

DIC ASSET

DIC ■

Q3

ZWISCHENBERICHT
3 / 2 0 1 1





Frankfurt, Adolph-Prior-Straße

INHALT

Vorwort	2
Konzernzwischenlagebericht	6
Aktie	32
Konzernabschluss zum 30. September 2011	37
Anhang	45
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	48
Mehrperiodenübersicht	50
Portfolioübersicht	52

ECKDATEN

Operative Kennzahlen in Mio. Euro	9M			Q3		
	2011	9M 2010		2011	Q2 2011	
Bruttomieteinnahmen	85,8	95,7	-10%	29,3	28,9	+1%
Nettomieteinnahmen	78,8	87,3	-10%	26,6	26,9	-1%
Erträge aus Immobilienmanagement	3,6	2,4	+50%	1,3	1,3	0%
Erlöse aus Immobilienverkauf	9,3	23,2	-60%	0,0	9,3	--
Gesamterträge	111,1	135,9	-18%	35,1	43,3	-19%
Ergebnis assoziierter Unternehmen	1,6	5,6	-71%	0,7	0,5	+40%
Funds from Operations (FFO)	29,8	33,1	-10%	9,7	10,1	-4%
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,6	1,0	-40%	0,0	0,6	-100%
EBITDA	69,9	78,0	-10%	23,9	23,9	0%
Konzernüberschuss	8,1	9,5	-15%	1,9	3,4	-44%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	32,1	27,9	+15%	12,8	9,9	+29%

Bilanzdaten in Mio. Euro	30.09.			30.06.		
	2011	31.12. 2010		2011	2011	
Eigenkapital	622,7	587,1	+6%	622,7	657,6	-5%
Eigenkapitalquote in %	29,2	28,6	+0,6	29,2	30,5	-1,3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.803,6	1.718,2	+5%	1.803,6	1.810,2	0%
Schulden	1.511,3	1.462,9	+3%	1.511,3	1.497,6	+1%
Bilanzsumme	2.134,0	2.050,0	+4%	2.134,0	2.155,2	-1%

Kennzahlen je Aktie* in Euro	9M			Q3		
	2011	9M 2010		2011	Q2 2011	
FFO	0,68	0,88	-23%	0,21	0,22	-5%
Unverwässertes/verw. Ergebnis	0,18	0,25	-28%	0,04	0,07	-43%

Kennzahlen Vermietungsgeschäft	9M			Q3		
	2011	9M 2010		2011	Q2 2011	
Leerstandsquote in %	13,5	14,0	-0,5	13,5	13,8	-0,3
Like-for-like Mieteinnahmen Wachstum in %	+0,7	0,0	+0,7	+0,6	+0,5	+0,1

* Vorjahreswert angepasst um Effekte aus der Kapitalerhöhung gemäß IFRS (IAS 33); vgl. S. 46



Der Vorstand der DIC Asset AG (von links): Ulrich Höller, Markus Koch

Sehr geehrte Aktionäre und Geschäftspartner,
liebe Mitarbeiter und Freunde unseres Unternehmens,

wie in den beiden Quartalen zuvor hat die DIC Asset AG auch im dritten Quartal 2011 zufriedenstellende Ergebnisse erwirtschaftet. Aufgrund des bekanntermaßen reduzierten Portfoliovolumens fallen im Vergleich zum Vorjahr wie geplant die Mieterlöse und dem zufolge auch die Ergebnisse niedriger aus. Die DIC Asset AG liegt dennoch voll im Rahmen ihrer Ziele, die wir Ihnen zu Jahresbeginn vorgestellt hatten. Die wichtigsten Ergebnisse sind:

- Bei der Vermietung liegen wir 4% über dem guten Vorjahr – und haben per September bereits 80% unseres geplanten Vermietungsniveaus erreicht.

- Die jüngsten Zukäufe erhöhen unser Akquisitionsvolumen auf 280 Mio. Euro. Unser Portfolio wächst durch die attraktiven Neuzugänge, die vor allem ab 2012 einen signifikanten FFO-Beitrag leisten werden.

- Im dritten Quartal haben wir erneut stabile Mieteinnahmen und einen hohen FFO erzielt. Insgesamt beträgt der FFO von Januar bis September rund 30 Mio. Euro.

Wir sind damit auf bestem Weg, unsere Gesamtziele bis Jahresende zu erreichen, nicht zuletzt durch die konsequente Umsetzung unserer Ankaufsplanung. Zudem sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das vierte Quartal weiterhin gut – die deutsche Wirtschaft und die Immobilienbranche haben genug Schwung für ein positives Schlussquartal.

Der Blick in eine etwas fernere Zukunft ist dagegen getrübt. Die globale Vertrauenskrise, die durch eine massive Überschuldung einzelner Staaten ausgelöst wurde, hat sich zugespitzt, so dass wahrscheinlich ein Schuldenschnitt für griechische Staatsanleihen unumgänglich ist. In der Folge müssen die Auffangmechanismen und Stärkungen der Kapitalbasis für Finanzinstitute wesentlich umfangreicher gestaltet werden als geplant. Die hiermit verbundenen Unsicherheiten waren an den Aktienmärkten deutlich sichtbar, der DAX erlitt im Sommer zunächst einen gewaltigen Absturz. Mit der Aussicht auf eine politische Lösung erholten sich die Kurse wieder leicht. Beide Kursbewegungen waren auch bei unserer Aktie zu beobachten.

Angesichts der Unsicherheiten über die Auswirkungen der Schuldenkrise stellt sich die Frage nach der Robustheit der positiven Entwicklung am Immobilienmarkt. Noch ist die Vertrauenskrise in Deutschland auf die Realwirtschaft nicht durchgeschlagen. Ob mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen sein wird, darüber besteht selbst unter den Experten keine Einigkeit. Wir erleben in unserem Geschäft noch keine spürbaren Reaktionen – weder bei der Vermietung noch bei unseren Aktivitäten am Transaktionsmarkt.

Auch wenn die Bundesregierung im kommenden Jahr noch immer ein – wenn auch moderates – Wachstum erwartet, setzen wir bei der DIC Asset AG auf Stabilität und Krisenresistenz. So sind wir operativ und finanziell aktuell besser aufgestellt als vor dem Zusammenbruch von Lehman Brothers Ende 2008:

- Die DIC Asset AG ist leistungsfähiger, vielseitiger und breiter positioniert als vor drei Jahren – im Bereich Immobilienmanagement sind unsere sechs leistungsstarken Niederlassungen vor Ort sehr aktiv und unser erster Fonds eröffnet ein ganz neues Geschäftsfeld. Diese Veränderungen haben wir unter den Herausforderungen der letzten Jahre umgesetzt – und dabei stets ein erfolgreiches und profitables Ergebnis erzielt, Quartal für Quartal.
- Unsere Kapital- und Liquiditätsressourcen haben wir durch Kapitalerhöhungen, Verkäufe und die Fondsplatzierung kräftig verstärkt und darüber hinaus neue Finanzierungsquellen erschlossen. Neben höherer Eigenkapitalausstattung haben wir unsere langfristig orientierte Finanzierung noch verstärkt.
- Die Werte unseres Portfolios werden laufend durch unsere umsetzungsstarke Vermietungsarbeit gesichert – allein bis September 2011 haben wir Verträge mit jährlichen Mieteinnahmen von rund 20 Mio. Euro abgeschlossen. Unser ausgewogener Bestand ist zudem gut zu vermarkten – unsere Immobilien verteilen sich auf die großen wie auch mittleren deutschen Standorte und sie besitzen passende Größen, die handelsfähig sind.
- Auch unsere Effizienz haben wir in den letzten Quartalen weiter verbessert. Nach dem dritten Quartal kommen wir auf eine operative Kostenquote bei Verwaltungs- und Personalaufwand von etwa 11% bezogen auf die Mieteinnahmen – und hier sind noch nicht die jüngsten Akquisitionen berücksichtigt.

- Mit dem MainTor-Areal sind wir an einer attraktiven Projektentwicklung beteiligt, die eine außergewöhnliche, überregionale Strahlkraft bietet und uns herausragende zukünftige Ertragsquellen eröffnet. Schon jetzt mit Baubeginn sind Teile des Projekts verkauft und vermietet. Der Umbau des Stadtquartiers ist nun mit Start des Abbruchs im Frankfurter Stadtbild deutlich sichtbar und die Vermarktung trifft auf hohes Interesse. Das Risiko ist begrenzt: Wir realisieren die weiteren Teilprojekte konservativ Zug um Zug mit dem Vermietungserfolg – und nicht spekulativ.

Wir sind überzeugt, damit auf die kommenden Herausforderungen bestmöglich vorbereitet zu sein. Das heißt auch, dass wir unsere langfristigen Ziele stets im Blick halten, wobei erste Priorität hat, unseren Aktionären mit der DIC Asset-Aktie ein attraktives, auf nachhaltige Wertentwicklung und gute Rentabilität ausgerichtetes Investment zu bieten. Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionäre, für Ihre anhaltende Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen,



Ulrich Höller



Markus Koch

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gutes drittes Quartal, verhaltenere Aussichten für 2012

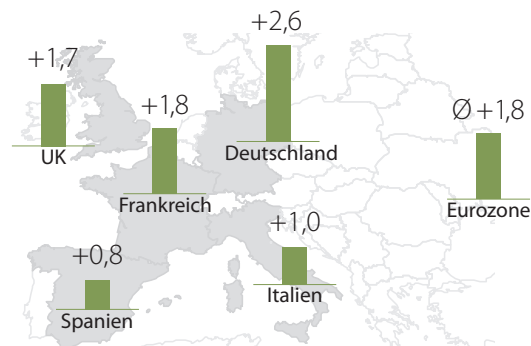
Auch im dritten Quartal 2011 war der konjunkturelle Aufwärtstrend vollständig intakt. Die Konjunkturindikatoren zeigen eine nach wie vor deutliche Zunahme der wirtschaftlichen Leistung. So hat die industrielle Produktion in den ersten beiden Monaten des Quartals gegenüber dem Vergleichszeitraum saisonbereinigt zugelegt und auch der private Konsum sollte sich gegenüber dem Vorquartal gesteigert haben. Dieser positiven Entwicklung steht die Eintrübung der konjunkturellen Aussichten ab dem Winterhalbjahr 2011/2012 gegenüber. Die Zukunftserwartungen der gewerblichen Wirtschaft haben sich deutlich reduziert, was vor allem an der abgeschwächten Dynamik der weltweiten Konjunktur liegt. Demzufolge hat die Bundesregierung ihre BIP-Prognose für 2012 deutlich von 1,8% auf 1,0% gesenkt.

Arbeitsmarkt weiterhin positiv

Dank der positiven Wirtschaftsentwicklung im dritten Quartal 2011 hat sich die Lage am Arbeitsmarkt weiter verbessert. Die Zahl der arbeitslosen Menschen ist im Oktober um rund 60.000 auf 2,7 Mio. zurückgegangen, dies sind rund 200.000 weniger als ein Jahr zuvor. Auch die Erwerbstätigkeit wächst weiter, das statistische Bundesamt meldete im August einen Zuwachs um 485.000 auf 41,4 Millio-

ERWARTETES BIP-WACHSTUM IN EUROPA 2011

in %



Quelle: eurostat

nen gegenüber dem Vorjahr. Damit lag die Arbeitslosenquote im Oktober bei 6,5 Prozent (Oktober 2010: 7,0%).

