DIC ASSET

FINANZBERICHT

Kurzfassung Konzernabschluss

2012

DIE DIC ASSET AG AUF EINEN BLICK

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	2012	2011	
Bruttomieteinnahmen	126,5	116,7	+8%
Nettomieteinnahmen	113,2	106,8	+6%
Erträge aus Immobilienmanagement	5,7	5,3	+8%
Erlöse aus Immobilienverkauf	75,7	17,7	+328%
Gewinne aus Immobilienverkauf	3,8	1,7	+124%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1,8	2,6	-31%
Funds from Operations (FFO)	44,9	40,8	+10%
EBITDA	102,1	95,6	+7%
EBIT	68,5	66,0	+4%
EPRA-Ergebnis	41,7	37,9	+10%
Konzernüberschuss	11,8	10,6	+11%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	43,9	38,4	+14%

Finanzkennzahlen je Aktie in Euro	2012	2011	
EPRA-Ergebnis	0,91	0,83	+10%
FFO	0,98	0,92	+7%
Net Asset Value	14,99	14,85	+1%

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	2012	2011	
Netto-Eigenkapitalquote	31,2%	31,6%	-0,4 pp
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.847,4	1.902,1	-3%
Net Asset Value	685,4	678,8	+1%
Bilanzsumme	2.210,2	2.244,6	-2%

Operative Kennzahlen	2012	2011	
Vermietungsleistung in m^2	237.800	247.000	-4%
Leerstandsquote	10,9%	12,4%	-1,5 pp
Wachstum Mieteinnahmen like-for-like	1,0%	1,7%	-0,7 pp

INHALT FINANZBERICHT

- An die Aktionäre
- Investor Relations und Kapitalmarkt
- Konzernlagebericht
- Konzernabschluss
- Übersichten
  - Glossar
  - Quartalsübersicht 2012
  - 5-Jahresübersicht
  - Portfolio
  - Impressum

Dieser Finanzbericht enthält eine Kurzfassung des Konzernabschlusses mit ausgewählten Informationen über das Geschäftsjahr 2012. Der vollständige Konzernabschluss sowie der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasste Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 sind durch den Wirtschaftsprüfer, der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Diese Dokumente werden voraussichtlich am 14.03.2013 im Geschäftsbericht 2012 auf unserer Website dic-asset.de veröffentlicht und anschließend zum Bundesanzeiger eingereicht.

Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Vorsitzender des Aufsichtsrats, Ulrich Höller, Vorsitzender des Vorstands

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE UND GESCHÄFTSPARTNER, LIEBE MITARBEITER UND FREUNDE UNSERES UNTERNEHMENS,

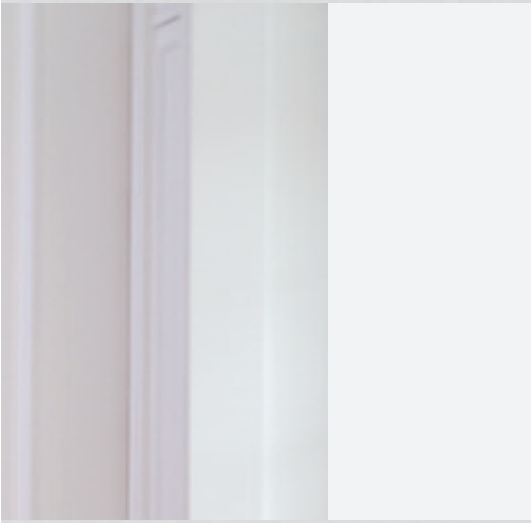
viele Experten kommentierten im vergangenen Jahr die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland kontinuierlich mit Skepsis. Der Grund: kaum jemand erwartete, dass die deutsche Wirtschaft ihr Wachstum trotz der Probleme einiger europäischer Nachbarländer halten kann.

Die effiziente Organisation deutscher Unternehmen, die hohe Produktqualität sowie die weltweit gute Vernetzung der deutschen Wirtschaft haben entgegen aller externen Herausforderungen wieder ein Wachstum beschert. Davon hat der Immobiliensektor unübersehbar profitiert. Für unser Unternehmen und unsere Aktionäre war dies mit zentralen positiven Ergebnissen verknüpft:

- Die hohe Ertragsqualität wurde erneut verbessert. Dazu konnten wir Immobilien zu attraktiven Konditionen akquirieren und den Leerstand durch Vermietungen signifikant abbauen.
- Bei der Quartiersentwicklung MainTor in Frankfurt wurden markante Fortschritte in der Vermarktung erzielt.
- Die entscheidende Kennziffer für die Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens ist der FFO, der gegenüber 2011 um rund 10 Prozent auf 45 Mio. Euro gesteigert werden konnte.
- Die Finanzstruktur wurde mit Finanzierungen von insgesamt 640 Mio. Euro gestärkt und die Unternehmensanleihe auf 100 Mio. Euro aufgestockt.
- Der Aktienkurs der DIC Asset AG hat im vergangenen Jahr kräftig zulegen können; zu Jahresbeginn 2013 erlebte er nochmals eine deutliche Steigerung.
- Am guten Ergebnis sollen unsere Aktionäre partizipieren. Wir werden wieder eine Dividende von 0,35 Euro pro Aktie ausschütten, was einer attraktiven Dividendenrendite von 4,8 Prozent entspricht.

Gleichzeitig mit diesen guten Ergebnissen haben wir wichtige strategische Ziele erreicht, die ihre volle Wirkung noch entfalten werden. Die DIC Asset AG ist für Wachstum und zukünftige Gewinne attraktiv positioniert.

Unsere Finanzierungsstruktur ist heute stärker als zuvor: Die Laufzeit der Finanzschulden hat sich deutlich verlängert. Zudem konnten sehr attraktive Konditionen vereinbart werden – die Zinsen der Bestandsfinanzierungen liegen mit 3,25 Prozent deutlich unter den bisherigen Kosten. Bereits heute haben wir den Großteil der Finanzierungsaufgaben für 2013 erledigt.



Die erneut konstant erstklassige Vermietungsarbeit mit rund 240.000 m² hebt die Portfolioqualität auf ein neues Niveau. So wurde in den letzten zwei Jahren der Leerstand sehr deutlich um 3,5 Prozentpunkte auf 10,9% reduziert. Und auch wenn der Trend ein anderer ist: Die durchschnittliche Vermietungsdauer halten wir konstant bei über fünf Jahren. Wir verfügen über ein Portfolio, das mit hoher Ertragskraft und Stabilität auch in Zukunft operative Erfolge sicherstellt.

Auch der Ausbau des neuen Geschäftsfelds Fonds zeigt deutliche Fortschritte: Für unseren zweiten Spezialfonds „DIC HighStreet Balance" haben wir 2012 inklusive unseres Co-Investment-Anteils über 90 Mio. Euro an Eigenmittel eingeworben. Das erlaubt uns Akquisitionen in erstklassige Einzelhandelsimmobilien von rund 170 Mio. Euro. In den nächsten zwei Jahren werden wir sukzessive das für beide Spezialfonds geplante Fondsvolumen auf rund 700 Mio. Euro ausbauen.

Im Jahr 2012 konnte die Realisierung des MainTor-Quartiers deutlich schneller vorangetrieben werden als geplant. Deshalb lässt sich bereits heute von einem sehr beachtlichen Erfolg sprechen: Rund 60% des gesamten Projekts ist bereits in Realisierung. Durch die signifikanten Verkäufe und Vermietungen ist eine wesentliche Grundlage für zukünftige Gewinnrealisierungen gelegt: Wir werden als Co-Investor von diesen Fortschritten in den kommenden Jahren profitieren.

Zusammenfassend lässt sich sagen: Wir haben 2012 in allen wichtigen Bereichen unsere Ziele erreicht, teilweise sogar übertroffen. Das ist eine gute Ausgangslage für die Geschäftsentwicklung in 2013. Wir halten auch in diesem Jahr an unserem Kurs fest, mittel- und langfristig renditeorientiertes Wachstum zu schaffen – zum Wohl von Mitarbeitern und Aktionären. Um in unserem Portfolio Werte zu schaffen, nutzen wir Akquisitionen und optimieren unseren Immobilienbestand. So soll 2013 beispielsweise die Leerstandsquote erneut deutlich gesenkt werden.

Unsere Ziele sind angesichts des wenig dynamischen wirtschaftlichen Umfelds ambitioniert, aber sie sind erreichbar. Denn die DIC Asset AG verfügt über die Voraussetzungen, um sie umzusetzen: kapital-effiziente Strukturen, ein starkes Portfolio mit stabilen Erträgen als Ausgangsbasis, ein deutschlandweites Netzwerk für die effiziente Umsetzung auch anspruchsvoller Immobilienaufgaben und nicht zuletzt hoch motivierte und qualifizierte Mitarbeiter.

Bei unseren Mitarbeiterteams bedanken wir uns sehr herzlich für das große Engagement und die hohe Leistungsqualität, was maßgeblich zu dem guten Unternehmensergebnis beigetragen hat. Mit einer erfolgreichen Entwicklung gerade unter schwierigen Bedingungen verschaffen wir uns gegenüber dem Wettbewerb entscheidende Vorteile. Wir möchten, dass Sie als Aktionäre an dieser Entwicklung teilhaben und danken Ihnen sehr für die bisherige Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Ulrich Höller
Vorsitzender des Vorstands

INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

INVESTMENTPROFIL DIC ASSET AG

- **Klarer Fokus** auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt
- **Ausgewogene Investments** in großen Bürostandorten und starken Wirtschaftsregionen
- Langfristig gesicherte und **kontinuierliche Einnahmen** aus Mieten und Managementgebühren
- **Attraktive Ergebnisse** aus Verkäufen und Co-Investments (Fonds, Joint-Venture-Portfolien, Projektentwicklungen)
- **Ausgewogene Finanzierungsstruktur**, hoher Zins - deckungsgrad
- Ertragsstarkes und diversifiziertes **Portfolio mit stabilem FFO**
- **Eigenes Immobilienmanagement** mit rund hundert erfahrenen Mitarbeitern vor Ort
- Kontinuierliche und **attraktive Dividendenpolitik**
- **Erfahrenes Management** mit starkem Track Record

Unerwartet positives Aktienjahr

Auch wenn im Jahr 2012 die Unsicherheit über die Zukunft der europäischen Währungsunion das alles beherrschende Thema war: Das Aktienjahr endete überraschend positiv. Dazu trugen vor allem die groß angelegten Rettungsmaßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) bei, die stark zur nicht nur kurzfristigen Beruhigung der Finanzmärkte beitrugen.

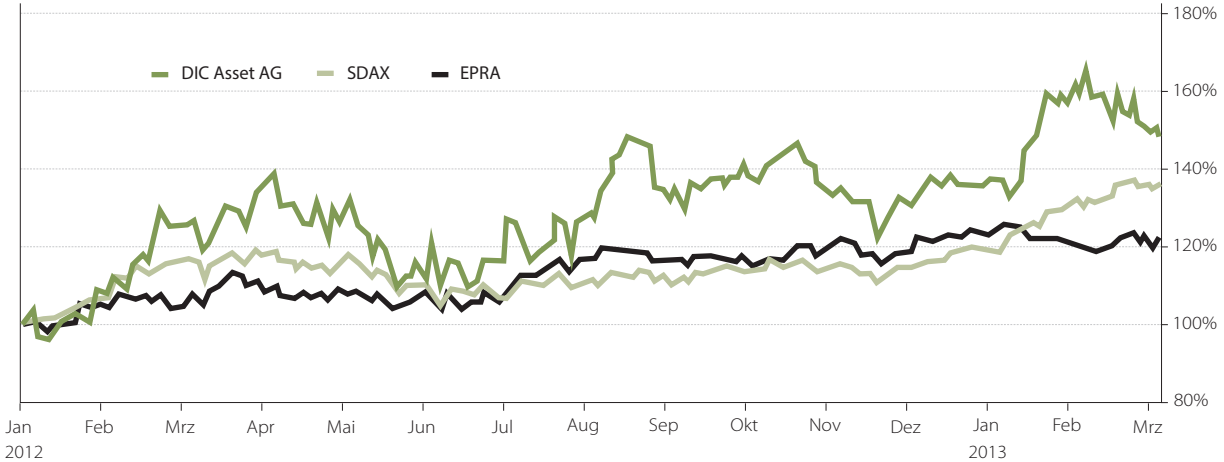
Die deutschen Börsen profitierten von der Unsicherheit im Markt, da Investitionen in Sachwerte bevorzugt wurden und es zudem auf Grund des geringen Zinsniveaus an attraktiven Investmentgelegenheiten mangelte. Vor allem die größeren deutschen Werte aus dem DAX und MDAX entwickelten sich überdurchschnittlich gut. Dank der Robustheit der deutschen Wirtschaft wurden zudem internationale Investoren angezogen, da sich die deutsche Konjunkturlage als stabil zeigte, während viele Länder der Euro-Zone bereits in der Rezession steckten.

DIC Asset-Aktie übertrifft Referenzwerte deutlich

Unsere Aktie startete schwächer ins neue Jahr und erreichte Mitte Januar ihren Jahrestiefstkurs von 5,14 Euro. Zu diesem Zeitpunkt standen die europäischen Aktienmärkte unter Druck, nach dem die Ratings von neun europäischen Staaten herabgestuft wurden. Dieser kurzen Anfangsbelastung des Marktes folgte aber eine kräftige Kursrallye bis April, die unsere Aktie in einem positiv gestimmten Markt aufwärts bis auf 7,34 Euro führte. Im zweiten Quartal nahmen die Zweifel der Marktteilnehmer am Fortbestand der Währungsunion wieder deutlicher zu – vor allem ein möglicher Euro-kritischer Wahlausgang in Griechenland und der politische Richtungswechsel in Frankreich nach der Präsidentenwahl belasteten die Aktienmärkte. Der Dax fiel bis Juni unter 6.000 Punkte, die DIC Asset-Aktie sackte auf 5,85 Euro ab.

Die hartnäckige Skepsis der Marktteilnehmer wurde durch die groß angelegte Euro-Rettungsstrategie der EZB vorerst vertrieben. Auf die Wahl des neuen EZB-Präsidenten folgte im Sommer zuerst ein klares Bekenntnis zur entschlossenen Euro-Rettung und wenig später der Plan nicht begrenzter Anleihenkäufe durch die EZB. In einem ruhigeren Markt legte der DAX daraufhin seit Juni bis Jahresschluss um gut ein Viertel zu und kehrte nahezu auf das Niveau vor der Finanzkrise zurück. Unsere Aktie stieg bis zum Jahresende ebenfalls kräftig und schloss mit 7,31 Euro.

KURSENTWICKLUNG



BASISDATEN ZUR DIC ASSET-AKTIE

Anzahl Aktien	45.718.747 (nennwertlose Inhaber-Stammaktien)
Grundkapital in Euro	45.718.747
WKN / ISIN	509840 / DE0005098404
Ticker-Symbol	DAZ
Freefloat	52,4%
Wichtige Indizes	SDAX, EPRA, DIMAX
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard

KENNZAHLEN [1]

		2012	2011
Net Asset Value je Aktie	Euro	14,99	14,85
FFO je Aktie	Euro	0,98	0,92
FFO-Yield [2]		13,4%	17,2%
Dividende je Aktie	Euro	0,35	0,35
Dividendenrendite [2]		4,8%	6,5%
Jahresschlusskurs	Euro	7,31	5,36
52-Wochen-Hoch	Euro	7,96	10,88
52-Wochen-Tief	Euro	5,00	4,90
Aktienanzahl am 31.12.	Tsd. Stück	45.719	45.719
Börsenkapitalisierung [2]	Mio. Euro	334	245
Kurs am 04.03.2013	Euro	8,20	

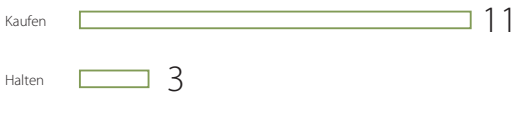
(1) jeweils Xetra-Schlusskurse
(2) bezogen auf Xetra-Jahresschlusskurs

Die DIC Asset-Aktie gewann 2012 insgesamt um 36%; damit übertrifft sie die Performance der Vergleichsindizes deutlich. Der EPRA/NAREIT Europe-Index, der die größten börsennotierten Aktiengesellschaften Europas abbildet, verzeichnete nur ein Plus von 23%. Der DAX nahm um 29% zu, der SDAX um 19%. Per 31. Dezember 2012 lag die Börsenkapitalisierung der DIC Asset AG bei 334 Mio. Euro.

Starke Unterstützung der Analysten für unsere Aktie
Unser Unternehmen genießt eine breite und intensive Begleitung durch Analysten, die ein wichtiger Multiplikator für unsere Akzeptanz bei den Investoren sind. Insgesamt berichten mittlerweile 14 Analysten und Institutionen regelmäßig über unsere Geschäftsentwicklung. Dies liegt zu einem großen Teil sicherlich an unserem erfolgreichen Geschäftsmodell und an unserer Relevanz als großer Akteur auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt – wir nehmen aber auch an, dass unsere aktive und kontinuierliche Zusammenarbeit mit den Analysten dazu beiträgt.

Die Mehrheit der Analysten ist nach Abschluss des Geschäftsjahres 2012 in Bezug auf das mittel- und langfristige Potenzial unseres Unternehmens und der Aktie zuversichtlich, das zeigen die aktuellen Analystenempfehlungen. Ende Februar 2013 raten elf Analysten zum Kauf – das entspricht einem Anteil von 79% (2011: 93%). Drei Analysten empfehlen das Halten der Aktie, Verkaufsempfehlungen existieren nicht. Aktualisierte Analystenbewertungen veröffentlichen wir stets zeitnah auf unserer Website.

AKTUELLE ANALYSTENBEWERTUNGEN



Bank/Finanzinstitut	Analyst	Aktuelle Empfehlung
ABN AMRO	Michiel de Jonge	Hold
Baader Bank	Andre Remke	Buy
Bankhaus Lampe	Dr. Georg Kanders	Buy
Berenberg Bank	Kai Klose	Buy
Close Brothers Seydler	Manuel Martin	Buy
Commerzbank	Thomas Rothäusler	Buy
DZ Bank	Ulrich Geis	Buy
HSBC	Thomas Martin	Overweight
Kempen & Co	Thomas van der Meij	Neutral
Kepler Capital Markets	Dirk Becker	Buy
Metzler	Jochen Schmitt	Buy
Société Générale	Marc Mozzi	Buy
Solventis	Ulf van Lengerich	Buy
Viscardi	Robert Willis	Buy

Stand März 2013

Stabile Aktionärsstruktur

Die Aktionärsstruktur blieb während des Jahres 2012 weitgehend unverändert. Die DIC-Gruppe hält als größter Einzelaktionär 35,4% der Aktien, MSREF folgt mit 7,1% und die solvia Vermögensverwaltung kommt auf 5,1%. Der Streubesitz liegt bei 52,4% (2011: 49,1%). Uns sind keine weiteren Aktionäre bekannt, die direkt oder indirekt mehr als 10% des Grundkapitals halten. Die uns vorliegenden Stimmrechtsmeldungen veröffentlichen wir auf unserer Website.

Aufstockung der Anleihe auf 100 Mio. Euro

Wir haben in den vergangenen Monaten die gestiegene Aufmerksamkeit und Nachfrage nach unserer Anleihe genutzt und ein Anleihevolumen von zusätzlichen 30 Mio. Euro bei einer Privatplatzierung an institutionelle Investoren begeben. Mit einem Volumen von insgesamt 100 Mio. Euro wurde für unsere Anleihe im Januar 2013 die Vollplatzierung erreicht, wobei die Nachfrage zuletzt auch ein höheres Volumen erlaubt hätte. Die nicht nachrangige, unbesicherte Unternehmensanleihe wurde im Mai 2011 erstmals begeben, um unsere Finanzierung noch breiter aufzustellen. Sie wurde mit einem Zinssatz von 5,875% p.a. und fünf Jahren Laufzeit aufgelegt und wird aktuell im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Prime Standard für Unternehmensanleihen gehandelt.

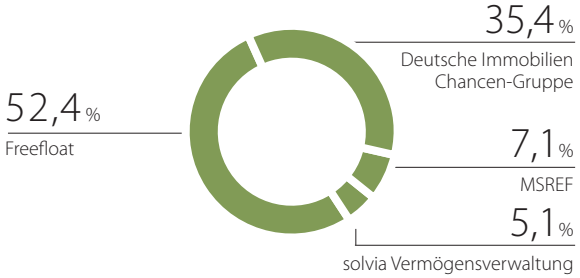
Mit rund 250.000 Euro Umsatz pro Tag verzeichnet die Anleihe eine hohe Nachfrage und Liquidität an der Frankfurter Wertpapierbörse. Der Kurs lag im Jahresdurchschnitt bei rund 98%. Per Ende Februar 2013 waren es 101,5%.

Attraktive Dividende vorgesehen

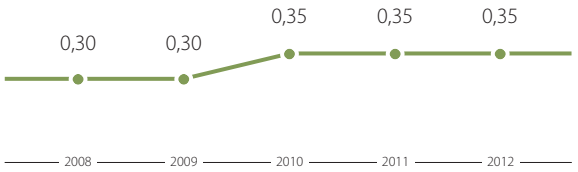
Die Höhe unserer Dividendenzahlung orientiert sich stets primär am operativen Gewinn aus der Immobilienbewirtschaftung. Hierin drückt sich der Erfolg unseres Geschäftsmodells aus, das auf soliden Erträgen aus einem breit diversifizierten Portfolio ruht. Weitere Einflussfaktoren sind die aktuelle Unternehmensverfassung sowie die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung und der Finanzierungsbedarf.

Wir setzen unsere Dividendenpolitik kontinuierlich fort: Für das abgelaufene Geschäftsjahr schlägt der Vorstand der Hauptversammlung vor, eine Dividende von 0,35 Euro je Aktie (insgesamt 16,0 Mio. Euro) auszuschütten. Wir haben 2012 zum einen unsere operativen Ziele erreicht und zum anderen wichtige strategische Vorhaben, vor allem Akquisitionen, erfolgreiche Vermietungen, attraktive Verkäufe und deutliche Fortschritte in den Bereichen Fonds und Projektentwicklungen erfolgreich umgesetzt. Daran möchten wir unsere Aktionäre angemessen und auf hohem Niveau teilhaben lassen. Die Dividendenzahlung entspricht einer attraktiven Rendite von rund 4,8% auf den Jahresschlusskurs.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



DIVIDENDE JE AKTIE in Euro



BASISDATEN ZUR DIC ASSET-ANLEIHE

Name	DIC Asset AG Anleihe 11/16
ISIN / WKN	DE000A1KQ1N3 / A1KQ1N
Kürzel	DAZA
Segment Deutsche Börse	Prime Standard für Unternehmensanleihen
Mindestanlagesumme	1.000 EUR
Kupon	5,875%
Emissionsvolumen	100 Mio. Euro
Fälligkeit	16.05.2016

KENNZAHLEN

	2012	2011
Jahresschlusskurs	98,750	92,300
Rendite zum Jahresschlusskurs	6,28%	8,02%
Kurs am 04.03.2013	101,55	
Rendite	5,33%	

IR-AKTIVITÄTEN 2012

1. Quartal

24.01.	DIC Asset-Analystenabend zum Jahresauftakt	Frankfurt
31.01.	Roadshow	Hamburg
02.02.	Small & Mid Cap Conference Close Brothers Seydler	Frankfurt
01.03.	HSBC Real Estate and Construction Conference	Frankfurt
13.03.	Veröffentlichung Jahresergebnis 2011 *	
15.03.	Kempen European Property Seminar	New York
20.-29.03.	Roadshows zum Jahresabschluss 2011 Frankfurt, München, Amsterdam, Zürich, Genf	

2. Quartal

03.-04.04.	Deutsche Bank Real Estate Konferenz	Frankfurt
03.05.	Roadshow	London
15.05.	Veröffentlichung Q1 2012 *	
31.05.	Kempen European Property Seminar	Amsterdam
21.06.	Morgan Stanley European Property Conference	London
26.06.	Small & Mid Cap Conference Close Brothers Seydler	Paris

3. Quartal

03.07.	Hauptversammlung	Frankfurt
15.08.	Veröffentlichung Q2 2012 *	
21.08.	Roadshow	Frankfurt
23.08.	Commerzbank German Office Event	London
05.09.	Konferenz Initiative Immobilienaktie	Berlin
06.-07.09.	EPRA Annual Conference	Berlin
12.-13.09.	BoA Merrill Lynch Global Real Estate Conference	New York
25.09.	Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference	München
26.09.	UniCredit German Investment Conference	München
27.09.	Baader Investment Conference	München

Hauptversammlung

Am 3. Juli 2012 fand die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2011 statt. Die Aktionäre stimmten der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,35 Euro je Aktie sowie allen weiteren Tagesordnungspunkten zu. Die Ausschüttung der Dividendensumme von 16,0 Mio. Euro erfolgte direkt danach am 4. Juli 2012. Die Aufsichtsräte Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Klaus-Jürgen Sontowski und Michael Bock wurden zum Ablauf ihrer Amtsperiode erneut für vier Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Aktive Kapitalmarktkommunikation

Wir arbeiten täglich daran, allen Investoren und Analysten ausreichend Informationen für ihre Investitionsentscheidungen und -empfehlungen zur Verfügung zu stellen, und dies offen, transparent und fair zu realisieren. Wir informieren umfassend, zeitnah und sachlich über unsere Strategie sowie über alle kapitalmarktrelevanten Geschehnisse rund um die DIC Asset AG. Auf Grund der Wichtigkeit dieser Informationsaufgaben ist das Ressort Investor Relations direkt dem Vorstand unterstellt.

Wir haben im abgelaufenen Jahr intensiv daran gearbeitet, Investoren unser Geschäftsmodell und die Besonderheiten unserer Finanzierungsstruktur näher zu bringen. In einem Markt, der Fremdfinanzierung teilweise pauschal als Risiko wahrnimmt, war und ist hier Überzeugungsarbeit bei Investoren zu leisten. Auch um insgesamt eine höhere Transparenz zu gewährleisten, haben wir im Geschäftsjahr 2011 unsere Geschäftssegmente neu nach Regionen aufgestellt. Darüber hinaus haben wir auch 2012 das Informationsmaterial, das wir Investoren und der Öffentlichkeit zur Verfügung stellen, deutlich ausgebaut. Die größte Neuerung war dabei die erstmalige Veröffentlichung eines Nachhaltigkeitsberichts im März 2012 und ein Update hierzu im Dezember 2012.

Für die Berichterstattung über das Jahr 2012 haben wir direkt nach Feststellung des Jahres- und Konzernabschlusses einen Finanzbericht herausgegeben, um unsere Investoren und Aktionäre unmittelbar und noch effizienter zu informieren.

Rund 240 Gespräche und Immobilienbesichtigungen

Vorstand und IR-Team haben 2012 rund 240 Gespräche und Immobilienbesichtigungen (sogenannte Property Tours) mit unseren Aktionären, Investoren und Analysten geführt. Dazu haben wir an 18 Investorenkonferenzen teilgenommen und zehn Roadshows bei institutionellen Anlegern in sieben Ländern durchgeführt. Neben der Information und Kontaktpflege gegenüber aktuellen Anlegern geht es bei diesen Veranstaltungen auch immer um die Gewinnung neuer Anteilseigner, um unsere Aktionärsstruktur weiter zu entwickeln und das Handelsvolumens unserer Aktie sowie unserer Anleihe zu erhöhen.

