



Q3 2014
ZWISCHENBERICHT



ÜBER DIE DIC ASSET AG

Die 2002 etablierte DIC Asset AG mit Sitz in Frankfurt am Main ist ein Immobilienunternehmen mit ausschließlichem Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland und renditeorientierter Investitionspolitik. Das betreute Immobilienvermögen beläuft sich auf rund 3,4 Mrd. Euro mit rund 250 Objekten.

Die Investitionsstrategie der DIC Asset AG zielt auf die Weiterentwicklung eines qualitätsorientierten, ertragsstarken und regional diversifizierten Portfolios. Das Immobilienportfolio ist in zwei Segmente gegliedert: Das „Commercial Portfolio“ (2,2 Mrd. Euro) umfasst Bestandsimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und attraktiven Mietrenditen. Das Segment „Co-Investments“ (anteilig 0,2 Mrd. Euro) führt Fondsbeteiligungen, Joint Venture-Investments und Beteiligungen bei Projektentwicklungen zusammen.

Eigene Immobilienmanagement-Teams in sechs Niederlassungen an regionalen Portfolio-Schwerpunkten betreuen die Mieter direkt. Diese Marktpräsenz und -expertise schafft die Basis für den Erhalt und die Steigerung von Erträgen und Immobilienwerten.

Die DIC Asset AG ist seit Juni 2006 im SDAX notiert und im internationalen EPRA-Index für die bedeutendsten Immobilienunternehmen in Europa vertreten.

ÜBERBLICK

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	9M 2014	9M 2013	Δ	Q3 2014	Q2 2014	Δ
Bruttomieteinnahmen	110,7	91,9	+20%	37,1	36,8	+1%
Nettomieteinnahmen	99,2	81,1	+22%	33,4	32,3	+3%
Erträge aus Immobilienmanagement	3,6	5,0	-28%	1,3	1,2	+8%
Erlöse aus Immobilienverkauf	22,7	62,1	-63%	3,2	3,5	-9%
Gesamterträge	165,3	175,7	-6%	50,9	52,3	-3%
Gewinne aus Immobilienverkauf	1,0	4,2	-76%	0,4	-0,1	>100%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	3,7	1,4	>100%	2,2	0,5	>100%
Funds from Operations (FFO)	35,4	34,3	+3%	11,8	11,6	+2%
EBITDA	91,0	75,5	+21%	31,7	28,4	+12%
EBIT	58,8	50,6	+16%	20,5	18,1	+13%
EPRA-Ergebnis	35,3	32,3	+9%	11,8	11,9	-1%
Konzernüberschuss	5,9	10,6	-44%	1,9	2,0	-5%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	26,1	35,1	-26%	2,0	12,0	-83%

Finanzkennzahlen je Aktie in Euro	9M 2014	9M 2013	Q3 2014	Q2 2014
EPRA-Ergebnis*	0,51	0,69	0,17	0,17
FFO*	0,52	0,73	0,18	0,16

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	30.09. 2014	31.12. 2013	30.09. 2014	30.06. 2014
Netto-Eigenkapitalquote in %	32,4	32,6	32,4	33,3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.181,2	2.256,4	2.181,2	2.209,8
Bilanzsumme	2.674,8	2.596,0	2.674,8	2.587,4

Operative Kennzahlen	9M 2014	9M 2013	Q3 2014	Q2 2014
Vermietungsleistung in Mio. Euro	16,3	15,2	5,1	4,5
Leerstandquote in %	11,5	10,8	11,5	11,5

* mit neuer Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS berechnet. Durch die Kapitalerhöhung Ende 2013 stieg die Aktienanzahl von 45.719 Tsd. auf 68.578 Tsd. Aktien.

INHALT

— Vorwort	3
— Konzernzwischenlagebericht	4
— Investor Relations und Kapitalmarkt	18
— Konzernabschluss zum 30. September 2014	24
— Konzernanhang	34
— Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	40
— Portfolio	42

VORWORT

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

die DIC Asset AG hat in den ersten neun Monaten 2014 ihren Wachstumskurs im operativen Geschäft erfolgreich fortgesetzt und einen FFO von 35,4 Mio. Euro erwirtschaftet. Auch wenn die Märkte ab der zweiten Jahreshälfte unter dem Eindruck geopolitischer Unsicherheiten und relativierter Konjunkturprognosen standen, profitiert unser Unternehmen planmäßig von seinen soliden Fundamenten. Wir haben uns im dritten Quartal auf drei zentrale Faktoren konzentriert – mit Erfolg:

Erstens: Die Finanzierungsbasis haben wir verbessert, indem wir unter anderem eine dritte Unternehmensanleihe begeben haben. 100 Mio. Euro des Emissionsvolumens lösen unsere erste Anleihe aus dem Jahr 2011 ab. Weitere 25 Mio. Euro kommen der Finanzierung zusätzlichen Geschäfts zugute. Günstigerer Zinssatz und längere Laufzeit stärken somit das Finanzfundament der DIC Asset AG für die kommenden Jahre. Der durchschnittliche Zinssatz für alle Bankverbindlichkeiten sinkt auf 3,9%.

Zweitens: Die Ertragsbasis haben wir ausgebaut durch den Start eines dritten Fonds, der in Büroimmobilien investiert. Das Fondsgeschäft hat sich für die DIC Asset AG als attraktives Erfolgsmodell bewährt. Die DIC Asset AG profitiert regelmäßig sowohl von Beteiligungserträgen wie von den Managementgebühren für die Immobilienverwaltung und für das Transaktionsmanagement.

Drittens: Die Basis für künftige Erträge aus Projektentwicklungen hat mit weiteren Vermarktungserfolgen und Baufortschritten sehr konkrete Formen angenommen. „Opera Offices Neo“ hat einen Käufer und schon vor Baubeginn einen Mieter für über ein Drittel der Flächen gewonnen. Im Quartier „MainTor“ haben die ersten Mieter „MainTor Primus“ als ersten Bauteil inzwischen bezogen.

Die DIC Asset AG ist gut aufgestellt, um in Ihrem Interesse ihre Chancen weiter effektiv zu nutzen und das Jahr 2014 erneut mit einem attraktiven Ergebnis erfolgreich abzuschließen. Die Details finden Sie im folgenden Bericht.

Frankfurt am Main, im November 2014



Ulrich Höller



Sonja Wäntges



Rainer Pillmayer

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Die Konjunktur in Deutschland kühlte im Laufe des Jahres merklich ab. War die Binnennachfrage in der ersten Jahreshälfte noch Konjunkturmotor, hat sich im dritten Quartal das Geschäftsklima verschlechtert und auch die Unternehmen halten sich mit Investitionen zurück. Trotz des aktuell bestehenden Gegenwinds bleibt es nach Erwartungen der Wirtschaftsforscher mittelfristig bei einem Aufschwung, der getrieben wird durch die extrem niedrigen Zinsen und einen weiterhin stabilen Arbeitsmarkt mit Rekordniveau bei der Beschäftigung sowie durch steigende Real-einkommen.

Die deutschen Ausfuhren sanken im August um 5,8% zum Vormonat. Das ist der stärkste Einbruch seit Anfang 2009. Experten machen hauptsächlich den Handelskrieg mit Russland dafür verantwortlich. Das ifo-Geschäftsklima hat sich seit Mai sechs Monate in Folge verschlechtert. Verantwortlich dafür ist das mäßige Expansions-tempo der Weltwirtschaft. Ebenso hat sich die Erholung im Euroraum, anders als noch im Frühjahr erwartet, nicht gefestigt, und die internationalen Krisen in der Ukraine und in Syrien dämpfen die Stimmung.

In seiner Gemeinschaftsdiagnose senkt das ifo Institut zusammen mit anderen führenden Wirtschaftsforschungsinstituten seine Wachstumsprognose für die deutsche Wirtschaft für das Gesamtjahr 2014 auf 1,3%. Im September hat die EZB den Leitzins auf 0,05% gesenkt und reagiert damit zum zweiten Mal in diesem Jahr auf die sehr niedrige Inflation.

