DIC ASSET

Q1 ZWISCHENBERICHT 1/2011

Akquiriert im März 2011: Einzelhandelsimmobilie mit Mieter Galeria Kaufhof, Chemnitz

INHALT

Vorwort	2
Konzernzwischenlagebericht	5
Aktie	32
Konzernabschluss zum 31. März 2011	37
Anhang	45
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	48
Mehrperiodenübersicht	51
Portfolioübersicht	52

ECKDATEN

Operative Kennzahlen in Mio. Euro	**Q1 2011**	Q1 2010	
Bruttomieteinnahmen	**27,6**	31,7	-13%
Nettomieteinnahmen	**25,3**	29,0	-13%
Erträge aus Immobilienmanagement	**1,0**	0,6	+67%
Erlöse aus Immobilienverkauf	**0,0**	1,5	-100%
Gesamterträge	**32,7**	38,4	-15%
Funds from Operations (FFO)	**10,0**	10,9	-8%
EBITDA	**22,0**	25,3	-13%
EBIT	**15,1**	17,6	-14%
EBDA	**9,7**	10,5	-8%
Konzernüberschuss	**2,8**	2,8	0%
Investitionen	**110,9**	8,6	––
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**9,4**	7,6	+24%

Bilanzdaten in Mio. Euro	**31.03.2011**	31.12.2010	
Eigenkapitalquote in %	**31,3**	28,6	+2,7
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	**1.822,4**	1.718,2	+6%
Schulden	**1.449,0**	1.462,9	-1%
Bilanzsumme	**2.109,4**	2.050,0	+3%

Kennzahlen je Aktie in Euro*	**Q1 2011**	Q1 2010	
FFO	**0,25**	0,33	-24%
EBDA	**0,24**	0,32	-25%
Unverwässertes/verwässertes Ergebnis	**0,07**	0,08	-13%

* angepasst um Effekte aus der Kapitalerhöhung im März 2011

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

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

die DIC Asset AG ist mit erfolgreichen Aktivitäten und strategischen Entscheidungen ins Jahr 2011 gestartet:

- Wir sind wieder als Käufer aktiv mit einer ersten größeren Transaktion von 108 Mio. Euro.
- Aus unserer Kapitalerhöhung im März 2011 fließen uns mehr als 52 Mio. Euro für das weitere Wachstum zu.
- Zudem haben wir 48.300 m² neu oder wieder vermietet – rund 55% mehr als im ersten Quartal des Vorjahres.

Auch im ersten Quartal 2011 haben wir für unsere Aktionäre wieder einen ordentlichen Ertrag erwirtschaftet. Mit einem FFO von 10,0 Mio. Euro und einem Konzerngewinn von 2,8 Mio. Euro liegen wir auf dem Niveau des Vorjahres und im Rahmen unserer Planungen.

Mit der Ergebnishöhe sind wir zufrieden, da die DIC Asset AG dieses Ergebnis auf der Basis eines verkleinerten Immobilienportfolios mit niedrigeren Mieteinnahmen erwirtschaftet hat. Dies ist die Folge aus Immobilien-Ausgliederungen in unseren ersten Fonds sowie von erfolgreichen Verkäufen. Durch die Kapitalerhöhungen sowie die Rückführung von Finanzschulden ist es uns gelungen, innerhalb von fünf Quartalen die Eigenkapitalquote von 24% auf 31% signifikant zu erhöhen.

Über die aktuellen Quartalszahlen hinaus können wir Ihnen mitteilen, dass wir in den vergangenen Tagen die erste DIC Asset-Unternehmensanleihe begeben haben. Damit erzielen wir eine Reihe von wertvollen Vorteilen:

- Wir erschließen uns mit diesem Fixed-Income-Angebot neue Investorenkreise, die an langfristig berechenbaren Zinszahlungen basierend auf stetigen Erträgen aus unserem stabilen Geschäftsmodell interessiert sind. Dies sind sowohl Privatinvestoren als auch institutionelle Investoren.
- Wir verbreitern unsere Finanzierungsbasis im Fremdkapitalbereich um ergänzende Handlungsalternativen zur klassischen Hypothekenfinanzierung.
- Wir gewinnen an Flexibilität und Reaktionsschnelligkeit vor allem bei Akquisitionen durch die rasche Einsetzbarkeit der vorab eingeworbenen Fremdmittel.