Darüber hinaus erläutern wir stets direkt nach der Veröffentlichung von Jahresabschluss- und Quartalszahlen in Telefonkonferenzen detailliert unsere Ergebnisse und beantworten Fragen. Auch abseits von Pflichtveröffentlichungen aktualisieren wir zeitnah Informationen im Investor Relations-Bereich unserer Website. Wir berichten dort beispielsweise in ausführlicherem Umfang über die Analystenmeinungen und stellen aktuelle Unternehmenspräsentationen mit den neuesten Informationen zur Geschäftsentwicklung zur Verfügung.

4. Quartal		
12.11.	Eigenkapital-Forum	Frankfurt
13.11.	Veröffentlichung Q3 2012 *	
14.11.	DZ Bank Equity Conference	Frankfurt
23.11.	Roadshow	Hamburg
27.11.	UBS Global Real Estate Conference	London
29.11.	Roadshow	Brüssel
12.12.	Close Brothers Seydler Conference	Genf

* mit Conference Call

Kontakt IR

Tel. (0 69) 9 45 48 58-86
Fax (0 69) 9 45 48 58-99
ir@dic-asset.de

Immo von Homeyer
Head of Investor Relations &
Corporate Communications

Peer Schlinkmann
Investor Relations Manager

Wesentliche Verbandsaktivitäten

Wir engagieren uns vor allem in den einflussreichsten und stärksten Verbänden ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss, Interessenverband der deutschen Immobilienwirtschaft) und EPRA (European Public Real Estate Association, weltweit renommierter Verband für börsennotierte Immobilienunternehmen), um gemeinsam mit weiteren Branchenteilnehmern für eine stärkere Wahrnehmung von Immobilienunternehmen zu arbeiten. Der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller setzt als Executive Board Member bzw. Vizepräsident sich in den Vorstandsgremien von EPRA und ZIA ein, der CFO Markus Koch bringt seine Expertise im EPRA Reporting & Accounting Committee und im entsprechenden ZIA-Ausschuss ein. Zudem unterstützt der Leiter Investor Relations Immo von Homeyer im EPRA Investor Relations Committee sowie beim ZIA verschiedene Aktivitäten, um die professionelle Investoren- und Medienansprache in unserer Branche weiterzuentwickeln.

Geschäftsbericht international ausgezeichnet

Für den Geschäftsbericht 2011 haben wir in renommierten Wettbewerben bedeutende Auszeichnungen erhalten. Die Jury der LACP Vision Awards, dem größten internationalen Geschäftsberichtswettbewerb, hat unseren Report in der Gesamtbewertung unter die zehn besten Berichte der Welt gewählt, bei über 5.500 Teilnehmern. Der Bericht belegt damit zum dritten Mal in Folge Rang 1 im Sektor Real Estate. Zudem wurde unser Bericht bei den ARC Awards mit Gold, der höchsten Auszeichnung, prämiert.

In Vorbereitung: DIC Investors Day

Wir werden am 18. und 19. April 2013 unseren zweiten DIC Investors Day abhalten und haben dazu Investoren, Finanzpartner sowie maßgebliche Branchenteilnehmer und Multiplikatoren eingeladen. Als Rahmen und Ausgangspunkt für angeregte Diskussionen dienen branchenübergreifende Paneldiskussionen von Meinungsführern aus Wirtschaft und Politik. Als Gastgeber möchten wir den Austausch und die Vernetzung innerhalb unserer Branche und auch darüber hinaus unterstützen. Am 19. April gibt der Vorstand den Aktien-Investoren und Analysten einen Überblick über aktuelle Themen. Zudem findet eine Property Tour in Frankfurt statt, bei der neben den Fortschritten beim MainTor-Quartier vor allem die neu akquirierten Immobilien besichtigt werden.

IR-KALENDER 2013

1. Quartal		
21.01.	DIC Asset-Analystenabend zum Jahresauftakt	Frankfurt
05.02.	Close Brothers Small & Mid Cap Conference	Frankfurt
28.-29.02.	HSBC Real Estate and Construction Conference und HSBC Property Tour	Frankfurt
05.03.	Veröffentlichung Finanzbericht 2012 *	
06.03.	Roadshow	Boston
06.-19.03.	Roadshows Frankfurt, Hamburg, München, Zürich, London	
07.-08.03.	Kempen Property Seminar	New York
14.03.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2012	
2. Quartal		
03.-04.04.	Deutsche Bank 3nd VIP Real Estate Event	Frankfurt
12.04.	Bankhaus Lampe Deutschland-Konferenz	Baden-Baden
18.-19.04.	DIC Investors' Day	Frankfurt
14.05.	Veröffentlichung Q1 2013 *	
22.-23.05.	Commerzbank German MidCap Conference	Boston, New York
29.05.	Kempen European Property Seminar	Amsterdam
3. Quartal		
02.07.	Hauptversammlung	Frankfurt
13.08.	Veröffentlichung Q2 2013 *	
05.-06.09.	EPRA Annual Conference 2013	Paris
23.-25.09.	Berenberg / Goldman Sachs German Corporate Conference	München
24.-26.09.	UniCredit German Investment Conference	München
24.-26.09.	Baader Investment Conference	München
4. Quartal		
03.10.	Société Générale Annual Real Estate Conference	London
13.11.	Veröffentlichung Q3 2013 *	

* mit Conference Call

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

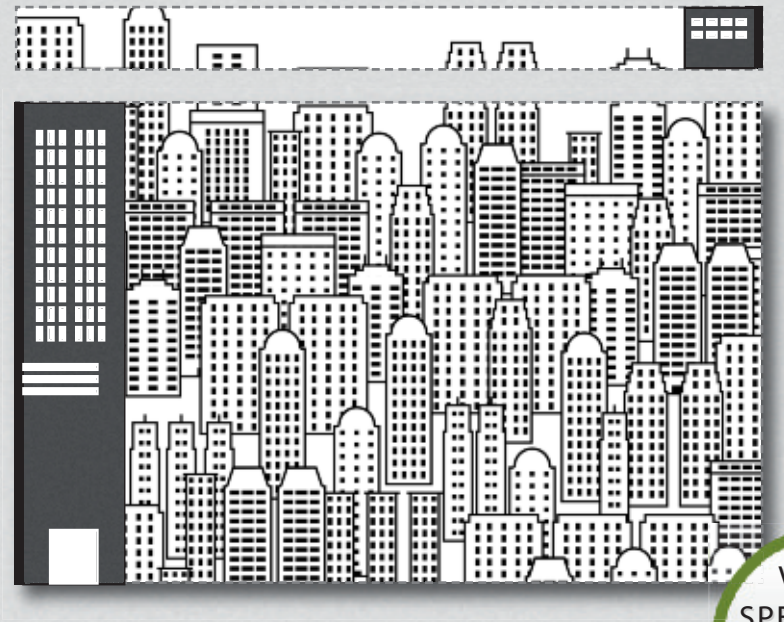
KURZPROFIL

Die DIC Asset AG mit Sitz in Frankfurt am Main ist ein Immobilienunternehmen mit ausschließlichem Anlagefokus auf Büro- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Das betreute Immobilienvermögen beläuft sich auf rund 3,4 Mrd. Euro mit rund 270 Objekten, davon anteilig 2,2 Mrd. Euro auf der Bilanz der DIC Asset AG.

Die Investitionsstrategie der DIC Asset AG zielt auf die kontinuierliche Weiterentwicklung eines qualitätsorientierten, ertragsstarken und regional diversifizierten Portfolios. Das Immobilienportfolio ist in zwei Segmente gegliedert: Das **„Commercial Portfolio“** (1,9 Mrd. Euro) umfasst Bestandsimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und attraktiven Mietrenditen im Eigentum der DIC Asset AG. Das Segment **„Co-Investments“** (0,3 Mrd. Euro) enthält Fondsbeteiligungen, Joint Venture-Investments und Beteiligungen bei Projektentwicklungen.

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 des Cashflows und der Immobilienwerte.

Immobilienvermögen / Portfoliosegmente



12 % **Co-Investments**

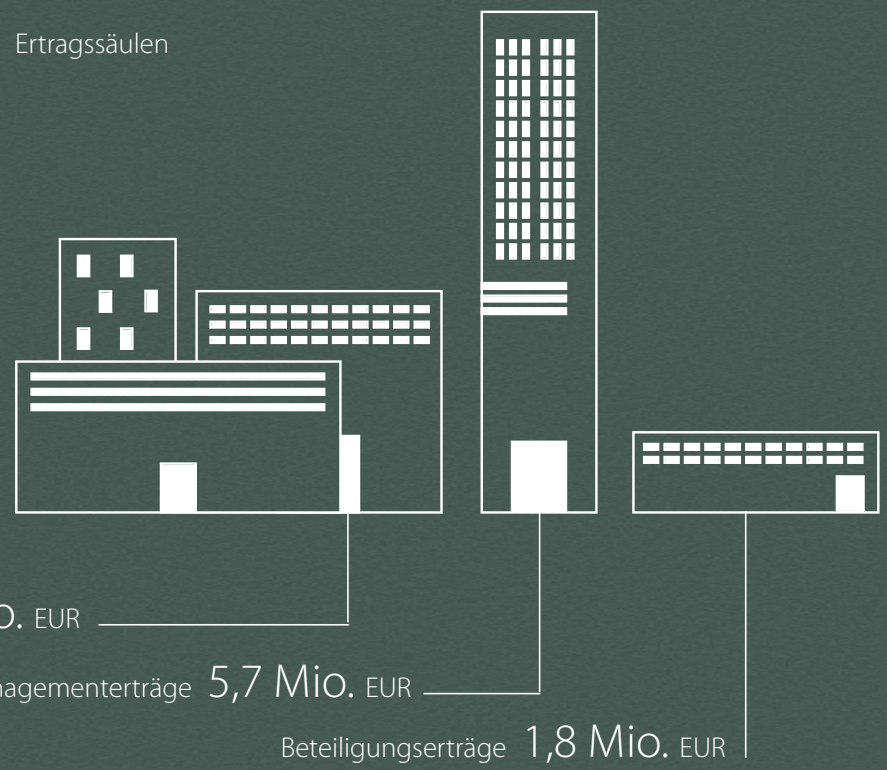
Fondsbeteiligungen, Joint-Venture-Investments, Beteiligungen bei Projektentwicklungen

88 % **Commercial Portfolio**

Bestandsimmobilien mit langfristigen Mieterträgen und hohen Mietrenditen

Nutzungsarten
Basis anteilige Mieteinnahmen p.a.

Ertragssäulen



UNSERE ERTRAGS- UND INVESTMENTSTRUKTUR

Unser Geschäftsmodell basiert maßgeblich auf langfristig gesicherten und hohen **Erträgen aus der Immobilienbestandshaltung** mit dem Schwerpunkt auf Büroimmobilien. Die Mieterträge sind regional, sektoral und mieterseitig breit diversifiziert.

Aus unserem Bestandsportfolio aus direkten **Immobilieninvestments** (Commercial Portfolio) erzielen wir regelmäßige Einnahmen aus attraktiven und langfristigen Mietverträgen. Hinzu kommen Beteiligungserträge aus unseren **Co-Investments**. In diesem Portfoliosegment investieren wir indirekt über Minderheitsbeteiligungen in Immobilien mit einem höheren Chancen-Risiko-Profil, Projektentwicklungen sowie Spezialfonds. Darüber hinaus erzielen wir wiederkehrende und langfristige Managementerträge aus dem Asset- und Property-Management für unsere Co-Investments. Unsere Verkäufe runden die Gesamterträge ab.

VIELSCHICHTIGER DEUTSCHER MARKT

Die Immobilienwirtschaft besitzt eine hohe Bedeutung für die deutsche Wirtschaft: Sie ist der zweitgrößte Wirtschaftszweig Deutschlands und infolgedessen machen Immobilien auch einen herausragenden Anteil des deutschen Anlagevermögens aus. Überdies übt der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt auf nationale wie internationale Investoren eine hohe Anziehungskraft aus.

Der Transaktionsmarkt für deutsche Gewerbeobjekte ist stabil, langfristig liquide und findet maßgeblich auch mit internationalen Marktteilnehmern statt. Zudem bieten insbesondere Büroimmobilien eine hohe Flexibilität bei der Vermietung und meist eine gute Zweitverwendungsfähigkeit. Der inländische Markt für Gewerbeimmobilien ist im Vergleich zu anderen europäischen Ländern sehr heterogen, regional diversifiziert und umfasst viele Marktteilnehmer unterschiedlicher Größenordnungen.

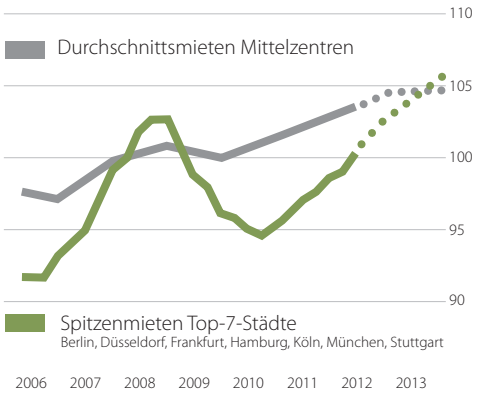
REGIONALE SEGMENTIERUNG UND STANDORTE

In den großen Wirtschaftszentren Frankfurt, Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln und München existieren ein hohes Büroflächenvolumen, sehr aktive Transaktionstätigkeiten und ein liquider Handel, kräftiger Wettbewerb und daher stärkere Bewegungen bei Preisen und Mieten, aber oftmals auch höherer Leerstand. Zugleich existiert eine Vielzahl mittelgroßer Städte, die als Zentrum wirtschaftskräftiger Regionen fungieren. In diesen Regionen sind der Wettbewerb geringer, die Transaktionstätigkeiten weniger ausgeprägt, dafür sind Preise und Mieten relativ stabil und der Leerstand ist meist niedriger.

Weil wir über unsere Niederlassungen bundesweit tätig sind, können wir die Vorteile und Chancen von Metropolen und regionalen Zentren nutzen und unseren Immobilienbestand angemessen und risikominimierend diversifizieren. Zudem können wir so eine effiziente und reaktionsschnelle Vor-Ort-Betreuung von Mietern und Objekten realisieren und im Markt tief vernetzt sein.

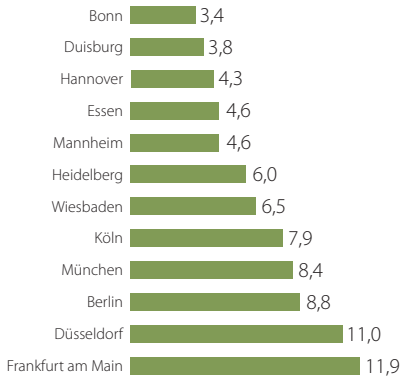
HOHE POTENZIALE IN METROPOLEN

langfristiger Benchmarkvergleich



HOHE STABILITÄT IN REGIONALEN ZENTREN

Leerstandsquote Büromarkt in %



INVESTMENTS IN METROPOLREGIONEN

nach Investmentsumme

rd. 50%

INVESTMENTS IN MITTELZENTREN

nach Investmentsumme

rd. 50%

Portfolio nach Regionen*	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 31.12.2012	Gesamt 31.12.2011
Anzahl Immobilien	45	34	57	62	71	269	278
Marktwert in Mio. Euro	238,1	270,7	642,4	656,6	415,7	2.223,5	2.202,3
Mietfläche in m²	176.600	157.700	254.100	365.700	301.900	1.256.000	1.228.100
Portfolioanteil nach Mietfläche	14%	13%	20%	29%	24%	100%	
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	15,6	20,7	31,8	43,3	30,5	141,9	139,5
Miete in Euro pro m²	7,80	11,50	12,40	10,90	8,70	10,30	10,50
Mietlaufzeit in Jahren	6,2	4,3	6,0	5,3	4,1	5,2	5,5
Bruttomietrendite	6,7%	7,6%	6,0%	6,6%	7,4%	6,8%	6,6%
Leerstandsquote	5,2%	7,8%	18,8%	12,1%	7,6%	10,9%	12,4%

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

Regionale Verteilung Portfolio

Anteile nach Mietflächen

14 % Nord

29 % West

20 % Mitte

13 % Ost

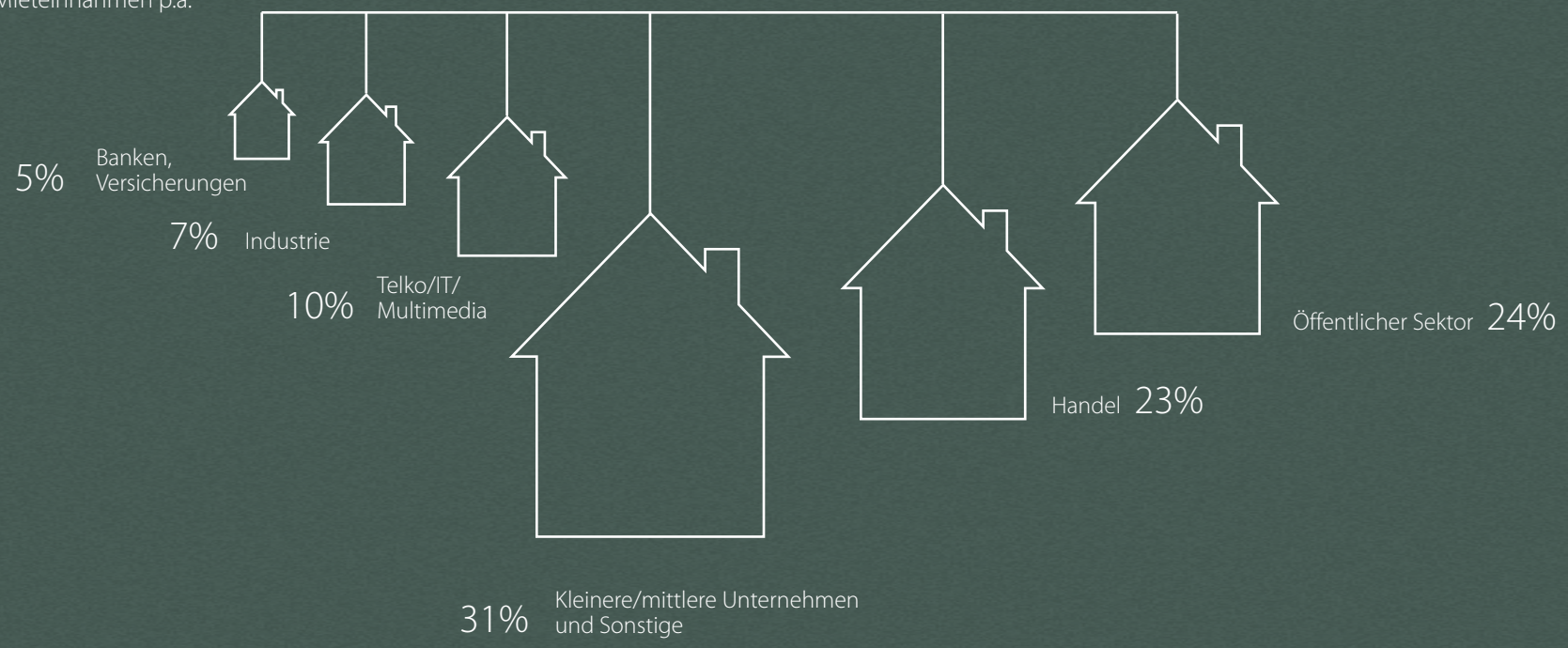
24 % Süd

betreutes Immobilienvermögen: rund 3,4 Mrd. EUR,
rund 270 Objekte deutschlandweit

Das DIC-Niederlassungsnetz teilt Deutschland in **fünf Portfolioregionen: Nord (Hamburg), West (Düsseldorf), Mitte (Frankfurt); Süd (München/Mannheim) und Ost (Berlin).** In den Niederlassungen Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Mannheim, München und Frankfurt am Main sind die meisten unserer Mitarbeiter im **Immobilienmanagement** aktiv. Der Vorstandssitz und die **Unternehmenszentrale** befinden sich in Frankfurt am Main. Von dort aus werden zentrale Strategie-, Management- und Administrationsfunktionen wahrgenommen und der Konzern gesteuert.

Mieterstruktur

Basis: anteilige Mieteinnahmen p.a.



DIVERSIFIZIERTES PORTFOLIO

Unser ausgewogenes und ertragstarkes Portfolio umfasst ein betreutes Immobilienvermögen von 3,4 Mrd. Euro mit 1,9 Mio. m² Mietfläche und erwirtschaftet anteilige jährliche Mieteinnahmen von über 140 Mio. Euro (inkl. Co-Investments). Unser Fokus liegt auf Büroimmobilien (rund 70%) und Einzelhandel (rund 20%). Dank unseres deutschlandweiten Immobilienmanagements können wir gleichermaßen stark in den Metropolen als auch in den regionalen Zentren aktiv sein. Die Investitionsschwerpunkte finden sich in den wirtschaftsstarken westlichen und südlichen Bundesländern (Region Mitte rund 20%, Süd rund 25% und West rund 30%). Wir sind dabei sehr ausgewogen zu jeweils rund 50% der Investmentsumme sowohl in den großen Bürometropolen als auch in regionalen Wirtschaftszentren vertreten.

Die langfristige Vermietung von durchschnittlich 5,2 Jahren und der auf unter 11% reduzierte Leerstand ist eine verlässliche Grundlage für stabile Cashflows. Im Branchenvergleich ist unser Portfolio breit diversifiziert und bietet dadurch eine hohe Risikoverteilung. So besteht unsere Mieterstruktur ausgewogen aus kleinen und großen Mietern; insgesamt umfasst sie rund 1.500 gewerbliche Mietverhältnisse. Schwerpunkte bestehen zudem in unterschiedlichen wirtschaftsstarken Branchen.

Auf die größten 10 Mieter entfallen rund 37% der Einnahmen, auf die größten 20 rund 50%. In der Regel sind mit unseren großen Mietern mehrere Mietverträge abgeschlossen, häufig auch verteilt auf verschiedene Objekte in unterschiedlichen Städten. Unsere Mieterstruktur reduziert daher in einem hohen Maße Klumpenrisiken.

praxis-bewährt

POSITIONIERUNG UND WETTBEWERBSSTÄRKEN

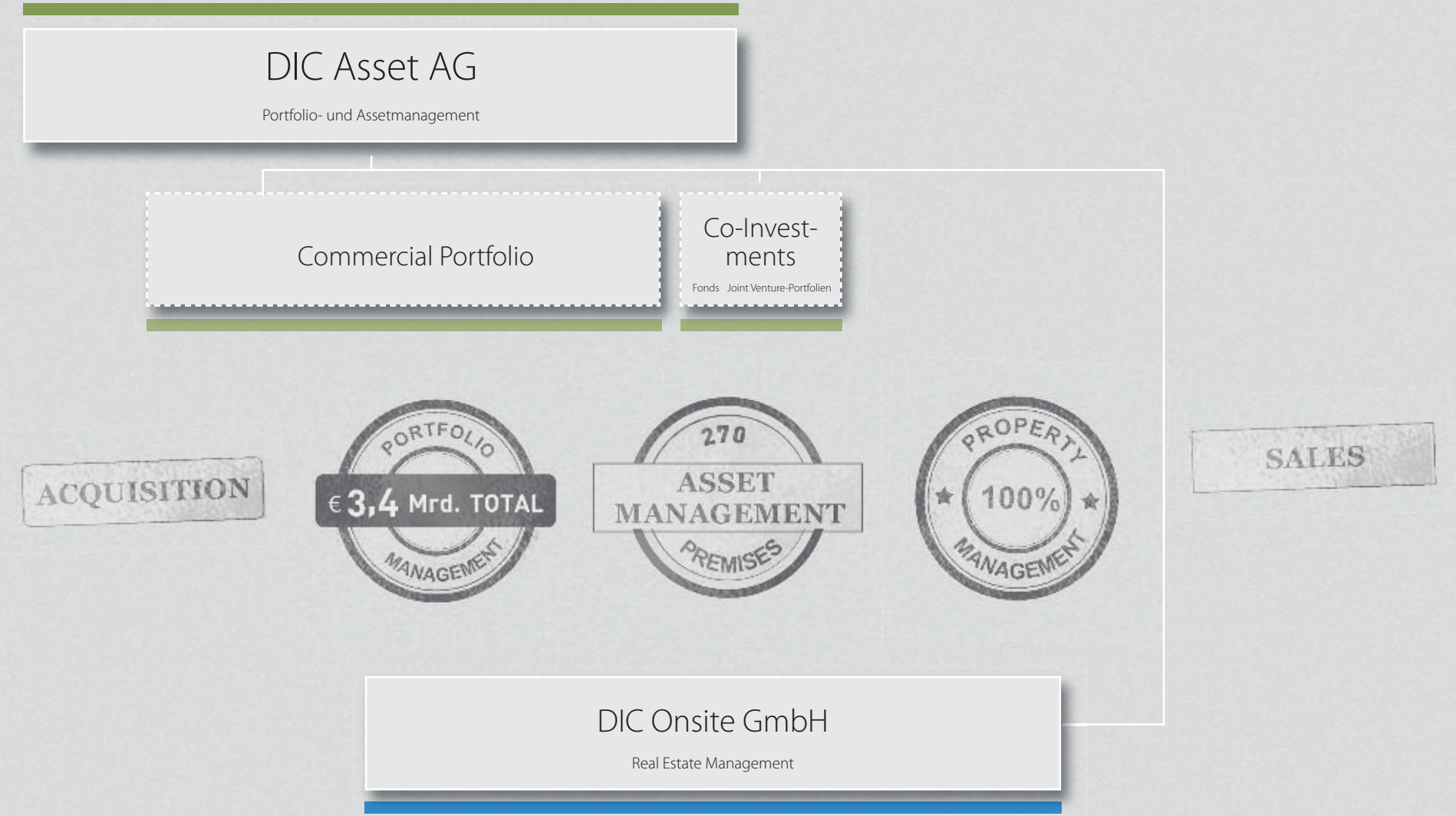
Um **Mietverträge erfolgreich abzuschließen**, muss sich unser Angebot gegen Konkurrenzobjekte durchsetzen, die eine vergleichbare Lage, Qualität oder Preisklasse aufweisen. Der Wettbewerb ist je nach Standort unterschiedlich und vor allem in den Metropolen hoch. Dabei ist der Preis nur ein Kriterium, das Gesamtpaket ist für den Mieter entscheidend. Unsere **Vor-Ort-Präsenz** bringt uns Vorteile in den Punkten Kundenbindung, Reaktionsschnelligkeit und Marktnähe, vor allem gegenüber standortfernen Investoren. Wir reden direkt mit unseren potenziellen Kunden vor Ort und können unser Angebot an die regionalen Bedürfnisse anpassen. Zudem können wir bei Gelegenheit passende Investitionskapazitäten bereitstellen.