Schuldenkrise spitzt sich zu

Der Leitzins wurde Anfang des dritten Quartals auf 1,50% erhöht. Bei der ersten Ratssitzung unter Leitung des neuen EZB-Präsidenten Anfang November hat die Europäische Notenbank den Zinssatz wieder um 25 Basispunkte auf 1,25% gesenkt. Begründet wurde der Schritt mit den schwächeren Aussichten für die Wirtschaftskonjunktur. Gleichzeitig spitzt sich die Schuldenkrise in Europa zu: Die Staatsfinanzierungen einiger Euro-Länder werden vom Finanzmarkt aktuell als nicht mehr tragfähig wahrgenommen. Dringender Handlungsbedarf scheint vor allem zunächst bei der griechischen Staatsfinanzierung zu bestehen, für die ein deutlicher Schuldenschnitt offen diskutiert wird. Vor diesem Hintergrund soll der Euro-Rettungsfonds EFSF deutlich ausgeweitet werden, um eine mögliche Beeinträchtigung weiterer EU-Länder bei einer finanziellen Stützungsaktion für Griechenland möglichst minimal zu halten. Trotz diesen Absicherungsmechanismen steigt durch eine De-Fakto-Insolvenz von Griechenland das Risiko von kurzfristig negativen Auswirkungen auf die deutsche und europäische Wirtschaft.

Vermietungsmarkt: Ergebnis deutlich über Vorjahr

Trotz der düsteren Meldungen aus der Finanzwirtschaft: In den ersten neun Monaten ist am Vermietungsmarkt keine Beeinträchtigung zu erkennen. An den großen Bürostandorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) wurden in Summe rund 2,5 Mio. m² vermietet. Damit liegt das Resultat deutlich mit 19% über dem Vorjahr (rund 2,1 Mio. m²). Bis auf den Frankfurter Vermietungsmarkt, der mit rund 6% Rückgang notierte und eventuell die Nervosität der Finanzindustrie noch am ehestens widerspiegelt, wiesen alle großen Bürostandorte starke Zuwachsraten aus. Die Leerstandsquote fiel mit 9,8% wieder unter die 10%-Marke. An den mittelgroßen Bürostandorten stieg der Flächenumsatz – bei meist wesentlich geringerem Leerstand – um 8%.

Im bisherigen Jahresverlauf wurden deutlich weniger Neubauf Flächen fertiggestellt als 2010, was sich positiv auf den Leerstand auswirkte. Dies trifft auf den Neun-Monats-Zeitraum ebenso zu wie auf das dritte Quartal, in dem rund 220.000 m² fertiggestellt wurden – dies sind rund 40% weniger als im Vorjahr. Im letzten Quartal 2011 wartet allerdings mit bis zu 400.000 m² ein deutlich

höheres Volumen als in den letzten Quartalen auf die Fertigstellung. Diese Flächen sind jedoch bereits zu 3/4 vermietet.

Positive Entwicklung bei Mieten – auch an kleineren Standorten

2011 blieben die Spitzenmieten in den großen Bürostandorten insgesamt entweder stabil (Frankfurt) oder erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 2,4% (Köln) und um bis zu 5,3% (München). Im dritten Quartal verharrten die Spitzenmieten auf Vorquartalsniveau. Im deutlich breiter gefassten Marktsegment der mittleren Miete in City-Lagen zeigte sich laut DIP an 14 großen und mittleren Standorten innerhalb der vergangenen 12 Monate sogar ein deutlicherer Zuwachs um 6%.

Vermietungsmarkt steuert auf gutes Ergebnis zu

Weiterhin dominieren kleinere Vermietungen das Geschehen. Dies sorgt für gesunde Vielfalt und Stabilität im Markt, so dass insgesamt für 2011 ein Volumen überhalb der 3 Mio. m²-Grenze an den großen Bürostandorten erwartet wird. Dies wäre eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr (rund 2,7 Mio. m²).

Transaktionsmarkt stark

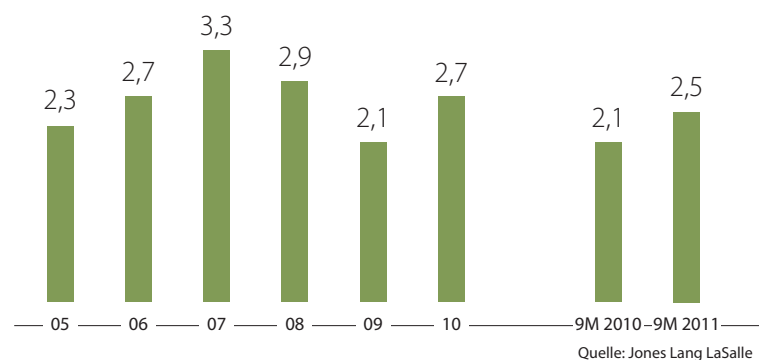
Wie auch der Vermietungsmarkt zeigt der Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien aktuell keine Anzeichen einer Krise. Mit rund 5,8 Mrd. Euro wurde das höchste Quartalsergebnis seit 2008 erzielt. Das Transaktionsvolumen für den

Neun-Monats-Zeitraum erhöhte sich dadurch auf rund 17,2 Mrd. Euro, dies ist ein Plus von 27% gegenüber dem Vorjahr. Der Einzelhandelssektor stellte mit 8,3 Mrd. Euro (49%) weiterhin das Gros der Transaktionen, deutlich vor Büroobjekten (4,2 Mrd. Euro; 24%) und Immobilien mit Mischnutzung (2,2 Mrd. Euro; 13%). Im dritten Quartal dominierten Portfoliotransaktionen das Geschehen. Der größte Deal war dabei der Verkauf von Post-Immobilien an einen kanadischen REIT für rund 740 Mio. Euro.

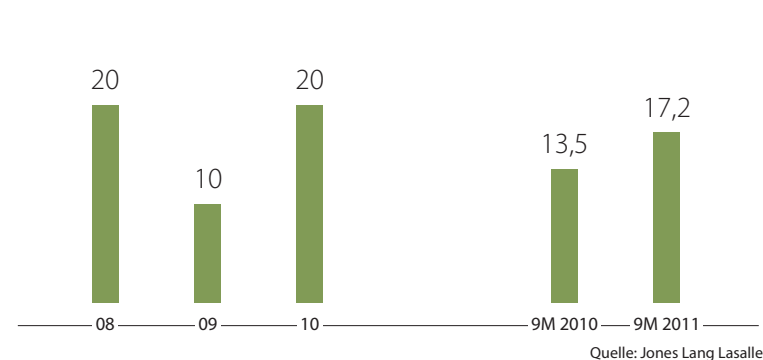
Sicherheitsfokus bei Investitionen bleibt bestehen

Nach wie vor ist die Fixierung der Investoren auf Core-Immobilien in den Bereichen Büro und Handel prägnant für den Gesamtmarkt – und einziger Ausdruck der Unsicherheit an den Finanzmärkten. Daher finden Verkäufe von langfristig vermieteten, erstklassigen Objekten in besten Lagen unter hohem Konkurrenzdruck statt. Dieser Wettbewerb und das weiterhin niedrige Zinsniveau sorgen für Druck auf die Spitzenrenditen: Bei Büroimmobilien hat dies für Rückgänge um fünf Basispunkte in Frankfurt, Hamburg und München gesorgt. Bei Handelsobjekten war der Rückgang teilweise noch größer. Mehr als die Hälfte der Investitionen fanden allerdings abseits der großen Bürostandorte statt. Hier ist prinzipiell der Leerstand geringer und die Volatilität der Renditen nicht so stark ausgeprägt. Die Makleranalysten halten für das letzte Quartal eine ebenso starke Dynamik wie im Vorquartal für möglich, so dass ein Transaktionsvolumen von bis zu 24 Mrd. Euro für 2011 erwartet wird.

VERMIETUNGSVOLUMEN AN DEN GROSSEN BÜROSTANDORTEN
in Mio. m²



TRANSAKTIONSVOLUMEN VON DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN
in Mrd. Euro



GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Highlights von Januar-September 2011

- 201.800 m² vermietet mit deutlichem Plus bei Neuvermietungen
- Akquisitionsvolumen auf 280 Mio. Euro ausgebaut
- Operatives Ergebnis (FFO) bei rund 30 Mio. Euro

Wir haben – in einem freundlicheren Marktumfeld – unsere Vermietungserfolge deutlich ausgebaut. Bis September konnten wir 201.800 m² vermieten, dies sind bereits 80% der Jahresprognose. Bei den Neuvermietungen erzielten wir ein Plus von 10%. Die Mieteinnahmen reduzierten sich im Neun-Monats-Zeitraum plangemäß um 9,9 Mio. Euro auf 85,8 Mio. Euro, insbesondere auf Grund des durch Verkäufe im letzten Jahr verringerten Portfoliovolumens. Auf Quartalsebene ist die Einnahmeentwicklung dagegen positiv: Die Mieteinnahmen liegen mit 29,3 Mio. Euro im dritten Quartal beziehungsweise 28,9 Mio. Euro im zweiten Quartal vor allem aufgrund unserer Portfolioerweiterung deutlich über dem ersten Quartal (27,6 Mio. Euro). Dieser steigende Trend wird sich maßgeblich ab 2012 fortsetzen: wir haben mit mehreren Zukäufen im September und Oktober unser Akquisitionsvolumen auf 280 Mio. Euro deutlich erhöht. Per 30. September 2011 erzielten wir einen FFO von 29,8 Mio. Euro, der im Vorjahr durch das Ergebnis assoziierter Unternehmen sowie das größere Portfolio geprägt war. Der Konzernüberschuss liegt bei 8,1 Mio. Euro.

KURZÜBERBLICK PORTFOLIO UND SEGMENTE

Stand 30. September 2011*	Core plus	Value added	Co-Investments	Gesamt
Mietfläche in m ²	441.100	584.500	154.200	1.179.800
Portfoliovolumen in Mio. Euro**	899,7	868,4	301,8	2.069,9
Mieteinnahmen 9M in Mio. Euro	45,0	40,8	--- ***	85,8
EBTDA 9M in Mio. Euro	19,8	16,0	1,6	30,5

* anteilige Werte

** Marktwerte zum 31.12.2010, spätere Zugänge zu Anschaffungskosten

*** betrifft Minderheitsbeteiligungen, daher kein Umsatzausweis

Geschäftstätigkeit der DIC Asset AG

Die DIC Asset AG investiert ausschließlich in deutsche Gewerbeimmobilien mit einem klaren Fokus auf Büronutzung. Sie betreut, vermietet und optimiert ihren Objektbestand intern über das Asset- und Propertymanagement der Tochtergesellschaft DIC Onsite mit sechs Niederlassungen. Die Immobilien unterteilen sich nach Ertrags- und Risikokriterien in die Segmente Core plus, Value added und Co-Investments (opportunistische Investments, Fonds). Wertsteigerungen werden zu geeigneten Zeitpunkten durch Verkäufe realisiert.

Stabile 3,2 Mrd. Euro Immobilienvermögen

Ende September 2011 zählte unser Immobilienportfolio 281 Objekte, die eine Gesamtmietfläche von 1,9 Mio. m² umfassen. Unverändert betrug der Wert des betreuten Immobilienvermögens 3,2 Mrd. Euro und der anteilige Immobilienwert belief sich auf 2,1 Mrd. Euro. Unsere Immobilien erwirtschaften jährliche Mieteinnahmen (anteilig, inklusive der Co-Investments) von 130,4 Mio. Euro.