Zusammen mit der Kapitalerhöhung bringt uns die Anleihebegebung langfristig in der Entwicklung unserers Unternehmens und bei der Realisierung der Wachstumstrategie voran.

Unsere Wachstumsstrategie zielt darauf, die DIC Asset AG auf drei Feldern mit direkt spürbarer Wirkung auf Ergebnisse und Bilanz weiterzuentwickeln:

1. Wachstum des Portfolios in allen Investitionssegmenten
Wir sind in der Lage, Gewerbeimmobilien aus allen Investitionssegmenten erfolgreich in unser Portfolio aufzunehmen und schnell in eine umfangreiche Wertschöpfungskette einzugliedern. Für klassische langfristige Bestandhaltungobjekte bis hin zu Objekten mit hohem Chancenpotenzial sind wir deutschlandweit bestens aufgestellt. Dabei nutzen wir direkte Investitionen, unser Fondsvehikel DIC Office Balance I sowie Minderheitsbeteiligungen bei opportunistischen Investments der DIC-Gruppe.

2. Partizipation am Immobilien-Aufschwung durch aktive Wertschöpfung
Wir nutzen den anziehenden Immobilienmarkt, um unser Portfolio zu optimieren und Potenziale in der Vermietung bei verbesserten Konditionen auszuschöpfen. Als wichtiges Werkzeug dient hier unser bundesweites Asset- und Propertymanagement nah an den regionalen Schwerpunkten unseres Bestands.

3. Ausbau unserer Organisationsvorteile
Ein stabiles Fundament für unseren Wachstumskurs ist unsere Organisation, die wir immer wieder optimieren, um parallel zur direkten Arbeit an der Immobilie durch unterstützende Aktivitäten – beispielsweise bei der Finanzierung – Erträge und Werte unserer Immobilien zu erhöhen. Dabei vertrauen wir weiterhin auf die bewährten Vorteile unseres schlanken Unternehmensaufbaus, der rasche Reaktionen ermöglicht.

Wir freuen uns, sehr geehrte Aktionäre, dass Sie uns auf unserem Weg weiter mit hohem Vertrauen und breiter Unterstützung begleiten.

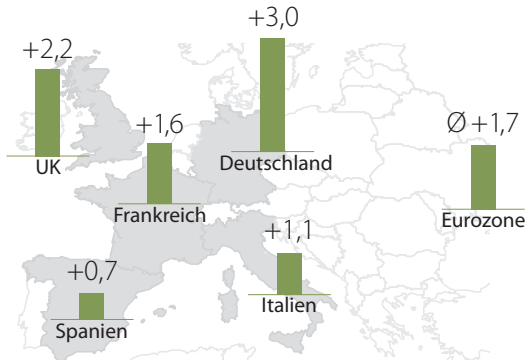
Mit freundlichen Grüßen,

Ulrich Höller Markus Koch

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Deutsche Wirtschaft weiterhin an der Spitze des europäischen Wachstums
Das deutsche Bruttoinlandsprodukt ist im ersten Quartal 2011 voraussichtlich um rund ein Prozent gewachsen. Der Erholungskurs der deutschen Wirtschaft bleibt damit auch zu Jahresbeginn intakt. Zwar hat die Bedeutung der Exporttätigkeit für die Konjunktur mit Abebben der dynamischen Nachfrage der Weltwirtschaft abgenommen, dies konnte aber dank Impulsen aus den Sektoren Bauwirtschaft, Ausrüstungsinvestitionen sowie dem privaten Konsum ausgeglichen werden. Die kräftige Zunahme der Auftragslage in deutschen Unternehmen im ersten Quartal sollte eine weitere Steigerung der industriellen Produktion zur Folge haben, weshalb auch im zweiten Quartal die positive konjunkturelle Tendenz anhalten dürfte.

