile						0	34	**34**
Stand am 31. Dezember 2014	68.578	732.846	-37.666	91	6.252	770.100	4.744	**774.844**
Konzernüberschuss					1.246	1.246	20	**1.266**
Sonstiges Ergebnis								
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			5.499			5.499		**5.499**
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assozierten Unternehmen*			-5			-5		**-5**
Gewinn aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten				2.945		2.945		**2.945**
Gesamtergebnis			5.494	2.945	1.246	9.685	20	**9.705**
Rückzahlung Minderheitenanteile						0	-61	**-61**
Stand am 31. März 2015	68.578	732.846	-32.171	3.036	7.498	779.787	4.701	**784.488**

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Annualisierte Miete der Geschäftssegmente zum 31. März 2015

in TEUR	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	**Gesamt Q1 2015**	Gesamt Q1 2014	Mieteinnahmen Q1 2015 (GuV)
Commercial Portfolio	22.607	18.494	32.486	42.340	23.644	**139.571**	146.561	35.072
Co-Investments	506	918	2.358	1.296	3.801	**8.878**	10.398	
Gesamt	23.113	19.412	34.844	43.636	27.445	**148.449**	156.959	

Segmentvermögen zum 31. März 2015

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	**Gesamt Q1 2015**	Gesamt Q1 2014
Anzahl Objekte	34	31	51	56	64	**236**	249
Marktwert (in Mio. Euro)	357,4	268,5	693,1	677,5	402,0	**2.398,5**	2.523,1

Annualisierte Miete der Geschäftssegmente zum 31. März 2014

in TEUR	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	**Gesamt Q1 2014**	Gesamt Q1 2013	Mieteinnahmen Q1 2014 (GuV)
Commercial Portfolio	23.354	19.301	32.897	44.534	26.475	**146.561**	123.060	36.848
Co-Investments	402	1.973	1.405	1.713	4.905	**10.398**	15.534	
Gesamt	23.756	21.274	34.302	46.247	31.380	**156.959**	138.594	

Segmentvermögen zum 31. März 2014

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	**Gesamt Q1 2014**	Gesamt Q1 2013
Anzahl Objekte	36	32	54	59	68	**249**	261
Marktwert (in Mio. Euro)	362,8	289,5	716,6	709,2	445,0	**2.523,1**	2.182,9

ANHANG

Allgemeine Angaben zur Berichterstattung

Der Quartalsabschluss umfasst gemäß § 37 x Abs. 3 WpHG einen Konzernzwischenabschluss und einen Konzernzwischenlagebericht. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, für die Zwischenberichterstattung aufgestellt (IAS 34). Den Quartalsabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zu Grunde. Der Konzernzwischenlagebericht wurde unter der Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG erstellt.

Im Konzernzwischenabschluss werden die gleichen Methoden zur Konsolidierung, Währungsumrechnung, Bilanzierung und Bewertung wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 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 31. März 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 März 2015 ergaben sich keine Anpassungen auf Grund veränderter Schätzungen oder Annahmen.

Neue Standards und Interpretationen

Die DIC Asset hat alle von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 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 sog. 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 gehaltene 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

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 2.945 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 31.03.2015**	**Zeitwert 31.03.2015**	Buchwert 31.12.2014	Zeitwert 31.12.2014
AKTIVA					
Beteiligungen	AfS	**23.538**	**23.538**	20.593	20.593
Sonstige Ausleihungen	LaR	**110.550**	**110.550**	108.564	108.564
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	LaR	**553**	**553**	5.603	5.603
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	**7.335**	**7.335**	7.667	7.667
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	**15.528**	**15.528**	14.323	14.323
Sonstige Forderungen	LaR	**7.961**	**7.961**	7.747	7.747
Sonstige Vermögenswerte	LaR	**7.906**	**7.906**	6.482	6.482
Flüssige Mittel	LaR	**96.358**	**96.358**	97.421	97.421
Summe	LaR	**246.191**	**246.191**	247.807	247.807
PASSIVA					
Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.	**35.837**	**35.837**	42.087	42.087
Derivate ohne Hedge-Beziehung	FLHfT	**4.679**	**4.679**	5.016	5.016
Unternehmensanleihen	FLAC	**219.883**	**241.113**	219.595	238.875
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	**1.019.765**	**998.057**	1.040.740	1.017.726
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	**407.375**	**401.004**	405.846	410.693
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	**3.160**	**3.160**	1.461	1.461
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Unternehmen	FLAC	**3.382**	**3.382**	3.773	3.773
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	**22.559**	**22.559**	20.944	20.944
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	**9.469**	**9.469**	1.689	1.689
Summe	FLAC	**1.685.593**	**1.678.744**	1.694.048	1.695.161

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

in TEUR	**2015**	2014
1.1.	**20.593**	20.502
Zugang	**0**	0
Bewertungseffekt	**2.945**	91
31.03./31.12.	**23.538**	20.593

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 teilhaben zu lassen, wird der Vorstand auf der Hauptversammlung am 2. Juli 2015 eine Dividende von 0,35 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2014 vorschlagen.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im ersten Quartal 2015 wurden die folgenden Bürgschaften neu ausgegeben:

Die DIC Asset AG hat für das Projekt MainTor Porta eine unbefristete, selbstschuldnerische Zahlungsbürgschaft an die Jaeger Ausbau GmbH & Co. KG Rhein-Main in Höhe von 2.750 TEUR abgegeben.