Freundlichere Voraussetzungen für Vermietungsarbeit

Die Bedingungen für Vermietungen waren auch im dritten Quartal 2011 besser als in den vergangenen beiden Jahren. Die höhere Nachfrage machte seltener



FORUM AM ANGER F1, ERFURT

Erweiterung mit Bestandsmieter

- Vollvermietung erreicht
- Mietvertragsdauer erhöht

Die Immobilie, die Büroflächen sowie vielseitige Handelsflächen umfasst, liegt an der Fußgängerzone in der Erfurter Innenstadt. In dem Objekt haben wir bei einer größeren Mietfläche einen bestehenden Mietvertrag einvernehmlich aufgelöst, um eine langfristige Anschlussvermietung früher zu realisieren. Mit einem neuen Nutzungskonzept haben wir diese Mietfläche von über 1.400 m² einem expansionswilligen Handelsmieter im Objekt angeboten. Nach Komplettumbau des Geschosses für eine Handelsnutzung konnten wir – für die Gesamtfläche des Mieters – einen 10-Jahres-Vertrag abschließen. Zusammen mit weiteren Verlängerungen und kleineren Neuvermietungen haben wir den Leerstand von 10% auf nahezu Null reduziert, die durchschnittliche Mietlaufzeit verlängert. Wir profitieren von einem Einnahmezuwachs von rund 10%.

einen Einsatz von deutlichen Mietanreizen nötig. Insbesondere die Ansprache und Gewinnung von neuen Mietern verläuft – bei weiterhin ausgeprägtem Wettbewerb – reibungsloser als zuvor. Inwieweit und wann die derzeitigen negativen Schlagzeilen der Banken- und Schuldenkrise Einfluss auf die Vermietung nehmen, ist offen. Derzeit bemerken wir in der täglichen Arbeit in unseren Niederlassungen vor Ort noch keine erkennbare Zurückhaltung.

Vermietungsvolumen durch Neuvermietungen gesteigert

Auch im dritten Quartal 2011 konnten wir eine Vielzahl von Abschlüssen tätigen. Unsere Vermietungsleistung summiert sich dadurch in den ersten neun Monaten auf 201.800 m². Dies sind 4% mehr als im Vorjahr – ein gutes Ergebnis in einem durch Abgänge deutlich verkleinerten Portfolio. Mit unseren Neuvermietungen, die wir um 7.700 m² (+10%) auf 86.300 m² ausbauen konnten, sind wir auf einem sehr guten Weg. Bei den Nachvermietungen haben wir mit 115.500 m² exakt das Vorjahresergebnis erreicht. Die Vermietungsleistung von Januar bis September 2011 repräsentiert annualisierte Mieteinnahmen von 19,5 Mio. Euro (Vorjahr: 20,5 Mio. Euro). Der leichte Rückgang erklärt sich dadurch, dass wir 2011 mehr Abschlüsse bei Objekten und an Standorten mit einer geringeren Durchschnittsmiete realisiert haben.

VERMIETUNGSLEISTUNG

in m ² nach Unterschrift	9M 2011	9M 2010
Büro	123.500	121.300
Einzelhandel	28.900	17.000
Sonstiges Gewerbe	44.100	50.000
Wohnen	5.300	5.600
Gesamt	201.800	193.900
Stellplätze (Einheiten)	1.630	1.400



HAIDGRABEN, OTTOBRUNN

- Zu 100% neu vermietet
 - Anpassung für neuen Mieter
 - Leer stehendes Objekt neu vermietet

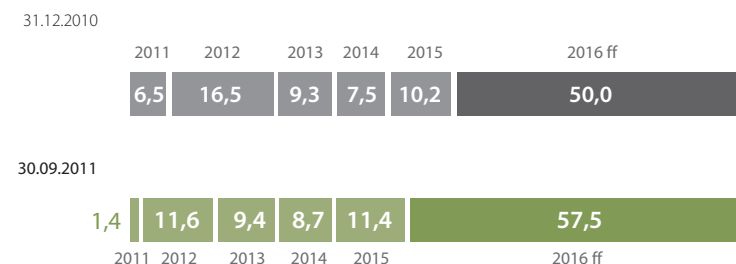
Die Immobilie mit rund 2.000 m² Fläche wurde 2007 von der DIC angekauft und stand ab Mitte 2010 leer. Für das Objekt, das in verkehrsgünstiger Lage in Ottobrunn bei München gelegen ist, konnten wir mit einem passenden Nutzungskonzept ein hoch spezialisiertes Sicherheitstechnik-Unternehmen als Mieter gewinnen. Das Unternehmen wird – nach Flächenanpassung – das gesamte Gebäude mieten. Durch diese Vermietung erhöhen sich unsere Mieteinnahmen signifikant.

Portfolioqualität profitiert von Mietvertragsabschlüssen

Die guten Vermietungsleistungen der letzten Monate verbessern die Portfolioqualität sukzessive – die Zeitverzögerung ergibt sich durch die nachgelagerte Wirksamkeit der Abschlüsse. Gegenüber dem Vorquartal stiegen die annualisierten Mieteinnahmen im like-for-like-Vergleich (ohne Portfolioveränderungen durch Zu-/Verkäufe oder Projektentwicklungen) um 0,6% und damit gegenüber

MIETAUSLAUF: LANGFRISTIGE VERMIETUNG AUSGEBAUT

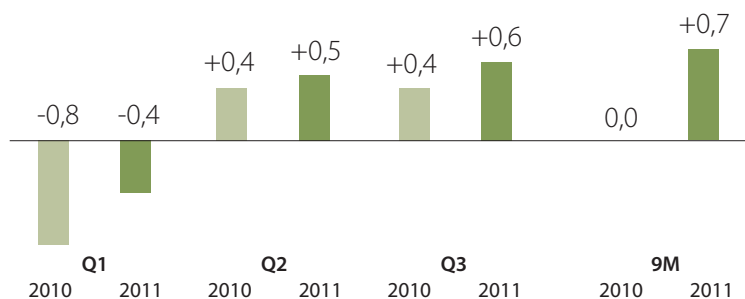
Verteilung der Mieteinnahmen nach Mietlaufzeiten, in %



dem Jahresende 2010 um 0,7%. Im Vorjahreszeitraum betrug der Zuwachs der annualisierten Mieteinnahmen +- 0,0%. Ebenso positiv verhält sich das Volumen potenziell auslaufender Mietverträge: Für das Jahr 2011 sinkt das mögliche Mietauslaufvolumen verglichen mit dem Jahresende 2010 um 5,7 Mio. Euro von 6,5% auf rund 1,4% der jährlichen Gesamtmieteinnahmen. Darüber hinaus reduziert sich das mögliche Mietauslaufvolumen 2012 bereits sehr deutlich um 4,7 Mio. Euro von 16,5% auf 11,6% der Gesamtmieteinnahmen.

Auch die Vermietungsquote unseres Portfolios entwickelt sich erfreulich. Sie stieg gegenüber dem Jahresende 2010 von 85,7% auf 86,5%, dies ist ein Plus von 0,8%-Punkten. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit bleibt mit 5,4 Jahren nahezu stabil gegenüber dem zweiten Quartal (5,5 Jahre). Weitere Portfoliokennzahlen liefert der kompakte Überblick auf den Seiten 52 und 53 des Quartalsberichts.

WACHSTUM MIETEINNAHMEN
like-for-like in %, ohne Projektentwicklungen



TOP-VERMIETUNGEN

Top 5 Neuvermietungen

MainArbeit	Offenbach	7.400 m ²	Büro	
Golden Tulip Parkhotel	Neu-Ulm	6.600 m ²	Hotel	
Stadt Heilbronn	Heilbronn	3.300 m ²	Büro	
AXA	Wiesbaden	2.500 m ²	Büro	
Sicherheitstechnik-Unternehmen	München-Ottobrunn	1.900 m ²	Büro	

Top 5 Renewals

Galeria Kaufhof	Leverkusen	20.400 m ²	Handel	
Landesbank Berlin	Berlin	13.800 m ²	Büro	
Streif Baulogistik	Mörfelden-Walldorf	9.200 m ²	Büro/Logistik	
Delacamp	Hamburg	7.300 m ²	Logistik/Büro	
EOS Deutschland	Hamburg	5.000 m ²	Büro	



ROSENBERGSTRASSE, HEILBRONN

Mieterstruktur verbreitert

- Vollvermietung langfristig gesichert
- Mietsteigerung erzielt

Die vollvermietete Immobilie mit rund 15.000 m² Mietfläche, die die DIC 2006 erwarb, ist bisher langfristig an den Einzelmietler Deutsche Telekom vermietet. Der Mieter hat signalisiert, einzelne Flächen im Gebäude in den kommenden Jahren abgeben zu wollen. Wir sind die Nachvermarktung bereits jetzt frühzeitig angegangen und haben unser Objekt für die Vermietung an mehrere Mieter vorbereitet. Mit der Arbeitsagentur haben wir einen erstklassigen Mieter der öffentlichen Hand gewonnen, der rund 3.300 m² über 15 Jahre anmietet. Mit der Vermietung konnten wir die Mieterbasis verbreitern und den Mietansatz bei dieser Anmietung um rund 10% steigern.

Akquisitionen verstärken unser Portfolio

Durch mehrere Akquisitionen im September und Oktober haben wir unser geplantes Akquisitionsvolumen für 2011 bereits frühzeitig erreicht. Zusammen mit den Immobilienkäufen im März (108 Mio. Euro) summieren sich die Zukäufe schon jetzt auf über 280 Mio. Euro. Das Portfolio wächst durch die Akquisitionen anteilig um rund 112.000 m², der FFO erhöht sich 2012 pro rata um rund 8 Mio. Euro. Der bilanzielle Wert unseres Bestands steigt um circa 225 Mio. Euro.

Einzelobjekte für Direktbestand und Fonds erworben

In unser direktes Portfolio geht die Einzelhandelsimmobilie „Marktforum“ Duisburg mit etwa 10.000 m² Mietfläche über, die wir für rund 16 Mio. Euro erworben haben. Neben EDEKA sind dm, Deichmann und Takko als renommierte Mieter vertreten. Wir haben den Kauf, der voraussichtlich im vierten Quartal 2011 ergebniswirksam wird, zu einer attraktiven anfänglichen Mietrendite von rund 8% realisiert. Der FFO-Beitrag 2012 wird mehr als 0,7 Mio. Euro betragen. Mit einem regionalen Finanzierungsinstitut konnten wir bei einem Loan-to-Value von rund 65% attraktive Konditionen mit einem Zinssatz von unter 4% langfristig vereinbaren. Für unseren Fonds „DIC Office Balance I“ akquirierten wir zwei Core-Büroimmobilien in Karlsruhe und Leipzig mit 40.000 m² Mietfläche für rund 62 Mio. Euro. Diese sind an internationale Versicherungs- und Dienstleistungsunternehmen mit einer durchschnittlichen Laufzeit von rund acht Jahren vermietet.

Joint-Ventures zu 100% übernommen

Im Oktober 2011 haben wir drei Joint-Ventures mit Morgan Stanley Real Estate Funds komplett übernommen, an denen wir zuvor bereits mit 50% beteiligt waren. Dadurch sind wir alleiniger Eigentümer des attraktiven Portfolios mit einem Marktwert von rund 190 Mio. Euro und aktuell 22 Gewerbe-Objekten in Berlin und Frankfurt in den Segmenten Core plus und Value added mit rund 90.000 m². Der Leerstand beträgt nur 10%, die durchschnittliche Mietlaufzeit rund 5,5 Jahre. Prominentes Objekt ist dabei das Bienenkorbhaus in Frankfurt. Die durchschnittliche anfängliche Mietrendite bezogen auf den Kaufpreis liegt bei 7,7%. Wir führen die Finanzierungen mit einem Loan-to-Value von rund 70% und einem durchschnittlichen Zinssatz von etwa 3,2% fort. Auf Jahressicht erhöhen sich unsere Mieteinnahmen um rund 7 Mio. Euro. Der FFO steigt damit im kommenden Jahr um rund 3,5 Mio. Euro, bereits in Q4 2011 werden voraus-

sichtlich rund 0,9 Mio. Euro wirksam. Zusätzlich vereinfachen wir unsere Asset- und Propertymanagement-Strukturen in den Segmenten Core plus und Value added.