ERWARTETES BIP-WACHSTUM IN EUROPA 2011
in %



Quelle: IWH, eurostat

Arbeitsmarkt dank stabilem Aufschwung weiter verbessert

Der Arbeitsmarkt entwickelte sich dank des wirtschaftlichen Aufschwungs zum Frühlingsbeginn hin deutlich positiv: Die Arbeitslosigkeit ging im ersten Quartal weiter zurück, während die Erwerbstätigkeit zulegte. Ende März 2011 waren rund 3,2 Mio. Menschen arbeitslos, das sind rund 100.000 weniger als im Februar und 350.000 weniger als vor einem Jahr. Die Arbeitslosenquote sank um 0,3 Prozentpunkte auf 7,6% (VJ 8,5%). Die Erwerbstätigkeit erhöhte sich auf 40,3 Millionen Menschen, ein Wachstum um rund 0,5 Millionen gegenüber dem Vorjahr.

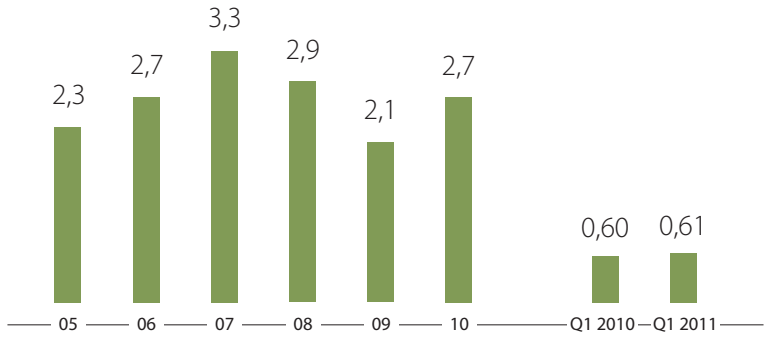
EZB reagiert auf Inflationstendenzen mit erster Zinsanhebung

Die Risiken, die die wirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen könnten, haben sich in den ersten drei Monaten nicht verringert. Derzeit gefährden – neben der anhaltenden Instabilität des Finanzsektors auf Grund der Schuldenkrise der USA und einiger EU-Mitgliedsstaaten – vor allem die Unruhen in der arabischen Welt, die Atomkatastrophe in Japan und der rasante Anstieg der Rohstoffpreise die konjunkturelle Erholung. Letzteres hat die Europäische Zentralbank (EZB) zur ersten vorsichtigen Zinserhöhung seit Mai 2009 bewogen: der Leitzins wurde im April 2011 auf 1,25% erhöht.

Bürovermietung leicht über Vorjahr

Dank des soliden Starts der deutschen Wirtschaft in das Jahr 2011 und verbunden mit den positiven Bedingungen am Arbeitsmarkt wurden im ersten Quartal in den sechs großen Bürostandorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart) zusammen rund 610.000 m² vermietet. Das Ergebnis lag leicht über dem Vorjahreswert von 601.000 m² und insgesamt auf Höhe des Durchschnitts der letzten fünf Jahre. Der Leerstand blieb dabei mit insgesamt 10,6% stabil, weil trotz der erhöhten Nachfrageaktivität noch immer Flächenkonsolidierungen und Flächentausch häufiger sind als Expansionen. Die Entwicklung der Spitzenmieten hat sich stabilisiert, die Preise in diesem kleinen und engen Marktsegment liegen auf dem Niveau des Vorquartals. Im ersten Quartal 2011 wurden rund 110.000 m² Neubauflächen fertig gestellt, das sind fast 40% weniger als im Vorjahr. Eine ähnliche Entwicklung ist für das Gesamtjahr zu erwarten.