Bei der **Akquisition** von Immobilien sind wir Wettbewerber von lokalen, nationalen und internationalen Unternehmen. Die Intensität des Wettbewerbs ist unter anderem abhängig von konjunkturellen Faktoren, der Branchensituation sowie der Verfügbarkeit von Eigen- und Fremdkapital. Unsere regionale Präsenz und die detaillierte Marktkenntnis bringen uns eindeutige Vorteile, vor allem gegenüber dem internationalen Wettbewerb. Wir sind daher in der Lage, Akquisitionen häufig als exklusiver Bieter in Off-Market-Transaktionen zu realisieren.

Beim **Immobilienverkauf** stehen wir Marktteilnehmern mit Objekten vergleichbarer Ertrags- und Risikokategorie, Qualität und Rendite gegenüber. Dank unserem guten Zugang zu Bankpartnern sind wir mit langfristigen Finanzierungen in der Lage, bei passenden Gelegenheiten zu verkaufen und uns darüberhinaus an die Marktbedingungen anzupassen. Zudem bietet unsere regionale Marktkenntnis und die etablierte Vernetzung im Investmentmarkt die Möglichkeit, adäquate Käufer zu identifizieren und gezielt anzusprechen und dadurch ausgesuchte Immobilien attraktiv zu platzieren. Mit unserem Angebot von **Spezialfonds** für institutionelle Anleger stehen wir in Konkurrenz zu Anbietern vergleichbarer langfristiger Anlagemöglichkeiten, vor allem Spezialfonds nach deutscher Gesetzgebung. Ein Vorteil gegenüber anderen Produkten ist, dass wir das **Asset Management selbst erbringen** und unsere Anleger auf die nachweisbare und langjährige Immobilienmanagement- und Investment-Expertise vertrauen können. Darüber hinaus zeigen wir unseren Anlegern durch unsere 20%-Beteiligung ein dauerhaft gleichgerichtetes Anlageinteresse.

KONZERNSTRUKTUR

Die DIC Asset AG steuert als Muttergesellschaft den Konzern. Hier sind zentral alle Leitungsfunktionen gebündelt, unter anderem die Festlegung der Unternehmensstrategie (insbesondere Investitions-, Portfoliomanagement- und Verkaufsstrategie), die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement sowie die Steuerung des Immobilienmanagements. Darüber hinaus wird auf Konzernebene die Unternehmenskommunikation einschließlich der Kontakte zum Kapital- und Finanzmarkt und zu den Aktionären verantwortet. Zwei Tochtergesellschaften der DIC Asset AG haben zudem wichtige operative Aufgaben: Die DIC Onsite GmbH verantwortet das Immobilienmanagement mit sechs regionalen Niederlassungen und die DIC Fund Balance GmbH ist für das Geschäftsfeld Fonds zuständig.


DIC Asset AG
Portfolio- und Assetmanagement
Commercial Portfolio
Co-Invest-ments
Fonds Joint Venture-Portfolien
ACQUISITION
PORTFOLIO
€ 3,4 Mrd. TOTAL
MANAGEMENT
270
ASSET MANAGEMENT
PREMISES
PROPERTY
100%
MANAGEMENT
SALES
DIC Onsite GmbH
Real Estate Management

Insgesamt zählen 160 mittelbare und unmittelbare Beteiligungen zum Konzern. Dies sind mehrheitlich objekthaltende Gesellschaften, über die das operative Geschäft dargestellt wird und die wir über Zwischenholdings steuern.

KUNDENBEZIEHUNGEN

Zu unserem Mieterkreis zählen die öffentliche Hand, große nationale und internationale Unternehmen, die großen Einzelhändler Deutschlands, Telekommunikationsdienstleister, aber auch viele kleine und mittelständische Unternehmen.

Wir halten über unser Immobilienmanagement mit den bestehenden Mietern engen Kontakt, da wir vor Ort präsent sind und bei der Betreuung der Immobilien eine kontinuierliche Abstimmung und Dienstleistung erforderlich ist. Dadurch erhalten wir Feedback, das wir zur Optimierung und Verbesserung der Mieterzufriedenheit umsetzen.

Dies ergänzen wir durch die zentrale Betreuung von Großkunden. In der Vermietung kommt uns ebenfalls unsere regionale Präsenz zu Gute. Hier stehen wir in kontinuierlichem Austausch mit potenziellen Mietern, um frühzeitig ihren Bedarf zu erfahren und sie von der Anmietung unserer Flächen zu überzeugen.

Derzeit führen wir eine zentrale Softwarelösung für das konzernweit einheitliche Customer Relationship Management ein, die bestehende Einzellösungen integrieren wird. Beim An- und Verkauf können wir häufig auf ein Netzwerk aus etablierten Verbindungen zurückgreifen, mit denen wir bereits früher für beide Seiten erfolgreiche Transaktionen realisiert haben.

ZIELE UND STRATEGIEN

ÜBERBLICK

1. Klarer Fokus: Ausschließlich in Deutschland in Gewerbeimmobilien investieren
2. Ertragsstarkes Portfolio: Ein regional diversifiziertes Portfolio mit hohen Mietrenditen managen
3. Regionale Präsenz: Über Niederlassungen an den regionalen Portfolioschwerpunkten präsent sein
4. Eigenes Immobilienmanagement: Professionelle Betreuung mit eigenen Expertenteams gewährleisten
5. Ausgewogene Finanzstruktur: Langfristig abgesicherte Finanzierungen über Eigen- und Fremdmittel darstellen
6. Diversifizierte Ertragsquellen: Hochrentierliche Bestandsimmobilien und interessante Co-Investments ausgewogen kombinieren
7. Internes und externes Portfoliowachstum: Wertsteigerungspotenziale sowohl am Miet- als auch am Transaktionsmarkt nutzen

Klarer Fokus: Ausschließlich in Deutschland in Gewerbeimmobilien investieren

Wir sind einer der größten Gewerbeimmobilieninvestoren mit Schwerpunkt auf Büroobjekte und operieren ausschließlich auf dem deutschen Markt.

Wir streben an, mit Investitionen in deutsche Gewerbeimmobilien langfristig gesicherte und hohe Miet-Cashflows zu erzielen und unser Portfolio kontinuierlich auszubauen. Die DIC Asset AG ist zudem Spezialist für Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial, das durch intensive Vermietungsarbeit, Repositionierung und Projektentwicklung gehoben werden kann. Hierzu verfügen wir mit unserer Unternehmensaufstellung und dem internen deutschlandweiten Immobilienmanagement über umfangreiche Ressourcen. Unsere regionale Präsenz erlaubt uns Investitionen auch an Standorten abseits der Metropolen mit geringerer Wettbewerbsintensität und höheren Chancen.

Ertragsstarkes Portfolio: Ein regional diversifiziertes Portfolio mit hohen Mietrenditen managen

Wir betreiben ein Qualitätsportfolio, das kräftige und langfristig gesicherte Erträge erwirtschaftet und dank seiner breiten Diversifizierung Risiken abfedert.

Unser Portfolio besteht aus Immobilien mit hoher Mietrendite von durchschnittlich 6,8%, die nach der Deckung des Finanzierungs- und Managementaufwands einen attraktiven Überschuss erwirtschaften. Der Schwerpunkt unserer Aktivitäten liegt auf Büronutzung. Wir achten auf eine ausgewogene Diversifizierung, die sowohl Chancen bietet als auch Klumpenrisiken vermeidet. Unsere Mieterstruktur ist daher regional und branchenbezogen breit verteilt, rund 1.500 Mietverhältnisse bieten eine weite Risikostreuung. Mit einer Mietlaufzeit von durchschnittlichen über 5 Jahren liegen wir – trotz des aktuellen Trends zu kurzfristiger Vermietung – über dem Marktdurchschnitt.

Regionale Präsenz: Über Niederlassungen an den regionalen Portfolioschwerpunkten präsent sein

Wir sind bundesweit aktiv. Die dauerhafte Präsenz mit Niederlassungen in den Regionen erlaubt uns, Marktchancen wahrzunehmen, die kurzfristig orientierten Investoren, die aus der Ferne operieren, verschlossen bleiben.

Der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien ist insgesamt sehr heterogen, regional diversifiziert und dadurch stabil und zugleich herausfordernd. Sowohl Immobilienhochburgen als auch regionale Zentren besitzen spezifische Vorteile und Risiken, die wir über die Diversifizierung unserer Investitionen zum Ausbau unseres ertragskräftigen und zugleich robusten Portfolios nutzen.

Die DIC Asset AG schafft daher mit einem eigenen Niederlassungsnetz eine kontinuierliche Präsenz auf den regionalen deutschen Immobilienmärkten. Dies erlaubt uns, attraktive Standorte und Immobilien jenseits der international bekannten Investitionsschwerpunkte zu identifizieren und erfolgreich zu bearbeiten.

Eigenes Immobilienmanagement: Bestand und Mieter optimal betreuen

Durch das interne Management des eigenen Bestands zielen wir auf die Steigerung von Mieteinnahmen und der Ertragskraft sowie der qualitativen Verbesserung unseres Portfolios.

Über sechs Niederlassungen an den Portfolioschwerpunkten betreuen wir durch unseren Immobilienmanager DIC Onsite mit rund 100 Mitarbeitern unsere Mieter in alltäglichen Immobilienfragen sowie in Sonderprojekten. Wir streben neben raschen Vermietungserfolgen eine hohe Mieterbindung an. Dazu haben wir unter anderem organisatorische Schnittstellen reduziert, um Mieter schnell und umfassend betreuen zu können. Die Potenziale unserer Immobilien und Beteiligungen heben wir durch langfristige Vermietungen, Aufwertungen oder Revitalisierungen. Hierdurch sichern und steigern wir unsere Cashflows und die Profitabilität unseres Portfolios.

Ausgewogene Finanzstruktur: Langfristig abgesicherte Finanzierungen über Eigen- und Fremdmittel darstellen

Bei der Finanzierung unseres Unternehmens verfolgen wir einen langfristigen Ansatz, der zu den Zielen passt, die wir mit unseren Immobilien anstreben.

Unser Unternehmen ruht auf einer tragfähigen Finanzierungsarchitektur, wir greifen diversifiziert auf klassische Bankenfinanzierungen, Anleihen, unseren Zugang zum Kapitalmarkt und andere Finanzpartner zurück. Wir verfügen über eine gute Eigenkapitalquote, die wir mittelfristig auf über 35% und langfristig auf über 40% ausbauen möchten.

Weil unsere Einnahmen langfristig gesichert und gut kalkulierbar sind, bieten sie eine verlässliche Basis für den effizienten und langfristigen Fremdkapitaleinsatz. Diese Fremdmittel vereinbaren wir zu attraktiven Konditionen und sichern sie gegen Zinssteigerungen angemessen ab. Immobilienfinanzierungen vereinbaren wir grundsätzlich langfristig und richten sie an den jeweiligen Immobilienzielen aus. Unsere Finanzierungsstruktur verhindert zudem einen unbegrenzten Durchgriff auf die Unternehmensgruppe oder auf andere Portfolien oder Objekte. Mit unseren Finanzierungspartnern verfolgen wir langjährige und belastbare Beziehungen. Aktuell sind alle Immobiliendarlehen mit deutschen Finanzierungspartnern (vor allem Hypothekenbanken, Landesbanken, Sparkassen, genossenschaftliche Institute) abgeschlossen.

Diversifizierte Ertragsquellen: Hochrentierliches Bestandsportfolio und zusätzliche Erträge mit Co-Investments

Der Hauptteil unserer Erträge stammt aus dem Commercial Portfolio, unserem Bestandsportfolio. Um weitere interessante Ertragsquellen zu erschließen, agieren wir neben unseren Bestandsinvestitionen als Co-Investor. Dadurch können wir uns sicherheitsorientiert auch an Investitionen beteiligen, die ein höheres Chancen-Risiko-Profil bieten. Zudem initiieren wir Immobilien-Spezialfonds, maßgeblich für Investitionen im Core-Segment, die nicht in das Investmentprofil unseres Commercial Portfolios passen. Darüber erschließt sich die Zusammenarbeit mit sehr renommierten Investorenadressen, die über das Fondsgeschäft am Geschäftsmodell der DIC Asset AG partizipieren. An unseren Co-Investments beteiligen wir uns grundsätzlich mit einem signifikanten Anteil von 20%.

In die Partnerschaften bringen wir unsere Investmentexpertise und das deutschlandweite Immobilienmanagement ein. Mit diesen Leistungen erzielt die DIC Asset AG regelmäßige Managementerträge zusätzlich zu den Beteiligungserträgen. Diese Ertragsstruktur macht uns insgesamt weniger abhängig von Marktschwankungen und garantiert kontinuierlich hohe und zugleich kapitaleffiziente Einnahmen.

Internes und externes Portfoliowachstum: Ertragspotenziale am Miet- und Transaktionsmarkt nutzen

Wir streben externes und internes Wachstum an, um unser Immobilienportfolio langfristig profitabel auszubauen.

Wir investieren in Immobilien und Beteiligungen mit hohen Mietrenditen und kontinuierlichem Cashflow. Dabei handeln wir dynamisch und chancenorientiert und achten stets auf eine angemessene Risikoverteilung. Wachsende Managementerträge bieten uns dabei eine weitere stabile Ertragsgröße. Zusätzlich verfolgen wir internes Wachstum beispielsweise durch Leerstandsabbau über unser eigenes Immobilienmanagement. Unsere Verkäufe nutzen wir, um unser Portfolio zu optimieren, Gewinne zum richtigen Zeitpunkt zu realisieren und Mittel für neue Akquisitionen freizusetzen, sowie die Kapitalstruktur zu optimieren.

Strategische Zielerreichung 2012

Wir haben die DIC Asset AG im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich im Sinne unserer Ziele fortentwickelt. Unser Portfolio haben wir mit erfolgreichen Vermietungen und der Reduzierung der Leerstandsquote um 1,5 Prozentpunkte auf 10,9% qualitativ deutlich verbessert. Ebenso konnten wir mit langfristigen Neu- und Anschlussfinanzierungen von rund 250 Mio. Euro allein im Commercial Portfolio unser Finanzierungsprofil deutlich verbessern. Zudem haben wir auch in diesem Jahr mit selektiven Akquisitionen von rund 135 Mio. Euro erfolgreich das Portfolio gestärkt.

Unsere Co-Investments, die wir zur Diversifizierung unserer Ertragsquellen eingehen, konnten wir dank wichtiger Fortschritte voranbringen. Dank signifikanter Vermarktungserfolge sind wir beim MainTor-Projekt deutlich vor dem Zeitplan. Zudem haben wir durch frühzeitige Verkäufe von Teilprojekten und mit der Bereitstellung von Baufinanzierungen durch externe Finanzierungspartner sichergestellt, dass für die Realisierung der Quartiersentwicklung ein deutlich geringerer Eigenkapitalbedarf als ursprünglich geplant entsteht. Die Fortschritte bei den Projektentwicklungen sowie dem Aufbau unseres zweiten Spezialfonds sichern uns zudem zukünftiges Ertragspotenzial.

Das Immobilienmanagement haben wir 2012 unter anderem durch die Erweiterung der Geschäftsführung der DIC Onsite und Zusammenlegung von Funktionen verstärkt. Zudem haben wir das Immobilienmanagement auch durch die Einführung eines neuen Software-Systems, das mehrere Unternehmensfunktionen integriert, für zukünftige Aufgabenstellungen noch besser vorbereitet.

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

Leitung und Kontrolle

▷ Vorstand
Der Vorstand führt die Geschäfte der DIC Asset AG. Er legt die Strategie fest, leitet das Unternehmen, führt die Unternehmensplanung durch und installiert ein effektives und adäquates Risikomanagement. Der Vorstand besteht aus zwei Mitgliedern. Jedes Vorstandsmitglied ist für einen in der Geschäftsordnung festgelegten Bereich innerhalb des Unternehmens verantwortlich.

▷ Aufsichtsrat
Der Vorstand arbeitet in allen wesentlichen geschäftlichen Entscheidungen eng mit dem Aufsichtsrat zusammen und berichtet regelmäßig und bedarfsorientiert über Geschäftsentwicklungen und strategische Fragestellungen. Der Aufsichtsrat als das gesetzliche Kontroll- und Überwachungsorgan berät den Vorstand bei dessen Geschäftsentscheidungen, prüft dessen Arbeit und Entscheidungen und hat in definierten Fällen Zustimmungsbefugnis. Der Aufsichtsrat der DIC Asset AG besteht aus sechs Mitgliedern. 2012 tagte der Aufsichtsrat in fünf ordentlichen Sitzungen und zusätzlich sechs außerordentlichen Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand.

Erklärung zur Unternehmensführung und weitere Angaben
Die Erklärung zur Unternehmensführung wurde auf der Website unter www.dic-asset.de (gesamter Link: dic-asset.de/investor-relations/CG/entsprechenserklaerung.php) veröffentlicht. Die Erklärung ist zusätzlich Bestandteil des Kapitels Corporate Governance. Dort sind weiterführende Informationen zur Unternehmensführung wie beispielsweise die Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat zu finden. Ebenfalls dort aufgeführt ist der Vergütungsbericht zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Unser Kontrollsystem und seine Prozesse erläutern wir detailliert im Risiko- und Chancenbericht und insbesondere in den Ausführungen zum internen Kontrollsystem.

Unternehmensinternes Planungs- und Steuerungssystem
Das Steuerungssystem der DIC Asset AG zielt darauf, den Unternehmenswert im Interesse der Aktionäre, Mitarbeiter und Geschäftspartner zu steigern und ein langfristig profitables Wachstum unter unternehmerisch angemessenen Risiken zu erreichen.

Planungsprozess
Der Planungsprozess der DIC Asset AG kombiniert die Hochrechnung auf Basis des Ist-Zustands mit konkreten Zielsetzungen. Hierzu dient eine detaillierte Planung auf regionaler, Einzelobjekt- und Portfolioebene (Bottom-up-Planung) als Grundlage, die über Zielvorgaben und strategische Elemente (als Top-down-Planung) finalisiert wird.

Bestandteile der Planung:
- Detaillierte Businesspläne für Immobilien und Portfolien, die unter anderem die zu erwartenden Kennzahlen wie Mieteinnahmen, Kosten, Investitionen und Rohertrag umfassen.
- Zielvorgaben für das operative Immobilienmanagement inklusive Maßnahmenplanung, u.a. bezüglich Vermietungen, Verkäufen, Investitionen sowie Projektentwicklungen.
- Planung der operativen Umsetzung, beispielsweise durch Vermietungs- und Managementleistungen, zu erwartende Kosten und Maßnahmen der Einnahmen- und Aufwandsoptimierung.
- Berücksichtigung der Personalkapazitäten und die Betrachtung von Finanzierungs- und Liquiditätsthemen.
- Aus dem Risikomanagement erfolgt die Ergänzung um Risiken und spezifische Chancen. Dies erfolgt zunächst auf Objekt- und Portfolioebene und anschließend aggregiert bis auf die Konzernebene.

Die konsolidierte Konzernplanung wird zusätzlich ergänzt um strategische Konzernmaßnahmen sowie die Einschätzung der Rahmenbedingungen durch den Vorstand. Die Konzernplanung wird jährlich überarbeitet und an die aktuell zu erwartende Marktlage und Veränderungen angepasst.

Unternehmensspezifische Frühindikatoren

Wir nutzen Frühindikatoren für unsere geschäftspolitischen Entscheidungen, um rasch Chancen zu nutzen und mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Über das Früherkennungssystem unseres Risikomanagements ist die Risikosteuerung fest in unsere Organisation eingebunden. Wir unterscheiden zwei Arten von Indikatoren: allgemeinwirtschaftliche und operative Frühindikatoren.

Zu den wesentlichen allgemeinwirtschaftlichen Frühindikatoren gehören vor allem die Entwicklung des BIP, des ifo-Index, die Entwicklung von Arbeitslosigkeit und Erwerbstätigkeit sowie die prognostizierte Zinsentwicklung und Kreditvergabe. Hieraus ergeben sich Rückschlüsse auf die Entwicklung unserer regionalen Märkte und der Immobilienbranche, die gewöhnlich mit einer Verzögerung auf konjunkturelle Bewegungen reagiert, sowie auf die zukünftigen Rahmenbedingungen und Kosten unserer Finanzierungen.

Als wesentliche operative Frühindikatoren dienen uns Mietvertragsabschlüsse sowie Auslauf und Kündigungen von Mietverträgen. Dies wird unter anderem im Rahmen unserer monatlichen Vermietungsprognose erfasst. Auf Grund der Langfristigkeit von Mietverträgen können wir die Einnahmebasis monatlich abschätzen, Gegenmaßnahmen einleiten und Rückschlüsse auf unsere kurz- bis mittelfristige Ertragsentwicklung ziehen. Wir ergänzen diese umsatzorientierten Indikatoren mit regionalen Informationen und Unternehmensdaten aus unseren Niederlassungen. Anhand dieser Informationen können wir vor allem unsere Vermietungsaktivitäten feinjustieren.

Steuerung anhand von Kennzahlen

Geplante Entwicklungen und die erzielten Ergebnisse werden über das Controlling und Risikomanagement regelmäßig geprüft, überwacht und berichtet. Die Verantwortlichen der Konzern- und Tochtergesellschaften stellen die Umsetzung der Konzernziele in ihrem jeweiligen Marktumfeld sicher. Bei größeren Abweichungen wird der Vorstand eingeschaltet, der mit den Bereichsverantwortlichen über die Umsetzung von adäquaten Maßnahmen entscheidet.

Als grundlegendes Kontroll- und Steuerungsinstrument der Zielerreichung dient im Rahmen des Risikomanagements das interne Kontrollsystem. Ergänzt wird die routinemäßige Steuerung durch anlassbezogene Untersuchungen. 2012 haben wir an der Einführung einer Softwarelösung für das Immobilienmanagement gearbeitet. Das speziell auf Immobilienunternehmen zugeschnittene Programm wird Immobilienverwaltung und Gesellschaftsbuchhaltung, aber auch die Planungs-, Steuerungs- und Analysesysteme stärker zusammenführen und optimieren sowie die Effizienz bei Analyse und Umsetzung steigern.

Wesentliche Steuerungsgrößen und Ziele

Zur Überwachung der vereinbarten Ziele nutzen wir ergebnisorientierte Kennzahlen, die Teil des regelmäßigen Reportings sind.

Unsere operativen Aktivitäten planen und steuern wir über die regionale Sicht auf unser Portfolio. Das DIC-Niederlassungsnetz unterscheidet Deutschland in fünf Portfolioregionen: Nord (Hamburg), West (Düsseldorf), Mitte (Frankfurt); Süd (München/Mannheim) und Ost (Berlin). Aufgrund der Relevanz der Regionen für unser Geschäft folgt auch die Segmentberichterstattung der Aufteilung nach Regionen. Wir steuern unsere Segmente operativ einheitlich und insbesondere im Hinblick auf die den Werterhalt und die Ertragssteigerung aus dem Immobilienmanagement (unter anderem Vermietungsvolumen, Mieteinnahmen – nominell und like-for-like – und Leerstandsentwicklung).

Die größte Bedeutung aus Konzernsicht haben das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (Funds from Operations, FFO) sowie die operativen Ergebnisse nach Abzug der Zinsen, bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital (Return on Equity, ROE). Bei verkaufsorientierten Investments und Projektentwicklungen kommt die Internal Rate of Return (IRR) als Kennzahl hinzu, bei Fondsinvestments die Ausschüttungsrendite sowie die Wertentwicklung des Anteils. Die Wachstumsziele steuern wir vor allem über das erzielte Akquisitionsvolumen.

Abweichungen werden zeitnah analysiert und es werden in regelmäßigen Sitzungen mit dem Vorstand und den jeweiligen Verantwortlichen Steuerungsmaßnahmen festgelegt.

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND DER LAGE DER GESELLSCHAFT

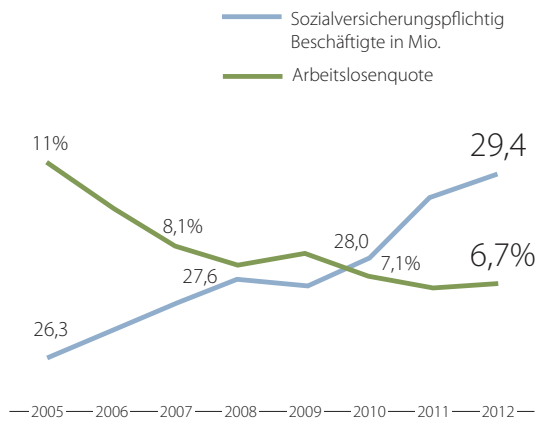
Wir sind mit unserem Ergebnis im Jahr 2012 sehr zufrieden: Wir konnten den Konzernüberschuss um 1,2 Mio. Euro auf 11,8 Mio. Euro steigern und den FFO um 4,1 Mio. Euro auf 44,9 Mio. Euro um rund 10% erhöhen.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hatten nur einen geringen unmittelbaren Einfluss auf unser Geschäft, sie sorgten aber für ein stabiles Fundament für unsere Aktivitäten. Im Vermietungsmarkt erschwerten sich die Bedingungen durch die konjunkturelle Eintrübung im Lauf des Jahres. Trotzdem gelang uns eine erneut hohe Vermietungsleistung. Am Transaktionsmarkt wirkte sich die hohe Nachfrage vor allem zum Jahresende positiv auf unsere Verkäufe aus. Auf der Angebotsseite herrschte ein knappes Angebot an attraktiven Immobilien für das Commercial Portfolio.

Wir haben unsere Prognosen für das Jahr 2012 erreicht und teilweise übertroffen. Mieteinnahmen und FFO liegen innerhalb der Zielkorridore. Mit einer Vermietungsleistung von rund 240.000 m² haben wir das Niveau des Vorjahres erreicht und damit die Leerstandsquote stärker als geplant auf 10,9% reduziert. Ebenso unsere Prognose übertroffen haben wir mit einem Verkaufsvolumen von rund 155 Mio. Euro. Für die Spezialfonds konnten wir das geplante Akquisitionsvolumen von rund 100 Mio. Euro umsetzen. Insgesamt realisierten wir ein Akquisitionsvolumen von 135 Mio. Euro. Unsere Ankäufe zu attraktiven Konditionen stärken unser Portfolio und können die geplanten Ertragsrückgänge nach Verkäufen nahezu kompensieren.

Zu unserem guten Ergebnis trugen einnahmeseitig die erfolgreich umgesetzten Akquisitionen mit höheren Mieteinnahmen und Erträgen aus dem Immobilienmanagement bei. Zudem konnten wir unsere Mieteinnahmen dank der Vermietungserfolge und des reduzierten Leerstands ausbauen. Die Steigerung des Gewinns ist auch auf die effizienten operativen Strukturen, die Immobilienverkaufsgewinne und das stabile Zinsergebnis zurückzuführen.