Verkäufe: auf Kurs Richtung 80-100 Mio. Euro

Im dritten Quartal 2011 haben wir sieben Immobilien mit einem Volumen von 27,9 Mio. Euro verkauft. Aus dem Segment Value added platzierten wir drei Immobilien für 8,3 Mio. Euro und aus unseren opportunistischen Co-Investments vier Objekte für 19,5 Mio. Euro. Größtes Objekt war eine Büroimmobilie in Mannheim mit einem Volumen von rund 10 Mio. Euro.

Bis Ende September 2011 summierte sich unser Verkaufsvolumen mit 14 Immobilien auf 56,1 Mio. Euro. Damit liegen wir im Rahmen unserer Verkaufsplanung, die für das Gesamtjahr ein Volumen zwischen 80 und 100 Mio. Euro vorsieht. Im Vorjahr verkauften wir bis Ende September Immobilien im Wert von 70 Mio. Euro.



Frankfurt,
MainTor

MainTor-Quartier: Abriss gestartet – erste Teilzahlung vereinnahmt

Ende Juni hatte die DIC bekanntgegeben, dass sie den Gebäudekomplex „Primus“ des künftigen MainTor-Quartiers bereits vor Baubeginn im Rahmen eines Forward-Sale erfolgreich verkauft hatte. Die Bauarbeiten für das erste Teilprojekt starteten mit grundlegenden Abrissmaßnahmen im dritten Quartal. Mit der Aufnahme dieser Bauaktivitäten wurde Anfang August die erste anteilige Kaufpreiszahlung fällig. Die Kaufpreiszahlungen und Verkaufsgewinne aus dieser Transaktion werden sukzessive mit dem Erreichen weiterer Baufortschritte wirksam.

Mitarbeiterzahl gestiegen

Ende September 2011 waren 124 Mitarbeiter bei der DIC Asset AG beschäftigt. Der Zuwachs von 13 Mitarbeitern gegenüber dem Vorjahresstand geht auf den Wachstumskurs unseres Unternehmens und die qualitative Erweiterung von Geschäftsfeldern zurück. Dies betrifft vor allem das Portfoliomanagement, den Investmentbereich, den Aufbau des Fondsgeschäfts sowie die Verstärkung des Asset- und Propertymanagements bei der DIC Onsite. Die Mehrzahl unserer Mitarbeiter ist deutschlandweit vor Ort in der Vermietung und Optimierung unserer Immobilien bei unserem Asset- und Propertymanager DIC Onsite tätig.

ANZAHL MITARBEITER

	30.09.11	30.06.11	30.09.10
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	14	11	9
Asset- und Propertymanagement	94	90	85
Konzernmanagement und Administration	16	16	17
Gesamt	124	117	111

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

Mieteinnahmen mit positivem Trend

In den ersten neun Monaten haben wir Bruttomieteinnahmen von 85,8 Mio. Euro erzielt. Dies ist ein Rückgang um 9,9 Mio. Euro (-10%). Die Nettomieteinnahmen für die Monate Januar bis September lagen mit 78,8 Mio. Euro analog um 8,5 Mio. Euro (-10%) niedriger als im Vorjahr. Diese Rückgänge sind weiterhin vor allem auf das verkleinerte Portfolio nach Verkäufen und der Fondsplatzierung im letzten Jahr zurückzuführen. Der Trend ist inzwischen positiv, auf Grund der ersten ergebniswirksamen Akquisition: Sowohl die Bruttomieteinnahmen mit 29,3 Mio. Euro als auch die Nettomieteinnahmen mit 26,6 Mio. Euro lagen auf dem Niveau des vorherigen Quartals und deutlich höher als im ersten Quartal 2011.

Erlöse aus Immobilienmanagement steigen

Wir haben die dauerhaften Erträge weiter ausgebaut, die wir für die Verwaltung von Immobilien erzielen, an denen Partner der DIC Asset AG beteiligt sind. Die Erlöse aus dem Immobilienmanagement stiegen gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Mio. Euro (+50%) auf 3,6 Mio. Euro. Dies liegt vor allem an der Übernahme des Managements für die Objekte unseres ersten Fonds „DIC Office Balance I“.

ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

in Mio. Euro	9M 2011	9M 2010	
Mieteinnahmen	85,8	95,7	-10%
Erträge aus Immobilienmanagement	3,6	2,4	+50%
Erlöse aus Verkäufen	9,3	23,2	-60%
Sonstige Erträge	12,4	14,6	-15%
Gesamterträge	111,1	135,9	-18%

Gesamterträge von 111,1 Mio. Euro

Insgesamt lagen die Gesamterträge bei 111,1 Mio. Euro. Im Vorjahr waren es 135,9 Mio. Euro. Zu diesem Rückgang haben wesentlich auch die geringeren Erlöse aus Immobilienverkäufen beigetragen. Durch Verkäufe erreichten wir bis September Erlöse von 9,3 Mio. Euro. Dies ist weniger als im Vorjahr, in dem wir ein Volumen von 23,2 Mio. Euro erzielten.

Operative Kostenquote bei 11,4%

Die operativen Kosten liegen planmäßig auf Grund der höheren Mitarbeiterzahl sowie der verstärkten Aktivitäten u.a. bei der Vermietung leicht über dem Vorjahreswert. Der Personalaufwand blieb mit 7,1 Mio. Euro stabil, der Verwaltungsaufwand erhöhte sich leicht um 0,3 Mio. Euro (+5%) auf 6,2 Mio. Euro. Die operative Kostenquote (Verwaltungs- und Personalaufwand zu Bruttomieteinnahmen, bereinigt um Immobilienmanagement-Erträge) liegt mit 11,4% über dem Vorjahreswert von 11,1%, vor allem auf Grund der vorübergehend niedrigeren Mieteinnahmen. Im dritten Quartal sank die Kostenquote von 11,1% auf 10,2%. Mit diesem Ergebnis sind wir auf sehr gutem Niveau sogar unterhalb unseres angestrebten Zielkorridors zwischen 11% bis 12%. Die Abschreibungen lagen um 2,1 Mio. Euro (-9%) niedriger bei 21,5 Mio. Euro, vor allem auf Grund der Immobilienabgänge.

Zinsergebnis um 8,4 Mio. Euro verbessert

Das Zinsergebnis lag per 30. September 2011 bei -41,0 Mio. Euro und verbesserte sich um 8,4 Mio. Euro (+17%) gegenüber dem Vorjahr. Die Verbesserung resultiert aus mehreren Entwicklungen: Ein geringeres Finanzierungsvolumen, optimierte Zinskosten und höhere liquide Mittel mit zugehörigen Zinseinkünften. Im dritten Quartal sank das negative Zinsergebnis um 1,2 Mio. Euro auf -14,9 Mio. Euro, vor allem durch die Anleihebegebung und temporären Effekten bei unseren nicht gesicherten Zinspositionen.

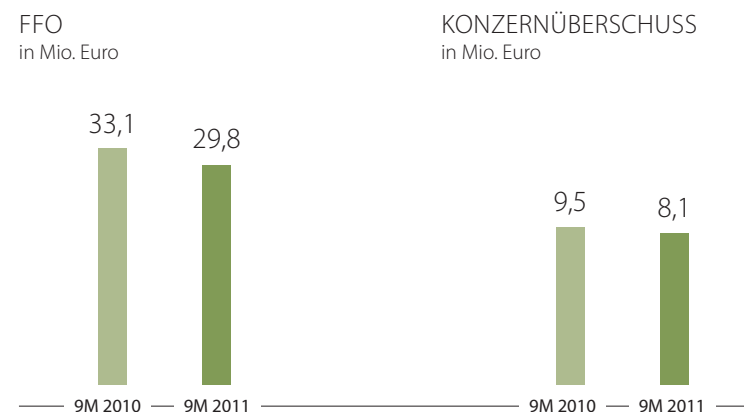
Co-Investments: planmäßig weniger Erträge

Die Erträge aus assoziierten Unternehmen (Ergebnisse des Segments Co-Investments) lagen wie geplant mit 1,6 Mio. Euro deutlich unter Vorjahr. Im Vorjahresvergleich beträgt der Rückgang 4,0 Mio. Euro (-71%). Er resultiert vor allem aus dem Wegfall des Ergebnisbeitrags aus dem MainTor-Areal, das im letzten Jahr noch vermietet war. Der Ergebnisbeitrag aus unserem Spezialfonds DIC Office Balance I sowie ein Teil des Verkaufsgewinns aus der Projektentwicklung MainTor Primus kompensieren den Wegfall zu einem gewissen Grad. Im Vergleich mit dem Vorquartal stieg das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen um 0,2 Mio. Euro auf 0,7 Mio. Euro.

ÜBERBLICK ERGEBNISSE

in Mio. Euro	9M 2011	9M 2010	
FFO	29,8	33,1	-10%
EBITDA	69,9	78,0	-10%
EBIT	48,3	54,4	-11%
EBDA	29,7	33,1	-10%
Konzernjahresüberschuss	8,1	9,5	-15%
Konzernjahresüberschuss je Aktie (Euro)	0,18	0,25	
FFO je Aktie (Euro)	0,68	0,88	

* Vorjahreswerte angepasst um Effekte aus der Kapitalerhöhung gemäß IFRS (IAS 33), vgl. S. 46



FFO mit rund 30 Mio. Euro im Zielkorridor

Das operative Ergebnis, der FFO, betrug für die Monate Januar bis September 29,8 Mio. Euro. Der Rückgang um 3,3 Mio. Euro (-10%) liegt am verkleinerten Portfolio mit geringeren Mieteinnahmen sowie den unter Vorjahr liegenden Erträgen aus assoziierten Unternehmen. Je Aktie belief sich der FFO, angepasst um Effekte aus der Kapitalerhöhung gemäß IFRS – IAS 33 (vgl. S. 46), auf 0,68 Euro (Vorjahr: 0,88 Euro).

Konzernüberschuss bei 8,1 Mio. Euro

Per 30. September 2011 haben wir einen Konzernüberschuss von 8,1 Mio. Euro erzielt. Gegenüber dem Vorjahr beträgt der Rückgang 1,4 Mio. Euro (-15%), woran vor allem der Wegfall von Erträgen aus assoziierten Unternehmen (-4,0 Mio. Euro) sowie die geringeren Verkaufsgewinne (-0,4 Mio. Euro) verantwortlich sind. Der Rückgang konnte durch die Verbesserungen in den übrigen Segmenten und eine höhere Kosteneffizienz nicht vollständig kompensiert werden. Das Ergebnis je Aktie lag bei 0,18 Euro (Vorjahr: 0,25 Euro).

ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. Euro	9M 2011	9M 2010	
Nettomieteinnahmen	78,8	87,3	-10%
Verwaltungsaufwand	-6,2	-5,9	-5%
Personalaufwand	-7,1	-7,1	0%
Ergebnis sonstige betriebliche Erträge/ Aufwendungen	0,1	0,2	-50%
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	3,6	2,4	+50%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1,6	5,6	-71%
Zinsergebnis	-41,0	-49,4	+17%
Funds from Operations	29,8	33,1	-10%

Segmente: Betriebsergebnis Core plus und Value added über Vorjahr

Für die Monate Januar bis September lagen die Mieteinnahmen unterhalb der Vergleichsperiode, vor allem als Resultat der Portfolioverkleinerung im letzten Jahr. Im Segment Core plus waren es mit 45,0 Mio. Euro rund 6,6 Mio. Euro und im Segment Value added mit 40,8 Mio. Euro rund 3,3 Mio. Euro weniger. Im Segment Co-Investments werden wegen der Minderheitsbeteiligungen Mieteinnahmen nicht ausgewiesen. Im Wesentlichen durch den Zukauf der Kaufhof-Immobilien erhöhten sich im Jahresverlauf die Mieteinnahmen im Core plus-Segment: sowohl das zweite wie auch das dritte Quartal liegen deutlich über dem ersten Quartal. Dieser positive Trend wird sich dank der Portfolioerweiterung im vierten Quartal fortsetzen und auch das Segment Value added betreffen.