VERMIETUNGSVOLUMEN AN DEN GROSSEN BÜROSTANDORTEN
in Mio m²



Quelle: Jones Lang LaSalle

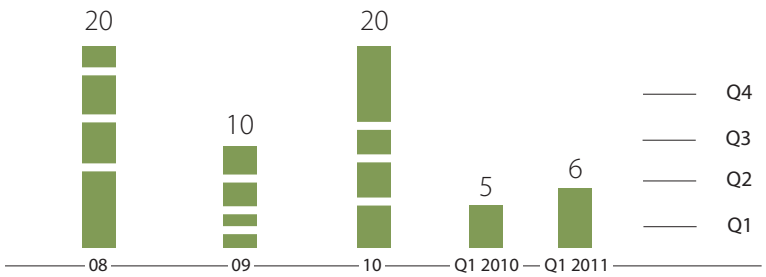
Vermietungsmarkt auf positivem Kurs

Der Vermietungsmarkt ist im Aufschwung, getragen von der wirtschaftlich positiven Entwicklung. In den ersten Monaten 2011 befindet er sich allerdings noch in einer nicht klar definierbaren Übergangsphase, es kann weder von einem klaren Mieter-, noch von einem reinen Vermietermarkt gesprochen werden. Insgesamt gesehen sinkt die Notwendigkeit weiter, Mietern für einen Vertragsabschluss umfangreiche Incentives bieten zu müssen. Dies hat sich auch im ersten Quartal bestätigt. Die Einschätzung der aktuellen Marktlage zwischen Mietern und Vermietern unterscheidet sich in Verhandlungen zur Zeit mitunter immens und ist von Segment und Lage abhängig. Klarer sind die Verhältnisse bei neuen, top-ausgestatteten Flächen vor allem in den begehrten innerstädtischen Lagen, deren Verfügbarkeit weiter abnimmt. Dies könnte sich kurzfristig noch verstärken, da zunehmend weniger Flächen auf den Markt kommen werden. Mittelfristig könnte dies den Projektentwicklungsmarkt ankurbeln.

Aktiver Jahresstart im Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien

Am Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien waren in den ersten drei Monaten 2011 rege Aktivitäten zu verzeichnen. Mehrere positive Entwicklungen machen derzeit Investitionen in deutsche Gewerbeimmobilien besonders attraktiv: die internationale Stärke der deutschen Wirtschaft mit guten Arbeitsmarktdaten und stabilen Aussichten, weiterhin relativ günstige Zinsen und die verbesserten Vermietungsbedingungen. Insgesamt wurden Immobilien mit einem Volumen von knapp sechs Milliarden Euro gehandelt (VJ rund fünf Mrd. Euro). Der auf rund 50% gewachsene Marktanteil ausländischer Investoren spricht für die internationale Attraktivität deutscher Immobilien. Dabei waren besonders Handelsimmobilien im ersten Quartal begehrt: dank mehrerer großer Transaktionen machten sie rund zwei Drittel des Gesamtvolumens aus. Durch die Dominanz des Handels fanden deutlich mehr Transaktionen abseits der Metropolen statt. In Büroimmobilien wurde rund eine Milliarde Euro – das sind rund 18% – investiert. Die Bürospitzenrenditen sind im ersten Quartal 2011 – abgesehen von regionalen Teilmärkten – bisher nicht weiter zurückgegangen, während im Handel sinkende Renditen zu beobachten sind. Bei anhaltend hoher Nachfrage dürfte der Druck auf Spitzenrenditen im Bürosegment aber im Lauf des Jahres ebenfalls zunehmen.