Die DIC Asset AG hat für das Projekt MainTor Porta eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft für Ansprüche aus Bauvorhaben/Objektüberwachung an Drees & Sommer Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH in Höhe von 591 TEUR abgegeben.

Die DIC Asset AG hat 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 gemeinsam mit der DIC KGaA und der DICP im April 2015 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.

Im Rahmen der Übergabe an den Mieter Union Investment haben die DIC Asset AG, DIC KGaA und DICP im März 2015 eine Vertragserfüllungsbürgschaft bis zu einem Betrag von 1.220 TEUR gewährt.

Zu den weiteren bis Ende 2014 ausgegebenen Bürgschaften bzw. Garantien sowie zu 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 April 2015 wurde im Rahmen einer Privatplatzierung die im September 2014 begebene Anleihe um 50 Mio. Euro auf 175 Mio. Euro aufgestockt.

Zwischen dem Bilanzstichtag und der Freigabe zur Veröffentlichung des Quartalsberichts durch den Vorstand am 11. Mai 2015 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für ein Objekt aus dem Commercial Portfolio. Das Transaktionsvolumen hieraus beläuft sich auf 7 Mio. Euro. Ferner wurde der Verkauf von zwei Objekten aus dem Commercial Portfolio mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von insgesamt 8,8 Mio. Euro beurkundet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel wird im zweiten Quartal erwartet.

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 31. März 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. Mai 2015

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hübschmann
Wirtschaftsprüfer

Luce
Wirtschaftsprüfer

PORTFOLIO (Stand 31. März 2015)

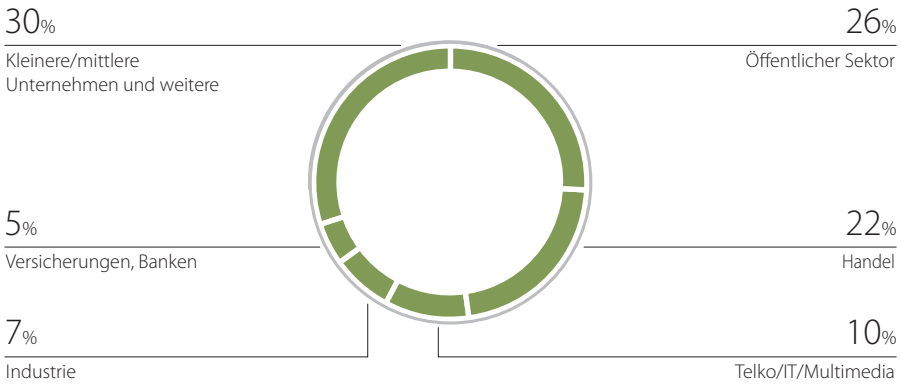
› ÜBERBLICK PORTFOLIO*

	Commercial Portfolio	Co-Invest-ments	**Gesamt Q1 2015**	Gesamt Q1 2014
Anzahl Immobilien	186	50	**236**	249
Marktwert in Mio. Euro**	2.151,4	247,0	**2.398,5**	2.523,0
Mietfläche in m^2	1.341.300	68.300	**1.409.600**	1.475.100
Portfolioanteil nach Mietfläche	95%	5%	**100%**	100%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	139,6	8,9	**148,5**	157,0
Miete in Euro pro m^2	9,50	11,30	**9,60**	9,60
Mietlaufzeit in Jahren	4,5	4,4	**4,5**	4,8
Mietrendite	6,5%	6,6%	**6,5%**	6,6%
Leerstandsquote	11,6%	8,0%	**11,4%**	11,1%

* 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

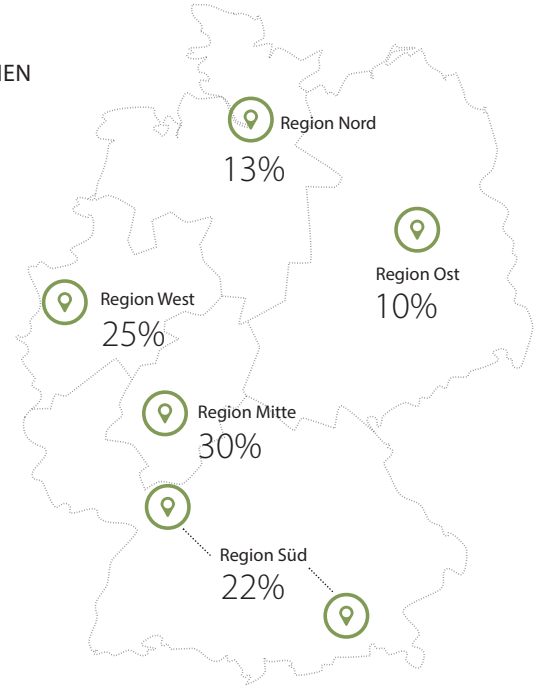
› HAUPTMIETER

Basis: anteilige annualisierte Mieteinnahmen



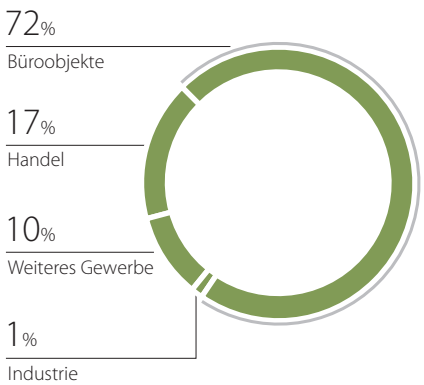
› PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Marktwert betreutes Immobilienvermögen