Im Segment Core plus erhöhte sich das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBTDA) deutlich um 1,5 Mio. Euro auf 19,8 Mio. Euro, im Value added-Segment stieg das EBTDA um 0,6 Mio. Euro auf 15,9 Mio. Euro. In beiden Segmenten führten vor allem Einsparungen bei der Finanzierung zu Ergebnisverbesserungen, die den Rückgang der Mieteinnahmen deutlich kompensierten. Das EBTDA des Segments Co-Investments sank um 4,0 Mio. Euro auf 1,6 Mio. Euro. Der Rückgang resultiert vor allem aus dem geplanten Wegfall der Mieteinnahmen aus dem MainTor-Areal. Dies wurde zu einem gewissen Grad durch höhere Ergebnisbeiträge aus unserem Spezialfonds DIC Office Balance I sowie dem anteiligen Erträgen aus der Platzierung des ersten MainTor-Teilprojekts ausgeglichen. Unter Berücksichtigung des EBTDA im Segment „Übrige“ von -6,9 Mio. Euro, das maßgeblich durch die Begebung der Anleihe geprägt ist, ergibt sich insgesamt ein EBTDA in Höhe von 30,5 Mio. Euro.

Die Gesamtvermögenswerte haben sich pro Segment gegenüber dem 31. Dezember 2010 nicht wesentlich verändert. Ausnahme ist das Immobilienvermögen im Segment Core plus, welches durch den Ankauf der Kaufhof-Objekte um 109 Mio. Euro gestiegen ist. Das Segment Value Added hat sich durch den Verkauf von drei Immobilien in Höhe von 9 Mio. Euro verringert.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Finanzierungsmanagement mit hoher Bedeutung

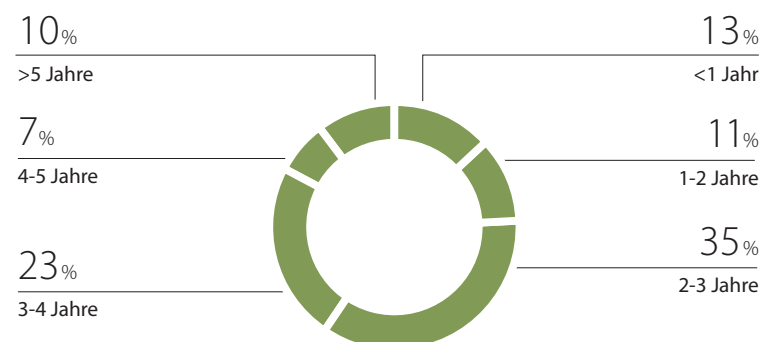
Der Finanzierung der DIC Asset AG kommt eine herausgehobene Stellung zu, da wir langfristig orientiert und mit einem nicht unwesentlichen Fremdmiteinsatz investieren. Um diese zeitliche Orientierung abzubilden, ist auch unsere Finanzierungsarchitektur langfristig aufgesetzt und darüber hinaus mit hoher Stabilität gestaltet, so dass sie Marktveränderungen möglichst unbeschadet standhält. Ebenso bedeutend ist die lückenlose und verlässliche Liquiditätsversorgung. Zusätzlich achten wir auf eine möglichst hohe Flexibilität, die Entscheidungsspielraum bietet und es uns möglich macht, Marktchancen nutzen zu können. Schlussendlich ist ein möglichst attraktiver Zins, den wir für unsere Portfolio- und Objektfinanzierungen zahlen, eine wesentliche Voraussetzung für die Profitabilität der DIC Asset AG.

Finanzschulden leicht erhöht

Die Summe unserer Finanzschulden stieg in diesem Geschäftsjahr vor allem durch die aufgenommenen Mittel aus der Anleihe (70 Mio. Euro) um 39,7 Mio. Euro auf 1.415,8 Mio. Euro. Dem stehen die Sondertilgungen im Zusammenhang mit Verkäufen in Höhe von 47,7 Mio. Euro gegenüber. Die Finanzschulden besitzen eine durchschnittliche Laufzeit von rund 3,4 Jahren. Kurzfristig – das heißt in den nächsten 12 Monaten – sind nur 13% der Finanzschulden zu refinanzieren.

LAUFZEIT FINANZSCHULDEN

Finanzschulden per 30.09.2011



Absicherung vor Zinssteigerungen

Wir haben unsere Finanzschulden auf breiter Basis vor dem Risiko steigender Zinsen geschützt. Rund 84% des Volumens ist entweder durch fixe Zinsvereinbarungen oder durch Zinssicherungsinstrumente abgesichert. Nur 16% der Finanzschulden – dabei handelt es sich in der Mehrheit um kurzfristige Darlehen – sind variabel vereinbart. Ende 2010 betrug dieser variable Anteil noch 19%.

Deutlich geringere Zinskosten

Unsere Finanzierung ist deutlich attraktiver als im Vorjahr: Wir haben neben der Verringerung des Finanzierungsvolumens durch Portfolioabgänge das niedrige Zinsniveau langfristig gesichert und die Finanzierung strukturell weiter optimiert. Die Zinsaufwendungen sanken um 7,4 Mio. Euro (-14%) gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 46,6 Mio. Euro. Die um 1,0 Mio. Euro höheren Zinserträge von 5,6 Mio. Euro resultieren aus den gegenüber dem Vorjahr höheren liquiden Mitteln. Unser durchschnittlicher Zinssatz über alle Finanzschulden lag per 30. September 2011 bei 4,45% (Vorjahr: 4,50%). Gegenüber dem Jahresende 2010 sind es 15 Basispunkte mehr, was vor allem aus der Anleihebegebung und der erhöhten Absicherungsquote resultiert.

Operativer Cashflow steigt um 15% auf 32,1 Mio. Euro

Die Akquisitionen der Handelsimmobilien im Frühjahr sowie die Kapitalmaßnahmen prägten den Cashflow der DIC Asset AG in den Monaten Januar bis September deutlich.

Den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit konnten wir deutlich um 4,2 Mio. Euro (+15%) auf 32,1 Mio. Euro ausbauen. Weiterhin gleichen die niedrigeren Finanzierungskosten die geringeren Zuflüsse aus dem reduzierten Portfolio mehr als aus. Für Investitionszwecke flossen insgesamt 104,8 Mio. Euro. Großen Einfluss hatte dabei unsere Portfolioerweiterung: Bei den Investitionen in neue Immobilien handelt es sich um den Zukauf der zwei Handelsimmobilien im März 2011. Die Bestandsinvestitionen lagen mit 10,3 Mio. Euro um 2,1 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres. Im Vorjahr standen Verkäufe im Vordergrund, der Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit betrug 5,2 Mio. Euro. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich auf 73,2 Mio. Euro. Aus der Kapitalerhöhung und der Anleihebegebung flossen rund 122,3 Mio. Euro zu, hinzu kam die Darlehensneuaufnahme in Höhe von 42,7 Mio. Euro. Die Darlehensrückzahlung in Höhe von

72,6 Mio. Euro umfasst Regeltilgungen und Rückführungen für verkaufte Objekte. Dem gegenüber stand im Wesentlichen die Dividendenzahlung. Im Vorjahr flossen auf Grund der geringeren Investitionstätigkeit in Summe rund 5,8 Mio. Euro für Finanzierungszwecke zu.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 40,1 Mio. Euro (+52%) auf 117,3 Mio. Euro. Im Vorjahr betrug der Barmittelbestand 77,7 Mio. Euro.

Bilanzsumme leicht ausgebaut

Vor allem die Akquisition der Kaufhof-Immobilien und die Kapitalmaßnahmen wirkten sich von Januar bis September auf das Vermögen der DIC Asset AG aus. Die Bilanzsumme stieg um 84,0 Mio. Euro (+4%) auf 2.134,0 Mio. Euro.

Aktiva wachsen durch Akquisitionen

Das langfristige Vermögen stieg um 87,2 Mio. Euro (+5%) auf 1.890,3 Mio. Euro, vor allem durch die Akquisition der Kaufhof-Immobilien im März. Dem gegenüber standen Verkäufe aus dem direkten Bestand. Das kurzfristige Vermögen sank um 3,1 Mio. Euro (-1%) auf 243,7 Mio. Euro. Die Forderungen aus dem Immobilienverkauf verringerten sich nach der Kaufpreiszahlung. Das Barguthaben der DIC Asset AG liegt per 30. September 2011 wieder auf dem Niveau von Ende 2010. Mittelabflüsse aus der Akquisition der Kaufhof-Immobilien sowie der Dividendenzahlung im Juli konnten durch die Kapitalerhöhung, die Anleiheemission und den laufenden Cashflows finanziert werden.

ÜBERBLICK CASHFLOW

in Mio. Euro	9M 2011	9M 2010
Konzernüberschuss	8,1	9,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	32,1	27,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-104,8	5,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	73,2	5,8
Zahlungswirksame Veränderungen	0,5	38,9
Finanzmittelfonds zum 30. September	117,8	77,7

Eigenkapital erhöht, Quote bei 29,2%

Das Eigenkapital erhöhte sich per 30. September 2011 um 35,6 Mio. Euro (+6%) auf 622,7 Mio. Euro gegenüber dem 31. Dezember 2010. Während sich vor allem die Kapitalerhöhung im März und der laufende Konzernüberschuss positiv auf das Eigenkapital auswirkten, wurde es vor allem im dritten Quartal durch die Dividendenausschüttung und die negative Entwicklung der Hedging-Rücklage auf Grund des deutlich gesunkenen Zinsniveaus geschmälert. Die Eigenkapitalquote per 30. September 2011 betrug 29,2% (31. Dezember 2010: 28,6%).

Schuldenstand leicht erhöht

Per 30. September 2011 summierten sich die Schulden auf 1.511,3 Mio. Euro, dies sind rund 3% mehr als am Jahresende 2010. Die langfristigen Schulden lagen mit 1.307,8 Mio. Euro auf dem Niveau der Vergleichsperiode. Die unterjährige Darlehensaufnahme, vor allem im Rahmen der Anleihebegebung, und der Zuwachs bei den Derivaten durch das im dritten Quartal wieder gesunkene Zinsniveau, wurde durch Rückführung von Krediten egalisiert. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 48,1 Mio. Euro (+33%) auf 206,9 Mio. Euro, vor allem durch ausstehende Refinanzierungen sowie durch Umgliederungen bei zum Verkauf stehenden Immobilien.

BILANZ IM ÜBERBLICK

in Mio. Euro	30.09.2011	31.12.2010
Bilanzsumme	2.134,0	2.050,0
Langfristiges Vermögen	1.890,3	1.803,1
Kurzfristiges Vermögen	243,7	246,8
Eigenkapital	622,7	587,1
Langfristige Schulden	1.304,4	1.307,4
Kurzfristige Schulden	206,9	155,5
Eigenkapitalquote in %	29,2	28,6
Verschuldungsgrad in %	70,8	71,4

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Mit Vertrag vom 7. Oktober 2011 hat die DIC Asset AG die Anteile an drei Joint Ventures mit Morgan Stanley Real Estate Funds komplett übernommen, an denen sie zuvor bereits mit 50% beteiligt war. Sie ist nun alleiniger Eigentümer der Portfolien mit insgesamt 22 Objekten. Nähere Informationen finden Sie unter „Akquisitionen“ auf S. 16.