TRANSAKTIONSVOLUMEN VON DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN
in Mrd. Euro



Quelle: Jones Lang Lasalle

Lebendige Transaktionstätigkeiten für 2011 erwartet

Immer noch spiegelt die Mehrheit der Transaktionen den Wunsch nach Spitzenobjekten in besten Lagen mit langen Mietlaufzeiten wider. Bei chancenorientierten Objekten liegen die Vorstellungen von Käufern und Verkäufern zum Teil noch deutlich auseinander – aber das Interesse an managementintensiveren oder opportunistischeren Objekten nimmt zu. Insgesamt rechnen die Experten der Maklerhäuser mit weiterhaft lebhaften Aktivitäten, angetrieben auch durch internationale Anleger. Vor allem die Entwicklung der Rahmenbedingungen für opportunistische Investitionen – die Fremdkapitalkosten, der notwendige Eigenkapitalanteil und die Preisvorstellungen – werden mitentscheidend sein, ob 2011 die Marke von 20 Mrd. Euro übertroffen werden kann.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Highlights des ersten Quartals

- Erfolgreiche Kapitalerhöhung mit Zufluss von 52 Mio. Euro
- Rückkehr als Käufer mit Akquisition von 108 Mio. Euro
- Starkes operatives Ergebnis mit FFO von 10,0 Mio. Euro
- Konzernüberschuss mit 2,8 Mio. Euro auf Vorjahresniveau

Schon im ersten Quartal haben wir unsere Ankündigung, das Portfolio mit Zukäufen erweitern zu wollen, umgesetzt: Mit der Akquisition zweier Handelsimmobilien für 108 Mio. Euro waren wir wieder als Käufer auf dem Investmentmarkt aktiv. Auch für weiteres Wachstum in allen unseren Segmenten haben wir in den ersten drei Monaten das Fundament gelegt: im März vollzogen wir eine Kapitalerhöhung und auf Fremdkapitalseite betreten wir mit der Begebung einer Unternehmensanleihe Neuland. Mit unseren Vermietungsaktivitäten sind wir stark ins Jahr gestartet und haben mit 48.300 m² das Vorjahresergebnis um 55% übertroffen. Die Mieteinnahmen sanken wie geplant um 13% auf 27,6 Mio. Euro. Hier wirkt sich im Vorjahresvergleich insbesondere die Portfolioverkleinerung durch die Ausplatzierung der Fondsimmobilien sowie durch die Verkäufe stark aus. Der FFO reduzierte sich dank Einsparungen bei der Finanzierung und höherer Erlöse beim Immobilienmanagement lediglich um 8% und betrug 10,0 Mio. Euro. Der Konzernüberschuss lag mit 2,8 Mio. Euro auf Höhe des Vorjahres.

KURZÜBERBLICK PORTFOLIO UND SEGMENTE

Stand 31.03.2011	Core plus	Value added	Co-Investments	**Gesamt**
Mietfläche in m²	441.400	591.100	157.800	**1.190.300**
Immobilienvermögen in Mio. Euro*	899,7	877,6	306,0	**2.083,3**
Mieteinnahmen Q1 in Mio. Euro	13,8	13,8	--- **	**27,6**
EBT Q1 in Mio. Euro	2,5	2,1	0,4	**3,1**

* Marktwerte zum 31.12.2010, Zugänge nach dem 31.12.2010 zu Anschaffungskosten
** betrifft Minderheitsbeteiligungen, daher kein Umsatzausweis

Geschäftstätigkeit der DIC Asset AG

Die DIC Asset AG investiert ausschließlich in deutsche Gewerbeimmobilien mit klarem Fokus auf Büronutzung. Sie betreut, vermietet und optimiert ihren Objektbestand 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. Wertsteigerungen realisieren wir zu geeigneten Zeitpunkten durch Verkäufe.