Büroflächenmarkt wenig dynamisch

Als Folge der wirtschaftlichen Entwicklung präsentiert sich der deutsche Büovermietungsmarkt anders als noch im Frühjahr weniger dynamisch. In den ersten neun Monaten erreichte der Büroflächenumsatz in den sieben größten Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart rund 2,06 Mio. Euro und liegt damit rund 7% unter dem Vorjahresniveau.

Das Leerstandsvolumen der Top-7-Standorte ist zum Ende des dritten Quartals auf rund 7 Mio. m² gesunken. Dies ist ein Rückgang gegenüber dem Vorquartal um 2% und ein Minus von 6% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Auch die Leerstandsquote ist gefallen und liegt mit 7,9% rund 60 Basispunkte unter dem Vorjahreszeitraum. Bis zum Jahresende geht JLL weiterhin von einer Leerstandsquote von 8% aus. In den Top-7-Standorten wurden bis Ende des dritten Quartals 2014 rund 586.000 m² Neubauten fertiggestellt (ein Minus von 11% gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Die niedrigen Zahlen im dritten Quartal resultieren aus zeitlichen Verschiebungen, im vierten Quartal werden über 470.000 m² an Fertigstellungen

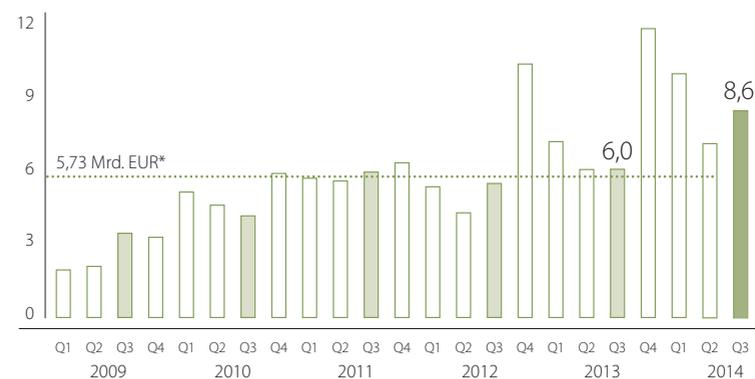
erwartet. JLL rechnet für das gesamte Jahr 2014 mit 1,1 Mio. m² Neubaufäche, einem Zuwachs von 19% gegenüber 2013. Über 70% der bisherigen Fertigstellungen sind bereits vermietet oder an Eigennutzer vergeben. JLL geht davon aus, dass das Neubausvolumen nach gegenwärtigem Stand der Projekte in 2015 abnehmen und unter die 1-Mio.-m²-Grenze rutschen wird. Für 2015 sind mehr als die Hälfte der Flächen vorvermietet oder an Eigennutzer vergeben.

Transaktionsmarkt weiter im Aufschwung

Der deutsche Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt verzeichnet das beste Neun-Monats-Ergebnis seit 2007. In den ersten drei Quartalen 2014 wurden 25,5 Mrd. Euro umgesetzt, dies entspricht einem Plus von rund einem Drittel (+6,3 Mrd. Euro) gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Im dritten Quartal wurden mit 8,6 Mrd. Euro gut 24% mehr als im zweiten Quartal investiert.

Neben den sehr niedrigen Zinsen profitiert der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt weiterhin vom starken Zufluss ausländischen Kapitals. Eine Vielzahl neuer Marktakteure schätzt den soliden Immobilienmarkt, der durch die gute Binnenkonjunktur und den ausgeglichenen Staatshaushalt gestützt wird. Mit knapp 11,9 Mrd. Euro in den ersten neun Monaten haben ausländische Investoren einen Anteil von rund 47% an den Gesamtinvestitionen. Büroimmobilien bleiben weiterhin die gefragteste Assetklasse mit knapp 11,8 Mrd. Euro beziehungsweise einem Anteil von rund 46%. An zweiter Stelle folgen Einzelhandelsimmobilien mit knapp 6,5 Mrd. Euro (rund 25%). Der Boom im Handel mit Logistikimmobilien setzt sich weiter fort und kommt auf knapp 2,3 Mrd. Euro (9%).

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN in Mrd. Euro



* Durchschnitt Q1 2009 – Q2 2014 Quelle: JLL

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Highlights

- FFO um 3% auf 35,4 Mio. Euro gestiegen
- Bruttomieteinnahmen um 20% auf 110,7 Mio. Euro gestiegen
- Hohe Vermietungsleistung über 155.000 m²
- Durchschnittszinssatz auf 3,9% gesunken
- Dritte Anleihe über 125 Mio. Euro erfolgreich platziert

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2014 hat die DIC Asset AG einen Anstieg des operativen Ergebnisses realisiert. Per 30.09.2014 wurde ein FFO-Anstieg auf 35,4 Mio. Euro erreicht (Vorjahr: 34,3 Mio. Euro).

Portfolio: Leerstand stabil, Zuwachs bei den Mieteinnahmen

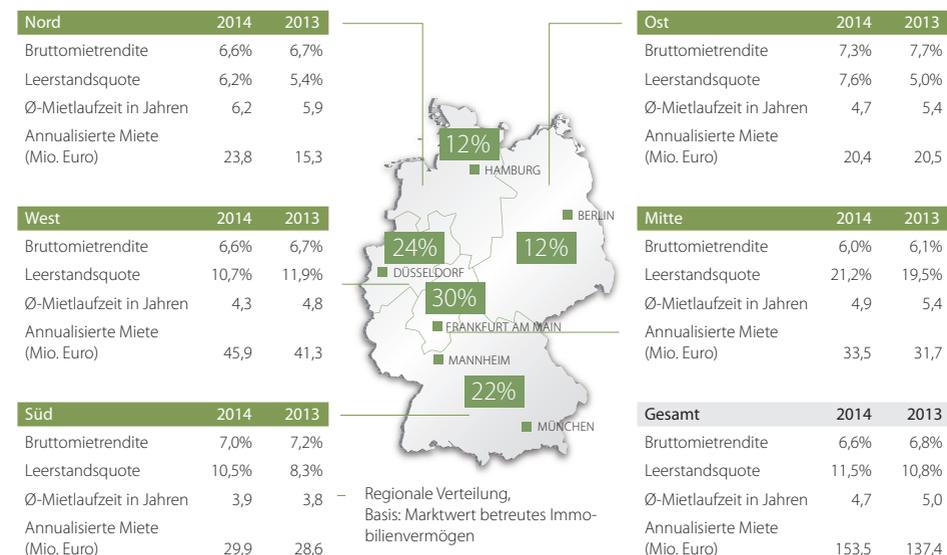
Das betreute Portfolio der DIC Asset AG umfasste Ende September insgesamt 246 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 1,8 Mio. m² und einem Gesamtwert von rund 3,4 Mrd. Euro (Assets under Management). Anteilig auf die DIC Asset AG bezogen beträgt der Immobilienwert circa 2,4 Mrd. Euro und liegt damit, nach der Konsolidierung der Portfolio-Akquisition im November 2013, um 0,2 Mrd. Euro über dem Wert des Vorjahreszeitraums. Im Portfoliovolumen sowie in der regionalen Verteilung ergaben sich gegenüber dem Schlussquartal 2013 keine wesentlichen Änderungen. Die Bruttomietrendite liegt weiterhin bei 6,6% (Vorjahr: 6,8%). Die Immobilien erwirtschaften jährliche Mieteinnahmen (anteilig, inklusive Co-Investments) von 153 Mio. Euro (Vorjahr: 137 Mio. Euro).

VERMIETUNGSLEISTUNG

annualisiert in Mio. Euro	9M 2014	9M 2013
Büro	9,6	11,8
Einzelhandel	1,6	1,9
Weiteres Gewerbe	4,9	1,2
Wohnen	0,2	0,3
Gesamt	16,3	15,2
Stellplätze (Einheiten)	945	1.550

REGIONALE ENTWICKLUNG

jeweils zum 30.09.