CHANCEN UND RISIKEN

Im Geschäftsbericht für das Jahr 2010 haben wir ausführlich die Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit beleuchtet und über das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem informiert.

Im Rahmen des Risikomanagements werden von der Abteilung Finanzen die in den jeweiligen Fachabteilungen festgestellten Einzelrisiken zu einer Gesamtrisikoubersicht zusammengefasst. Hinsichtlich der im Geschäftsbericht 2010 aufgeführten Einzelrisiken – unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit und des potenziellen finanziellen Ausmaßes – sowie des aggregierten Gesamtrisikos geht das Management unverändert davon aus, dass diese Risiken die weitere Unternehmensentwicklung nicht unmittelbar gefährden können. Das Gesamtrisikoprofil der DIC Asset AG hat sich damit gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2010 nicht wesentlich verändert.

Weiterhin ist jedoch die Situation an den Finanzmärkten angespannt, vor allem im Hinblick auf die anhaltend kritischen Finanzierungsbedürfnisse einzelner europäischer Staaten sowie der hohen Verschuldung der öffentlichen Haushalte in den USA. Die hieraus entstehenden Entwicklungen und ihre potenziellen Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft und ihre Unternehmen sind derzeit nicht vorhersehbar. Wir haben mit den zuletzt durchgeführten Kapitalmaßnahmen das finanzielle Fundament für unseren Wachstumskurs gelegt.

GESCHÄFTE MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit unterhält die DIC Asset AG Geschäftsbeziehungen zu einer Reihe nahe stehender Unternehmen und Personen. Mit Vertrag vom 7. Oktober 2011 hat die DIC Asset AG die Anteile an drei bisher mit Morgan Stanley Real Estate Funds gemeinschaftlich geführten Joint-Ventures übernommen. Sie ist nun alleiniger Eigentümer der Portfolien mit insgesamt 22 Objekten. Diese Transaktion wird auf der S. 16 des Quartalsberichts näher erläutert.

Für Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen gelten grundsätzlich die gleichen Bedingungen wie für vergleichbare Geschäfte mit Dritten.



*Frankfurt,
Insterburger
Straße*

PROGNOSE

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen für Restjahr 2011 gut

Der Schub, den die deutsche Wirtschaft 2011 aufgenommen hat, wird für eine gute Entwicklung im vierten Quartal 2011 sorgen. Die Auftragsbücher der Industrie sind voll und die Arbeitsmarktsituation ist günstig. Hingegen sind am Ende des dritten Quartals die Aussichten für 2012 nicht mehr so positiv wie zuletzt. Der ifo-Index fiel im Oktober 2011 zum vierten Mal in Folge, befindet sich aber mit über 106 Punkten weiterhin auf hohem Niveau. Die Bundesregierung hat die Prognose für die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts im Oktober 2011 von zuvor 1,8% auf 1,0% gesenkt. Ursache für die Herabstufung ist das Abebben der außergewöhnlichen Nachfrage der Weltwirtschaft sowie Verunsicherungen im Finanzsektor im Zuge der Banken- und Schuldenkrise. 2012 wird der deutsche Export als Konjunkturlokomotive weniger Bedeutung haben als in den Jahren zuvor, womit der Binnenwirtschaft eine wichtigere Rolle zukommen wird. Nach wie vor bestehen für die nächsten Monate erhöhte Risiken, die sich aus den Schuldenkrisen in den USA und Europa ergeben. Deren Entwicklung sowie Art, Umfang und Auswirkungen von staatlichen Interventionen sind derzeit nicht abzusehen und könnten sich auch negativ auf die deutsche Wirtschaft auswirken.

Vermietungsziel und Erhöhung Vermietungsquote wird erreicht

Am Vermietungsmarkt sind im laufenden Jahr anhand der vorliegenden Ergebnisse und Prognosen bisher keine Abschwächungstendenzen zu erkennen. Es wird ein Jahresergebnis von über 3,0 Mio. m² erwartet. Dies würde das Vorjahresresultat deutlich übertreffen. In unserer Vermietungsarbeit vor Ort erleben wir ähnlich wie im Gesamtmarkt nach wie vor günstigere Bedingungen als in den Monaten zuvor – wir haben mehr vermietet als im Vorjahr und dank der guten Neuvermietung sogar die Vermietungsquote auf 86,5% ausbauen können. Nichtsdestotrotz bleibt der Wettbewerb kräftig, weswegen unsere Vor-Ort-Positionierung deutliche Vorteile bietet. Insgesamt haben wir bis September 2011 rund 201.800 m² vermietet. Wir rechnen auf dieser Basis weiterhin damit, eine Vermietungsleistung auf Vorjahresniveau zu erreichen. Auf dieser Grundlage erwarten wir die Steigerung der Vermietungsquote auf rund 87% wie geplant zu erreichen.

Verkaufsvolumen im Plan

Wie der Vermietungsmarkt steuert auch der Transaktionsmarkt auf einen guten Jahresabschluss zu. Die Prognose für das Investitionsvolumen in deutsche Gewerbeimmobilien liegt bei rund 24 Mrd. Euro. Wir haben bis Ende September 2011 Immobilien für rund 56 Mio. Euro verkauft. In einem weiterhin positiven Marktumfeld rechnen wir unverändert damit, unser Verkaufsziel 2011 innerhalb des gesetzten Korridors von 80-100 Mio. Euro zu erreichen.

Wachstumsziele vorzeitig erreicht

Wir haben unser Portfolio mit erstklassigen und cashflow-starken Immobilien verstärkt. Mit den Akquisitionen der zwei Handelsimmobilien (März 2011, 108 Mio. Euro), dem Zukauf von drei Einzelobjekten (September 2011, 78 Mio. Euro) sowie der vollständigen Übernahme der drei Joint-Venture-Portfolien haben wir mit rund 280 Mio. Euro unser über alle Segmente geplantes Ankaufsvolumen von 200-300 Mio. Euro für 2011 bereits erreicht. Wir prüfen weiterhin laufend Ankaufgelegenheiten, um gegebenenfalls attraktive Zukaufofferten zu realisieren.

FFO-Prognose bekräftigt: zwischen 40-42 Mio. Euro

Auch mit Ende des dritten Quartals 2011 sind Prognosen angesichts der Risiken, die derzeit die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland beeinflussen könnten, mit Unsicherheiten behaftet. Deswegen können unsere Planungen von den tatsächlichen Ereignissen abweichen, insbesondere wenn sich Rahmenbedingungen oder zu Grunde liegende Annahmen deutlich verändern.

Wir gehen für das Gesamtjahr 2011 – vor dem Hintergrund der bekannten Akquisitionen und einer Vermietungsquote von rund 87% zum Jahresende – mit Mieteinnahmen am oberen Ende des geplanten Zielkorridors zwischen 112 und 115 Mio. Euro aus. Für das vierte Quartal erwarten wir auf dieser Basis ein höheres operatives Ergebnis als im dritten Quartal und für das Gesamtjahr weiterhin einen FFO zwischen 40 und 42 Mio. Euro.

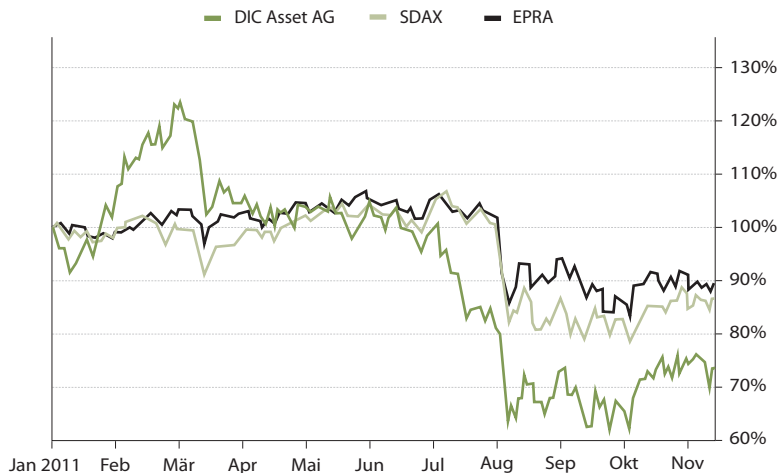
Erholung nach Einbruch im dritten Quartal

Unsere Aktie übertraf im ersten Quartal 2011 deutlich die Entwicklung des Marktes und erreichte am 3. März 2011 ihren bisherigen Höchststand von 10,88 Euro. Der Aufschwung wurde danach durch negative Marktentwicklungen gebremst, hinzu kam eine gewisse Belastung durch die Kapitalerhöhung im März. Im Anschluss bewegte sich die Aktie in einer Seitwärtsbewegung mit deutlicher Volatilität. Im Juli und August 2011 gaben in Folge der Rating-Herabstufung der USA und der europäischen Staatsschuldenkrise weltweit die Aktienkurse deutlich nach. Besonders stark betroffen waren davon kleinere Werte, darunter auch unsere Aktie, die traditionell mit Finanzwerten stark korreliert und die bis auf den Jahrestiefstwert von 5,43 Euro am 23. September fiel. Das dritte Quartal beendete die DIC Asset-Aktie mit einem Kurs von 5,75 Euro – dies ist ein Rückgang von 31% gegenüber dem Jahresstart. Der Branchenindex EPRA Developed Europe ging im selben Zeitraum um 13% zurück. Der SDAX schloss mit -17% bezogen auf den Jahresbeginn und der DAX mit -20%. Per 30. September 2011 lag die Börsenkapitalisierung der DIC Asset AG bei 263 Mio. Euro.

Analysten empfehlen unsere Aktie mit großer Mehrheit

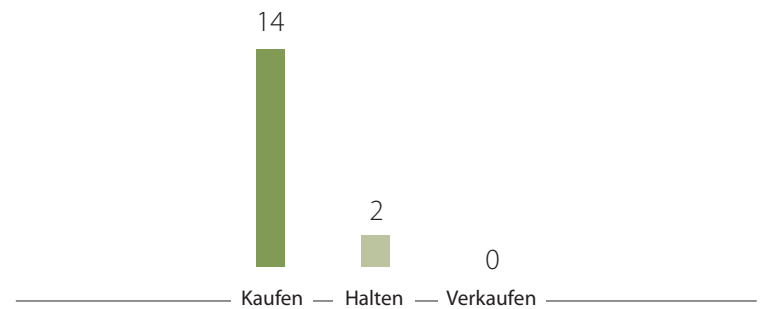
Derzeit beobachten 16 Institute die Entwicklung der DIC Asset AG (Stand 14. November 2011). Hiervon empfehlen 14 Analysten (88%) den Kauf der Aktie. Zwei Institute bewerten die DIC Asset AG neutral (entspricht 12%). Einen stets aktuellen Überblick und ausgesuchte Studien finden Sie im Internet unter www.dic-asset.de/ir.