Betreutes Immobilienvermögen bei 3,2 Mrd. Euro

Per 31.03.2011 umfasste unser Immobilienportfolio 289 Objekten mit einer Mietfläche von 2,0 Mio. m². Das betreute Immobilienvermögen erhöhte sich gegenüber dem Wert zum Jahresende 2010 um rund 100 Mio. Euro auf 3,2 Mrd. Euro, ebenso der anteilige Immobilienwert, der auf 2,1 Mrd. Euro stieg. Unsere Bestandsimmobilien erwirtschaften jährliche Mieteinnahmen (anteilig, inklusive der Co-Investments) von 129,9 Mio. Euro.

Akquisition von zwei Handelsimmobilien für 108 Mio. Euro

Wie geplant sind wir mit der DIC Asset AG wieder als Käufer am Markt aktiv. Mitte März 2011 erwarben wir in exklusiven Verhandlungen zwei Einzelhandelsimmobilien in Bremen und Chemnitz mit „Galeria Kaufhof" als langjährigem Mieter mit durchschnittlich mehr als elf Jahren für ein Investitionsvolumen von rund 108 Mio. Euro. Die Immobilien befinden sich in besten Einzelhandelslagen und verfügen zusammen über 49.000 m² Verkaufsflächen. Die jährlichen Mieteinnahmen von circa 7,3 Mio. Euro entsprechen bezogen auf die Immobilienkaufpreise einer Mietrendite von knapp 7 Prozent.

Zukäufe stärken das Portfolio langfristig

Der Kauf der zwei cashflowstarken Objekte optimiert unser Portfolio mit signifikanter Wirkung: Die jährlichen Mieteinnahmen erhöhen sich pro rata um rund 6 Prozent, das Portfoliovolumen nimmt pro rata um etwa 5 Prozent zu. Der Besitzübergang fand bereits am 31.03.2011 statt, so dass wir mit Beginn des zweiten Quartal 2011 vollständig durch zusätzliche Mieteinnahmen und Ergebnisbeiträge profitieren. Für die Finanzierung haben wir mit einer renommierten deutschen Hypothekenbank eine langfristig auf bis zu zehn Jahre festgeschrie-

bene Finanzierung vereinbart. Diese kann schrittweise bis zum Jahresende abgerufen werden, um Teile der bisher überwiegend eingesetzten Eigenmittel abzulösen.

Kapitalerhöhung erfolgreich umgesetzt

Mitte März 2011 haben wir unsere Pläne für eine Kapitalerhöhung um rund 17% des Grundkapitals bekannt gegegeben. Die Kapitalmaßnahme aus dem genehmigten Kapital richtete sich an die bestehenden Aktionäre der DIC Asset AG und wurde ohne börslichen Bezugsrechtshandel durchgeführt – mit dem Vorteil, dass die Maßnahme rasch und kosteneffizient zu realisieren war. Bei einem Preis von 8,00 Euro je Aktie betrug der Mittelzufluss nach Abschluss der Kapitalerhöhung Ende März 52,2 Mio. Euro.

Angebot mehr als fünffach überzeichnet

Die Kapitalmaßnahme traf auf hohes Interesse innerhalb unseres Aktionärskreises, insgesamt wurden rund 88% der Bezugsrechte wahrgenommen. Einschließlich des Überbezugsangebots für die nicht gezeichneten neuen Aktien bestand eine Nachfrage in Höhe von 266 Mio. Euro, was einer Überzeichnung der gesamten Kapitalerhöhung um das 5,1-fache gleichkommt. Die Kapitalmaßnahme erweitert unseren finanziellen Spielraum durch eine höhere Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung, die für weitere attraktive Akquisitionen genutzt werden soll.