ENTWICKLUNG AM DEUTSCHEN ARBEITSMARKT



Werte jeweils per Jahresende; Quelle: Arbeitsagentur, Statistisches Bundesamt

WIRTSCHAFTLICHE RAHMEN-BEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist 2012 um 0,7% gewachsen. Nach 3,0% Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr zuvor ist dies ein deutlicher Rückgang. Dennoch steht Deutschland damit noch besser als viele europäische Länder da, die teilweise tief in die Rezession rutschten. Während die Exporttätigkeit nach USA und Asien trotz der nachlassenden Weltwirtschaftskonjunktur kräftig blieb, fehlten die Impulse aus Europa. Ohne die Unterstützung aus dem europäischen Umfeld konnte sich die exportorientierte deutsche Wirtschaft jedoch dem Abschwung nicht völlig entziehen, das Wirtschaftswachstum gab 2012 von Quartal zu Quartal nach. Unternehmensinvestitionen wurden in Folge der Euroschuldenkrise deutlich verringert, so dass die Binnennachfrage trotz des steigenden privaten Konsum und der in erheblichem Maß gestiegenen privaten Wohnungsinvestitionen insgesamt nachgab.

Trotz der schwächeren Wirtschaftsentwicklung blieb der Arbeitsmarkt robust. Im Februar 2013 stieg die Zahl der Arbeitslosen um 18.000 auf 3,2 Mio. Dabei fiel der saisonale Anstieg geringer aus als in den vergangenen Jahren. Im Vergleich zum Vorjahr waren 46.000 Menschen mehr arbeitslos gemeldet. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben im Vorjahresvergleich weiter zugenommen. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im November gegenüber dem Vorjahr um 239.000 auf 41,4 Millionen. Ebenso nahm die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im Dezember um 350.000 auf 29,1 Millionen Personen zu.

Die Europäische Zentralbank hat 2012 mit zuletzt sehr massiven Mitteln zur Beruhigung der Finanzmärkte beigetragen, die bereits einige Zeit verunsichert und skeptisch auf die Reformbemühungen von überschuldeten EU-Mitgliedsstaaten reagierten. Im Juli wurde der Leitzins um 0,25% auf 0,75% gesenkt, aber erst mit der Ankündigung von möglichen unbegrenzten Anleihekäufe durch die EZB konnten die Zweifel an einem Auseinanderbrechen der Währungsunion wirksamer zurückgedrängt werden. Die Kreditvergabepolitik der Banken war 2012 nahezu unverändert: Verhaltenes Neugeschäft, intensive Prüfungen und höhere Risikoprämien waren an der Tagesordnung.

Für 2013 stimmen Ökonomen auf weitere Dämpfer ein, denn neben der schwachen europäischen Wachstumsrate ist auch die Entwicklung der amerikanischen Wirtschaft unsicher. Die Europäische Kommission erwartet derzeit für die deutsche Wirtschaft ein Wachstum von 0,5% im Jahr 2013. Die gute Grundkonstitution der deutschen Wirtschaft spricht aber dafür, dass sie die vorübergehende Schwächephase vor allem durch den robusten Arbeitsmarkt ohne größere Schäden übersteht. Die Talsohle könnte bald überschritten sein: Zum Jahresanfang zeigen sich die ersten Frühindikatoren wieder mit positiven Signalen.

Branchenentwicklung

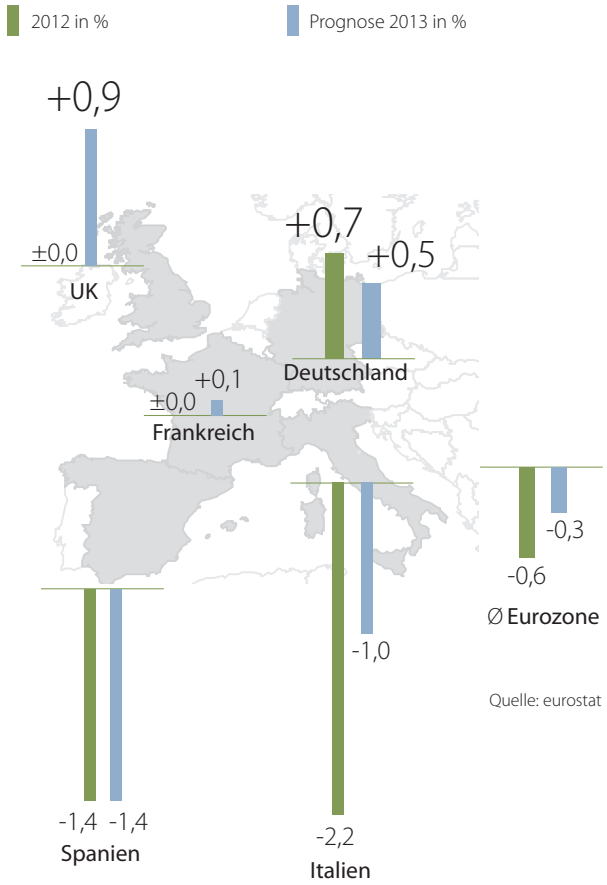
▷ Stabile Bürovermietung

Dank der guten Entwicklung der Beschäftigtenzahlen fielen die Rückgänge am Bürovermietungsmarkt trotz der konjunkturellen Unsicherheiten nicht allzu stark aus. Mit einem Umsatz von 3,0 Mio. m² in den 7 Bürometropolen beträgt der Rückgang rund 11% gegenüber 2011 – was nur leicht unter dem Zehnjahresdurchschnitt von 3,1 Mio. m² liegt. Lediglich Frankfurt konnte mit über 20% überhaupt deutlich zulegen, in Berlin wurde immerhin der Vorjahreswert erreicht. Die Spitzenmieten legten in nahezu allen Städten im Durchschnitt um rund 3% zu, was vor allem aus dem begrenzten Angebot an hochwertigen und repräsentative Flächen in zentraler Lage resultiert. Der Zuwachs bei den Durchschnittsmieten lag bei 0,5%.

▷ Geringes Neubauvolumen, sinkende Leerstandsquote

2012 erlebte die Branche mit rund 840.000 m² das niedrigste Fertigstellungsvolumen seit fünf Jahren. Der Hauptteil dieser Flächen war bereits vor Fertigstellung vermietet. Da so insgesamt nur wenig Flächen auf den Markt kamen, sank dank der intakten Vermietungsaktivitäten die Leerstandquote deutlich von 9,5% auf 8,8%; überdurchschnittlich stark in Frankfurt und in München. Auch 2013 wird mit einem unterdurchschnittlichen Fertigstellungsvolumen gerechnet, so dass die Leerstandquote weiter sinken könnte.

BIP-WACHSTUM



Quelle: eurostat

▷ Deutlich höheres Investmentvolumen

Durch einen Schlussspurt im vierten Quartal mit rund 10,4 Mrd. Euro Handelsvolumen legte das Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien 2012 mit insgesamt rund 25,3 Mrd. Euro deutlich zu. Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr betrug rund 8% (2011: 22,6 Mrd. Euro). Neben einer grundsätzlichen Attraktivität des deutschen Marktes sowohl für inländische als auch für internationale Investoren ist das gute Ergebnis auch darauf auch auf eine kurzfristig zum Jahresende deutlich angestiegene

Nachfrage zurückzuführen. Noch erfolgreicher als Gewerbeimmobilien entwickelten sich Transaktionen in Wohnimmobilien-Portfolios, die auf Grund der Sonderkonjunktur im Wohnbereich stark nachgefragt waren.

▷ Core-Fokus auch 2012 prägend
Repräsentative, lang vermietete Immobilien in bester Lage standen stark im Interesse der Anleger – mit der Folge, dass die Anfangsrenditen für die nur in begrenzt zur Verfügung stehenden Core-Immobilien deutlich unter Druck standen und zum Teil weiter sanken. Im Bürosegment reduzierten sie sich um rund 20 Basispunkte auf rund 4,75%, für Einzelhandel-Geschäftshäuser blieben sie bei niedrigen 4,15%. Auch auf Grund der Core-Fixierung entfielen mit rund 16 Mrd. Euro fast zwei Drittel aller Investitionen auf die großen Bürostandorte, der Zuwachs betrug rund 30%. Während die Top 7 deutlich zulegen konnten, nahm das Transaktionsvolumen an den übrigen Standorten um rund 14% ab.

Am stärksten wurde mit einem Anteil von rund 40% des Transaktionsvolumens in Büroobjekte investiert. 31% entfielen auf Einzelhandelsobjekte, bei denen nur auf Grund eines geringeren Angebots kein stärkeres Investmentvolumen realisiert wurde. Der Fokus im Vorjahr lag ungewöhnlich stark auf Handelsimmobilien (47%), danach folgten Büroobjekte (36%).

Besonderheiten aus den Regionen

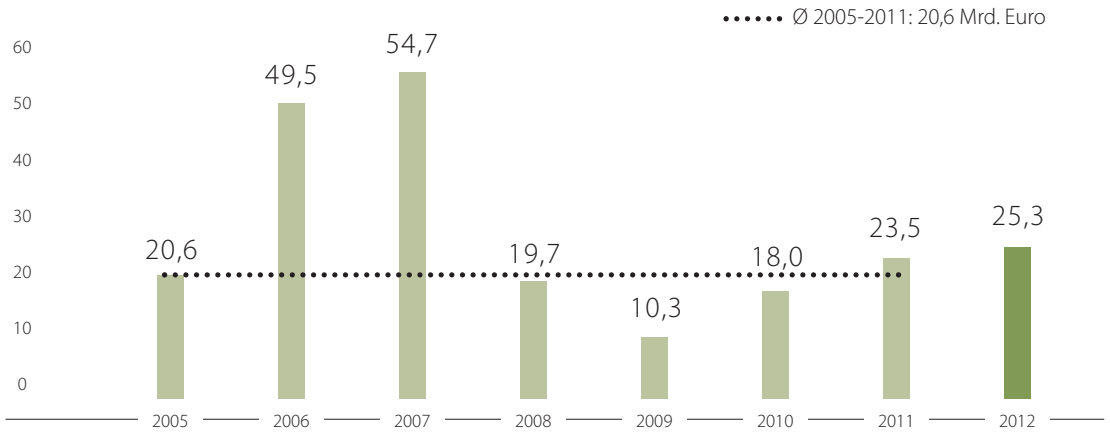
▷ Gewerbe-Investmentmarkt
- Transaktionen abseits der großen Bürostandorte um 14% rückläufig – Wachstum von 30% in den Metropolen
- Stuttgart mit herausragendem Investmentjahr, erstmals seit Jahren wieder Transaktionen über 1 Mrd. Euro dank großer Handelsimmobilien
- Frankfurt erreicht mit 3,25 Mrd. das zweitbeste Ergebnis in der Statistikhistorie
- In München wurde der 10-Jahresdurchschnitt fast verdoppelt, die durchschnittliche Transaktionsgröße lag bei rund 50 Mio. Euro
- München ist die Stadt mit der aktuell niedrigsten Spitzenrendite in Deutschland (4,40%)

▷ Vermietungsmarkt Büroimmobilien
- Frankfurt mit 500.000 m² Vermietungsumsatz deutlich über Vorjahr (rund 20%) und dem langfristigen Durchschnitt
- Berlin mit stabilen Vermietungszahlen (540.000 m²)
- Düsseldorf, Hamburg, München mit sinkenden Vermietungen; Köln und Stuttgart mit Rückgängen von über 20%
- Deutliche Leerstandsreduzierungen in Frankfurt (-2 Prozentpunkte) und München (-1,2 Prozentpunkte)

VERMIETUNGSVOLUMEN IN DEN SIEBEN DEUTSCHEN IMMOBILIENHOCHBURGEN in tsd. m²

Quelle: Jones Lang LaSalle

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN in Mrd. Euro



Quelle: Jones Lang LaSalle

GESCHÄFTSVERLAUF

IMMOBILIENMANAGEMENT

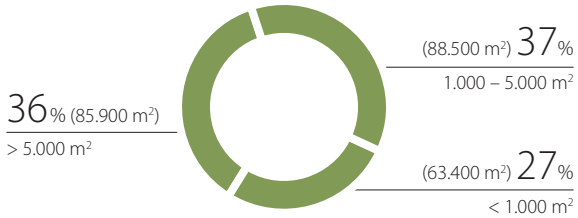
- Leerstandsquote auf 10,9% deutlich reduziert
- Vermietungsvolumen mit 240.000 m² auf hohem Vorjahresniveau
- Portfolioqualität durch Akquisitionen weiter ausgebaut

Dank der guten Vermietungsleistungen mit einer deutlichen Steigerung bei der Bürovermietung konnten wir die Qualität unseres Portfolios weiter verbessern. Der Leerstand sinkt um 1,5 Prozentpunkte auf 10,9%, die Mieteinnahmen steigen like-for-like um 1,0%.

Erneut hohe Vermietungsleistung von 237.800 m²
Wir konnten mit einem Vermietungsvolumen von 237.800 m² an unser Vorjahresergebnis anknüpfen (2011: 247.000 m²). Dabei haben wir mit gutem Erfolg sowohl neue Mieter finden können als auch bestehende Mieter von Verlängerungen überzeugen können: die Neuvermietungen in Höhe von etwa 114.000 m² (2011: 120.000 m²) und Anschlussvermietungen von rund 124.000 m² lagen ebenfalls auf Höhe der Vorjahresleistung (2011: 127.000 m²). Diese Vermietungsleistung basiert auf über 320 Mietabschlüssen und betrifft ausgewogen alle Größenklassen, in diesem Jahr mit leichtem Schwerpunkt auf Vermietungen über 1.000-5.000 m².

Die erfolgreiche Vermietungsleistung 2012 drückt sich vor allem in einem deutlichen Anstieg im Bürosegment aus. Die jährlichen Mieterlöse aus abgeschlossenen Vermietungen stiegen kräftig um 5,1 Mio. Euro auf 32,4 Mio. Euro. Dies ist vor allem auf gesteigerte und ertragsstärkere Bürovermietungen (+ 6,7 Mio. Euro) zurückzuführen.

STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG
Basis vermietete Flächen in m²



VERMIETUNGSLEISTUNG

	in m² nach Unterschrift		Annualisiert in Mio. Euro	
	2012	2011	**2012**	2011
Büro	**176.800**	156.800	**26,6**	19,9
Einzelhandel	**15.900**	30.900	**2,4**	3,5
Sonstiges Gewerbe	**40.600**	52.800	**3,0**	3,4
Wohnen	**4.500**	6.500	**0,4**	0,5
Gesamt	**237.800**	247.000	**32,4**	27,3
Stellplätze (Einheiten)	**2.270**	2.190	**1,2**	1,0

Top 7 Anschlussvermietungen in m²

SAP	Berlin	13.200	Büro
Siemens	Erlangen	11.000	Büro
Land Baden-Württemberg	Mannheim	9.200	Büro
ver.di	Saalfeld	6.900	Gewerbe/Büro
Siemens	Erlangen	6.500	Büro
Freie und Hansestadt Hamburg	Hamburg	4.700	Büro
Sirius	Düsseldorf	4.300	Büro

Top 7 Neuvermietungen in m²

BASF	Mannheim	9.400	Büro
CMS Hasche Sigle	Frankfurt	9.000	Büro
Union Investment	Frankfurt	8.000	Büro
Sunways	Konstanz	5.300	Büro
Mainova	Frankfurt	5.000	Büro
Floor Direct	Mannheim	4.700	Büro
TK Maxx	Leipzig	4.300	Handel

Portfolioqualität weiter erhöht

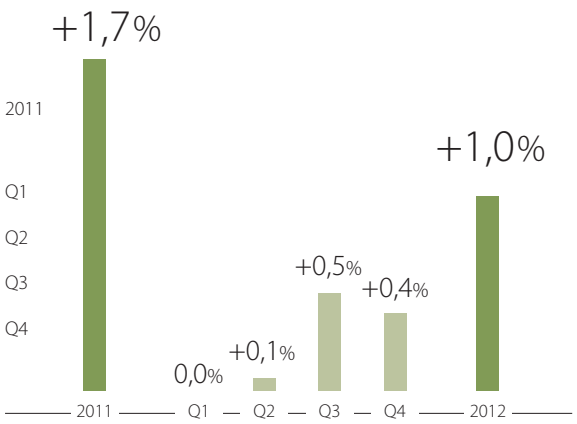
Dank der guten Vermietungsleistung konnten wir die Mieteinnahmen in unserem Bestand erneut ausbauen. Die Mieteinnahmen stiegen like-for-like 2012 um 1,0% (2011: 1,7%). Die like-for-like-Betrachtung basiert auf den Immobilien, die sich 2012 durchgehend im Bestand befanden. Hier wird die Auswirkung unserer Vermietungstätigkeit deutlich, Effekte aus Zu- und Verkäufen sind nicht enthalten.

Ebenso gelang es uns, die Leerstandsquote per 31.12.2012 signifikant um 1,5 Prozentpunkte auf 10,9% zu reduzieren. Ende 2011 lag sie noch bei 12,4%. Damit haben wir unsere Planung um mehr als 0,5 Prozentpunkte deutlich übertroffen und in Summe in den letzten zwei Jahren den Leerstand um rund 3,5 Prozentpunkte gesenkt.

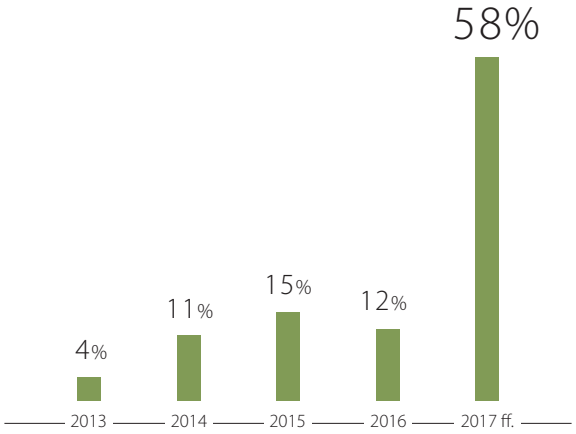
Die durchschnittliche Mietlaufzeit blieb weiterhin auf hohem Niveau. Trotz des allgemeinen Trends zu kürzeren Verträgen vor allem in der Bürovermietung sank die durchschnittliche Laufzeit nur leicht um 0,3 Jahre auf rund 5,2 Jahre. Die Miete je Quadratmeter belief sich auf 10,30 Euro (2011: 10,50 Euro).

ENTWICKLUNG LEERSTANDSQUOTE
zum Quartalsende in %

WACHSTUM MIETEINNAHMEN
like-for-like in %



LAUFZEIT MIETVERTRÄGE
Annualisierte Mieteinnahmen in %



Mietausläufe 2013 bereits deutlich reduziert
Die kurzfristig anstehenden Vermietungsaufgaben für 2013 sind weniger umfangreich als in den Vorjahren: Das potenzielle Mietauslaufvolumen für das laufende Geschäftsjahr Jahr 2013 ist relativ gering, es liegt mit 5,7 Mio. Euro (4,3% der Mieteinnahmen) deutlich unter den durchschnittlichen Mietausläufen der vergangenen Jahre von rund 10%. Dank der guten Vermietungsarbeit konnten wir das Volumen von 12,6 Mio. Euro (9,6% der Mieteinnahmen) per 31.12.2011 um 6,9 Mio. Euro bereits im vergangenen Geschäftsjahr mehr als halbieren. Wir werden uns deshalb 2013 auf die frühzeitige Reduzierung des Mietauslaufpotenzials für 2014 und Folgejahre konzentrieren.

Neue EDV-Plattform für Immobilienmanagement
Wir haben 2012 über mehrere Monate in einem unternehmensweiten Projekt an der Einführung einer neuen EDV-Plattform gearbeitet, bei der wir getrennte Systeme in der Immobilienverwaltung und -steuerung sowie der Gesellschaftsbuchhaltung durch eine integrierte Software ablösen. Mit dieser Investition erhöhen wir die Effizienz des Immobilienmanagements. Wir reduzieren Schnittstellen und gewinnen an Transparenz, unter anderem durch erweiterte Auswertungs- und Controllingmöglichkeiten. Das neue System wurde Ende Dezember erfolgreich eingeführt.

BIENENKORBHAUS, FRANKFURT

Redevelopment mit Verkauf erfolgreich abgeschlossen

- Modernisierung und Erweiterung um erstklassige Handelsflächen
- Verdopplung der Mieteinnahmen seit Ankauf und attraktiver Verkaufsgewinn

2004 übernahmen wir das Bienenkorbhaus als Teil eines Immobilienportfolios der Frankfurter Sparkasse. Wir modernisierten das Haus mit umfassenden Revitalisierungsmaßnahmen, die die 50er-Jahre-Architektur geschickt konservierten und gleichzeitig das Gebäude um einen Anbau mit erstklassigen Handelsflächen ergänzten. Damit erweiterten wir die Mietfläche um 15% auf 11.000 m². Das Schuhhaus Görtz und die Frankfurter Sparkasse konnten wir als langfristige Hauptmieter für die neu geschaffenen Einzelhandelsflächen gewinnen.

Bei der Wiedereröffnung 2009 stand die Vermietungsquote bei 76 Prozent. Mit einem neuen Vermarktungskonzept und dank der steigenden Beliebtheit des hoch frequentierten Standorts an der bekannten Frankfurter Einkaufsmeile „Zeil" stieg die Vermietungsquote bis zum Zeitpunkt des Verkaufs auf über 95 Prozent. Damit haben wir die Mieterlöse gegenüber dem Ankauf nahezu verdoppelt. Im Oktober 2012 konnten wir das Bienenkorbhaus mit einem Volumen von rund 73 Mio. Euro an den internationalen Investor RFR verkaufen und erzielten einen Gewinn von rund 3 Mio. Euro. Der gesamte Projektgewinn beläuft sich inklusive der laufenden FFO-Erträge seit Ankauf auf rund 8 Mio. Euro.

H20, HARDENBERGSTRASSE, BERLIN

Als Multi-Tenant-Objekt repositioniert

- Investitionen für Nutzung durch mehrere Mieter
- Attraktiven Mietermix etabliert, Mietertrag deutlich gesteigert

Die Büroimmobilie H20 mit rund 5.800 m² Mietfläche wurde vormals als Single-Tenant-Objekt konzipiert und genutzt. Nach Auszug des Generalmieters haben wir ein Multi-Tenant-Konzept etabliert und die Immobilie sukzessive mit Investitionen in Höhe von rund 1,4 Mio. Euro für Revitalisierungsmaßnahmen und Mietausbauten aufgewertet. Mit mehreren Neuvermietungen, unter anderem an das Fraunhofer Institut, die IHK Berlin und eine Steuerkanzlei sowie einem attraktiven Einzelhandelskonzept im Erdgeschoss ist ein starker Mietermix mit rund zehn verschiedenen Parteien entstanden. In 2012 vermieteten wir insgesamt rund 3.000 m² und erreichten damit nahezu die Vollvermietung des Gebäudes. Dadurch erhöhten sich in den letzten zwei Jahren die annualisierten Mieteinnahmen um nahezu das Doppelte.

RUHRTOWER, DUISBURG

Vollvermietung erreicht

- Objekt modernisiert und Bewirtschaftung optimiert
- Leerstand beseitigt

Das Hochhaus in der Duisburger Innenstadt, mitten auf der zentralen Einkaufsstraße, umfasste 2010 nach Auslauf einiger Mietverträge einen Leerstand von rund 50% der insgesamt 8.000 m² Mietfläche. Wir haben die Immobilie unter dem Namen Ruhrtower in Duisburg neu positioniert und vermarktet, nachdem wir eine umfangreiche Revitalisierung unternommen, den Flächenzuschnitt optimiert und die Nebenkosten um mehr als 30% gesenkt hatten. Mit raschem Erfolg: bereits innerhalb eines halben Jahres konnten wir mehrere neue Mietverträge über insgesamt rund 2.000 m² abschließen, was den Leerstand nahezu halbierte. Mit der Vermietung von zusätzlichen 2.400 m² im Jahr 2012 an den Mieter Deutsche Bahn haben wir nun die langfristige Vollvermietung des Ruhrtowers auf Basis aktueller Marktmieten erreicht.

KÄFERTALER STRASSE, MANNHEIM

Erfolgreiche Nachvermietung innerhalb kürzester Zeit

- Mieter im Portfolio umplatziert
- Großvermietung über rund 9.500 m²

In dem Büroobjekt mit einer Gesamtfläche von rund 10.000 m² standen seit März 2012 rund 35% der Flächen leer. Weitere Mieter signalisierten uns, dass sie nicht an einer langfristigen Fortsetzung des Mietverhältnisses interessiert waren. Ein Mieter wollte bleiben, aber die angemieteten Flächen reduzieren. Parallel hatten wir im Markt das Interesse eines Mieters vernommen, der rund 9.500 m² zur Anmietung in Mannheim suchte. Wir haben unserem an kleineren Flächen interessiertem Mieter einen Umzug in ein anderes Objekt unseres Portfolios vorgeschlagen und sind den Kündigungswünschen der anderen Mieter entgegengekommen. Für das nun frei gewordene Objekt, das perfekt auf das Mietergesuch passte, konnten wir mit BASF einen langfristigen Mietvertrag abschließen. Im Rahmen dieser Vollvermietung haben wir innen und außen wertsteigernde Modernisierungen am Objekt realisiert und die bezugsfertigen Flächen im Sommer 2013 an den neuen Mieter übergeben.

LANGENHORNER CHAUSSEE, HAMBURG

Lebendigen Mietermix geschaffen

- Stabilisierung der Mietsituation
- Ergänzende neue Mieter beleben Standort

Das Objekt mit rund 6.200 m² war unbefristet an den Großmieter Agentur für Arbeit vermietet. Dieser benötigte in Zukunft nur noch einen Teil der Fläche, wir vereinbarten daher einen langfristigen Anschlussmietvertrag über eine reduzierte Fläche und stabilisierten dadurch das Vertragsverhältnis. Parallel haben wir das Gebäude für eine Vermietung an eine breiter gefächerte Nutzerstruktur vorbereitet, das Objekt neu positioniert und die leer stehenden Flächen vermarktet. Mit der Vermietung an Schulungsunternehmen und Bürofirmen konnten wir die Vielseitigkeit des Gebäudes erhöhen und nach rund einem Dreivierteljahr Vermarktung das Objekt wieder vollvermieten.

MAX MITTE, MAX-STROMEYER-STRASSE, KONSTANZ

Objekt nach großer Neuvermietung voll vermietet

- Neuausrichtung der Vermietungsstrategie
- Nutzungsspezifische Mieteransprache schafft Erfolge

Die DIC Asset AG hatte das Objekt 2006 erworben. Das Gebäude war bis zur Beendigung des Generalmietverhältnisses im Paket vermietet und umfasste Produktionsflächen im Erdgeschoss und darüber zwei Geschosse mit Büroflächen. Wir entschlossen uns, die Flächen nach Nutzungsarten getrennt zu vermieten und konnten schnell einen Mieter für die Produktionsflächen finden, der über 10 Jahre abschloss. Für die Bürovermietung teilten wir die Flächen variabel auf und konnten nach der Neupositionierung des Objekts als „Max Mitte“ direkt kleinere Verträge abschließen. 2012 gelang uns dann die langfristige Neuvermietung von 5.300 m² an die Firma Sunways, in deren Rahmen wir als Vermieter die Mietflächen aufwerten und mit Verbesserungen an Decken, Fenstern und Böden zeitgemäße Büroräume schaffen konnten. Mit dieser Großvermietung ist das Objekt zu 100% langfristig vermietet.