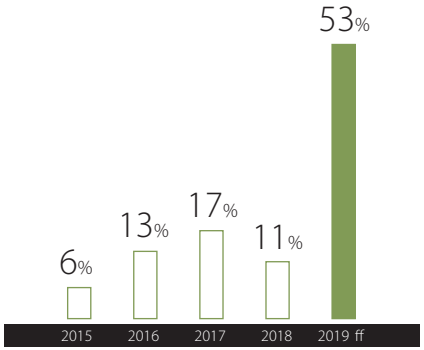
› NUTZUNGSARTEN

Basis: anteilige annualisierte Mieteinnahmen



› LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

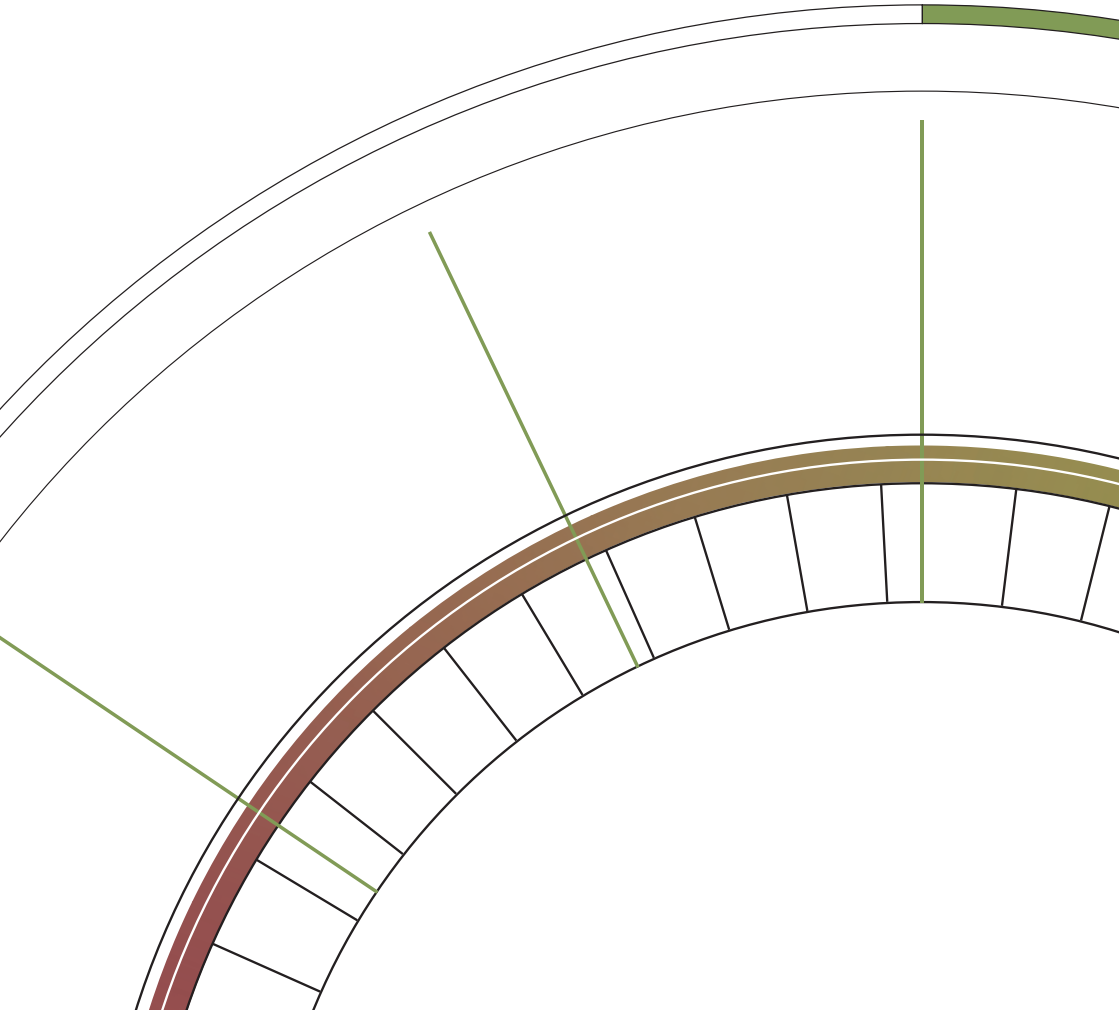
Basis: anteilige annualisierte Mieteinnahmen



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