Durch die laufende Vermietungsarbeit in den Regionen wurden in den ersten neun Monaten 2014 insgesamt rund 16,3 Mio. Euro an annualisierter Miete langfristig unter Vertrag gebracht, davon 7,6 Mio. Euro im Rahmen von Neuvermietungen und 8,7 Mio. Euro im Rahmen von Anschlussvermietungen. Das entspricht rund 155.000 m² vermieteter Flächen, davon rund 66.900 m² Neuvermietungen. Im Vorjahreszeitraum betrug die Vermietungsleistung 15,2 Mio. Euro.

Zu den neu geschaffenen Mieteinnahmen trugen – nach einem im zweiten Quartal realisierten großen Vertragsabschluss mit einem Hotelbetreiber über 12.800 m² in Düsseldorf – im dritten Quartal wesentlich Vermietungen von Büroflächen an einen etablierten Kreditkartendienstleister über 2.200 m² in Frankfurt und über weitere 2.200 m² an ein international führendes Energietechnik-Unternehmen in Heidelberg bei. Bedeutende Anschlussvermietungen wurden im dritten Quartal mit der Freien Hansestadt Hamburg getätigt, die im laufenden Jahr auf insgesamt rund 11.300 m² ihre Mietkontrakte langfristig erneuerten.

TOP-VERMIETUNGEN

Top-5-Neuvermietungen

Renaissance Düsseldorf Hotelmanagement	Düsseldorf	12.800 m ²
EVB Billing & Services	Velbert	3.600 m ²
Floortex Europe	Mannheim	2.900 m ²
Quipu GmbH	Frankfurt	2.200 m ²
ALSTOM Power Energy Recovery	Heidelberg	2.200 m ²

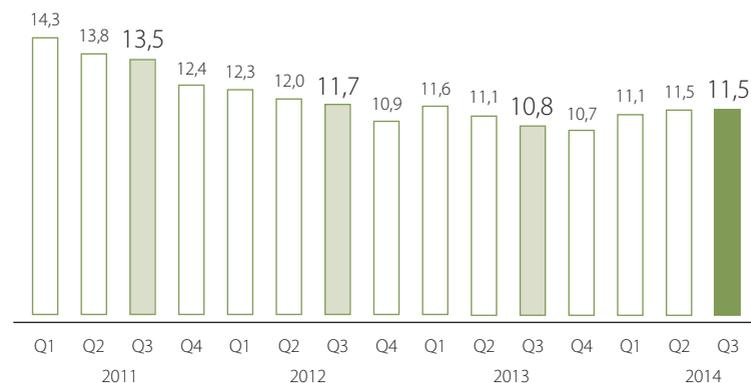
Top-5-Anschlussvermietungen

Freie Hansestadt Hamburg	Hamburg	11.300 m ²
Zweirad-Center Stadler	Mannheim	9.700 m ²
Nokia Solutions and Networks	Ulm	7.800 m ²
Delacamp AG	Hamburg	5.900 m ²
EOS Deutschland	Hamburg	4.700 m ²

Die Leerstandsquote im Portfolio beträgt erwartungsgemäß im dritten Quartal wie im Vorquartal 11,5%. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit veränderte sich um 4,7 Jahren nur geringfügig und im Rahmen der Erwartungen gegenüber dem Vorquartal.

ENTWICKLUNG LEERSTANDSQUOTE

zum Quartalsende in %



Marktdynamik für Verkäufe genutzt

Das gestiegene Interesse der Investoren an deutschen Gewerbeimmobilien haben wir in den ersten neun Monaten des Jahres für erfolgreiche Verkäufe sowohl aus dem Commercial Portfolio als auch aus den Co-Investments genutzt. Insgesamt wurden bis zum 30.09.2014 neun Objekte für rund 64 Mio. Euro verkauft, davon sieben aus dem Commercial Portfolio (42 Mio. Euro) und zwei aus den Co-Investments (22 Mio. Euro). Die erzielten Verkaufspreise in den beurkundeten Transaktionen lagen um durchschnittlich 4% über den zuletzt festgestellten Marktwerten. Nach dem Bilanzstichtag wurden drei weitere Objekte aus dem Commercial Portfolio und ein Objekt aus Co-Investments für rund 21 Mio. Euro veräußert. Insgesamt haben wir damit bis dato ein Verkaufsvolumen von rund 85 Mio. Euro realisiert.

Dritter Fonds gestartet

Mit dem jüngst erfolgten Start des dritten Fonds „DIC Office Balance II“ wurde ein wichtiger Schritt zum weiteren Ausbau des Fondsgeschäfts unternommen. Der Fonds investiert in Büroimmobilien in Deutschland mit einem Zielvolumen von zunächst 200 Mio. Euro, das später aufgestockt werden kann. Wie auch bei den ersten beiden Fonds „DIC HighStreet Balance“ und „DIC Office Balance I“ erbringt die DIC Asset AG außerdem als Dienstleister das Asset- und Propertymanagement sowie die Durchführung der An- und Verkäufe. Als erster Ankauf für den „DIC Office Balance II“ wurde im Juli das Barbarossa Center in Köln für über 32 Mio. Euro erworben.

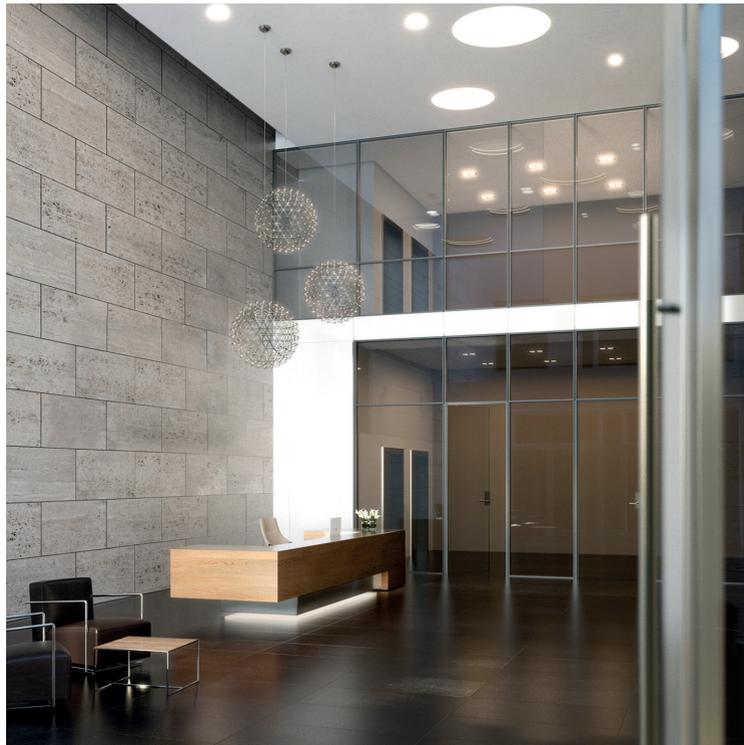
Mit dem nunmehr gestarteten dritten Fonds erhöht sich das Zielvolumen aller drei Immobilienfonds auf mindestens rund 1 Mrd. Euro. Das aktuelle Volumen in den drei Fonds hat inzwischen zusammen bereits rund 585 Mio. Euro erreicht. Das im laufenden Geschäftsjahr realisierte Ankaufsvolumen der DIC Asset AG für die Fonds beträgt bis dato rund 60 Mio. Euro. Weitere Transaktionen sind in Planung.