KURSENTWICKLUNG



BERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE AKTIE

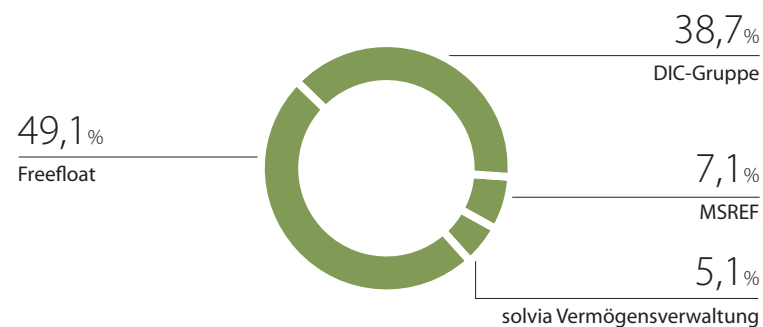
Coverage von 16 Bankhäusern (Stand November 2011)



Schwerpunkte der IR-Arbeit

Am 5. Juli 2011 fand unsere Hauptversammlung statt, über die wir bereits im letzten Quartalsbericht informierten. Darüber hinaus hat im dritten Quartal der Vorstand und das IR-Team in Konferenzen und Terminen das Geschäftsmodell der DIC Asset AG, den aktuellen Geschäftsverlauf sowie strategische Zielsetzungen dargelegt. Roadshows führten das Management unter anderem nach London, Chicago, New York, Frankfurt und München, wo wir in Einzelgesprächen und Vorträgen Aktionäre, Investoren und Analysten informiert haben.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



FINANZKALENDER

15.11.2011	Veröffentlichung Zwischenbericht Q3 2011	
17.11.2011	WestLB Deutschland Conference	Frankfurt
23.11.2011	German Equity Symposium	Frankfurt
01.12.2011	Berenberg Bank European Conference 2011	London
2012		
01.03.2012	HSBC Real Estate and Construction Conference	Frankfurt
13.03.2011	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2011	
15./16.03.2012	Kempen Property Seminar	New York
11.05.2012	Veröffentlichung Zwischenbericht Q1 2012	
15.08.2012	Veröffentlichung Zwischenbericht Q2 2012	
14.11.2012	Veröffentlichung Zwischenbericht Q3 2012	

KENNZAHLEN

in Euro ⁽¹⁾	9M 2011	9M 2010
Grundkapital	45.718.747	39.187.498
Durchschnittliche Anzahl Aktien ⁽²⁾	43.798.800	37.719.620
Ergebnis je Aktie ⁽²⁾	0,18	0,25
FFO je Aktie ⁽²⁾	0,68	0,88
52-Wochen-Hoch	10,88	9,43
52-Wochen-Tief	5,43	5,30
Quartalsendkurs	5,75	7,32
Börsenkaptalisierung (in Mio. Euro)	263	287
Kurs am 14.11.2011	6,70	

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

(2) angepasst um Effekte der Kapitalerhöhung gemäß IFRS (IAS 33)

KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM
1. JANUAR BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2011

in TEUR	9M 2011	9M 2010	Q3 2011	Q3 2010
Gesamterträge	111.138	135.917	35.094	42.043
Gesamtaufwendungen	-62.792	-81.552	-18.574	-23.949
Mieteinnahmen	85.766	95.729	29.234	31.620
Erbbauzinsen	-580	-580	-184	-193
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	11.980	13.848	4.318	4.727
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-12.860	-15.222	-4.669	-4.858
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-5.548	-6.426	-2.125	-2.304
Nettomieteinnahmen	78.758	87.349	26.574	28.992
Verwaltungsaufwand	-6.224	-5.896	-2.042	-1.901
Personalaufwand	-7.146	-7.134	-2.256	-2.387
Abschreibungen	-21.548	-23.572	-7.427	-7.903
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	3.610	2.363	1.328	908
Sonstige betriebliche Erträge	516	729	215	88
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-269	-478	128	-64
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	247	251	343	24
Nettoerlös aus dem Verkauf von Immobilien	9.266	23.248	0	4.700
Restbuchwert der verkauften Immobilien	-8.617	-22.244	0	-4.339
Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien	649	1.004	0	361
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	48.346	54.365	16.520	18.094
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.555	5.626	681	2.062
Zinsergebnis	-40.996	-49.414	-14.884	-16.525
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	8.905	10.577	2.317	3.631
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.590	-1.789	-775	-568
Latente Steuern	792	732	354	205
Konzernüberschuss	8.107	9.520	1.896	3.268
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	8.030	9.439	1.874	3.249
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	77	81	22	19
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie (Euro)	0,18	0,25	0,04	0,08

GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM
1. JANUAR - 30. SEPTEMBER 2011

in TEUR	9M 2011	9M 2010	Q3 2011	Q3 2010
Marktbewertung Sicherungsinstrumente				
Cashflow-Hedges	-8.824	-15.642	-19.710	175
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	844	2.908	-1.056	1.217
Direkt in Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen				
Konzernüberschuss	8.107	9.520	1.896	3.268
Gesamtergebnis				
Konzernaktionäre	50	-3.295	-18.892	4.640
Minderheitenanteile	77	81	22	20
Latente Steuern auf Sicherungsinstrumente				
Cashflow-Hedges	-10.836	-12.491	-3.705	-17
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	-304	-524	-199	150

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2011

in TEUR	30.09.2011	30.09.2010
Laufende Geschäftstätigkeit		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten Zinsen und Steuern	50.451	60.992
Realisierte Gewinne/Verluste aus Immobilienverkäufen	-649	-1.004
Abschreibungen und Amortisation	21.548	23.572
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	4.210	428
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-3.783	-4.634
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	71.776	79.354
Gezahlte Zinsen		
Erhaltene Zinsen	-43.554	-53.460
Gezahlte Steuern	2.383	2.679
Gezahlte Steuern	1.471	-690
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	32.075	27.883
Investitionstätigkeit		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	17.216	23.248
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-108.966	-5.271
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-10.256	-8.143
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	1.700	-255
Darlehen an andere Unternehmen	-4.249	-4.298
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-228	-92
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-104.784	5.189
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	52.250	47.025
Einzahlungen aus Anleihenbegebung	70.000	0
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	42.726	6.466
Rückzahlung von Darlehen	-72.631	-34.966
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-3.104	-950
Gezahlte Dividenden	-16.002	-11.756
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	73.239	5.819
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	531	38.891
Finanzmittelfonds am 1. Januar	117.292	38.826
Finanzmittelfonds am 30. September	117.823	77.717

KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2011

AKTIVA in TEUR	30.09.2011	31.12.2010
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.803.598	1.718.215
Betriebs- und Geschäftsausstattung	640	519
Anteile an assoziierten Unternehmen	63.790	64.670
Immaterielle Vermögenswerte	185	255
Aktive latente Steuern	22.101	19.465
Langfristiges Vermögen	1.890.314	1.803.124
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	17	7.967
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.455	2.635
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	111.457	105.682
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.936	7.442
Sonstige Forderungen	3.813	3.955
Sonstige Vermögenswerte	1.552	1.876
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	117.823	117.292
	240.053	246.849
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.682	0
Kurzfristiges Vermögen	243.735	246.849
Summe Aktiva	2.134.049	2.049.973

PASSIVA in TEUR	30.09.2011	31.12.2010
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	45.719	39.187
Kapitalrücklage	614.309	569.288
Hedgingrücklage	-59.091	-51.111
Bilanzgewinn	20.272	28.243
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	621.209	585.607
Minderheitenanteile	1.501	1.473
Summe Eigenkapital	622.710	587.080
Schulden		
Unternehmensanleihe	68.098	0
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.158.488	1.239.804
Passive latente Steuern	9.362	9.508
Derivate	68.504	58.116
Summe langfristiger Schulden	1.304.452	1.307.428
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	185.914	136.278
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.481	3.451
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	14	18
Rückstellungen	22	22
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.793	2.864
Sonstige Verbindlichkeiten	11.349	12.832
	203.573	155.465
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	3.314	0
Summe kurzfristiger Schulden	206.887	155.465
Summe Schulden	1.511.339	1.462.893
Summe Passiva	2.134.049	2.049.973

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DES KONZERNS
ZUM 30. SEPTEMBER 2011

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedges	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2009	31.350	530.747	-56.489	23.620	529.228	1.450	530.678
Konzernüberschuss				9.439	9.439	81	9.520
Verluste aus Cashflow-Hedges*			-15.642		-15.642		-15.642
Gewinne aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			2.908		2.908		2.908
Gesamtergebnis			-12.734	9.439	-3.296	81	-3.215
Ausschüttung 2009				-11.756	-11.756		-11.756
Kapitalerhöhung	7.837	38.541			46.379		46.379
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	-30	-30
Stand am 30. September 2010	39.187	569.288	-69.223	21.303	560.555	1.500	562.055
Konzernüberschuss				6.941	6.941	4	6.945
Gewinne aus Cashflow-Hedges*			17.363		17.363		17.363
Gewinne aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			749		749		749
Gesamtergebnis			18.112	6.941	25.053	4	25.057
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	-32	-32
Stand am 31. Dezember 2010	39.187	569.288	-51.111	28.243	585.607	1.473	587.080
Konzernüberschuss				8.030	8.030	77	8.107
Verluste aus Cashflow-Hedges*			-8.824		-8.824		-8.824
Gewinne aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			844		844		844
Gesamtergebnis			-7.980	8.030	50	77	127
Ausschüttung 2010				-16.001	-16.001		-16.001
Kapitalerhöhung	6.532	45.021			51.553		51.553
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	-49	-49
Stand am 30. September 2011	45.719	614.309	-59.091	20.272	621.209	1.501	622.710

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2011

in TEUR	9M 2011	9M 2010	Q3 2011	Q3 2010
Mieteinnahmen				
Core Plus	44.969	51.602	15.703	17.061
Value Added	40.798	44.127	13.532	14.559
Co-Investments	0	0	0	0
Übrige	0	0	0	0
Konzern	85.766	95.729	29.234	31.620
EBITDA				
Core Plus	41.804	45.990	14.896	15.192
Value Added	37.117	39.712	12.130	13.415
Co-Investments	0	0	0	0
Übrige	-9.027	-7.765	-3.078	-2.609
Konzern	69.893	77.937	23.947	25.998
EBTDA				
Core Plus	19.812	18.300	7.240	5.873
Value Added	15.939	15.296	4.674	5.363
Co-Investments	1.555	5.626	681	2.062
Übrige	-6.852	-5.073	-2.850	-1.763
Konzern	30.453	34.149	9.744	11.535
EBT				
Core Plus	9.100	5.713	3.522	1.730
Value Added	5.489	4.437	1.155	1.643
Co-Investments	1.555	5.626	681	2.061
Übrige	-7.239	-5.199	-3.041	-1.803
Konzern	8.905	10.577	2.317	3.631

Allgemeine Angaben zur Berichterstattung

Der Quartalsabschluss vom 1. Januar bis 30. September 2011 umfasst gem. § 37x Abs. 3 WpHG einen Konzernzwischenabschluss und einen Konzernzwischenlagebericht. Der Konzernzwischenabschluss wurde nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, für die Zwischenberichterstattung aufgestellt. Den Quartalsabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zu Grunde. Der Konzernzwischenlagebericht wurde unter der Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG erstellt.

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenfinanzberichts der DIC Asset AG zum 30. September 2011 ein gegenüber dem Konzernabschluss verkürzter Berichtsumfang gewählt. Im Konzernzwischenfinanzbericht werden die gleichen Methoden zur Konsolidierung, Währungsumrechnung, Bilanzierung und Bewertung wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010 angewendet. Ertragsteuern wurden auf Basis des für das Gesamtjahr erwarteten Steuersatzes abgegrenzt. Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 30. September 2011 auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

Die DIC Asset AG hat alle von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2011 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen umgesetzt. Dies sind im wesentlichen IAS 24 (Angaben zu nahestehenden Personen) und die Änderungen der IFRS 2010 (Improvements to IFRS 2010). Die Anwendung der erstmalig anzuwendenden Rechnungslegungsnormen ist dem Konzernanhang des Geschäftsjahres 2010 zu entnehmen.

Im Rahmen der Erstellung des Abschlusses müssen von der Unternehmensleitung Schätzungen durchgeführt und Annahmen getätigt werden. Diese beeinflussen sowohl die Höhe der für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten angegebenen Beträge zum Bilanzstichtag als auch die Höhe des Ausweises von Erträgen und Aufwendungen im Berichtszeitraum. Tatsächlich anfallende Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Im dritten Quartal 2011 ergaben sich keine Anpassungen auf Grund veränderter Schätzungen oder Annahmen.