PORTFOLIO

- Marktwerte unserer Immobilien nahezu stabil
- Portfolio durch Ankäufe um rund 28.000 m² erweitert
- Portfoliovolumen bei rund 2,2 Mrd. Euro

Unser Portfolio umfasst 269 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 1,9 Mio. m². Der Gesamtwert des betreuten Vermögens erhöhte sich 2012 von 3,3 Mrd. Euro auf 3,4 Mrd. Euro. Mit unseren Immobilien erwirtschaften wir anteilig jährliche Mieteinnahmen von 142 Mio. Euro (inklusive der Co-Investments). Für das Wachstum unseres Portfolios haben wir 2012 sechs Immobilien mit einem Akquisitionsvolumen von 135 Mio. Euro zugekauft. 16 Immobilien konnten mit einem Volumen von 155 Mio. verkauft werden. Die externe Bewertung konstatierte eine stabile Wertentwicklung unserer Immobilien. Zum Jahresende 2012 betrug der anteilige Marktwert unseres Immobilienportfolios 2.223,5 Mio. Euro. (2011: 2.202,3 Mio. Euro)

Entwicklung der Regionen

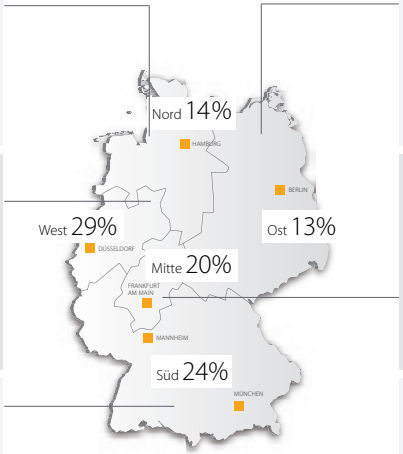
Die durchschnittliche Mietrendite entwickelte sich in allen Regionen mindestens stabil gegenüber dem Vorjahr. Vor allem in den Regionen Nord und Ost stieg sie dank ertragsstarker Vermietungen überdurchschnittlich. Bis auf die Region Mitte konnten in allen Regionen die Leerstandsquote deutlich gesenkt werden. Besonders stark gelang dies in der Region Nord und West durch die gute Vermietungsarbeit sowie zusätzlich in der Region West durch den Ankauf der vollvermieteten REWE-Zentrale. Die Mietlaufzeit sank in Folge des allgemeinen Trends zu kürzeren Mietlaufzeiten mit Ausnahme der Region Süd auf Grund von zwei langfristigen Großvermietungen.

REGIONALE ENTWICKLUNG

Nord	2012	2011
Mietrendite	6,7%	6,4%
Leerstandsquote	5,2%	11,1%
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	6,2	6,9
Durchschnittsmiete in m²	7,80	7,70

West	2012	2011
Mietrendite	6,6%	6,5%
Leerstandsquote	12,1%	14,2%
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	5,3	5,5
Durchschnittsmiete in m²	10,90	11,50

Süd	2012	2011
Mietrendite	7,4%	7,4%
Leerstandsquote	7,6%	9,5%
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	4,1	3,9
Durchschnittsmiete in m²	8,70	8,80



Ost	2012	2011
Mietrendite	7,6%	7,3%
Leerstandsquote	7,8%	9,3%
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	4,3	4,8
Durchschnittsmiete in m²	11,50	10,90

Mitte	2012	2011
Mietrendite	6,0%	6,0%
Leerstandsquote	18,8%	16,2%
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	6,0	6,6
Durchschnittsmiete in m²	12,40	13,20

Gesamt	2012	2011
Mietrendite	6,8%	6,6%
Leerstandsquote	10,9%	12,4%
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	5,2	5,5
Durchschnittsmiete in m²	10,30	10,50

Marktbewertung: Immobilienwerte nahezu unverändert
Für alle unsere Immobilien wird zum Ende jeden Jahres durch externe Gutachter der jeweilige Marktwert ermittelt. Auf diese Werte wirken sich unternehmensinterne Faktoren wie der Vermietungsgrad, die Höhe der Mieteinnahmen, die Länge der Mietverträge und Alter und Qualität der Immobilie aus. Hinzu kommen externe Faktoren wie Entwicklung des lokalen Umfelds und des allgemeinen Markts sowie des finanziellen Umfelds.

Der Marktwert unserer Immobilien sank bewertungsbedingt um 0,65% gegenüber dem Vorjahr. Bei einem stabilen Marktumfeld und unveränderten Kapitalisierungs- und Abzinsungsraten haben vor allem die positiven Effekte aus der erfolgreichen Vermietungsarbeit die Einflüsse von sukzessive kürzeren Laufzeiten bestehender Mietverträge nicht vollständig kompensieren können. Nach Zugängen, Verkäufen, Investitionen und letztendlich der Wertveränderung summierte sich der anteilige Marktwert unseres Portfolios auf 2.223,5 Mio. Euro. Zum Ende des Vorjahres betrug der Wert des Portfolios 2.202,3 Mio. Euro.

Der Net Asset Value stieg um 1% auf 685,4 Mio. Euro. Der NAV je Aktie erhöhte sich um 0,14 Euro auf 14,99 Euro (2011: 14,85 Euro).

Der ermittelte Marktwert ist die geschätzte Transaktionssumme, zu welcher eine Immobilie am Tag der Bewertung bei Normalbedingungen zwischen Käufer und Verkäufer wechseln würde. Wir bilanzieren unsere Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten, weswegen eine Marktwertveränderung keine unmittelbaren bilanziellen Auswirkungen hat. Weitere Informationen zur Immobilienbilanzierung liefert das Kapitel Vermögenslage.

Bürostandort direkt am Hauptbahnhof Frankfurt:
Erworben für das Commercial Portfolio

ÜBERLEITUNG BEWERTUNG in Mio. EUR

Marktwert Portfolio am 31.12.2011	2.202,3
Investitionen	+43,4
Zugänge Commercial Portfolio	+60,4
Zugänge Fonds	+18,8
Verkäufe	-87,0
Bewertungseffekt (-0,65%)	-14,5
Marktwert Portfolio am 31.12.2012	2.223,5

AKQUISITIONEN 2012	Büroimmobilie am Hauptbahnhof	Rewe-Zentrale	Büroimmobilie „Loftwerk“	Büroimmobilie „Looper“	Zwei Handelsimmobilien
Anzahl Immobilien	1	1	1	1	2
Ort	Frankfurt	Köln	Frankfurt/Eschborn	Duisburg	Mannheim, Dresden
Volumen in Mio. Euro	17	23	44	27	25
Mietfläche in m^2	7.200	24.000	14.700	10.000	8.500
Durchschnittsmiete in Euro	15	6	15	15	15
Leerstand	9%	0%	0% *	0%*	0% *
Durchschnittliche Mietvertragslaufzeit in Jahren	9	10	10	6	8,5
Mieteinnahmen p.a. in Mio. Euro	1,3	1,8	2,7	1,7	1,5
Anfangsrendite	7,6%	8,0%	6,1%	6,3%	6,0%
FFO-Beitrag p.a. in Mio. Euro	0,6	1,3	0,5	0,3	0,3
Portfoliobereich	Commercial Portfolio	Commercial Portfolio	Co-Investments/Funds	Co-Investments/Funds	Co-Investments/Funds

* inklusive Vermietungsgarantie des Verkäufers

Akquisitionen sorgen für Portfoliostärkung

Wir haben trotz eines nur begrenzten Angebots an passenden Immobilien 2012 ein Akquisitionsvolumen von 135 Mio. Euro mit insgesamt sechs Objekten umgesetzt. Davon konnten Immobilien für knapp 100 Mio. Euro plangemäß für die beiden DIC-Spezialfonds erworben werden. Die angekauften Immobilien zeichnen sich durch hohe Einnahmen, langjährige Mietverträge und erstklassige Mieter aus und stärken damit die Qualität und Ertragskraft unseres Portfolios. 2011 kauften wir Immobilien mit einem Akquisitionsvolumen von rund 300 Mio. Euro.

Die erworbenen Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 64.000 m² erweitern unser Portfolio, nach Abzug von Verkäufen wuchs es anteilig um rund 28.000 m². Der FFO 2013 erhöht sich durch die Ankäufe pro rata um rund 3 Mio. Euro auf jährlicher Basis, womit wir die Minderung aus Verkäufen weitgehend ausgleichen. Das anteilige Portfoliovolumen blieb per 31.12.2012 gegenüber dem Vorjahr stabil bei 2,2 Mrd. Euro, das gemanagte Immobilienvermögen (Assets under Management) steigt von 3,3 auf 3,4 Mrd. Euro.

- Für unseren Direktbestand im Commercial Portfolio haben wir eine Büroimmobilie mit 7.200 m² am Frankfurter Hauptbahnhof für ein Investitionsvolumen von 17 Mio. Euro erworben. Das Objekt erwirtschaftet mit jährlichen Mieteinnahmen von 1,3 Mio. Euro eine anfängliche Mietrendite von 7,6 Prozent und ist zu 90% langfristig an erstklassige Mieter vermietet.
- Ebenfalls für das Commercial Portfolio wurde die Unternehmenszentrale der REWE-Gruppe in Köln für rund 23 Mio. Euro erworben. Das vollständig vermietete Objekt mit rund 24.000 m² und einer Mietlaufzeit von rund zehn Jahren erwirtschaftet eine anfängliche Mietrendite von rund 8 Prozent.
- Der Büroneubau „Loftwerk“ in Eschborn bei Frankfurt mit 14.700 m² Mietfläche Kauf erweitert mit einem Investmentvolumen von rund 44 Mio. Euro unseren Spezialfonds „DIC Office Balance I“. Die modernsten Green Building-Standards entsprechende Büroimmobilie wurde Anfang 2013 fertig gestellt und ist bereits zu über 80 Prozent langfristig an drei renommierte Mieter vermietet.
- Für unseren Spezialfonds „DIC Office Balance I“ erwarben wir zudem eine weitere attraktive Büroimmobilie in Duisburgs Innenhafen für rund 27 Mio. Euro Investmentvolumen. Das Objekt „Looper“ mit 10.000 m² Mietfläche ist voll vermietet an zahlreiche Mieter aus verschiedenen Branchen.
- Für den Einzelhandelsimmobilienfonds „DIC HighStreet Balance“ haben wir zwei attraktive Einzelhandelsobjekte in Mannheim und Dresden mit einem Volumen von insgesamt rund 25 Mio. Euro gesichert.

Verkäufe auf 155 Mio. Euro verdoppelt
Dank einer gesteigerten Nachfrage zum Jahresende hin konnten wir das Verkaufsvolumen auf rund 155 Mio. Euro (ohne Verkäufe aus MainTor und Opera Offices) gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppeln (2011: 72 Mio. Euro). Allein im vierten Quartal 2012 verkauften wir Immobilien für über 140 Mio. Euro. Insgesamt wurden 16 Immobilien und mehrere Wohnungen aus Teileigentum verkauft, darunter aus dem Commercial Portfolio sechs Immobilien mit rund 115 Mio. Euro und aus den Co-Investments 10 Immobilien für rund 40 Mio. Euro. Die Veräußerung des Bienenkorbhauses war mit rund 73 Mio. Euro die größte Transaktion 2012, alleine daraus entstand ein Verkaufsgewinn von rund 3 Mio. Euro. Im vierten Quartal veräußerten wir vier weitere Objekte aus dem Commercial Portfolio mit einem Volumen von rund 40 Mio. Euro, die voraussichtlich im ersten Quartal 2013 ergebnis- und liquiditätswirksam werden.

Das Verkaufsvolumen je Transaktion lag durchschnittlich bei 10 Mio. Euro nach 3 Mio. Euro in 2011, deutlich beeinflusst durch den Verkauf des Bienenkorbhauses. Die Verkaufspreise lagen durchschnittlich rund 5% über den zuletzt festgestellten Marktwerten. Durch die frei werdenden Mittel aus allen vereinbarten Verkäufen aus dem Commercial Portfolio können Darlehen von mehr als 90 Mio. Euro zurückgeführt werden. Davon wurden 2012 aus den ergebniswirksamen Verkäufen bereits Finanzschulden in Höhe von 63 Mio. Euro abgelöst.

FONDSGESCHÄFT

Wir konzipieren Spezialfonds und Anlagestrukturen für institutionelle Investoren (vor allem Stiftungen, Pensionsfonds, Versicherungen und private Vermögensverwaltungen). Wir beteiligen uns mit 20% als Co-Investor und bringen unsere Immobilien- und Investmentexpertise als Dienstleister ein. Zusätzlich zu den Beteiligungserträgen erzielen wir so regelmäßige Einnahmen für Asset- und Propertymanagement sowie Management Fees bei Akquisitionen und Verkäufen für den Fonds.

Für den zweiten Fonds, den Einzelhandels-Spezialfonds „DIC HighStreet Balance", haben wir aktuell Eigenkapitalzusagen von sechs deutschen institutionellen Investoren (u.a. Pensionskassen und Versicherungen) eingeworben. Dadurch stehen zum Start inklusive des Co-Investments der DIC Asset AG mehr als 105 Mio. Euro Eigenmittel für Investments zur Verfügung. Damit ist inklusive Fremdkapital ein Investitionsvolumen von bereits rund 200 Mio. Euro für den Fonds möglich.

2012 haben wir im Spezialfonds-Geschäft unsere Wachstumsziele erreicht: Der Spezialfonds „DIC Office Balance I" hat nach den Ankäufen von 70 Mio. Euro in 2012 bereits ein Fondsvolumen von rund 340 Mio. Euro. Parallel haben wir für den Fonds „DIC HighStreet Balance" die ersten Investments mit einem Volumen von 25 Mio. Euro realisiert; das Ziel-Investitionsvolumen des Fonds „DIC HighStreet Balance" beträgt rund 250 Mio. Euro. Insgesamt streben wir ein Fondsvolumen für beide Spezialfonds von rund 700 Mio. Euro an, welches wir in den kommenden zwei Jahren erreichen möchten. Mit rund 365 Mio. Euro Investmentvolumen ist das Zielvolumen bereits mehr als zur Hälfte erreicht.

Die aus dem Fondsgeschäft resultierenden FFO-Beiträge wachsen kontinuierlich: 2011 lagen sie bei über 3 Mio. Euro und sind 2012 auf rund 4 Mio. Euro deutlich angestiegen.

PROJEKTENTWICKLUNGEN

Über **Projektentwicklungen** können wir Immobilien mit umfangreichen Baumaßnahmen durch die Positionierung in einem höherwertigeren Marktsegment oder Zugewinn an vermietbaren Flächen deutlich im Wert steigern. Wir greifen dafür auf das Know-how der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe als erfahrener Developer zurück.

Unser Ziel bei Projektentwicklungen ist der Verkauf nach erfolgter Wertschöpfung. Wir minimieren die bestehenden Bau- und Finanzierungsrisiken, indem wir eine ausreichende Vorvermarktung zur Voraussetzung für die Realisierung von Projekten machen und grundsätzlich nur dort aktiv sind, wo wir mit Niederlassungen in der Region vertreten sind.

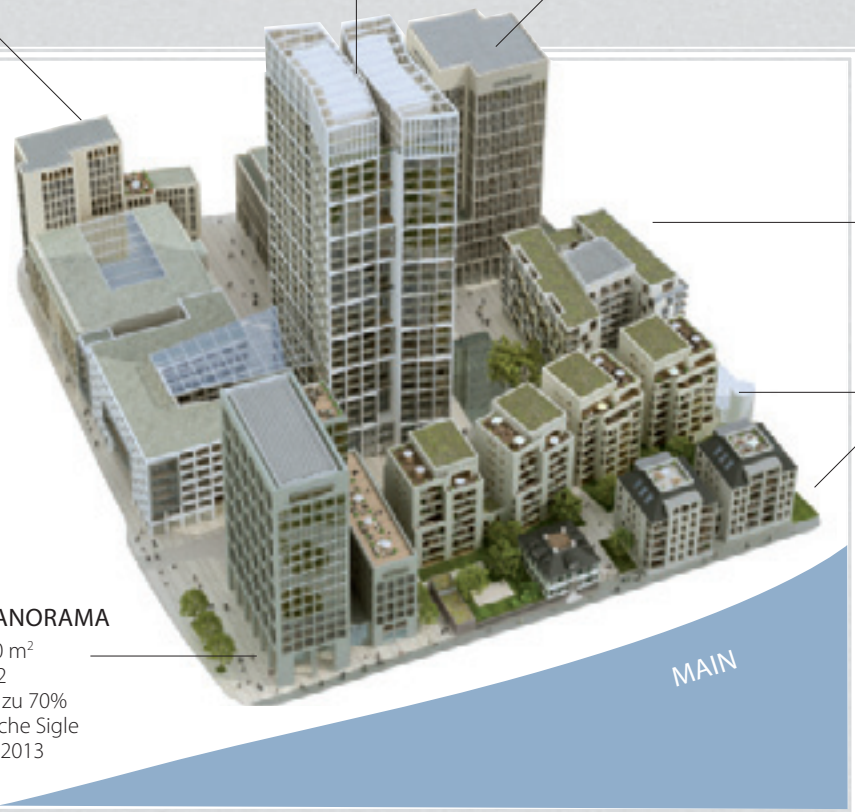
Aktuell sind wir an den Entwicklungen MainTor in Frankfurt und Opera Offices in Hamburg mit einem Volumen von rund 750 Mio. Euro beteiligt. Hinzu kommt mit TRIO Offenbach eine Entwicklung im Bestandsportfolio, die im Februar 2013 abgeschlossen wurde.

Grundsteinlegung für den Bürokomplex „MainTor Porta“

„MainTor – The Riverside Financial District“ in Frankfurt

Wir haben 2012 große Fortschritte bei der Vermarktung und Realisierung des MainTor-Areals gemacht. Das Quartier ist schon heute als herausragende Lage im Frankfurter Bankenviertel etabliert. Wir sind mit der Vermarktung deutlich schneller als geplant vorangekommen und haben mit Vermietungen und Verkäufen die Basis für zukünftige Gewinne gesichert:

- Zum Jahreswechsel 2012 mietete Union Investment rund 14.000 m² im „MainTor Porta" – dies war zugleich der Startschuss für die Realisierung dieses Bauabschnitts.
- Im Juli 2012 kaufte die Ärzteversorgung Westfalen-Lippe „MainTor Panorama" und „MainTor Patio" mit einem Volumen von 150 Mio. Euro in einem Forward Deal. Damit konnte auch unabhängig von der Vermietung mit dem Bau begonnen werden.
- Im August 2012 erfolgte die feierliche Grundsteinlegung für „MainTor Porta" zusammen mit Geschäftspartnern und Vertretern der Stadt Frankfurt
- Im Dezember 2012 begann die Vermarktung der Eigentumswohnungen in den „MainTor Palazzi", die auf rege Nachfrage stößt.
- Zum Jahreswechsel 2013 wurden zwei weitere große Vermietungserfolge erzielt: CMS Hasche Sigle wird der Hauptmieter im Bürogebäude „MainTor Panorama" und mietet über 9.000 m² – das sind rund 70 Prozent der Mietfläche. Union Investment, die bereits Hauptmieter im „MainTor Porta" sind, übernehmen dort weitere rund 8.000 m² und sind damit Alleinmieter.



MAINTOR PRIMUS
- Rund 5.500 m²
- Verkauf 2011
- Zukünftige DIC-Zentrale

WINX
- Rund 35.000 m²
- im Fokus der Vermarktung ab H2 2013

MAINTOR PORTA
- Rund 22.000 m²
- Vollvermietung an Union Investment
- Baustart 2012

MAINTOR PATIO
- Rund 90 Wohnungen
- Verkauf 2012
- Baustart H1 2013

MAINTOR PALAZZI
- Rund 90 Eigentumswohnungen
- Vermarktung gestartet
- Baustart Spätsommer 2013

MAINTOR PANORAMA
- Rund 13.500 m²
- Verkauf 2012
- Vermietung zu 70% an CMS Hasche Sigle
- Baustart H1 2013

MAINTOR

MAINTOR – THE RIVERSIDE FINANCIAL DISTRICT

Mit „MainTor" gestaltet die DIC auf einer der attraktivsten Flächen mitten in Frankfurt ein neues Stadtquartier. Der Central Business District (CBD) erstreckt sich zukünftig bis an den Main. Wir realisieren MainTor in fünf Teilprojekten. Die DIC Asset AG ist mit 40% an der Projektentwicklung beteiligt.

Erfolgreiche Vermarktungsarbeit wird 2013 fortgesetzt
Im Februar 2013 sind damit bereits 60% des Projektvolumens in der Realisierung, das Projekt geht schneller als geplant voran. 2013 werden wir den erfolgreich gestarteten Verkauf der Eigentumswohnungen intensiv fortsetzen und ab dem Herbst die Vermarktung des zentralen Büroturms „WinX" in den Fokus rücken. „MainTor Primus" und „MainTor Porta" sind im Bau und sollen ab Herbst 2013 respektive im Frühjahr 2014 fertig gestellt sein. Noch im ersten Halbjahr 2013 beginnen dann auch die Baumaßnahmen für „MainTor Patio" und „MainTor Panorama" mit einem Projektvolumen von zusammen rund 150 Mio. Euro.

60%
REALISIERUNG

Opera Offices startet nach Vorverkauf

Die DIC hat im ersten Quartal 2012 das Teilprojekt „Opera Offices Klassik" mit über 4.500 m² Mietfläche im Rahmen eines Forward-Deals an eine norddeutsche Pensionskasse verkauft. Das ermöglichte uns, die Entwicklungsmaßnahmen für das gesamte Opera Offices-Ensemble in Angriff zu nehmen. Die Sanierungsarbeiten beim Projekt „Opera Offices Klassik" sollen bis zum Herbst 2013 abgeschlossen sein. In der zweiten Jahreshälfte startete der oberirdische Abbruch bei „Opera Offices Neo". Somit können Bautätigkeiten ohne Zeitverlust starten. Das Projektvolumen des gesamten „Opera Offices"-Komplexes liegt bei rund 55 Mio. Euro. Die DIC Asset AG ist mit 20% an der Projektentwicklung beteiligt.

TRIO Offenbach fertiggestellt

Der Abschluss eines Mietvertrags Mitte 2011 mit einer Laufzeit von 17 Jahren im TRIO Offenbach mit der MainArbeit (Stadt Offenbach) war der Startschuss für unsere Projektentwicklung aus dem Bestandsportfolio. Zuerst wurde das markant geschwungene Hauptgebäude mit rund 5.200 m² umfassend revitalisiert und im Dezember 2011 vom Mieter bezogen. 2012 folgte die Errichtung eines angrenzenden Neubaus mit rund 2.500 m². Diese Arbeiten wurden im Februar 2013 abgeschlossen. Das Areal bietet darüber hinaus weiteres Potenzial für eine lebendige Nutzung des gesamten Quartiers und für weitere Gebäudeteile.

NACHHALTIGKEIT

In unseren Immobilien arbeiten jeden Tag schätzungsweise mehr als 83.000 Menschen. Durch diese Geschäftsaktivitäten wird die Umwelt beeinflusst, unter anderem, weil Energie aufgewendet, Kohlendioxid freigesetzt und Abfall produziert wird. Wir haben – als Immobilienunternehmen, das zu den größten Bestandshaltern in Deutschland zählt – eine Stellung, die uns zum langfristig orientierten Umgang mit unserem Vermögen, unseren Mietern, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Anwohnern verpflichtet.

Als Immobilienunternehmen mit langfristigem Anlagehorizont orientieren wir uns an einem nachhaltigen Umgang mit Ressourcen und der Umwelt. Wir minimieren dadurch Risiken, fördern bestehendes Geschäft und erschließen uns neue Geschäftschancen. bei unternehmerischen Entscheidungen und Prozessen berücksichtigen wir ökologische und soziale Erfordernisse und verzichten, wo immer realisierbar, auf kurzfristige Gewinnchancen zugunsten grundsätzlicher Optimierungsmöglichkeiten.

Zu unserem Nachhaltigkeitsansatz gehört, dass wir

- uns an Umwelt-, Sicherheits- und Sozialstandards orientieren
- Nachhaltigkeitsthemen in unsere Geschäftsprozesse integrieren
- gute Beziehungen mit langfristiger Wirkung zu allen Interessengruppen führen offen und transparent kommunizieren.

Wir haben 2012 die Nachhaltigkeitsberichterstattung aufgenommen und in diesem Jahr gleich zwei Berichte auf unserer Website veröffentlicht. Den ersten Bericht legten wir im März 2012 zeitgleich mit dem Geschäftsbericht vor. Mit dieser Arbeit hatten wir die Grundlagen für unsere Berichterstattung gelegt. Die Veröffentlichung einer aktualisierten und erweiterten Version im Dezember folgte der Erfassung der Immobilienverbrauchsdaten für die Berichtsperioden 2009-2011, die üblicherweise erst im Herbst eines Jahres vollständig abgerechnet werden.

Im unserem aktuellen Bericht bauen wir vor allem den Teil „Ökologie“ weiter aus. Wir haben umfangreichere betriebs- und Verbrauchsdaten zu unseren Immobilien gesammelt und können mit einem größeren Datenmaterial unsere Analysen vertiefen.

GRI-KONFORM

Wesentliche Erfolge 2011/2012

- Aufnahme der Nachhaltigkeitsberichtserstattung
- Dokumentation Energieverbrauch und Emissionen der DIC Asset AG
- Implementierung des Aspekts Nachhaltigkeit in die zukünftige Geschäftsstrategie
- Ernennung Nachhaltigkeitsverantwortliche auf Vorstands- und Bereichsebene
- Aufbau einheitlicher Reportingstrukturen und Ausbau der Datenbasis zur Ermittlung der Verbrauchswerte Energie (Strom, Heizung) und Wasser
- Berechnung des CO^2-Beitrages
- Projekt „Green Energy" weitgehend umgesetzt: Bündelung der Allgemeinstromversorgung aus 100% erneuerbaren Energien
- Aufnahme von nachhaltigen Aspekten in neu ausgeschriebene und abgeschlossene Facility Management-Dienstleistungs-verträge
- Mitarbeiter für das Thema Nachhaltigkeit sensibilisiert
- Kommunikation mit Mietern und Dienstleistern, um Nachhaltigkeitsaspekte in operative Prozesse zu implementieren

Meilensteinplan 2012-2016

- Erarbeitung Nachhaltigkeits-Maßnahmenplan für die Jahre 2012-2016 auf Basis der Erkenntnisse aus unserem ersten Analyseportfolio (z.B. Optimierung der Energieeffizienz durch verbessertes Energiemanagement oder technische Neuerungen)
- Sukzessive Erweiterung der Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß (Branchen-) Standards, Erreichen eines höheren Reportinglevels nach GRI (Global Reporting Initiative)
- Beteiligung an Initiativen und Projekten, die das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft vorantreiben
- Unterstützung von Projekten, die das gesellschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Umfeld positiv beeinflussen

MITARBEITER

Die Kenntnisse, Erfahrungen, Leistungsfähigkeit und das Engagement unserer Mitarbeiter sind eine wesentliche Basis unseres Unternehmenserfolgs. Wir erreichen unsere ambitionierten Ziele nur, wenn wir qualifizierte und motivierte Mitarbeiter haben, die unsere Gesellschaft erfolgreich und überzeugt nach außen vertreten. Wir schätzen und fördern daher unternehmerisches Denken und Handeln, Eigenverantwortung, Flexibilität und Fachkenntnis.