Projektentwicklung „Opera Offices Neo“ vorab verkauft und vermietet

Im dritten Quartal erfolgte der Verkauf des Büro- und Geschäftszentrums „Opera Offices Neo“ im Rahmen eines Forward Deals. Die Projektentwicklung „Opera Offices Neo“ liegt in zentraler Innenstadtlage in Hamburg. Die DIC Asset AG ist an der Projektentwicklung mit 20% mittelbar beteiligt, das Investitionsvolumen des Vorabverkaufs liegt bei rund 40 Mio. Euro. Der Baubeginn ist bereits erfolgt, die Fertigstellung ist ab Mitte 2016 vorgesehen. Anfang November erfolgte die erste Vermietung von rund 3.000 m² der „Opera Offices Neo“ an die auf Sozialimmobilien spezialisierte IMMAC Holding AG. Damit wurde mehr als ein Drittel der Mietflächen noch vor Baubeginn vermietet.

Quartiersentwicklung „MainTor“ im Plan

Nach erfreulich guter Vorvermarktung von fünf Teilprojekten der Quartiersentwicklung MainTor wurde im April 2014 „MainTor Primus“ als erster Bauteil in Betrieb genommen. Die Fertigstellung von „MainTor Porta“ und der Einzug des Mieters Union Investment erfolgen zum Jahreswechsel. Die am Mainufer gelegenen Wohnungen in den „MainTor Palazzi“ sind inzwischen zu 96% verkauft.



Opera Offices Neo, Hamburg

Personalentwicklung

Per Ende September 2014 waren insgesamt 132 Mitarbeiter im Unternehmen beschäftigt, zehn Mitarbeiter weniger als im Vorjahr.

ANZAHL MITARBEITER

	30.09.2014	30.06.2014	30.09.2013
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	17	16	15
Asset- und Propertymanagement	100	102	112
Konzernmanagement und Administration	15	15	15
Gesamt	132	133	142



MainTor Primus, Frankfurt

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

Mieteinnahmen gewachsen

In den ersten neun Monaten 2014 haben wir Bruttomieteinnahmen in Höhe von 110,7 Mio. Euro erwirtschaftet (Vorjahr: 91,9 Mio. Euro). Der Zuwachs der Mieteinnahmen um 20% folgt im Wesentlichen aus der Übernahme des Joint Venture-Portfolios Ende 2013. Mit der Akquisition konnten die reduzierenden Effekte aus dem Wegfall von Mieteinnahmen nach Verkäufen bis dato mehr als kompensiert werden. Die Nettomieteinnahmen lagen bei 99,2 Mio. Euro und damit um 22% über dem Vorjahreswert (81,1 Mio. Euro).

Zunehmender Anteil von Einnahmen aus Fondsimmobiliën-Management

Die Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren aus den Co-Investments wuchsen im dritten Quartal um 8% gegenüber dem Vorquartal. Für den Neunmonatszeitraum betrachtet lagen sie mit insgesamt 3,6 Mio. Euro erwartungsgemäß unter dem Vorjahr (5,0 Mio. Euro). Dies hängt unmittelbar mit der Übernahme des Joint Venture-Portfolios zusammen, in deren Folge Einnahmen für das Management der zuvor betreuten Objekte konsolidiert wurden. Die laufenden Einnahmen aus dem Management der Fondsimmobiliën konnten im Laufe der ersten neun Monate 2014 kontinuierlich gesteigert werden. Die Gesamteinnahmen aus dem Fondsgeschäft beliefen sich zum 30. September auf 2,7 Mio. Euro und sind damit unverändert zum Vorjahresergebnis, das durch Ankaufsgebühren positiv beeinflusst wurde.

ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

in Mio. Euro	9M 2014	9M 2013	Δ
Bruttomieteinnahmen	110,7	91,9	+20%
Erträge aus Immobilienmanagement	3,6	5,0	-28%
Erlöse aus Immobilienverkauf	22,7	62,1	-63%
Sonstige Erträge	28,3	16,7	+69%
Gesamterträge	165,3	175,7	-6%

Operative Kosten: stabil bei Ausweitung des Geschäftsvolumens

Die operative Kostenquote (Verwaltungs- und Personalaufwand zu Bruttomieteinnahmen, bereinigt um Immobilienmanagementenerträge) verringerte sich auf Basis der höheren Bruttomieteinnahmen um 0,4 Prozentpunkte auf 12,2% (Vorjahr: 12,6%). Die operativen Kosten lagen zum Stichtag leicht über dem Niveau des Vorjahres (+3%). Der Personalaufwand konnte mit 9,4 Mio. Euro (Vorjahr: 9,3 Mio. Euro) stabil gehalten werden. Die Verwaltungskosten lagen – unter anderem im Zusammenhang mit umfangreichen Refinanzierungsaktivitäten sowie Rechts- und Beratungskosten, die mit miet- und gesellschaftsrechtlicher Beratung verbunden sind – um 0,4 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 7,3 Mio. Euro.

Finanzergebnis spiegelt höheres Finanzierungsvolumen wider

Im Finanzergebnis von -52,7 Mio. Euro (Vorjahr: -38,5 Mio. Euro) spiegeln sich vor allem die gestiegenen Zinsaufwendungen nach der Portfolio-Akquisition und der Erhöhung des Anleihevolumens wider. Die kurzzeitige Parallelität der Anleihen I und III führte zu einer erhöhten Zinsbelastung. Ferner ergaben sich in Folge der vorzeitigen Kündigung der Anleihe I einmalige Kosten von 2,0 Mio. Euro. Die Rückzahlung der ersten Anleihe (Volumen 100 Mio. Euro, Kupon 5,875%) zu 100,5% des Nennbetrags zuzüglich der bis zu dem Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen erfolgte am 16. Oktober 2014. Die im dritten Quartal emittierte dritte Unternehmensanleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und einen Zinskupon von 4,625%. In diesem Zusammenhang hat sich der Zinsdeckungsgrad, das Verhältnis von Nettomieteinnahmen zu Zinszahlungen, am Ende des dritten Quartals auf 165% und damit unter die Werte von Vorjahresstichtag (175%) und Vorquartal (169%) temporär vermindert.

Co-Investments: deutlicher Ergebniszuwachs

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen (Co-Investments) von 3,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1,4 Mio. Euro) beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus unseren Fondsbeiträgen unter Berücksichtigung der Reduzierung unserer Beteiligungsquote von 20% auf 10% im Fonds „DIC Office Balance I“ in Höhe von 1,3 Mio. Euro (Vorjahr: 1,7 Mio. Euro) sowie Erträge aus Joint Venture-Portfolios und erste Ergebnisbeiträge aus dem MainTor-Projekt.

FFO steigt auf 35,4 Mio. Euro

Das operative Ergebnis, der FFO, der ersten neun Monate 2014 betrug 35,4 Mio. Euro und lag damit um 1,1 Mio. Euro über dem Vorjahresergebnis. Je Aktie belief sich der FFO nach Erhöhung des Grundkapitals Ende 2013 auf 0,52 Euro (Vorjahr: 0,73 Euro).

ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. Euro	9M 2014	9M 2013	Δ
Nettomieteinnahmen	99,2	81,1	+22%
Verwaltungsaufwand	-7,7	-7,3	+5%
Personalaufwand	-9,4	-9,3	+1%
Sonstige betriebliche Erträge/ Aufwendungen	0,9	0,5	+80%
Erträge aus Immobilienmanagement	3,6	5,0	-28%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	1,8	2,8	-36%
Zinsergebnis	-53,0	-38,5	+38%
Funds from Operations	35,4	34,3	+3%

Konzernüberschuss: 5,9 Mio. Euro

Per 30. September 2014 erreichten wir einen Konzernüberschuss von 5,9 Mio. Euro (Vorjahr: 10,6 Mio. Euro). Maßgeblich für die Veränderung zum Vergleichszeitraum war im Wesentlichen der geringere Umfang der Verkaufsgewinne. Das Ergebnis je Aktie betrug 0,10 Euro (Vorjahr: 0,22 Euro, bezogen auf neue durchschnittliche Aktienanzahl nach Kapitalerhöhung).