Erläuterungen zum Konzernabschluss

Die DIC Asset AG hat zum 31. März 2011 von der Apollo Rida Golf S.a.r.l., Luxembourg zwei Einzelhandelsimmobilien in Bremen und Chemnitz erworben. Das Investitionsvolumen beträgt rund 109 Mio Euro. Die Objekte sind langfristig vermietet, die jährlichen Mieteinnahmen betragen rund 7,3 Mio. Euro. Dies entspricht bezogen auf die Immobilienkaufpreise einer Mietrendite von rund 7%.

Bis September 2011 wurden Fremddarlehen in Höhe von insgesamt 112,7 Mio. Euro aufgenommen. Diese setzen sich zusammen aus der Unternehmensanleihe in Höhe von 70 Mio. Euro, den zur Finanzierung der beiden im März erworbenen Einzelhandelsobjekte aufgenommenen Darlehen in Höhe von 40,9 Mio. Euro sowie aus Darlehen zur Finanzierung von Capex-/TI-Maßnahmen in Höhe von 1,8 Mio. Euro.

Der Konzern verfügt per 30. September 2011 über noch nicht ausgeschöpfte Kreditlinien in Höhe von 54,29 Mio Euro.

Kapitalerhöhung

Mit Beschluss vom 15. März 2011/Handelsregistereintragung vom 4. April 2011 erhöhte die DIC Asset AG ihr Grundkapital durch Ausgabe von 6.531.249 neuen Aktien gegen Bareinlagen von 39.187.498 Aktien auf 45.718.747 Aktien. Hierdurch stieg das Eigenkapital der Gesellschaft um rund 51,2 Mio. Euro nach Transaktionskosten. Für die Emission der Anleihe und die Durchführung der Kapitalerhöhung fielen Transaktionskosten in Höhe von 2,1 Mio. Euro bzw. 1,0 Mio Euro an.

Gem. IAS 33.26 ist der gewichtete Durchschnitt der in der Periode und allen übrigen dargestellten Perioden in Umlauf befindlichen Stammaktien zu berichten, wenn ein Ereignis eintritt, das die Zahl der in Umlauf befindlichen Stammaktien verändert, ohne dass eine Änderung der Ressourcen einhergeht. Dies ist gem. IAS 33.27 (b) der Fall, wenn ein Gratiselement bei der Emission, zum Beispiel die Ausgabe von Bezugsrechten an Altaktionäre, gewährt wird.

Die für das dritte Quartal 2010 neu zu berücksichtigende Aktienanzahl (37.719.620 Aktien) berücksichtigt ein Gratiselement in Höhe von 771.407 Aktien

aufgrund der Kapitalerhöhung im März 2011. Für das dritte Quartal 2011 ergibt sich eine durchschnittliche Aktienanzahl von 43.798.800.

	Q3 2011	Q3 2010
Ergebnis je Aktie in Euro		
Konzernüberschuss nach Anteilen Dritter		9.439.151
durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien (vor Kapitalerhöhung 2011)		36.574.998
Unverwässertes (= verwässertes) Ergebnis je Aktie		0,26
Konzernüberschuss nach Anteilen Dritter	8.030.353	9.439.151
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien (nach Kapitalerhöhung 2011)	43.798.800	37.719.620
unverwässertes Ergebnis je Aktie bei neuer Aktienanzahl	0,18	0,25

Im Oktober 2011 erwarb DIC Asset AG die ausstehenden 50 % der Anteile an drei Joint Ventures mit Morgan Stanley Real Estate Funds und wurde dadurch alleinige Eigentümerin eines Portfolios an Immobilien mit einem Marktwert von rund 190 Mio. Euro. Mit Notarvertrag vom 14. September 2011 hat die DIC Asset AG ein Objekt in Duisburg erworben. Das Investitionsvolumen beträgt rund 16 Mio. Euro. Das Objekt ist langfristig vermietet. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen rund 1,2 Mio. Euro. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist für Ende November 2011 geplant.

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 5. Juli 2011 wurde Herr Dr. Michael Peter Solf für eine Amtszeit bis 2015 an Stelle des ausscheidenden Herrn Hellmar Hedder in den Aufsichtsrat der DIC Asset AG gewählt.

Hinsichtlich der Angaben zu Chancen und Risiken, zur Unternehmensanleihe, zur gezahlten Dividende sowie weiterer Angaben zu den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag verweisen wir auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

▷ BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT ____

AN DIE DIC ASSET AG, FRANKFURT AM MAIN

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2011, die Bestandteile des Quartalsfinanzberichts nach § 37x Abs. 3 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

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

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

Nürnberg, den 14. November 2011

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hübschmann
Wirtschaftsprüfer

Danesitz
Wirtschaftsprüfer

MEHRPERIODENÜBERSICHT KENNZAHLEN

in Mio. Euro	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011
Mieteinnahmen	31,7	32,4	31,6	29,2	27,6	28,9	29,3
Erlöse aus Immobilienverkauf	1,5	17,0	4,7	58,0	0,0	9,3	0,0
Gesamterträge	38,4	55,5	42,0	92,9	32,7	43,3	35,1
EBITDA	25,3	26,6	26,0	27,5	22,0	23,9	23,9
EBIT	17,6	18,7	18,1	20,2	15,1	16,7	16,5
FFO	10,9	11,1	11,2	10,8	10,0	10,1	9,7
Ergebnis vor Abschreibungen	10,5	11,4	11,2	14,2	9,7	10,6	9,3
Konzernüberschuss	2,8	3,5	3,3	6,9	2,8	3,4	1,9
Ergebnis je Aktie (in Euro) *	0,08	0,09	0,08	0,18	0,07	0,07	0,04
FFO je Aktie (in Euro) *	0,33	0,27	0,28	0,27	0,25	0,22	0,21
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7,6	7,8	12,4	9,9	9,4	9,9	12,8
Marktwert Immobilienvermögen **	2.195,3	2.177,4	2.169,4	2.001,8	2.083,3	2.071,0	2.069,9
Bilanzsumme	2.257,9	2.259,4	2.231,4	2.050,0	2.109,4	2.155,2	2.134,0
Eigenkapital	573,4	569,2	562,1	587,1	660,4	657,6	622,7
Eigenkapitalquote in %	25,4	25,2	25,2	28,6	31,3	30,5	29,2
Schulden	1.684,5	1.690,3	1.669,3	1.462,9	1.449,0	1.497,6	1.511,3
Verschuldungsgrad in %	74,6	74,8	74,8	72,4	68,7	69,5	70,8

* Vorjahreswerte angepasst um Effekte aus der Kapitalerhöhung im März 2011 gemäß IFRS (IAS 33), vgl. S. 46

** Unterjährige Akquisitionen zu Anschaffungskosten berücksichtigt

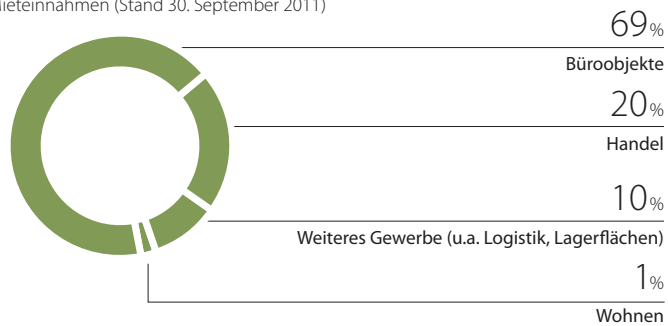
PORTFOLIOÜBERSICHT

Stand 30. September 2011	Core plus	Value added	Co-Investments	Gesamt
Anzahl Immobilien	45	116	120	281
Portfoliovolumen in Mio. Euro*	899,7	868,4	301,8	2.069,9
Portfolioanteil	43%	42%	15%	100%
Jahresnettomiete	62,2	54,4	13,8	130,4
Mietfläche in m ²	441.100	584.500	154.200	1.179.800
Miete pro m ² in Euro	12,10	9,40	8,40	10,40
Vermietungsquote	95,0%	80,5%	84,5%	86,5%

* Marktwerte zum 31.12.2010, spätere Zugänge zu Anschaffungskosten

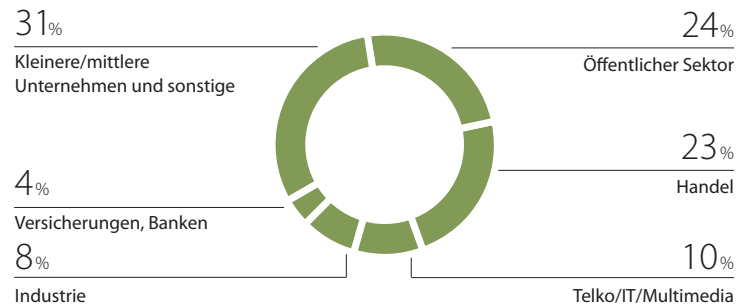
NUTZUNGSARTEN

Basis Mieteinnahmen (Stand 30. September 2011)

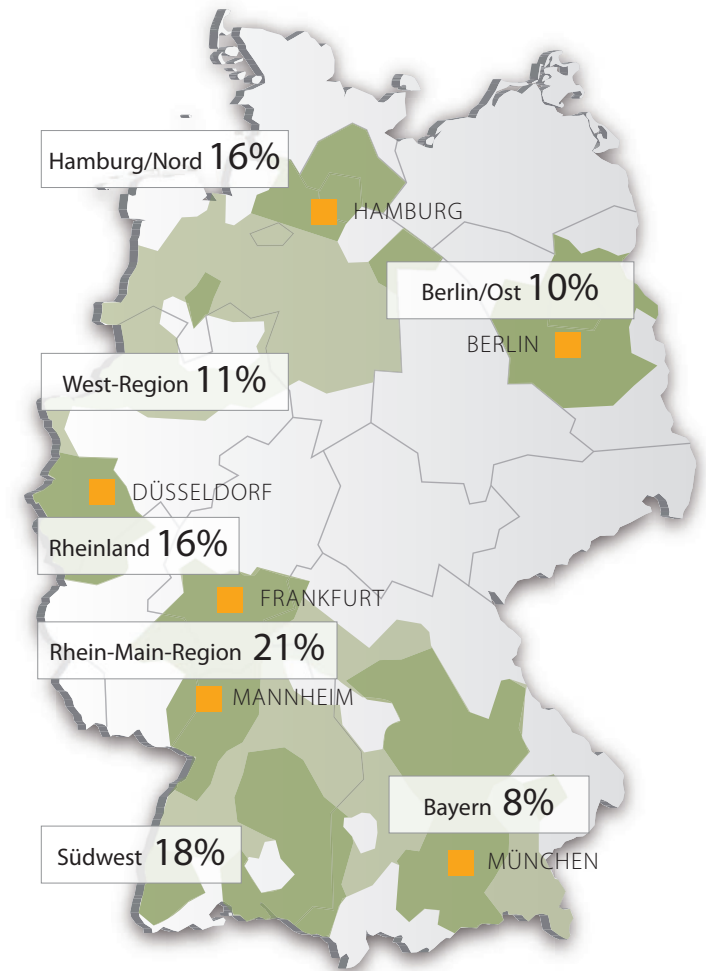


HAUPTMIETER

Basis Mieteinnahmen (Stand 30. September 2011)



REGIONALE VERTEILUNG



■ DIC-Standorte
 % regionale Verteilung
 Flächen (m²)

■ Region mit sehr starkem
 Arbeitsmarktwachstum
 ■ Region mit starkem Arbeits-
 marktwachstum

basierend auf Regionalstudie zur Arbeitsmarkt-
 dynamik und Jobchancen bis 2020, IW Consult

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

Dieser Zwischenbericht ist auch in Englisch erhältlich.

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