Systematische Personalentwicklung

Wichtig für die langfristige Unternehmensentwicklung ist die systematische Personalentwicklung. Sie zielt auf die Förderung und Qualifizierung sowie die langfristige Bindung zufriedener Mitarbeiter. Unsere zentrale Personalabteilung sorgt dafür, dass Talente entdeckt, gefördert und konzernweit ideal eingesetzt werden. Wir unterstützen daher unsere Mitarbeiter bei ihren persönlichen Fort- und Weiterentwicklungszielen und investieren in die Verbreiterung von Kenntnissen sowie Kompetenzen. So bieten wir themenspezifische Schulungen (beispielsweise zu IFRS-Neuerungen im Accounting oder zum Thema Nachhaltigkeit in der Projektentwicklung) an sowie allgemeine Fortbildungen unter anderem im Bereich Sprachen oder Präsentationsfähigkeiten.

Personalentwicklung ist auch Bestandteil der Aufgaben unserer Führungskräfte. Wir unterstützen unsere Führungskräfte dabei und geben ihnen Instrumente an die Hand, unter anderem durch regelmäßige Schulungen. Darüber hinaus führen wir regelmäßige Führungskräfte-Tagungen mit dem Vorstand durch. Dabei werden neben dem internem Wissensaustausch unter anderem branchen- und immobilienspezifische Themen durch Spezialistenvorträge vertieft.

Attraktiver Arbeitgeber

Leistungsfähige Mitarbeiter für unser Unternehmen zu begeistern, ist ebenfalls eine der wichtigsten Aufgaben unseres Personalmanagements. Um für talentierte und qualifizierte Kandidaten attraktiv zu sein, investieren wir in die Positionierung der DIC Asset AG als exzellenten Arbeitgeber und in die Wahrnehmung unserer Vorteile. So können wir – anders als viele Großkonzerne – flache Hierarchien, frühzeitige Übernahme von Verantwortung und reichhaltige Entscheidungskompetenzen bieten. Um dies bekannt zu machen, intensivieren wir unter anderem in Kooperationen mit ausgesuchten Lehrinstituten mit Immobilienschwerpunkt. Dort halten beispielsweise unsere Führungskräfte Vorträge und pflegen engen Kontakt zu Lehrstühlen.

2012 haben wir ein firmenspezifisches Intensivstudium mit dem Abschluss „Immobilien-Manager (ebs)“ angeboten und organisiert. Dieses Studium war auf die Wissensvermittlung für Fach- und Führungskräfte fokussiert und wurde von neun Mitarbeitern erfolgreich absolviert. Zudem haben wir erstmals an der Immobilien-Karrieremesse des Veranstalters Immobilien Zeitung in Frankfurt im Mai 2012 teilgenommen.

Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Studenten

Wir investieren in die Ausbildung junger Menschen und sehen dies auch als einen wichtigen gesellschaftspolitischen Beitrag. 2012 haben wir in unserer Niederlassung Mitte zwei Studenten nach dem Dualen System an der Berufsakademie in der Fachrichtung Immobilienwirtschaft ausgebildet. Des Weiteren erhalten Schüler durch Schülerpraktika (über 14 Tage) und Studenten über Studienpraktika für einen Zeitraum von zwei bis sechs Monaten Einblick in verschiedene Bereiche unseres Unternehmens und werden dabei auch mit Aufgaben des Tagesgeschäfts betraut. Hochschulabsolventen bieten wir nach dem Studium die Möglichkeit eines 12- bzw. 18-monatigen Traineeprogramms, das derzeit von drei Mitarbeitern genutzt wird. Zudem unterstützen wir Studenten bei Bachelor- und Masterarbeiten. All diese Programme sehen wir als wichtige Bausteine, um qualifizierte Nachwuchskräfte für unser Unternehmen zu gewinnen.

Gehalt: Faire Entlohnung und Förderung von Leistung

Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns an Branchen- und Wettbewerbsstandards. Der leistungsorientierte Bestandteil orientiert sich am Erreichen strategischer und operativer Unternehmensziele sowie individueller Ziele. Damit fördern und unterstützen wir das unternehmerische Bewusstsein unserer Mitarbeiter. 2012 wurden in Summe 12,1 Mio. Euro für die Mitarbeiter aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 1,8 Mio. Euro, dies entspricht einem Anteil von rund 15%. Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 1,4 Mio. Euro.

Mitarbeiterbasis für Unternehmenswachstum ausgebaut

Die DIC Asset AG beschäftigte 2012 durchschnittlich 138 Mitarbeiter (2011: 122), zum Jahresende waren es 140 (2011: 127).

Analog unserer Portfolioziele im Konzern haben wir uns 2012 weiter personell verstärkt. Der Zuwachs von durchschnittlich 18 Mitarbeitern betrifft vor allem den Bereich Asset- und Property Management, wo sich die Mehrheit unserer Mitarbeiter in den Niederlassungen um die Vermietung und die Optimierung der Immobilien kümmert. Zur Jahresmitte 2012 haben wir zudem, entsprechend der gewachsenen Aufgabenfülle, die Geschäftsleitung der DIC Onsite personell verstärkt. Zeitgleich wurde das Portfoliomanagement-Team der DIC Asset AG als Bereich „Portfoliosteuerung“ organisatorisch direkt und vollständig in die DIC Onsite integriert, was Entscheidungswege verkürzt und die Effizienz im Vermietungsgeschäft und in der Mieterbetreuung noch weiter erhöht.

ANZAHL MITARBEITER

	31.12.2012	31.12.2011
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	13	14
Asset- und Propertymanagement	110	97
Konzernmanagement und Administration	17	16
Gesamt	140	127

FINANZINFORMATIONEN

FINANZINFORMATIONEN

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

- Mieteinnahmen um 8% ausgebaut
- FFO-Anstieg um 10% auf 44,9 Mio. Euro
- Gewinne aus Verkäufen deutlich gesteigert
- Konzernüberschuss von 11,8 Mio. Euro plus 11% über Vorjahr

Der FFO erhöhte sich 2012 deutlich um 10% von 40,8 Mio. Euro auf 44,9 Mio. Euro. Den Konzernüberschuss konnten wir ebenfalls kräftig um 1,2 Mio. Euro auf 11,8 Mio. Euro steigern.

Zu diesem guten Ergebnis trugen auf der Einnahmeseite die erfolgreich umgesetzten Akquisitionen mit höheren Mieteinnahmen und gesteigerten Erträgen aus dem Immobilienmanagement bei. Zudem konnten wir unsere Mieteinnahmen dank der intensiven Vermietungsaktivitäten ausbauen, deren Erfolg auch in einer deutlich reduzierten Leerstandsquote sichtbar wird. Weitere Faktoren des höheren Ergebnisses waren die effizienten operativen Strukturen und das stabile Zinsergebnis. Für den gesteigerten Konzernüberschuss haben zudem maßgeblich die höheren Gewinne aus Immobilienverkäufen beigetragen.

Höhere Mieteinnahmen dank Portfoliowachstum

Sowohl die Bruttomieteinnahmen mit 126,5 Mio. Euro (+8% über Vorjahr) als auch die Nettomieteinnahmen mit 113,2 Mio. Euro (+6% über Vorjahr) stiegen gegenüber 2011 deutlich. Dies ist hauptsächlich auf das durch unsere Akquisitionen erweiterte Portfoliovolumen zurückzuführen, aber auch auf die verbesserte Vermietungsquote.

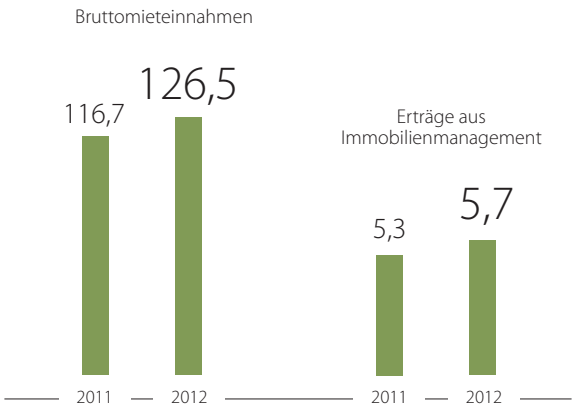
Verkaufsgewinne mehr als verdoppelt

2012 konnten wir die Verkaufserlöse aus unserem Bestandsportfolio signifikant um 58,0 Mio. Euro auf 75,7 Mio. Euro steigern (2011: 17,7 Mio. Euro). Die Gewinne aus Verkäufen erhöhten sich daher um 2,1 Mio. Euro (+124%) auf 3,8 Mio. Euro. Der überwiegende Teil der Verkaufserlöse und -gewinne stammt aus der Veräußerung des Bienenkorbhauses in Frankfurt.

Immobilienmanagement-Erträge ausgebaut

Die Erträge aus Immobilienmanagement erhöhten sich um 0,4 Mio. Euro (+8%) auf 5,7 Mio. Euro. Der Ausbau des Fondsgeschäfts überkompensierte dabei den planmäßigen Wegfall von Erträgen nach Objektverkäufen aus Co-Investments und der vollständigen Übernahme von drei Joint-Venture-Portfolien im Herbst 2011. Das Wachstum der Gesamterträge um 71,9 Mio. Euro (+46%) auf 229,1 Mio. Euro ist neben dem Wachstum der Mieterträge vor allem auf die deutlich höheren Verkaufserlöse aus dem Commercial Portfolio zurückzuführen.

MIETEINNAHMEN UND ERTRÄGE AUS IMMOBILIENMANAGEMENT in Mio. Euro



ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE in Mio. Euro

	2012	2011	
Mieteinnahmen	**126,5**	116,7	+8%
Erträge aus Immobilienmanagement	**5,7**	5,3	+8%
Erlöse aus Verkäufen	**75,7**	17,7	+328%
Sonstige Erträge	**21,2**	17,5	+21%
Gesamterträge	**229,1**	157,2	+46%

Operative Kosten im Plan

Unsere operativen Kosten lagen 2012 in einem angemessenen Verhältnis zur Umsatzentwicklung. Die operative Kostenquote (Personal- und Verwaltungsaufwendungen bereinigt um die Erträge aus dem Immobilienmanagement in Relation zu den Bruttomieteinnahmen) lag mit 12,0% (2011: 11,5%) innerhalb unseres Zielkorridors von 11-12%. Der Verwaltungsaufwand stieg leicht um 0,3 Mio. Euro (+4%) auf 8,8 Mio. Euro. Der Personalaufwand erhöhte sich in Folge der erweiterten Geschäftstätigkeiten deutlicher um 1,9 Mio. Euro (+19%) auf 12,1 Mio. Euro, zusätzlich geprägt durch variable Vergütungselemente für den Vorstand, die sich auf Grund der besseren Entwicklung unseres Aktienkurses erhöhten.

Zinsergebnis deutlich unterproportional gestiegen

Wir konnten unsere Netto-Finanzierungsaufwendungen auf Vorjahresniveau halten. Dank des niedrigen Zinsniveaus sowie durch Neu- und Refinanzierungen zu günstigen Konditionen erhöhten sich die Zinsaufwendungen nur leicht um 2,1 Mio. Euro (+3%) auf -66,0 Mio. Euro und damit deutlich unterproportional zum Wachstum der Mieteinnahmen. Die Zinserträge stiegen vor allem wegen der Vergabe eines Darlehens an eine MainTor-Projektgesellschaft um 1,9 Mio. Euro (+24%) auf 9,8 Mio. Euro. In Summe blieb so das Zinsergebnis mit einer nur leichten Steigerung um 0,2 Mio. Euro mit -56,2 Mio. Euro nahezu stabil auf Höhe des Vorjahres.

FFO wächst um 10%

Der FFO (Funds from Operations), der den Ertrag aus der laufenden Portfoliobewirtschaftung wiedergibt, stieg um 4,1 Mio. Euro (+10%) auf 44,9 Mio. Euro und damit stärker als das Wachstum der Mieteinnahmen. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen die gestiegenen Erträge aus der Immobilienverwaltung sowie das stabile Zinsergebnis. Die FFO-Rendite (FFO im Verhältnis zu Bruttomieteinnahmen) blieb mit 35% konstant gegenüber 2011. Der FFO je Aktie nahm in 2012 auf 0,98 Euro (2011: 0,92 Euro) zu.

Um der steigenden Bedeutung von Ergebnissen aus Projektentwicklungen bei den Co-Investments und der weiter hohen Aussagekraft der FFO-Kennzahl Rechnung zu tragen, haben wir nunmehr auch die mittelbaren Ergebnisbeiträge bei der FFO-Ermittlung herausgerechnet, die Projektentwicklungen und Verkäufe betreffen.

Beteiligungsergebnis von 1,8 Mio. Euro

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen (Co-Investments) lag mit 1,8 Mio. Euro um 0,8 Mio. Euro (-31%) unterhalb des Vorjahres. Das Ergebnis setzt sich zusammen aus unseren Fondsbeteiligungen (1,6 Mio. Euro) sowie aus Immobilienverkäufen und den Erträgen aus der Vermietung von Immobilien aus Joint-Venture-Portfolien (+1,0 Mio. Euro) und Projektentwicklungen (-0,8 Mio. Euro). Bei den Projektentwicklungen sorgten die schneller als erwartet realisierten Vermarktungserfolge des MainTor-Projekts für höhere Vertriebsaufwendungen, die unmittelbar das Ergebnis belasten.

Konzernüberschuss: plus 11% auf 11,8 Mio. Euro

Der Konzernüberschuss erhöhte sich um 1,2 Mio. Euro (+11%) auf 11,8 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Hauptursächlich für das Ergebniswachstum sind die gesteigerten Verkaufsgewinne und die höheren Mieteinnahmen bei gleichzeitig stabil gehaltenen Finanzierungsaufwendungen. Je Aktie beträgt das Ergebnis 0,26 Euro nach 0,24 Euro im Vorjahr.

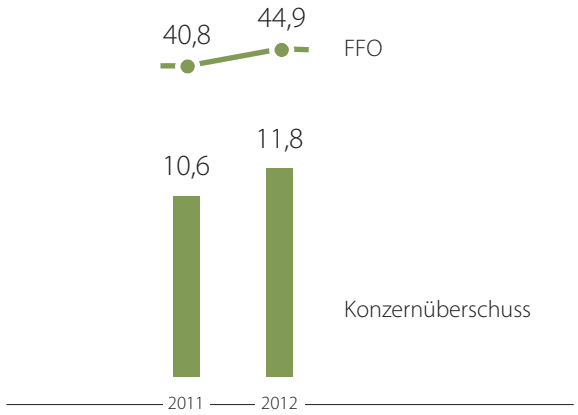
Segmentergebnisse

Unsere Segmentdarstellung folgt der internen Berichterstattung und Steuerung nach Regionen anhand operativer Kennzahlen. Umsatz- und Ertragsinformationen sowie Angaben zu Bilanzpositionen werden nicht gemacht. Informationen zu den Segmenten sind auf S. 16 und S. 36 zu finden.

ÜBERLEITUNG FFO in Mio. Euro

	2012	2011	
Nettomieteinnahmen	**113,2**	106,8	+6%
Verwaltungsaufwand	**-8,8**	-8,5	+4%
Personalaufwand	**-12,1**	-10,2	+19%
Ergebnis sonst. betriebliche Erträge/Aufwendungen	**0,3**	0,6	-50%
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	**5,7**	5,3	+8%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	**2,8**	2,9	-3%
Zinsergebnis	**-56,2**	-56,0	0%
Funds from Operations	**44,9**	40,8	+10%

FFO UND KONZERNÜBERSCHUSS in Mio. Euro



FINANZLAGE

- Durchschnittlicher Zinssatz auf 3,95% gesenkt
- Zinsdeckungsgrad auf 172% gesteigert
- Bankverbindlichkeiten zurückgeführt

Grundprinzipien unseres Finanzmanagements

Mit Hilfe unseres Finanzmanagements sorgen wir dafür wir, jederzeit die Zahlungsfähigkeit der DIC Asset AG und ihrer Beteiligungen sicherstellen zu können. Zudem streben wir an, eine möglichst hohe Stabilität gegenüber externen Einflüssen zur erreichen und gleichzeitig Freiheitsgrade aufrechtzuerhalten, die eine Weiterentwicklung unseres Unternehmens gewährleisten.

Unseren Finanzierungsbedarf decken wir vor allem über klassische Bankenfinanzierungen sowie über die Kapitalmärkte. 2011 haben wir darüber hinaus eine Anleihe (5 Jahre Laufzeit, Zinssatz 5,875%, rund 70 Mio. Euro Volumen) begeben, wodurch wir unser Finanzierungsspektrum erweitert und die Flexibilität erhöht haben. Im Rahmen einer Privatplatzierung haben wir auf das deutlich gestiegene Investoreninteresse reagiert und haben Ende 2012 weitere Anleihemittel im Wert von rund 16 Mio. Euro eingeworben und bis Januar 2013 die Vollplatzierung von insgesamt 100 Mio. Euro erreicht. Wir verfügen über eine große Zahl von Geschäftsbeziehungen zu unterschiedlichen Partnerbanken und vermeiden eine zu starke Abhängigkeit von einzelnen Kreditinstituten. Darlehen vereinbaren wir stets zu marktüblichen Bedingungen und überprüfen sie kontinuierlich auf Optimierungsmöglichkeiten.

Um unsere Finanzierungsstruktur möglichst stabil zu gestalten, schließen wir unsere Finanzierungen stets langfristig über meist 5-8 Jahre ab. Zudem achten wir darauf, dass der Finanzierungshorizont im Einklang mit unseren Zielen für die Immobilien steht. Die Bankfinanzierung erfolgen objekt- und portfoliobezogen auf Non-Recourse-Basis, die keine unbegrenzte Zugriffe auf dien Unternehmensgruppe erlaubt. Einen weiteren Zuwachs an Stabilität und Planungssicherheit erreichen wir, indem wir uns gegen Zinsschwankungen absichern.

Die Finanzierungssteuerung innerhalb der DIC Asset AG ist zentral organisiert und umfasst alle Tochter- und Objektgesellschaften. Als Resultat arbeitet unser Zahlungsverkehr kosteneffizient. Wir können dadurch unsere Liquiditätssteuerung optimieren, unsere Kapitalstruktur verbessern und die externe Mittelaufnahme auf das Mindestmaß reduzieren.

Umfangreiches Finanzierungsvolumen realisiert

Inklusive der Finanzierungsaktivitäten für unsere Co-Investments haben wir 2012 ein Finanzierungsvolumen von rund 640 Mio. Euro in 15 Transaktionen realisiert. Neben den etwa 250 Mio. Euro für Finanzierungen im Commercial Portfolio, die teilweise im kommenden Jahr wirksam werden, entfallen rund 50 Mio. Euro auf Ankäufe für unsere Fonds sowie rund 340 Mio. Euro auf Finanzierungen bei weiteren Co-Investments (MainTor-Projektrefinanzierung, Baufinanzierung „MainTor Porta" und Refinanzierung Primo-Portfolio).

Finanzschulden reduziert

Die bilanziellen Finanzschulden lagen per 31.12.2012 nach Rückführungen in Folge von Verkäufen sowie Refinanzierungen mit 1.489,9 Mio. Euro um 32,0 Mio. Euro niedriger als im Vorjahr. Weitere Fremdmittel im Volumen von rund 27 Mio. Euro wurden im Zusammenhang mit den zum Ende 2012 beurkundeten Verkäufen Anfang 2013 zurückgeführt. Die Finanzschulden umfassen mit großer Mehrheit Darlehen bei Kreditinstituten (94%) sowie Mittel aus unserer Anleihe (6%). Im Verlauf des Jahres 2012 haben wir für die Akquisitionen des Büroobjekts Red Square 13 Mio. Euro, einer Büroimmobilie am Frankfurter Hauptbahnhof 11 Mio. Euro und der REWE-Unternehmenszentrale 14 Mio. Euro neu aufgenommen. Die Darlehensrückführungen beinhalten verkaufsbedingte Sondertilgungen in Höhe von 63 Mio. Euro.

Finanzierungsfundament gestärkt, Kosten gesenkt

Die Laufzeitstruktur unserer Finanzierungen hat sich vor allem dank der Refinanzierungsaktivitäten von 2,7 Jahren am Ende des dritten Quartals auf aktuell 3,5 Jahre deutlich verbessert. Im Commercial Portfolio beträgt die durchschnittliche Laufzeit der 2012 vereinbarten Finanzierungen rund 7 Jahre. Im Vergleich der vereinbarten Bestandsfinanzierungen liegen die Zinskosten mit rund 3,25 Prozent deutlich unter den bisherigen Zinskosten.

Refinanzierungen für 2013 frühzeitig gesichert

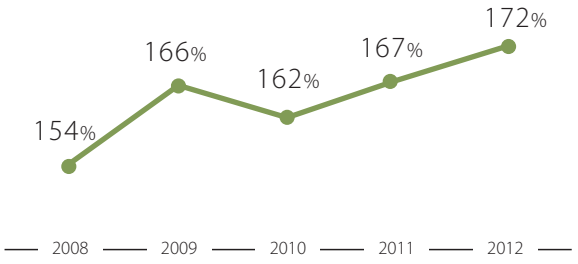
Der Großteil der in 2013 anstehenden Refinanzierungen für das Bestandsportfolio (Commercial Portfolio) ist bereits abgeschlossen (rund 90 von 140 Mio. Euro). Damit stehen im aktuellen Geschäftsjahr nur noch rund 50 Mio. zur Refinanzierung an. Im Folgejahr verteilen sich die Prolongationen wie gehabt auf mehrere voneinander unabhängige Darlehen.

FINANZIERUNGSAKTIVITÄTEN IM COMMERCIAL PORTFOLIO 2012

in Mio. Euro

Neuaufnahme von Darlehen	+39,2
Refinanzierungen	+108,2
Aufstockung Unternehmensanleihe	+15,7
Rückführung Darlehen	-92,0

ZINSDECKUNGSGRAD



Finanzierungen werden gegen Zinsschwankungen gesichtet
Wir sichern mit 81% die große Mehrheit der Finanzschulden gegen Zinsschwankungen ab – entweder mit festem Zinssatz oder über einfach gestaltete derivative Zinssicherungsinstrumente. Dies verschafft uns langfristige Planungssicherheit und vermeidet Zinsrisiken. Eventuelle Zinsveränderungen wirken sich nicht ergebniswirksam, sondern bilanziell auf das Eigenkapital aus. 19% unserer Verbindlichkeiten – vor allem die kurzfristiger Natur – sind variabel vereinbart.

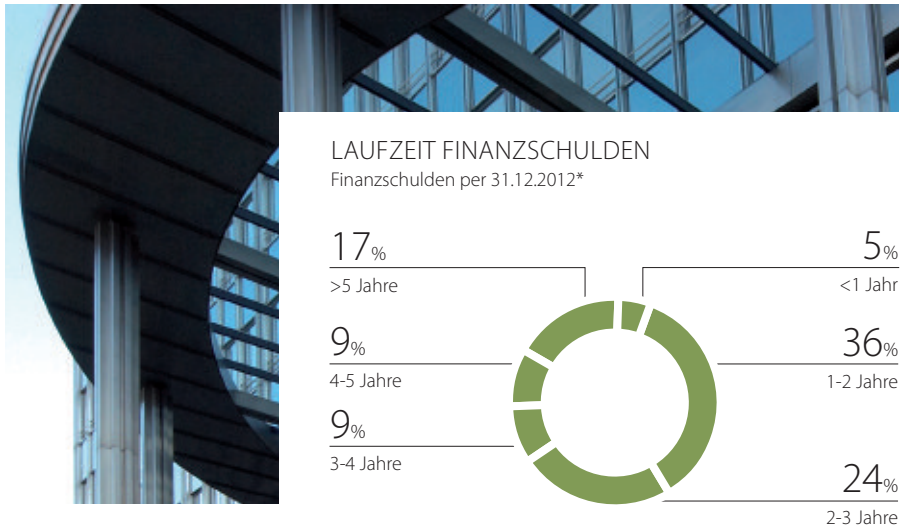
Zinsergebnis stabil, Zinsdeckungsgrad deutlich verbessert
Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzschulden lag zum 31.12.2012 bei 3,95%, 40 Basispunkte niedriger als ein Jahr zuvor (4,35%). Mit einem Zinsergebnis von -56,2 Mio. Euro liegen wir auf Vorjahresniveau. Die Zinserträge erhöhten sich von 7,9 Mio. Euro auf 9,8 Mio. Euro, der Zinsaufwand erhöhte sich von -63,9 Mio. Euro auf -65,7 Mio. Euro. Wir erzielen Zinserträge aus der Anlage von Barmitteln sowie dem strategischen Einsatz von Mitteln im Rahmen von Co-Investments. Den Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest Cover Ratio), das Verhältnis von Nettomieteinnahmen zu Zinszahlungen, konnten wir dank der stabilen Finanzierungskosten bei höheren Mieteinnahmen um 5 Prozentpunkte von 167% auf 172% weiter steigern.

Finanzierungsverpflichtungen vollständig erfüllt
Grundsatz bei unseren Akquisitionen ist, dass wir prinzipiell eine langfristige Finanzierung abschließen, die deckungsgleich mit den Zielen für die Immobilienentwicklung ist. Alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln (Financial Covenants), hielten wir im gesamten Jahr und zum Stichtag ein. Financial Covenants sind marktübliche Bestandteile von Finanzierungsvereinbarungen und legen eine Einhaltung finanzieller Kennzahlen, wie beispielsweise den Zinsdeckungsgrad (Interest cover ratio, ICR) oder den Deckungsgrad des Kapitaldienstes (DSCR, Debt service coverage ratio) fest.

Weitere Angaben
Es bestehen keine außerbilanziellen Finanzierungsformen. Der Konzernabschluss bildet alle Finanzierungsarten der Gesellschaft ab.

Komfortable Liquiditätslage
Die Liquiditätsplanung hat im Rahmen des Finanzmanagements für uns höchste Priorität, auch vor dem Hintergrund der weiterhin verschärften Kreditvergabebedingungen. Deshalb streben wir an, für den laufenden Betrieb nicht auf zusätzliche Finanzierungen angewiesen zu sein. Dazu erstellen wir im Rahmen des Budgetprozesses eine jährliche Liquiditätsplanung, die durch einen wöchentlichen Liquiditätsstatus laufend aktualisiert wird. Die Stetigkeit unserer Cashflows erlaubt uns eine detaillierte Liquiditätsprognose, an der wir unseren Mitteleinsatz und -bedarf mit hoher Genauigkeit ausrichten können.

Die DIC Asset AG war 2012 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31.12.2012 beträgt die freie Liquidität rund 60 Mio. Euro. Zusätzlich stehen uns nicht abgerufene Finanzierungslinien von 24 Mio. Euro zur Verfügung. Der Rückgang der liquiden Mittel um 43,5 Mio. Euro ist vor allem auf die mit Eigenmitteln durchgeführten Akquisitionen, Bestandsinvestitionen und die Dividendenausschüttung zurückzuführen. Durch die zum Jahresende vertraglich vereinbarten Verkäufe sowie die erfolgreiche weitere Aufstockung der Anleihe wird sich die freie Liquidität um 23 Mio. Euro erhöhen.