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Ende September 2014 bestanden 92% unserer Finanzschulden aus Darlehen, die mit einem breiten Spektrum deutscher Kreditinstitute vereinbart sind. Der verbleibende Teil stammt aus unseren Unternehmensanleihen.

Mit der Aufstockung unserer zweiten Anleihe im Februar 2014 und der Begebung unserer dritten Anleihe im September 2014 haben wir 150,3 Mio. Euro zusätzliche Fremdmittel eingeworben. In Höhe von rund 71 Mio. Euro wurden in den ersten neun Monaten Refinanzierungen vereinbart. Gleichzeitig haben wir bis zum Stichtag nach Verkäufen und Regeltilgungen rund 58,9 Mio. Euro zurückgeführt.

Stichtagsbezogene Effekte durch Bilanzierung von drei Anleihen

Per 30.09.2014 betragen die Finanzschulden 1.826,9 Mio. Euro. Dies sind rund 103,0 Mio. Euro mehr als zum Jahresende 2013 (1.723,9 Mio. Euro). Der Zuwachs folgt wesentlich aus der Emission der dritten Anleihe, die das am Bilanzstichtag insgesamt ausstehende Anleihevolumen kurzfristig um 125 Mio. Euro erhöhte, wovon 100 Mio. Euro der vollständigen Rückzahlung der ersten Anleihe nach dem Ende des Berichtszeitraums dienen.

Die durchschnittliche Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag am Ende des dritten Quartals bei 4,0 Jahren (Q3 2013: 4,2 Jahre) und reduzierte sich damit wie erwartet gegenüber dem Jahresende 2013 (4,5 Jahre), nachdem im Vorjahr bereits ein Groß-

LAUFZEIT FINANZSCHULDEN

Finanzschulden per 30.09.2014



teil des zur Refinanzierung anstehenden Volumens neu arrangiert worden war. Die durchschnittlichen Zinskosten aller Bankfinanzierungen sind im Jahresverlauf 2014 auf 3,9% signifikant gesunken. Über 92% unserer Finanzschulden sind festverzinslich oder langfristig gegen Zinsschwankungen gesichert.

Cashflow von Anleihenplatzierung geprägt

In den ersten neun Monaten 2014 war der Cashflow vor allem durch die Aufstockung bzw. Neuemission unserer zweiten und dritten Anleihe geprägt. Dagegen standen Mittelabflüsse für Darlehensrückführungen, für die erstmalige Zinszahlung im Juli der in 2013 begebenen zweiten Unternehmensanleihe und für die Ausschüttung der Dividende im gleichen Monat.

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit, das heißt, vor Zinsen und Steuern, ist mit 88,7 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahreswert (80,4 Mio. Euro) um rund 8,3 Mio. Euro gestiegen. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag mit 26,1 Mio. Euro um 9,0 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert (35,1 Mio. Euro), er reflektiert zusätzliche Zinszahlungen nach der Übernahme des Joint Venture-Portfolios sowie für den erstmalig im Juli 2014 gezahlten Zinskupon unserer zweiten Unternehmensanleihe.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit lag bei 21,9 Mio. Euro nach 29,8 Mio. Euro im Vorjahr. Aus den Verkaufserlösen von 23,1 Mio. Euro resultiert nach Rückführung von Darlehen ein freier Cashflow von 8,4 Mio. Euro (36,4%).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich per 30.09.2014 in Summe auf 78,1 Mio. Euro, nach -74,7 Mio. Euro im Vorjahr. Wesentlichen Einfluss hatten der Mittelzufluss aus den Anleiheplatzierungen (150,3 Mio. Euro) sowie Kreditrückführungen in Höhe von -58,9 Mio. Euro und die Dividendenzahlung von -24,0 Mio. Euro.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2013 von 56,4 Mio. Euro um 126,2 Mio. Euro auf 182,6 Mio. Euro.

Netto-Eigenkapitalquote 32,4%

Per 30.09.2014 wuchs die Bilanzsumme gegenüber dem Jahresende 2013 um 78,8 Mio. Euro auf 2.674,8 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch die Anleihenemissionen.

Das Eigenkapital ging auf Grund der durch die Leitzinssenkung der EZB negativ beeinflussten Hedgingrücklage und der Dividendenausschüttung gegenüber dem 31.12.2013 um 26,6 Mio. Euro von 793,1 Mio. Euro auf 766,5 Mio. Euro zurück. Die Netto-Eigenkapitalquote sank in der Stichtagsbetrachtung per Ende September gegenüber der Jahresendbilanz 2013 von 32,6% auf 32,4%. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value, LtV) stieg gegenüber dem 31.12.2013 um 0,7 Prozentpunkte auf 67,6%. Zum Stichtag 30.09.2014 entstand ein temporärer Bilanzverlust von 1,9 Mio. Euro.

PROGNOSE

Bis Ende des Jahres 2014 erwarten wir in Deutschland trotz des in Folge der aktuellen geopolitischen Verwerfungen etwas schwächeren Wirtschaftswachstums als noch zu Jahresbeginn prognostiziert eine hohe Aktivität an den Immobilien-Investmentmärkten. Wir bestätigen unsere Jahresziele mit Mieteinnahmen zwischen 145 und 147 Mio. Euro und gehen davon aus, das operative Ergebnisniveau des Vorjahres erneut zu übertreffen. Wir streben an, den FFO auf 47–49 Mio. Euro auszubauen. Weiterhin planen wir ein Investitionsvolumen im Fondsbereich von 100–120 Mio. Euro und insgesamt ein Verkaufsvolumen von rund 130 Mio. Euro für 2014 zu realisieren. Auf Basis unseres aktuellen Portfolios und der geplanten Verkäufe rechnen wir mit einer Leerstandsquote zwischen 11,0 und 11,5% zum Jahresende.

INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

Deutscher Aktienmarkt im Wechselbad der Stimmungen

Gut elf Monate lief der DAX in der Spanne von 9.000 und 10.000 Punkten, mit einem Allzeithoch von 10.050 Punkten Anfang Juli. Unmittelbar darauf drückten internationale Krisen, sich abschwächende Konjunkturerwartungen und ein zuletzt stark gegenüber dem Euro aufwertender Dollar auf die Kaufstimmung der Aktienanleger am deutschen Markt und den Leitindex in eine kräftige Kehrtwende. Mitte Oktober 2014 war der DAX wieder auf seinen Stand vom Oktober 2013 zurückgefallen.

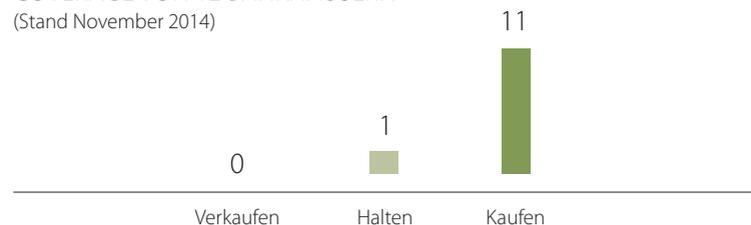
Die DIC Asset-Aktie teilte Höhen und Tiefen mit dem deutschen Leitindex. Das hohe Niveau zur Mitte des Jahres, mit einem über 22%igen Anstieg seit Jahresanfang, konnte die Aktie im Sog der allgemeinen starken Abwärtsbewegung des Marktes nicht halten, sie erreichte per Ende des dritten Quartals einen Kurs von 6,66 Euro und damit im 9-Monatszeitraum ein Plus von 0,3%.

KURSENTWICKLUNG



COVERAGE VON 12 BANKHÄUSERN

(Stand November 2014)



BASISDATEN ZUR DIC ASSET-AKTIE

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

KENNZAHLEN ZUR DIC ASSET-AKTIE

in Euro ⁽¹⁾		9M 2014	9M 2013
FFO je Aktie	Euro	0,52	0,73
FFO-Yield ⁽²⁾		10,4	12,0
Quartalschlusskurs	Euro	6,66	8,15
52-Wochen-Hoch	Euro	8,20	8,70
52-Wochen-Tief	Euro	6,26	6,41
Aktienanzahl am 30.09.	Tsd. Stück	68.578	45.719
Börsenkaptalisierung ⁽²⁾	Mio. Euro	457	373
Kurs am 10.11.2014	Euro	6,80	

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

(2) bezogen auf Xetra-Quartalschlusskurs

Günstiges Zinsumfeld zur Platzierung dritter Anleihe genutzt

Mit einem Volumen von 125 Mio. Euro, angestrebt waren mindestens 100 Mio. Euro, konnte im September die dritte Unternehmensanleihe der DIC Asset AG, ausgestattet mit einem Kupon von 4,625%, begeben werden. Die Anleihe mit einer Laufzeit von fünf Jahren wurde in das Segment Prime Standard der Deutsche Börse AG aufgenommen. Dank starker Nachfrage konnte das Orderbuch bereits wenige Stunden nach Ankündigung vorzeitig geschlossen werden. Der Schlusskurs am 30.09.2014 lag bei 103,0 Euro.

Mit dem Großteil des Emissionserlöses der dritten Unternehmensanleihe wurde die 2011 begebene erste Unternehmensanleihe (Volumen 100 Mio. Euro, Kupon 5,875%) am 16. Oktober 2014 vorzeitig zurückgezahlt. Die Anleihehaber erhalten 100,5% des Nennbetrags je Schuldverschreibung zuzüglich der bis zu dem Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen.

Die Neuemission und die Ablösung der ersten Anleihe tragen zur Optimierung der Finanzierungsbedingungen bei und stärken die bestehende Finanzierungsstruktur.

Die im Februar 2014 auf 100 Mio. Euro aufgestockte zweite Unternehmensanleihe notierte weiterhin kontinuierlich über dem Ausgabekurs, am 30. September bei 106,5 Euro.

BASISDATEN ZU DEN DIC ASSET-ANLEIHEN

Name	DIC Asset AG Anleihe 11/16*	DIC Asset AG Anleihe 13/18	DIC Asset AG Anleihe 14/19
ISIN	DE000A1KQ1N3	DE000A1TNJ22	DE000A12T648
WKN	A1KQ1N	A1TNJ2	A12T64
Kürzel	DICA	DICB	DICC
Segment Deutsche Börse	Prime Standard für Unternehmensanleihen	Prime Standard für Unternehmensanleihen	Prime Standard für Unternehmensanleihen
Mindestanlagesumme	1.000 Euro	1.000 Euro	1.000 Euro
Kupon	5,875%	5,750%	4,625%
Emissionsvolumen	100 Mio. Euro	100 Mio. Euro	125 Mio. Euro
Fälligkeit	16.05.2016	09.07.2018	08.09.2019

* gekündigt zum 16.10.2014

KENNZAHLEN ZU DEN DIC ASSET-ANLEIHEN

	10.11.2014	30.09.2014	30.09.2013
DIC Asset AG Anleihe 11/16*			
Schlusskurs		100,6	102,1
Effektive Rendite		5,62%	5,01%
DIC Asset AG Anleihe 13/18			
Schlusskurs	106,5	106,5	101,8
Effektive Rendite	3,78%	3,87%	5,31%
DIC Asset AG Anleihe 14/19**			
Schlusskurs	104,8	103,0	
Effektive Rendite	3,60%	3,97%	

* gekündigt zum 16.10.2014

** emittiert am 08.09.2014

IR-Aktivitäten

Neben der kontinuierlichen Kommunikation mit den Marktteilnehmern lag der Schwerpunkt der IR-Arbeit auf der Begleitung der Platzierung der dritten Unternehmensanleihe. Darüber hinaus nahmen das IR-Team und der Vorstand an Konferenzen und einer Roadshow in Wien, München und London teil, um über aktuelle Entwicklungen und strategische Zielsetzungen der DIC Asset AG zu informieren.

Auf der Hauptversammlung am 2. Juli 2014 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 3. Juli 2014. Bezogen auf den Jahresschlusskurs 2013 entspricht dies einer attraktiven Dividendenrendite von 5,2%.

Am 6. November trafen sich deutsche und internationale Experten aus der Immobilien- und Finanzbranche zum DIC Investors' Day. Geladen waren mehr als 300 Investoren, Finanzpartner sowie Branchenteilnehmer aus dem In- und Ausland. Namhafte Persönlichkeiten aus Wirtschaft und Politik diskutierten über Herausforderungen der Immobilienbranche und branchenübergreifende Impulse. Mit der inzwischen dritten Veranstaltung in dieser Form hat sich der DIC Investors' Day als Plattform für einen persönlichen Erfahrungsaustausch etabliert.



DIC Investors' Day: mehr als 300 Teilnehmer aus dem In- und Ausland

IR-KALENDER 2014

02.07.	Hauptversammlung	Frankfurt
08.07.	Roadshow	Wien
14.08.	Veröffentlichung Q2 2014*	
22.09.	Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference	München
23.-24.09.	EPR Annual Conference 2014	London
16.10.	Konferenz „Initiative Immobilienaktie“	Frankfurt
22.10.	Roadshow	Helsinki
31.10.	Roadshow	New York
06.11.	DIC Investors' Day	Frankfurt
11.11.	Veröffentlichung Q3 2014*	
13.11.	Commerzbank German Commercial Property Forum	London
08.-12.12.	EPR Asia Investor Outreach	Peking, Tokio, Schanghai, Hongkong

* mit Conference Call

KONZERNABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2014

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	9M 2014	9M 2013	Q3 2014	Q3 2013
Gesamterträge	165.287	175.726	50.932	63.797
Gesamtaufwendungen	-110.120	-126.455	-32.650	-45.457
Bruttomieteinnahmen	110.734	91.926	37.133	30.879
Erbbauszinsen	-946	-644	-309	-296
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	27.286	16.122	9.099	5.728
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-25.680	-17.966	-7.847	-6.077
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-12.215	-8.289	-4.698	-2.385
Nettomieteinnahmen	99.179	81.149	33.378	27.849
Verwaltungsaufwand	-7.690	-7.311	-2.570	-2.343
Personalaufwand	-9.409	-9.268	-3.062	-3.011
Abschreibungen	-32.153	-24.909	-11.189	-8.805
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	3.613	4.969	1.301	1.879
Sonstige betriebliche Erträge	917	642	234	338
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-243	-172	-166	-70
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	674	470	68	268
Nettoerlös aus dem Verkauf von Immobilien	22.737	62.067	3.164	24.974
Restbuchwert der verkauften Immobilien	-21.785	-57.895	-2.809	-22.470
Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien	952	4.172	355	2.504
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	55.166	49.272	18.281	18.341
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	3.665	1.366	2.210	155
Zinserträge	7.538	7.939	2.632	2.729
Zinsaufwand	-60.194	-46.466	-21.283	-16.494
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6.175	12.111	1.840	4.731
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.378	-1.260	-430	-415
Latente Steuern	2.064	-254	476	-176
Konzernüberschuss	5.861	10.597	1.886	4.140
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	6.679	10.561	2.099	4.134
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	-818	36	-213	6
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro	0,10	0,23	0,03	0,09

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	9M 2014	9M 2013	Q3 2014	Q3 2013
Konzernüberschuss	5.861	10.597	1.886	4.140
Komponenten, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können				
Marktbewertung Sicherungsinstrumente*				
Cashflow-Hedges	-7.484	27.996	-1.446	11.453
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	-281	879	-200	156
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	-7.765	28.875	-1.646	11.609
Gesamtergebnis	-1.904	39.472	240	15.749
Konzernaktionäre	-1.086	39.436	453	15.743
Minderheitenanteile	-818	36	-213	6