* inklusive aktuell realisierter Refinanzierungen und umgesetzter Verkäufe

Cashflow um 14% gesteigert

Dank höherer Mieteinnahmen erzielten wir einen Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit von 105,6 Mio. Euro. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr betrug 10,6 Mio. Euro (+11%). Auch nach Abzug von gezahlten Zinsen und Steuern liegen die Mittelzuflüsse über dem Vorjahr: Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag bei 43,9 Mio. Euro, dies sind 5,5 Mio. Euro (+14%) mehr als im Jahr 2011.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war 2012 von ausgeglichenen Käufen und Verkäufen geprägt. Im Vorjahr stand vor allem die Akquisitionstätigkeit im Vordergrund. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit lag mit -32,3 Mio. Euro deutlich um 123,4 Mio. Euro (-79%) unterhalb des Vorjahres, auch weil sich die Zukäufe auf Co-Investments für das Fondsgeschäft konzentrierten. Die Mittelabflüsse für Zukäufe und Bestandsinvestitionen beliefen sich insgesamt auf -90,3 Mio. Euro (2011: -158,3 Mio. Euro). Der überwiegende Teil davon waren Akquisitionen in Höhe von 61,6 Mio. Euro zur Stärkung unseres Portfolios. Die Bestandsinvestitionen bauten wir kräftig um 5,7 Mio. Euro auf 20,9 Mio. Euro aus. Die Mittelzuflüsse aus Verkäufen betrugen 76,0 Mio. Euro (2011: 25,3 Mio. Euro). Aufgrund von Vereinbarungen mit unseren Mietern bestehen Investitionsverpflichtungen in den Immobilienbestand in Höhe von 3,8 Mio. Euro.

Bei der Finanzierung stand 2012 die Rückführung von Darlehen im Vordergrund. Der Cashflow aus Finanzierungszwecken betrug -55,1 Mio. Euro gegenüber 100,4 Mio. Euro im Vorjahr. Insgesamt führten wir Darlehen in Höhe von 92,0 Mio. Euro zurück, während wir lediglich 39,2 Mio. Euro an Darlehen neu aufnahmen. Durch die weitere Platzierung der Anleihe flossen Mittel von 15,7 Mio. Euro zu. 2011 glichen sich Neuaufnahme und Rückzahlung von Darlehen gegenseitig aus, hinzu kamen die Mittel aus der Kapitalerhöhung und der Anleihebegebung.

CASHFLOW in Mio. Euro

	2012	2011
Konzernüberschuss	**11,8**	10,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**43,9**	38,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-32,3**	-155,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-55,1**	100,4
Zahlungswirksame Veränderungen	**-43,5**	-17,0
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	**56,7**	100,2

VERMÖGENSLAGE

- Immobilienvermögen nahezu stabil bei rund 1,9 Mrd. Euro
- Netto-Eigenkapitalquote bei über 31%
- Net Asset Value steigt leicht auf 685 Mio. Euro

Nach dem deutlichen Wachstum im Vorjahr waren 2012 die Auswirkungen von Käufen und Verkäufen auf das Portfolio ausgeglichen. Unser Immobilienvermögen im Commercial Portfolio sank leicht, während das anteilige Portfoliovolumen der Co-Investments deutlich um rund 15% zunahm. Der Net Asset Value erhöhte sich um 6,6 Mio. Euro auf 685,4 Mio. Euro.

Bilanzierung nach Anschaffungskosten
Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungswerten. Unsere Anschaffungswerte werden jedes Jahr im Rahmen der Impairmenttests nach IFRS auf außergewöhnlichen Abschreibungsbedarf überprüft. Als Vergleichskriterium für die bilanzielle Bewertung legen wir den Value-in-Use zu Grunde, der den Wert einer Immobilie abhängig von ihrer Verwendungsabsicht wiedergibt. Im Rahmen der Impairmenttests waren 2012 keine Anpassungen auf das Immobilienvermögen vorzunehmen.

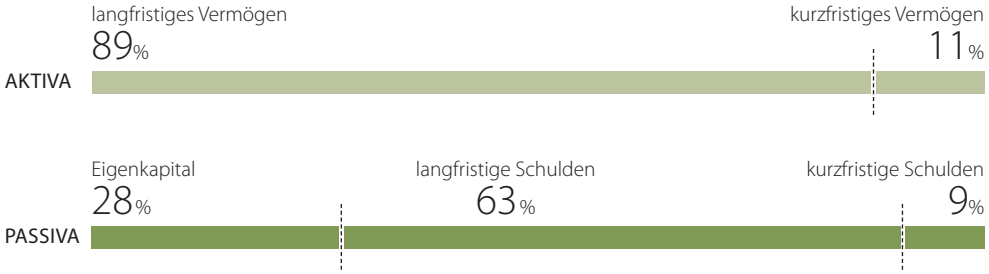
Aktiva: Abgänge und Zugänge gleichen sich nahezu aus
Die Bilanzsumme lag am 31.12.2012 mit 2.210,2 Mio. Euro um rund 34,4 Mio. Euro (-2%) unterhalb des Werts zum Vorjahresende.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (unsere Bestandsimmobilien im Commercial Portfolio) hatten Ende 2012 einen Bilanzansatz von 1.847,4 Mio. Euro. Der Rückgang um -54,7 Mio. Euro (-3%) ist unter anderem auf die Verkäufe von 71,8 Mio. Euro, darunter vor allem das Bienenkorbhaus zurückzuführen, die das Volumen unserer Akquisitionen (62,3 Mio. Euro) übertrafen. Die Anteile an assoziierten Unternehmen (unsere Co-Investments) legten um 9,2 Mio. Euro (+14%) auf 75,7 Mio. Euro zu, im Wesentlichen auf Grund der Akquisitionen für die Spezialfonds sowie des höheren Anteilswert des MainTor-Projekts. Insgesamt lag das langfristige Vermögen per 31.12.2012 mit 1.959,9 Mio. Euro um -33,8 Mio. Euro (-2%) niedriger als im Vorjahr.

Das kurzfristige Vermögen blieb mit 250,3 Mio. Euro auf dem Vorjahresniveau (2011: 250,8 Mio. Euro). Die Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen bestehen vor allem aus Darlehensgewährungen im Rahmen unserer Co-Investments. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus einer Zwischenfinanzierung für die Projektentwicklung MainTor. Die Abnahme des Guthabens bei Kreditinstituten ist auf Kaufpreiszahlungen für die Zukäufe, Bestandsinvestitionen sowie die Dividendenzahlung zurückzuführen. Am Ende des Jahres 2012 betrug das Guthaben bei Kreditinstituten 56,7 Mio. Euro (2011: 100,2 Mio. Euro).

Eigenkapital von rund 614 Mio. Euro
Unser Eigenkapital lag Ende 2012 bei 614,3 Mio. Euro. Dies sind 7,0 Mio. Euro (-1%) weniger als per 31.12.2011. Der Konzernüberschuss erhöhte das Eigenkapital um 12,3 Mio. Euro, während die Verschlechterung der negativen Hedging-Rücklage in Folge des nochmals gesunkenen Zinsniveaus (-2,7 Mio. Euro) sowie die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2011 (-16,0 Mio. Euro) das Eigenkapital minderten. Die bilanzielle Eigenkapitalquote

BILANZSTRUKTUR



mit 27,8% leicht über dem Vorjahr (2011: 27,7%). Die Netto-Eigenkapitalquote (auf Basis Netto-Verbindlichkeiten und bereinigt um Effekte aus Derivaten) lag bei 31,2% (2011: 31,6%).

Net Asset Value steigt leicht auf 685 Mio. Euro

Die Kennzahl Net Asset Value (Net Asset Value, NAV) gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug 685,4 Mio. Euro zum Ende des Jahres 2012. Gegenüber dem Vorjahr steigerten wir den Net Asset Value um 6,6 Mio. Euro (+1%). Positiv auf den Net Asset Value wirkten 2012 vor allem der Jahresüberschuss und die Verkaufsgewinne. Demgegenüber stand die Dividendenausschüttung und die Marktwertveränderung der Immobilien. Je Aktie betrug der Net Asset Value 14,99 Euro. Im Vorjahr betrug der NAV je Aktie 14,85 Euro. Der NNNAV je Aktie betrug 13,13 Euro (2011: 13,12 Euro).

ÜBERBLICK BILANZ in Mio. Euro

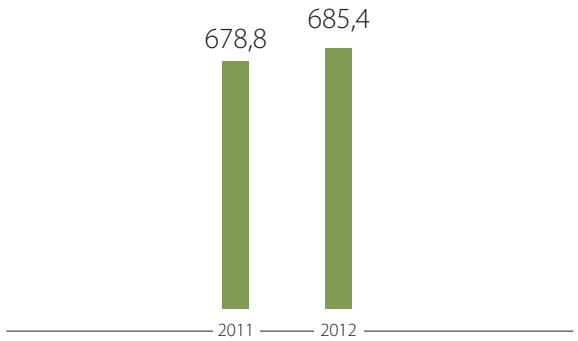
	31.12.2012	31.12.2011
Bilanzsumme	2.210,2	2.244,6
Langfristiges Vermögen	1.959,9	1.993,8
Kurzfristiges Vermögen	250,3	250,8
Eigenkapital	614,3	621,3
Langfristige Finanzschulden	1.315,1	1.324,8
Kurzfristige Finanzschulden	147,5	194,9
sonstige Verbindlichkeiten	133,3	103,6
Summe Schulden	1.595,9	1.623,3
Bilanzielle Eigenkapitalquote	27,8%	27,7%
Netto-Eigenkapitalquote *	31,2%	31,6%
Netto-Verschuldungsquote *	68,8%	68,4%

* auf Basis Netto-Verbindlichkeiten und bereinigt um Effekte aus Derivaten

NET ASSET VALUE in Mio. Euro

	31.12.2012	31.12.2011
Marktwerte Immobilien	1.878,9	1.893,0
Marktwerte Beteiligungen	81,7	69,2
+/sonstige Aktiva/Passiva inkl. Minderheitsanteile	214,7	238,4
Nettokreditverbindlichkeiten	-1.489,9	-1.521,9
Net Asset Value (NAV)	685,4	678,8
Anzahl Aktie (Tsd.)	45.719	45.719
NAV pro Aktie in Euro	14,99	14,85
NNNAV pro Aktie in Euro	13,13	13,12

NET ASSET VALUE in Mio. Euro



WEITERE ANGABEN

Auswirkung von Bilanzpolitik und Bilanzierungsänderungen auf die Darstellung der wirtschaftliche Lage

2012 sind keine Wahlrechte ausgeübt, bilanziellen Sachverhaltsgestaltungen vorgenommen oder Änderungen bei Ermessensentscheidungen durchgeführt worden, die – falls anders gehandhabt – im Geschäftsjahr einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Ertrags, Vermögens- und Finanzlage gehabt hätten.

Auf Grund einer Feststellung der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR) wurden einige Zahlen für das Geschäftsjahr 2011 gemäß IAS 8 angepasst. Hierdurch erhöhte sich in der Gewinn- und Verlustrechnung das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen um 0,2 Mio. Euro, während sich die Abschreibungen und das sonstige Ergebnis um 0,1 Mio. Euro bzw. 0,3 Mio. Euro verminderten. Das Jahresergebnis und Steuern blieben unverändert bei 10,6 Mio. Euro. In der Bilanz zum 31. Dezember 2011 nahmen das Eigenkapital um 2,9 Mio. Euro, die Schulden um 0,7 Mio. Euro sowie die Anteile an assoziierten Unternehmen um 3,6 Mio. Euro ab.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren haben einen großen Anteil am dauerhaften Erfolg der DIC Asset AG. Diese Vermögenswerte sind nicht quantifizierbar und sind deshalb nicht bilanzierungsfähig. Es handelt sich um Werte, die eindeutige Wettbewerbsvorteile darstellen und die auf die jahrelange Unternehmenstätigkeit, entwickelte Kompetenzen sowie eine tiefe Vernetzung im Markt zurückzuführen sind. Dazu gehören unter anderem:

- finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren mit Nachhaltigkeitsbezug. Über diese berichten wir ausführlich in unserem Nachhaltigkeitsbericht, der auf unserer Website zum Download verfügbar ist.
- motivierte und engagierte Mitarbeiter und Führungskräfte
- Wettbewerbs- und Organisationsvorteile aus unserem deutschlandweiten Immobilienmanagement (DIC Onsite)
- langjährige Mieterbeziehungen mit hoher Zufriedenheit
- vertrauensvolle und eingespielte Zusammenarbeit mit Dienstleistern
- Verankerung der Nachhaltigkeit im Geschäftsmodell
- vertrauensvolle Partnerschaften mit strategischen Finanz- und Kapitalpartnern
- Zusammenarbeit mit Analysten, dem Kapitalmarkt, Journalisten und Medien

Bestimmte geleaste, gepachtete oder gemietete Güter (Operating Leasing) sind nicht in der Bilanz enthalten. Dies betrifft keine Immobilien der DIC Asset AG und hat insgesamt keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage.

Zu den immateriellen Vermögenswerten, die nicht in der Bilanz aktiviert sind, gehört die Marke DIC. Wir haben sie im Berichtsjahr konsequente im Unternehmensauftritt genutzt und mit einer Vielzahl öffentlichkeitswirksamer Aktivitäten weiterentwickelt.

NACHTRAGSBERICHT

Nach Übergang der zum Ende des Jahres 2012 verkauften Immobilien aus dem Commercial Portfolio entsteht im ersten Quartal ein Verkaufsgewinn von rund 1,5 Mio. Euro. Mit der Umsetzung dieser Verkäufe werden 27 Mio. Euro Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückgeführt. Hinzu kommen weitere freie Mittel von rund 10 Mio. Euro aus diesen Verkäufen mit geplantem Eigentumsübergang im ersten Quartal 2013.

Die Aufstockung unserer Anleihe wurde bis Ende Januar 2013 abgeschlossen. Mit einem Volumen von insgesamt 100 Mio. Euro wurde das maximale Emissionsvolumen erreicht. Hieraus fließen uns weitere rund 13 Mio. Euro an Mitteln zu.

PROGNOSE

- Mieteinnahmen von rund 121-123 Mio. Euro
- Abbau der Leerstandsquote auf rund 10%
- Akquisitionsvolumen mindestens 150 Mio. Euro
- Weitere FFO-Steigerung auf 45-47 Mio. Euro (bis zu 5%)

Gesamtaussage

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2013 vor allem auf Grund der prognostizierten Entwicklung des Arbeitsmarkts und einem positiven Konsumklima mit insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für die DIC Asset AG. Im Vergleich mit dem Vorjahr ist aber mit noch geringerer konjunktureller Unterstützung für unser Unternehmen auszugehen. Damit wird unser Geschäft vor allem in der Vermietung insgesamt schwieriger als im Vorjahr. Wir sind aber für diese Bedingungen mit unserer deutschlandweiten Organisation sehr gut aufgestellt.

Wir verfolgen auch 2013 moderates Wachstum, dazu werden wir wie zuletzt Akquisitionen umsetzen und über unser Immobilienmanagement die Qualität und Ertragskraft unseres Portfolios weiter ausbauen. Wir sehen in unserer strategischen Positionierung einen belastbaren Wettbewerbsvorteil vor allem gegenüber internationalen Investoren, der dazu beiträgt, unsere langfristigen Wachstumsziele auch in schwierigen Bedingungen beizubehalten. Wir sind fähig, sowohl konjunkturelle Schwächephasen zu meistern als auch vorhandene Chancen zu nutzen.

In den kommenden Monaten planen wir keine wesentlichen Änderungen für die grundlegende Ausrichtung und den Marktauftritt der DIC Asset AG. Wir gehen davon aus, das operative Ergebnisniveau des Vorjahres zu übertreffen und streben an, den FFO weiter auf 45-47 Mio. Euro auszubauen (bis zu 5%).

Wirtschaftliches Umfeld

2013 wird die deutsche Wirtschaft in ihrem Wachstum voraussichtlich vorübergehend abgeschwächt, die Europäische Kommission rechnet aktuell mit einer Wachstumsrate von 0,5%. Dabei verhindert das schwächere Winterhalbjahr 2012/2013 eine insgesamt kräftigere Entwicklung. Vor allem der belastungsfähige Arbeitsmarkt, private Konsumausgaben und private Wohnungsbauinvestitionen spielen 2013 eine tragende Rolle bei der Wirtschaftsentwicklung. Die deutsche Wirtschaft wird dank dieser insgesamt robusten Entwicklung 2013 erneut spürbar kräftiger wachsen als der Durchschnitt der Eurozone.

Durch das entschiedene Vorgehen der EZB bei der Unterstützung von EU-Mitgliedsstaaten mit Finanzierungsproblemen konnte die Verunsicherung am Finanzmarkt zurückgedrängt werden. Da aber die Ursachen der Staatsschuldenkrise nicht beseitigt sind, ist auch 2013 mit der Fortsetzung der Niedrigzins-Politik und gegebenenfalls weiteren Unterstützungsmaßnahmen zu rechnen. In Folge dessen werden weiterhin Sachwerte im Investorenfokus stehen. Auch die vorsichtige und verhaltene Finanzierungspolitik durch Kreditinstitute wird sich voraussichtlich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändern.

Einschätzung der Branchenentwicklung

Wir erwarten im laufenden Geschäftsjahr eine stabile, aber verhaltenere Entwicklung des Bürovermietungsmarkt als im Vorjahr. Die robuste Entwicklung des Arbeitsmarkts und der Bürobeschäftigung stellt dabei ein gutes Fundament für unsere Vermietungsaktivitäten dar. Es ist nicht auszuschließen, dass der Wettbewerb um Vermietungen zunehmen wird und damit auch höhere Zugeständnisse an Mieter in Form von Mietvergünstigungen wieder stärker zum Tragen kommen könnten. Die Entscheidungsprozesse auf Seiten umzugswilliger Mieter könnten sich verlängern, da Umzugsentscheidungen und -verhandlungen noch intensiver abgewogen werden. Die Analysten der Maklerhäuser rechnen für den Bestfall mit einem Vermietungsvolumen von rund 3,0 Mio. Euro. Dies läge auf dem Niveau von 2012 und ebenso auf Höhe des Durchschnitts der letzten fünf Jahre.

Dank eines sehr starken vierten Quartals 2012 summierte sich das Transaktionsvolumen am Gewerbeimmobilienmarkt auf rund 25 Mrd. Euro. Diese Rekordzahlen sprechen grundsätzlich für die Akzeptanz des deutschen Marktes bei in- und ausländischen Investoren. Auch wenn Einmalfaktoren wie die Erhöhung der Grunderwerbssteuer mit dazu beigetragen haben: Die Rahmenbedingungen für ein lebendiges Transaktionsgeschehen sind auch für 2013 intakt. Unter anderem versprechen Immobilieninvestitionen derzeit deutlich höhere Renditen als zehnjährige Bundesanleihen, die deutsche Wirtschaft ist im Vergleich mit anderen europäischen Ländern diversifiziert aufgestellt und die Niedrigzinspolitik wird auch 2013 für günstige Finanzierungsbedingungen sorgen.

Vor allem Core-Immobilien werden nach wie vor stark im Fokus stehen, durch den hohen Wettbewerb werden aber auch weiterhin die Spitzenrenditen unter Druck bleiben. Die Chancen für eine Öffnung der oft streng gehandhabten Investmentkriterien stehen etwas günstiger als zuvor: Die Risikobereitschaft steigt zu Anfang des Jahres am Finanzmarkt. Zudem streben alternative Finanzierer wie Debt-Fonds auf den Markt. Sollte sich das Transaktionsgeschehen auf Standorte abseits der Metropolen sowie auf managementintensivere Immobilien erweitern, dann ist ein Investmentvolumen auf der Höhe des Jahres 2012 oder leicht darüber möglich.

Weiterer Abbau der Leerstandsquote geplant

Dank des deutlich gesenkten Leerstands in unserem Portfolio stehen wir im Jahr 2013 vor geringeren Vermietungsaufgaben als im Jahr zuvor. Zudem laufen im Geschäftsjahr 2013 mit insgesamt rund 45.000 m^2 (potenziell 5,7 Mio. Euro) deutlich weniger Mietverträge als 2012 aus. Bezogen auf die gesamten Mieteinnahmen beträgt der Mietauslauf rund 4% gegenüber 10% im Vorjahr. Aus diesem Grund sind wir auch trotz der weniger dynamischen konjunkturellen Entwicklung zuversichtlich, rund 200.000 m^2 in unserem Portfolio zu vermieten. Mit dem geringeren potenziellen Mietauslauf in 2013 erwarten wir mit dieser Leistung erneut einen zusätzlichen Abbau der Leerstandsquote um einen Prozentpunkt auf rund 10%.

Akquisitionsvolumen von mindestens 150 Mio. Euro

Auch 2013 steht die moderate Portfolioerweiterung im Fokus unserer Aktivitäten. Auf Basis unserer Liquiditätsausstattung zum Jahresbeginn planen wir mittelbar und unmittelbar ein Investitionsvolumen von mindestens 150 Mio. Euro. Wir werden wie gehabt unsere Akquisitionen zur langfristigen Stärkung der Portfolioqualität einsetzen. Die Zukäufe werden im Sinne unserer Investitionskriterien erfolgen und sowohl unser Bestandsportfolio als auch unsere Co-Investments betreffen. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf den beiden Spezialfonds.

Wachstum des Fondsgeschäfts

Nach der erfolgreichen Auflage des zweiten Spezialfonds „DIC HighStreet Balance" haben wir dort bereits die ersten Immobilienakquisitionen mit einem Volumen von 25 Mio. Euro durchgeführt. Dieses Volumen soll deutlich ausgebaut werden, zudem planen wir weitere Investitionen für „DIC Office Balance I". 2012 betrug der FFO-Beitrag aus Beteiligungserträgen und Gebühren rund 4 Mio. Euro. Dieser Beitrag soll 2013 mit dem geplanten Portfolioausbau zur Verbreiterung unserer FFO-Basis ein weiteres Mal deutlich steigen.

Verkäufe von mindestens 80 Mio. Euro

Wir planen mit mindestens 80 Mio. Euro ein Verkaufsvolumen auf Höhe des Vorjahres. Dies soll sich ausgewogen zur Hälfte auf das Commercial Portfolio und zur Hälfte auf Co-Investments verteilen. Geeignete Immobilien wurden identifiziert und Verkaufsvorbereitungen gestartet. Wir sind somit gut aufgestellt, um unsere Immobilien zu passenden Gelegenheiten auf den Markt bringen.

Projektentwicklungen

Unsere Projektentwicklungen haben sich 2012 insgesamt deutlich besser als ursprünglich geplant entwickelt – vor allem mit den deutlichen Fortschritten beim MainTor-Projekt befinden wir uns deutlich vor dem Zeitplan. 2013 erfolgt mit „MainTor Primus" die Fertigstellung des ersten Gebäudes auf dem MainTor-Areal. Zudem setzen wir den erfolgreich angelaufenen Verkauf der Eigentumswohnungen fort und rücken die Vermarktung für „WinX" ab Herbst in den Fokus. In Hamburg steht die Vermarktung von „Opera Offices Neo" im Vordergrund unserer Aktivitäten.

Anmerkungen zur Ergebnisprognose

Unsere Prognose basieren auf wesentlichen Annahmen:

- Die deutsche Wirtschaft und der Arbeitsmarkt bleiben robust
- Der Vermietungsmarkt entwickelt sich stabil
- Mieteinnahmeausfälle durch Insolvenzen bleiben gering
- Wir können mit unseren Vermietungsmaßnahmen die Leerstandsquote wie geplant um rund einen Prozentpunkt senken
- Wir erreichen unser geplantes Akquisitionsvolumen von mindestens 150 Mio. Euro

Wir verzichten auf eine konkrete Angabe des Konzernüberschusses. Die genaue Höhe des Konzernüberschusses ist unter anderem sehr stark davon abhängig, ob wir Immobilien aus unseren Segmenten mit Mehrheits- oder Minderheitsanteilen zu- oder verkaufen können.

Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2013

Auf Basis der Planannahmen rechnen wir mit Mieteinnahmen zwischen 121 und 123 Mio. Euro. Dabei sind Mieteinnahmen von rund 2 Mio. Euro aus geplanten Ankäufen des Geschäftsjahres 2013 bereits berücksichtigt. Unser operativer Aufwand ist mit dem des Vorjahres vergleichbar, zudem rechnen wir mit einem Zinsaufwand leicht unterhalb des Vorjahresniveaus. Auf dieser Basis erwarten wir 2013 ein steigendes operatives Ergebnis mit einem FFO zwischen 45 und 47 Mio. Euro (rund 1 Euro pro Aktie).

Zum Anfang des Jahres präsentieren sich die Finanzmärkte in positiver Stimmung, da umfangreiche Stützungsmaßnahmen zur Stabilisierung von in Finanznot gekommene europäische Staaten unternommen wurde. Damit sind aber die Ursachen Staatsschuldenkrise nicht beseitigt, und auch Spätfolgen sind derzeit weder zu prognostizieren geschweige denn zu kalkulieren. Aus diesem Grund enthält unsere Planung zusätzliche Risikoannahmen. Trotzdem kann unsere Prognose wesentlich von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen, wenn zu Grunde liegende Annahmen nicht eintreffen oder andere außergewöhnliche Entwicklungen auftreten.

Erwartete Finanzlage 2013

Für den laufenden Geschäftsbetrieb gemäß unseren Planungen benötigen wir derzeit keine zusätzlichen externen Finanzierungsmittel. Die maßgeblichen Einflussfaktoren auf die Liquidität aus dem operativen Betrieb werden 2013 voraussichtlich die Bestandsinvestitionen, der Mittelbedarf bei den 2013 anstehenden Refinanzierungen, die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2012 sowie der Mittelzufluss aus Verkäufen darstellen. Zusätzlich erlaubt uns unsere Liquiditätsausstattung zusätzlich, Akquisitionen für ein moderates Portfoliowachstum vorzunehmen. In diesen Fällen können zusätzliche Fremdmittel aufgenommen werden.

Alle Liquiditätserfordernisse und Verpflichtungen aus der Finanzierung sind, soweit vorhersehbar, erfüllt.

KONZERNABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung	62
Gesamtergebnisrechnung	63
Bilanz	64
Kapitalflussrechnung	66
Eigenkapitalveränderungsrechnung	67

KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 in TEUR

	2012	2011
Gesamterträge	229.088	157.244
Gesamtaufwendungen	-160.548	-91.233
Bruttomieteinnahmen	126.528	116.746
Erbbauzinsen	-830	-784
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	20.487	16.300
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-22.923	-17.964
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-10.066	-7.543
Nettomieteinnahmen	113.196	106.755
Verwaltungsaufwand	-8.847	-8.544
Personalaufwand	-12.123	-10.216
Abschreibungen	-33.522	-29.616
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	5.725	5.310
Sonstige betriebliche Erträge	689	1.174
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-343	-534
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	346	640
Nettoerlös aus dem Verkauf von Immobilien	75.658	17.714
Restbuchwert der verkauften Immobilien	-71.893	-16.032
Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien	3.765	1.682
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	68.540	66.011
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.781	2.617
Zinserträge	9.797	7.898
Zinsaufwand	-65.974	-63.921
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	14.144	12.605
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.913	-2.082
Latente Steuern	-401	89
Konzernüberschuss	11.830	10.612
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	11.690	10.507
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	140	105
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro	0,26	0,24

GESAMTERGEBNISRECHNUNG vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 in TEUR

	2012	2011
Konzernüberschuss	11.830	10.612
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Cashflow-Hedges	-2.376	-9.741
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	-308	776
Direkt in Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	-2.684	-8.965
Gesamtergebnis	9.146	1.647
Konzernaktionäre	9.006	1.542
Minderheitenanteile	140	105

KONZERNBILANZ zum 31. Dezember 2012 in TEUR

Aktiva	31.12.2012	31.12.2011
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.847.372	1.902.129
Betriebs- und Geschäftsausstattung	490	538
Anteile an assoziierten Unternehmen	75.730	66.462
Sonstige Ausleihungen	10.910	0
Immaterielle Vermögenswerte	185	152
Aktive latente Steuern	25.217	24.441
Langfristiges Vermögen	1.959.904	1.993.722
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	0	358
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.423	2.692
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	135.254	128.058
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7.718	7.837
Sonstige Forderungen	5.016	4.390
Sonstige Vermögenswerte	6.852	4.950
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	56.698	100.244
	214.961	248.529
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	35.307	2.300
Kurzfristiges Vermögen	250.268	250.829
Summe Aktiva	2.210.172	2.244.551

Passiva	31.12.2012	31.12.2011
Gezeichnetes Kapital	45.719	45.719
Kapitalrücklage	614.312	614.312
Hedgingrücklage	-62.761	-60.077
Bilanzgewinn	15.496	19.808
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	612.766	619.762
Minderheitenanteile	1.556	1.497
Summe Eigenkapital	614.322	621.259
Schulden		
Unternehmensanleihe	85.195	68.589
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.229.893	1.256.165
Rückstellungen	1.641	0
Passive latente Steuern	11.649	10.985
Derivate	73.654	70.254
Summe langfristiger Schulden	1.402.032	1.405.993
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	147.540	194.923
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.671	5.323
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	694	347
Rückstellungen	11	33
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.986	2.086
Sonstige Verbindlichkeiten	13.616	12.356
	166.518	215.068
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	27.300	2.231
Summe kurzfristiger Schulden	193.818	217.299
Summe Schulden	1.595.850	1.623.292
Summe Passiva	2.210.172	2.244.551

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2012 in TEUR

	2012	2011
Laufende Geschäftstätigkeit		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten Zinsen und Steuern	74.403	71.625
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von Immobilien	-3.765	-1.682
Abschreibungen und Amortisation	33.522	29.788
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-1.949	-754
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	3.413	-3.948
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	105.624	95.029
Gezahlte Zinsen	-61.440	-57.674
Erhaltene Zinsen	1.605	4.143
Gezahlte Steuern	-1.894	-3.137
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	43.895	38.361
Investitionstätigkeit		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	76.016	25.339
Erwerb von drei Joint-Venture-Portfolien	0	-14.544
Erwerb von Immobilien	-61.550	-124.785
Investitionen in Immobilien	-20.942	-15.266
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	-7.795	-3.661
Darlehen von und an andere Unternehmen	-17.838	-22.689
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-231	-185
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-32.340	-155.791
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	52.250
Einzahlungen aus Anleihenbegebung	16.905	70.000
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	39.151	129.351
Rückzahlung von Darlehen	-91.974	-128.877
Sicherheitsleistungen	-2.000	-3.500
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-1.181	-2.840
Gezahlte Dividenden	-16.002	-16.002
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-55.101	100.382
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-43.546	-17.048
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	100.244	117.292
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	56.698	100.244

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG des Konzerns für das Geschäftsjahr 2012 in TEUR

	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Rücklage für Cashflow-Hedges	Bilanzgewinn	Konzern-aktionären zustehendes Eigenkapital	Minder-heiten-anteile	**Gesamt**
Stand am 31. Dezember 2010	39.187	569.288	-51.111	28.243	585.607	1.473	**587.080**
Korrektur gem. IAS 8.42				-2.941	-2.941	0	**-2.941**
Stand am 31. Dezember 2010 (korrigiert)	39.187	569.288	-51.111	25.302	582.666	1.473	**584.139**
Konzernüberschuss				10.497	10.497	105	**10.602**
Korrektur gem. IAS 8.42				10	10		**10**
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			-9.741		-9.741		**-9.741**
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assozierten Unternehmen*			775		775		**775**
Gesamtergebnis			-8.966	10.507	1.541	105	**1.646**
Ausschüttung 2010				-16.001	-16.001		**-16.001**
Kapitalerhöhung	6.532	45.024		0	51.556	0	**51.556**
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	-81	**-81**
Stand am 31. Dezember 2011	45.719	614.312	-60.077	19.808	619.762	1.497	**621.259**
Konzernüberschuss				11.690	11.690	140	**11.830**
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			-2.376		-2.376		**-2.376**
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assozierten Unternehmen*			-308		-308		**-308**
Gesamtergebnis			-2.684	11.690	9.006	140	**9.146**
Ausschüttung 2011				-16.002	-16.002		**-16.002**
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	-81	**-81**
Stand am 31. Dezember 2012	45.719	614.312	-62.761	15.496	612.766	1.556	**614.322**

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

GLOSSAR

Akquisitionsvolumen
Summe der Ankaufspreise akquirierter Immobilien (mit notarieller Beurkundung) innerhalb einer Berichtsperiode.

Annualisierte Miete
Mieteinnahmen, die eine Immobilie auf Basis aktueller Vermietung jährlich erwirtschaftet.

Asset Management
Wertorientierter Betrieb und/oder Optimierung von Immobilien durch Vermietungsmanagement, Neupositionierung oder Modernisierung.

At Equity-Methode
Konsolidierungs- bzw. Bewertungsmethode für assoziierte Unternehmen entsprechend des Anteils am fortgeschriebenen Eigenkapital und Ergebnis. Die DIC Asset AG bilanziert ihre Anteile an Co-Investments nach dieser Methode.

Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten
Bei der Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten werden die Kosten zur Aktivierung verwendet, die für die Erstellung (Herstellungskosten) oder den Erwerb (Anschaffungskosten) anfielen. Der Bilanzansatz abnutzbarer Vermögenswerte wird um planmäßige und ggf. außerplanmäßige Abschreibungen gemindert. Auch „At cost accounting".

Börsenkapitalisierung
Gesamter Marktwert eines börsennotierten Unternehmens, der sich aus Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien ergibt.

Bruttomieteinnahmen
Entsprechen den vertraglich vereinbarten Mieten, zu-/abzüglich der nach IFRS über die Mietvertragslaufzeit zu verteilenden Miet-Incentives aus Investitionsmieten und mietfreien Zeiten.

Cashflow
Messgröße, die den aus der Umsatztätigkeit und sonstigen laufenden Tätigkeiten erzielten Nettozufluss liquider Mittel während einer Periode darstellt.

Change of Control-Klausel
Vertragliche Regelung für den Fall einer Übernahme durch ein anderes Unternehmen.

Co-Investments
Umfasst die Investitionen, an denen sich die DIC Asset AG jeweils mit Minderheitsanteilen von in der Regel 20% maßgeblich beteiligt. Hierzu gehören die Co-Investments in Spezialfonds sowie Joint Venture-Investitionen. Anteile an diesen Investments werden als assoziierte Unternehmen nach der At Equity-Methode konsolidiert.

Commercial Portfolio
Das Commercial Portfolio umfasst das Bestandsportfolio der DIC Asset AG mit den direkten Immobilieninvestments („Investment Properties"). Immobilien in diesem Portfolio sind unter „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" bilanziert.

Core-Immobilie
Als Core-Immobilien werden langfristig vermietete Immobilien mit Mietern ausgezeichneter Bonität in bester Lage bezeichnet.

Corporate Governance
Regeln guter und verantwortungsbewusster Unternehmensführung. Ziel ist das Management nach Werten und Normen im Sinne der Aktionäre und anderer Interessengruppen. Für diese bietet die jährliche Entsprechenserklärung des Managements zum Deutschen Corporate Governance Kodex ein Bewertungsinstrument der Unternehmensführung.

Derivative Finanzinstrumente
Derivative Finanzinstrumente oder Derivate sind gegenseitige Verträge, deren Preisbildung im Allgemeinen auf der Entwicklung eines marktabhängigen Basiswerts (z.B. Aktien oder Zinssätze) fußt. Sie werden unter anderem zur Absicherung von Finanzrisiken eingesetzt.

EBIT (Earnings before Interest and Taxes)
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern.

EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation)
Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Abschreibungen.

EPRA-Ergebnis
Das EPRA-Ergebnis ist eine Messgröße für die dauerhafte und kontinuierliche Leistungsfähigkeit eines Immobilienportfolios und vergleichbar mit der Ermittlung des Funds from Operations (FFO). Bei der Berechnung werden alle nicht wiederkehrenden Ertragskomponenten eliminiert. Darunter fallen Bewertungseffekte oder das Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien sowie Projektentwicklungen.

EPRA-Index
Internationale Index-Familie der EPRA (European Public Real Estate Association), die die Entwicklung der weltweit größten börsennotierten Immobiliengesellschaften beschreibt.

Ergebnis assoziierter Unternehmen
Umfasst die nach der At Equity-Methode ermittelten Ergebnisse der Co-Investments der DIC Asset AG. Enthalten sind, jeweils anteilig, unter anderem Erträge aus der Bewirtschaftung der Immobilien und Verkaufsgewinne.

Fair value
Der Fair Value (deutsch „beizulegender Zeitwert") ist der Betrag, zu dem zwischen sachverständigen und unabhängigen Geschäftspartnern ein Vermögenswert getauscht oder eine Verbindlichkeit beglichen werden könnte.

Fee
Vergütung für Dienstleistungen an Dritte oder Zahlungsverpflichtung aus Anspruchnahme von Dienstleistungen Dritter.

FFO (Funds from Operations)
Operatives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, vor Abschreibungen, Steuern sowie vor Gewinnen aus Verkäufen und Entwicklungsprojekten.

Financial Covenants
Financial Covenants (Kreditklauseln) sind Bedingungen, die durch Kreditinstitute bei der Darlehensgewährung gestellt werden und die an das Erreichen finanzieller Kennzahlen (z.B. Zins- und Kapitaldienstdeckungsquoten ISCR, DSCR) während der Laufzeit geknüpft sind.

Hedge (Cashflow Hedge, Fair Value Hedge)
Abschluss eines Vertrags zur Absicherung und Kompensation von finanziellen Risikopositionen.

IFRS (International Financial Reporting Standards)
Internationaler Rechnungslegungsstandard. Seit dem 1.1.2005 sind die IFRS für börsennotierte Unternehmen anzuwenden. Dies soll die weltweite Vergleichbarkeit kapitalmarktorientierter Unternehmen erleichtern. Im Vordergrund stehen die verständliche und faire Information, vor Gläubigerschutz und Risikoaspekten.

Immobilien-Spezialfonds
Immobilien-Spezialfonds sind offene Immobilienfonds, die über eine Kapitalanlagegesellschaft ausschließlich für institutionelle Anleger (wie Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke, Stiftungen etc.) aufgelegt werden. Immobilien-Spezialfonds sind reguliert gemäß Investmentgesetz und werden von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt.

Impairmenttest
Nach IFRS verpflichtende periodische Gegenüberstellung von Markt- und Buchwerten und Beurteilung von möglichen Anzeichen einer nachhaltigen Wertbeeinträchtigung des Anlagevermögens.

Investment Properties
Investment Properties sind Investitionen in Grundstücke und/oder Gebäude, die zum Zwecke des Erzielens von Miet- und Pachteinnahmen und/oder der Wertsteigerung gehalten werden. Sie werden bilanziert als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" gemäß internationaler Rechnungslegungsstandards (IAS 40). Die DIC Asset AG bewertet Investment Properties zu fortgeführten Anschaffungskosten gemäß IAS 40.56.

Joint Venture
Immobilieninvestments mit strategischen Finanzpartnern im Bereich Co-Investments, an denen die DIC Asset AG mit Minderheitsanteilen von in der Regel 20% maßgeblich beteiligt ist.

Like for like-Mieteinnahmen
Like-for-like-Mieteinnahmen sind Mieteinnahmen aus Immobilien eines Portfolios, die sich innerhalb einer Periode durchgehend im Bestand befanden. Veränderungen aus Portfoliozu- und -abgängen sind somit nicht enthalten. Im Vergleich zum Periodenbeginn wird unter anderem die Auswirkung der Vermietungstätigkeit deutlich.

Mietrendite
Verhältnis der vertraglich vereinbarten Miete zum aktuellen Marktwert der Immobilie.

NAV (Net Asset Value)
Stellt den inneren Wert (Substanzwert) eines Unternehmens dar. Dazu wird das Nettovermögen als Differenz der Zeitwerte der Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten ermittelt.

Non-Recourse-Finanzierung
Finanzierung auf Objekt- oder Portfolioebene, bei der der Rückgriff auf weiteres Vermögen im Konzernumfeld ausgeschlossen ist. Bei Non-Recourse-Finanzierungen stellen die Darlehensgeber auf das Objekt beziehungsweise das Portfolio sowie den Cashflow aus den Mieteinnahmen ab.

Operating Leasing
Begriff im Zusammenhang der internationalen Bewertungsvorschriften. Er bezeichnet einen periodischen Mietvertrag, der die Finanzierungskosten des Leasinggebers (Vermieters) nicht vollständig amortisiert.

Operative Kostenquote
Personal- und Verwaltungsaufwand abzüglich der Erträge aus Immobilienmanagement im Verhältnis zu den Nettomieteinnahmen.

Percentage of Completion-Methode
Mit der Percentage of Completion-Methode wird bei langfristigen Projektentwicklungen der Gewinn anhand des Fertigstellungsgrads (Leistungsfortschritts) bewertet.

Prime Standard
Segment der Frankfurter Wertpapierbörse mit der höchsten Relevanz und Reglementierungsdichte sowie dem höchsten Transparenzgrad.

Property Management
Rundumbetreuung von Immobilien durch Eigenleistung oder Steuerung von Dienstleistern im kaufmännischen, infrastrukturellen und technischen Bereich.

Redevelopment
Ein Redevelopment ist jede Art von Entwicklungsmaßnahmen an einer bereits genutzten Immobilie.

Refurbishment
Meist bauliche Veränderungen im Hinblick auf eine Höherwertigkeit der Immobilienqualität und/oder Ausstattung.

Spitzenmiete
Die Spitzenmiete ist die höchstmögliche Miete, die auf dem Markt für eine Büroeinheit von höchster Qualität und Ausstattung in bester Lage erwartet werden könnte.

Value in Use
Barwert der zukünftigen Zahlungsströme, die durch die Verwendung eines Vermögenswertes erzielt werden. Im Gegensatz zum verkaufs- und marktorientierten Fair Value spiegelt der Value in Use den spezifischen Wert aus Unternehmenssicht aus der fortgeführten Nutzung eines Vermögenswertes wider.

Verkaufserlöse
Anteiliger Erlös aus dem Verkauf von Investment Properties (Investitionen in Immobilien) nach Eigentumsübergang.

Verkaufsvolumen
Summe der Verkaufspreise der veräußerten Immobilien (mit notarieller Beurkundung) innerhalb einer Berichtsperiode.

Vermietungsleistung/-volumen
Mietfläche, für die in einer Periode Mietverträge für Neu- oder Anschlussvermietungen geschlossen wurde.

Verschuldungsgrad
Verhältnis von bilanziellem Fremdkapital zu Gesamtkapital.

Zinsdeckungsgrad
Verhältnis von Zinsaufwand zu Nettomieteinnahmen.

Zinsswap
Bei Zinsswaps werden Zahlungsströme aus fest und variabel verzinslichen Darlehen unter Vertragspartnern getauscht. Dadurch kann beispielsweise ein gewisses Zinsniveau gesichert werden und somit Risiken aus Zinserhöhungen minimiert werden.

QUARTALSÜBERSICHT 2012

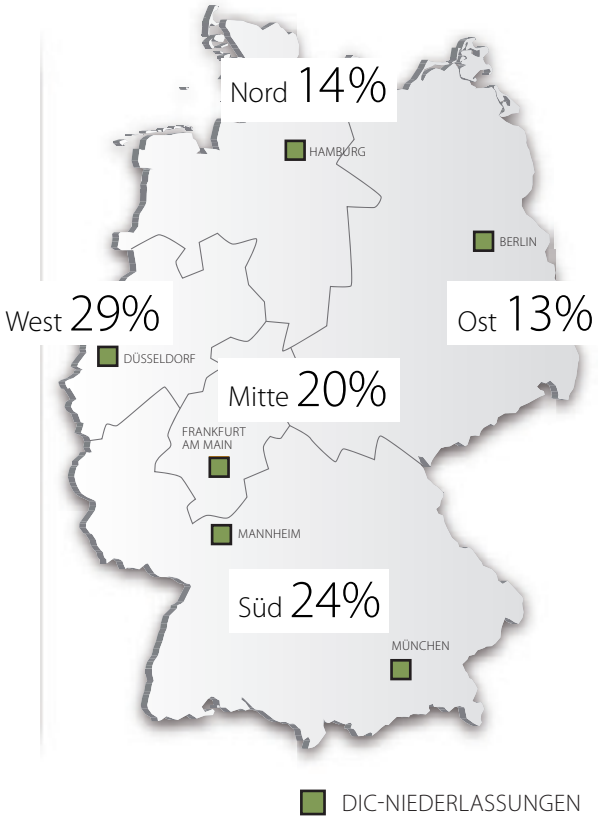
in Mio. Euro	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	**Q4 2012**
Bruttomieteinnahmen	31,1	31,4	31,8	**32,2**
Nettomieteinnahmen	28,1	28,0	28,3	**28,8**
Erträge aus Immobilienmanagement	1,2	1,1	1,3	**2,1**
Erlöse aus Immobilienverkauf	2,8	0,1	2,9	**69,9**
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,5	0,1	0,2	**3,0**
Ergebnis assoziierter Unternehmen	0,9	0,5	0,5	**-0,1**
Funds from Operations (FFO)	10,5	10,8	10,9	**12,7**
EBITDA	24,6	24,6	24,5	**28,4**
EBIT	16,6	16,6	16,3	**19,0**
Konzernüberschuss	2,6	2,6	2,5	**4,1**
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10,2	10,0	15,4	**8,3**
Marktwert Immobilienvermögen	2.218,1	2.216,5	2.246,8	**2.223,5**
Bilanzsumme	2.254,2	2.249,3	2.251,6	**2.210,2**
Eigenkapital	622,0	622,5	606,6	**614,3**
Netto-Eigenkapitalquote in %*	31,4	31,4	30,4	**31,2**
Schulden	1.632,2	1.626,8	1.645,0	**1.595,9**
Netto-Verschuldungsquote in %*	68,6	68,6	69,6	**68,8**
FFO je Aktie (in Euro)	0,23	0,24	0,24	**0,27**

* auf Basis Netto-Verbindlichkeiten und bereinigt um Effekte aus Derivaten

5-JAHRESÜBERSICHT

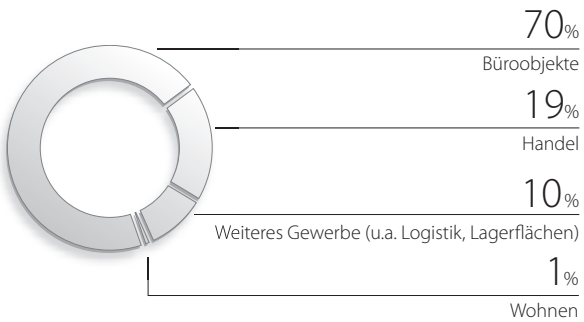
in Mio. Euro	2008	2009	2010	2011	**2012**
Bruttomieteinnahmen	134,5	133,6	124,9	116,7	**126,5**
Nettomieteinnahmen	126,2	123,8	113,9	106,8	**113,2**
Erträge aus Immobilienmanagement	3,1	3,4	3,5	5,3	**5,7**
Erlöse aus Immobilienverkauf	49,9	15,2	81,2	17,7	**75,7**
Gewinne aus Immobilienverkauf	9,8	1,5	5,1	1,7	**3,8**
Ergebnis assoziierter Unternehmen	8,8	7,5	7,8	2,6	**1,8**
Funds from Operations (FFO)	42,7	47,6	44,0	40,8	**44,9**
EBITDA	125.0	110,8	101,7	95,6	**102,1**
EBIT	97.0	80,3	70,9	66,0	**68,5**
Konzernüberschuss	25,2	16,1	13,5	10,6	**11,8**
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37,2	38,7	37,7	38,4	**43,9**
Marktwert Immobilienvermögen	2.161,8	2.192,2	2.001,8	2.202,3	**2.223,5**
Net Asset Value	492,8	497,1	598,5	678,8	**685,4**
Bilanzsumme	2.214,8	2.213,4	2.046,3	2.244,6	**2.210,2**
Eigenkapital	533,8	530,7	584,1	622,0	**614,3**
Netto-Eigenkapitalquote in %*	26,2	26,7	32,7	31,6	**31,2**
Schulden	1.681,0	1.682,7	1.462,2	1.623,3	**1.595,9**
Netto-Verschuldungsquote in %*	73,8	73,3	67,3	68,4	**68,8**
FFO je Aktie (in Euro)	1,37	1,47	1,15	0,92	**0,98**
Net Asset Value je Aktie (in Euro)	16,23	15,86	15,27	14,85	**14,99**
Dividende je Aktie (in Euro)	0,30	0,30	0,35	0,35	**0,35**

* auf Basis Netto-Verbindlichkeiten und bereinigt um Effekte aus Derivaten



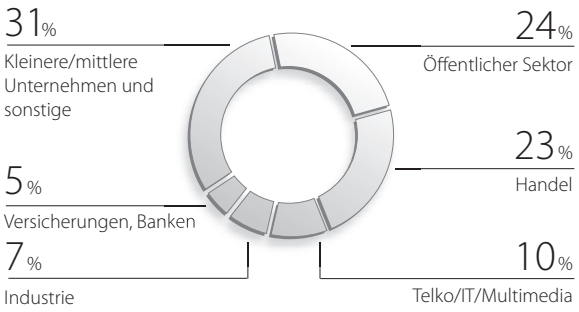
NUTZUNGSARTEN

Basis anteilige jährliche Mieteinnahmen



MIETERSTRUKTUR

Basis: anteilige jährliche Mieteinnahmen

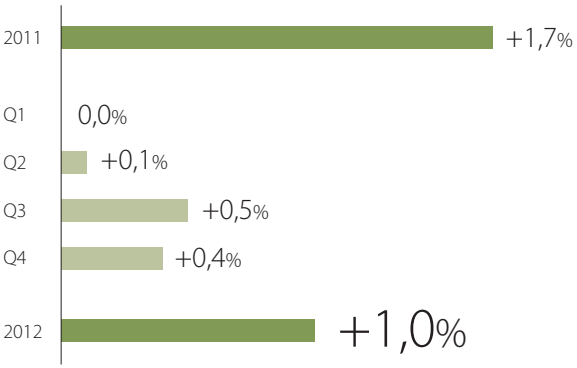


PORTFOLIO NACH REGIONEN *

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	**Gesamt 2012**	Gesamt 2011
Anzahl Immobilien	45	34	57	62	71	**269**	278
Marktwert in Mio. Euro	238,1	270,7	642,4	656,6	415,7	**2.223,5**	2.202,3
Mietfläche in m²	176.600	157.700	254.100	365.700	301.900	**1.256.000**	1.228.100
Portfolioanteil nach Mietfläche	14%	13%	20%	29%	24%	**100%**	
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	15,6	20,7	31,8	43,3	30,5	**141,9**	139,5
Miete in Euro pro m²	7,80	11,50	12,40	10,90	8,70	**10,30**	10,50
Mietlaufzeit in Jahren	6,2	4,3	6,0	5,3	4,1	**5,2**	5,5
Bruttomietrendite	6,7%	7,6%	6,0%	6,6%	7,4%	**6,8%**	6,6%
Leerstandsquote	5,2%	7,8%	18,8%	12,1%	7,6%	**10,9%**	12,4%

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

WACHSTUM MIETEINNAHMEN like-for-like in %



Commercial Portfolio

88%

- Hohe Mietrenditen mit kontinuierlichen Cashflows der Investment Properties
- Wertsicherung und Nutzung von Wertsteigerungen
- Mittel- bis langfristiger Investitionshorizont
- Selektive Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten

12%

Co-Investments

Fonds

- Core-Immobilien in Metropolen
- Stetige Erträge aus Beteiligungen und Dienstleistungen

Joint Venture-Portfolio

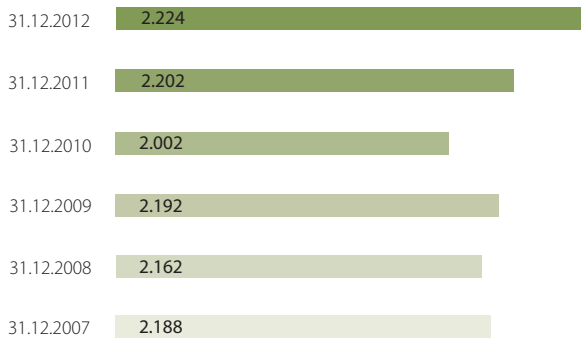
- Investitionen mit Potenzial für Wertsteigerung und Neupositionierung
- Aufwertungspotenzial durch Projektentwicklungen und Refurbishments
- Laufende Erträge aus Asset- und Property Management

ÜBERBLICK PORTFOLIO*

	Commercial Portfolio	Co-Investments	**Gesamt 2012**	Gesamt 2011
Anzahl Immobilien	157	112	**269**	278
Marktwert in Mio. Euro	1.874,1	349,3	**2.223,5**	2.202,3
Mietfläche in m²	1.102.100	155.700	**1.256.000**	1.228.100
Portfolioanteil nach Mietfläche	88%	12%	**100%**	
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	126,3	15,7	**141,9**	139,5
Miete in Euro pro m²	10,40	9,20	**10,30**	10,50
Mietlaufzeit in Jahren	5,2	5,0	**5,2**	5,5
Bruttomietrendite	6,8%	6,5%	**6,8%**	6,6%
Leerstandsquote	10,7%	11,9%	**10,9%**	12,4%

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

ENTWICKLUNG DES PORTFOLIOVOLUMENS in Mio. Euro



VORSTAND

Markus Koch (Vorstand Finanzen und Controlling) und Ulrich Höller (Vorsitzender des Vorstands)

ANSCHRIFT UND IMPRESSUM

DIC Asset AG

Eschersheimer Landstraße 223
60320 Frankfurt am Main

Tel. (0 69) 9 45 48 58-86
Fax (0 69) 9 45 48 58-99

ir@dic-asset.de
www.dic-asset.de

© März 2013

Herausgeber:
DIC Asset AG

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

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie im Risikobericht angesprochen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Hinweis

Dieser Bericht erscheint in Deutsch (Originalversion) und in Englisch (nicht bindende Übersetzung).