* nach Steuern

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	9M 2014	9M 2013
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten und erhaltenen Zinsen und Steuern	62.716	55.912
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von Immobilien	-952	-4.172
Abschreibungen und Amortisation	32.153	24.909
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-582	697
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-4.590	3.057
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	88.745	80.403
Gezahlte Zinsen	-62.339	-44.864
Erhaltene Zinsen	391	351
Gezahlte und erhaltene Steuern	-660	-802
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	26.138	35.087
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	23.078	62.067
Investitionen in Immobilien	-7.998	-14.499
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	20.850	-4.092
Darlehen an andere Unternehmen	-13.903	-11.809
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-137	-1.849
Cashflow aus Investitionstätigkeit	21.890	29.818
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Anleihebegebung	150.250	88.095
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	16.500	2.833
Rückzahlung von Darlehen	-58.914	-148.642
Sicherheitsleistungen	-600	1.600
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-5.104	-2.609
Gezahlte Dividenden	-24.002	-16.001
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	78.130	-74.724
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	126.158	-9.819
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	56.418	56.698
Finanzmittelfonds zum 30. September	182.576	46.879

KONZERNBILANZ

Aktiva in TEUR	30.09.2014	31.12.2013
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.181.175	2.256.437
Betriebs- und Geschäftsausstattung	509	484
Anteile an assoziierten Unternehmen	74.493	89.866
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	118.550	114.324
Beteiligungen	20.502	20.502
Derivate	0	6
Immaterielle Vermögenswerte	1.473	1.688
Aktive latente Steuern	24.344	22.735
Langfristiges Vermögen	2.421.046	2.506.042
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	84	425
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.139	3.544
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	13.664	8.175
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.046	8.899
Sonstige Forderungen	7.696	7.373
Sonstige Vermögenswerte	7.101	5.108
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	182.576	56.418
	225.306	89.942
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	28.484	0
Kurzfristiges Vermögen	253.790	89.942
Summe Aktiva	2.674.836	2.595.984

Passiva in TEUR	30.09.2014	31.12.2013
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	68.578	68.578
Kapitalrücklage	732.846	733.577
Hedgingrücklage	-37.843	-30.078
Bilanzgewinn	-1.890	15.433
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	761.691	787.510
Minderheitenanteile	4.854	5.544
Summe Eigenkapital	766.545	793.054
SCHULDEN		
Unternehmensanleihen	219.730	171.087
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.069.141	1.382.056
Rückstellungen	30	40
Passive latente Steuern	11.940	13.774
Derivate	47.035	41.360
Summe langfristiger Schulden	1.347.876	1.608.317
Unternehmensanleihe	99.062	0
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	409.164	170.711
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	403	4.291
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	1.137	3.735
Rückstellungen	423	608
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.102	1.926
Sonstige Verbindlichkeiten	17.306	13.342
	530.597	194.613
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	29.818	0
Summe kurzfristiger Schulden	560.415	194.613
Summe Schulden	1.908.291	1.802.930
Summe Passiva	2.674.836	2.595.984

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedging-Rücklage	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2012	45.719	614.312	-62.761	15.496	612.766	1.556	614.322
Konzernüberschuss				10.561	10.561	36	10.597
Sonstiges Ergebnis							
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			27.996		27.996		27.996
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			879		879		879
Gesamtergebnis			28.875	10.561	39.436	36	39.472
Ausschüttung 2012				-16.002	-16.002		-16.002
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	-67	-67
Stand am 30. September 2013	45.719	614.312	-33.886	10.057	636.202	1.525	637.727
Konzernüberschuss				5.378	5.378	55	5.433
Sonstiges Ergebnis							
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			2.848		2.848		2.848
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			960		960		960
Gesamtergebnis			3.808	5.378	9.186	55	9.241
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	16.653	83.398			100.051		100.051
Ausgabe von Aktien durch Sachkapitalerhöhung	6.206	39.812			46.018		46.018
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-3.945			-3.945		-3.945
Einzahlung Minderheitenanteile					0	3.964	3.964
Stand am 31. Dezember 2013	68.578	733.577	-30.078	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	6.679	-1.086	-818	-1.904
Ausschüttung 2013				-24.002	-24.002		-24.002
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-731			-731		-731
Einzahlung Minderheitenanteile					0	128	128
Stand am 30. September 2014	68.578	732.846	-37.843	-1.890	761.691	4.854	766.545

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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	

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
Mietlaufzeit (in Jahren)*	6,2	4,7	4,9	4,3	3,9	4,7	5,0
Bruttomietrendite*	6,6%	7,3%	6,0%	6,6%	7,0%	6,6%	6,8%
Leerstandsquote*	6,2%	7,6%	21,2%	10,7%	10,5%	11,5%	10,8%

Annualisierte Miete der Geschäftssegmente zum 30. September 2013

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

Segmentvermögen zum 30. September 2013

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

* operative Kennzahlen ohne Projektentwicklungen

Allgemeine Angaben zur Berichterstattung

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

Im Konzernzwischenabschluss werden die gleichen Methoden zur Konsolidierung, Währungsumrechnung, Bilanzierung und Bewertung wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013 angewendet. Die Ertragsteuern wurden auf Basis des für das Gesamtjahr erwarteten Steuersatzes abgegrenzt.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle gem. IFRS geforderten Angaben für Konzernabschlüsse und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt, gelesen werden. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 30. September 2014 auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

Im Rahmen der Erstellung des Abschlusses müssen von der Unternehmensleitung Schätzungen durchgeführt und Annahmen getätigt werden. Diese beeinflussen sowohl die Höhe der für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten angegebenen Beträge zum Bilanzstichtag als auch die Höhe des Ausweises von Erträgen und Aufwendungen im Berichtszeitraum. Tatsächlich anfallende Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Bis Ende September 2014 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 2014 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen umgesetzt. Hinsichtlich der ausführlichen Darstellung der neuen Normen verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2013 und folgende Ausführungen:

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

- IFRS 10, IFRS 12, IAS 27 „Konsolidierungspaket“
Das Konsolidierungspaket ist insbesondere durch die Finanzkrise beeinflusst worden und soll mehr Transparenz in den Bereich des Konsolidierungskreises und insbesondere auch der nicht konsolidierten Einheiten bringen. Durch die Änderung wird eine Ausnahme in Bezug auf die Konsolidierung von Tochterunternehmen gewährt, wenn das Mutterunternehmen die Definition einer 'Investmentgesellschaft' erfüllt (beispielsweise bestimmte Investmentfonds). Bestimmte Tochtergesellschaften werden dann erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 9 bzw. IAS 39 bewertet.
- IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“
Durch die Änderung bleiben Derivate trotz einer Novation weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert. Voraussetzung dafür ist, dass die Novation zur Einschaltung einer zentralen Gegenpartei bzw. eines Zentralkontrahenten (Central Counterparty; CCP) infolge rechtlicher oder regulatorischer Anforderungen führt.

Daneben sind einige weitere Standards und Änderungen in Kraft getreten, aus denen sich kein Einfluss auf den Konzernabschluss oder den verkürzten Konzernzwischenabschluss ergibt. Dazu gehören IAS 36 und IFRIC 21.

Veräußerung von At-Equity-Anteilen

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

Auflage des dritten Fonds

Im Juli 2014 hat die DIC Asset mit dem "DIC Office Balance II" den dritten offenen Immobilien-Spezial-AIF (Alternativer Investmentfonds) aufgelegt. Der Fonds wird in Büroimmobilien in Deutschland anlegen. Das Zielvolumen des Fonds liegt zunächst bei 200 Mio. Euro. Im Juli wurde bereits eine Büroimmobilie in Köln mit einem Transaktionsvolumen von 32 Mio. Euro erworben. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang erfolgte per 30.09.2014.

Angaben zu Finanzinstrumenten

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

Im September 2014 wurde eine dritte Unternehmensanleihe mit einem Emissionsvolumen in Höhe von 125 Mio. Euro und einem Zinskupon von 4,625% begeben. Sie hat eine Laufzeit von fünf Jahren und ist am 8. September 2019 zur Rückzahlung fällig. Zeitgleich wurde die am 16. Mai 2011 begebene und noch bis 2016 laufende Anleihe durch die DIC Asset AG vorzeitig gekündigt. Die Rückzahlung erfolgte zu 100,5% des Nennbetrags je Schuldverschreibung zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen am 16. Oktober 2014.

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

Die Tabelle auf der Seite rechts stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzpositionen über. Die für den Konzern maßgeblichen Bewertungskategorien nach IAS 39 sind Available-for-Sale Financial Assets (AfS), Financial Assets Held for Trading (FAHfT), Loans and Receivables (LaR) sowie Financial Liabilities Measured at Amortised Cost (FLAC) und Financial Liabilities Held for Trading (FLHfT).

Ergänzungen:

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

in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 30.09.2014	Zeitwert 30.09.2014	Buchwert 31.12.2013	Zeitwert 31.12.2013
AKTIVA					
Beteiligungen	AfS	20.502	20.502	20.502	20.502
Sonstige Ausleihungen	LaR	118.550	118.550	114.324	114.324
Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.	0	0	6	6
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	LaR	84	84	425	425
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	6.139	6.139	3.544	3.544
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	13.664	13.664	8.175	8.175
Sonstige Forderungen	LaR	7.696	7.696	7.373	7.373
Sonstige Vermögenswerte	FAHfT	0	0	1	1
Sonstige Vermögenswerte	LaR	7.101	7.101	5.108	5.108
Flüssige Mittel	LaR	182.576	182.576	56.418	56.418
Summe	LaR	335.810	335.810	195.367	195.367
PASSIVA					
Unternehmensanleihen	FLAC	318.792	335.738	171.087	182.525
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.069.141	1.054.268	1.382.056	1.346.181
Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.	42.015	42.015	32.419	32.419
Derivate ohne Hedge-Beziehung	FLHfT	5.020	5.020	8.941	8.941
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	409.164	414.194	170.711	174.634
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	403	403	4.291	4.291
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	1.137	1.137	3.735	3.735
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	17.306	17.306	13.342	13.342
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	29.818	29.818	0	0
Summe	FLAC	1.845.761	1.852.864	1.745.222	1.724.708

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Ankauf eines Objektes in Düren für den offenen Special AIF „DIC HighStreet Balance“ ergeben sich für die DIC Asset AG finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund 1,5 Mio. Euro.

Dividende

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

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die DIC Asset AG hat im Zusammenhang mit der Bauträgerfinanzierung der DIC MainTor Palazzi GmbH eine Garantie in Höhe ihrer quotalen Haftungsübernahme von 40% abgegeben. Die Garantie umfasst die vollständige und fristgerechte Erfüllung der Garantieforderungen bis zu einem Höchstbetrag von 7,5 Mio. Euro, wovon ein Teilbetrag eine Eigenkapitaleinzahlungsverpflichtungserklärung in Höhe von 2,5 Mio. Euro und ein Teilbetrag als Kostenüberschreitungs- und Zinsdienstgarantie bis zu 5,0 Mio. Euro zu Gunsten der Konsortialbanken ausgestaltet ist. Zu den weiteren laufenden Rechtsgeschäften aus Darlehen und Dienstleistungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen verweisen wir auf unseren Konzernabschluss 2013.

Chancen und Risiken

Im Konzernabschluss sowie im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2013, der im März 2014 veröffentlicht wurde, gehen wir ausführlich auf die Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit ein und informieren über das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem. Seitdem haben sich – weder im Unternehmen noch im relevanten Umfeld – wesentliche Veränderungen ereignet.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag bis heute wurden Verkäufe von drei Objekten aus dem Commercial Portfolio und ein Objekt aus dem Bereich Co-Investments notariell beurkundet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang wird zum Jahresende 2014 erwartet. Das Transaktionsvolumen hieraus beläuft sich auf rund 21 Mio. Euro.

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 2014, die Bestandteile des Quartalsfinanzberichts nach § 37x Abs. 3 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

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

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

Nürnberg, den 10. November 2014

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hübschmann
Wirtschaftsprüfer

Danesitz
Wirtschaftsprüfer

PORTFOLIO (Stand 30. September 2014)

ÜBERBLICK PORTFOLIO*

	Commercial Portfolio	Co-Investments	Gesamt Q3 2014	Gesamt Q3 2013
Anzahl Immobilien	196	50	246	251
Marktwert in Mio. Euro**	2.227,7	208,5	2.436,2	2.144,1
Mietfläche in m ²	1.382.500	63.200	1.445.700	1.255.300
Portfolioanteil nach Mietfläche	96%	4%	100%	100%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	146,1	7,4	153,5	137,4
Miete in Euro pro m ²	9,60	10,30	9,70	10,20
Mietlaufzeit in Jahren	4,7	5,0	4,7	5,0
Mietrendite	6,6%	6,6%	6,6%	6,8%
Leerstandsquote	11,5%	11,3%	11,5%	10,8%

* alle Werte anteilig, bis auf Anzahl Immobilien; alle Werte ohne Projektentwicklungen, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert

** Marktwerte zum 31.12.2013, spätere Zugänge zu Anschaffungskosten

HAUPTMIETER

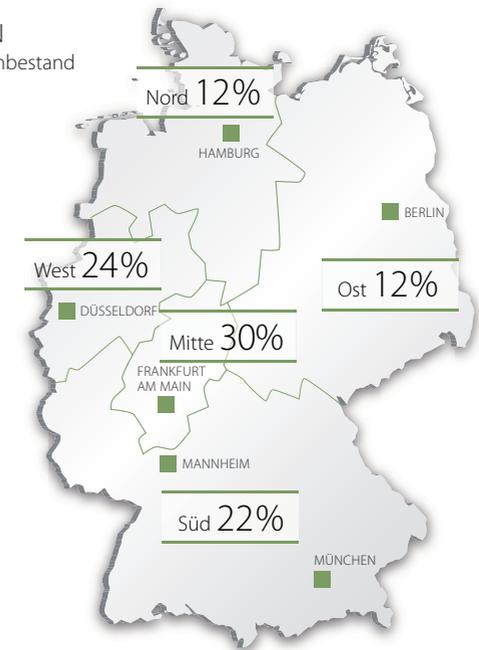
Basis anteilige annualisierte Mieteinnahmen



PORTFOLIO NACH REGIONEN

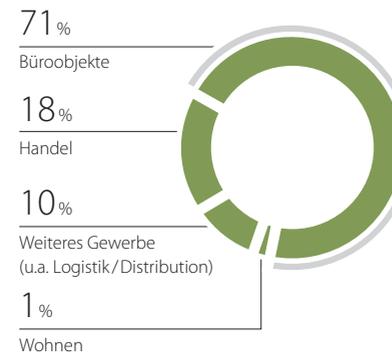
Basis: Marktwert betreuter Immobilienbestand

■ DIC-Niederlassungen



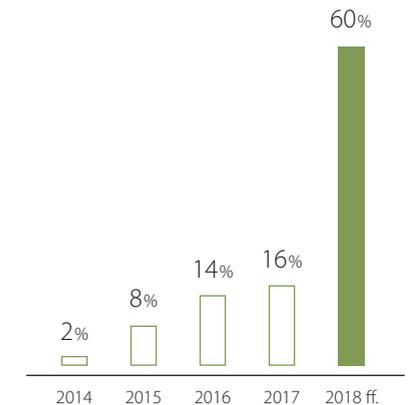
NUTZUNGSARTEN

Basis anteilige annualisierte Mieteinnahmen



LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

Basis anteilige annualisierte Mieteinnahmen



DIC Asset AG

Neue Mainzer Straße 20 • MainTor
60311 Frankfurt am Main

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

Dieser Zwischenbericht ist auch in Englisch erhältlich.

Realisierung:
LinusContent AG, Frankfurt am Main