VERMIETUNGSLEISTUNG

in m² nach Unterschrift	**Q1 2011**	Q1 2010
Büro	**23.800**	18.700
Einzelhandel	**6.000**	5.500
Weiteres Gewerbe	**17.400**	5.300
Wohnen	**1.100**	1.700
Gesamt	**48.300**	31.200
Stellplätze (Einheiten)	**482**	291

Vermietung findet unter leicht besseren Vorzeichen statt

Der Vermietungsmarkt befindet sich seit einigen Monaten dank der anhaltenden positiven wirtschaftlichen Entwicklung auf Erholungskurs. Das hat sich auch im ersten Quartal bei unserer alltäglichen Vermietungsarbeit in den regionalen Niederlassungen bestätigt. Wir beobachten, dass der Einsatz von hohen Mietanreizen für den Abschluss von Verträgen mehr und mehr an Bedeutung verliert. Wichtig ist auf Grund des hohen Angebots an Flächen weiterhin eine intensive Betreuung von Mietern und Objekten. Hierfür sind wir mit unseren Vermietungsteams nahe an den regionalen Märkten und den Immobilien gut positioniert. Auch in den kommenden Monaten werden wir unsere Anstrengungen auf den Ausbau der Vermietungsquote und die anstehenden Anschlussvermietungen konzentrieren.

Vermietungsergebnis im ersten Quartal deutlich über Vorjahr

Bei der Vermietung unserer Flächen sind wir gut ins Jahr 2011 gestartet: Wir haben von Januar bis März 2011 48.300 m² innerhalb unseres Bestands nach- und neu vermietet. Damit liegen wir rund 55% über dem Vorjahresergebnis von 31.200 m². Sowohl die Neuvermietung als auch die Anschlussvermietung konnten ausgebaut werden: Die Neuvermietungen lagen mit 24.100 m² um 28% über Vorjahresniveau, während die Nachvermietungen sich auf 24.200 m² nahezu verdoppelten. Die Vermietungsleistung im ersten Quartal 2011 entspricht annualisierten Mieteinnahmen von 4,4 Mio. Euro (Vorjahr: 3,2 Mio. Euro).

TOP-VERMIETUNGEN

Top 3 Neuvermietung		
RIMC	**6.600 m²**	Neu-Ulm
AXA	**2.500 m²**	Wiesbaden
TBK Linden	**1.500 m²**	Edingen-Neckarhausen

Top 3 Renewals		
Delacamp	**7.300 m²**	Hamburg
Thales	**4.800 m²**	Korntal/Stuttgart
Topalis	**2.000 m²**	Korntal/Stuttgart

Portfolioqualität: Mietauslaufstruktur verbessert

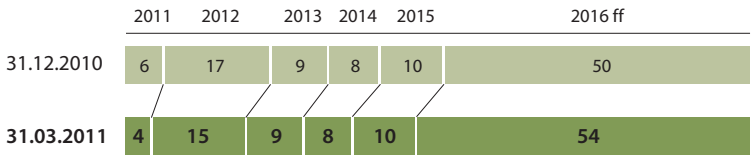
Im ersten Quartal 2011 sanken die annualisierten Mieterlöse im like-for-like-Vergleich (ohne Portfolioveränderungen durch Zu-/Verkäufe oder Projektentwicklungen) plangemäß durch Mietvertragsausläufe zu Beginn des Jahres um rund 0,5% auf 122,5 Mio. Euro gegenüber dem 31.12.2010. Im ersten Quartal 2010 lag der Rückgang noch bei 0,8%. Die Verbesserung durch die Vermietungsleistung wird im Vergleich der Mietauslaufstruktur deutlich: Innerhalb von drei Monaten konnte der potenzielle Mietauslauf 2011 von 6% um 2,1 Mio. Euro auf rund 4% der Gesamtmieteinnahmen reduziert werden und darüberhinaus bereits für 2012 um weitere 0,7 Mio. Euro (von 17% auf 15%) gesenkt werden. Die gute Vermietungsleistung im ersten Quartal 2011 schlägt sich nur zum Teil in den aktuellen Portfoliokennzahlen nieder, da die meisten der abgeschlossenen Verträge zu einem späteren Zeitpunkt wirksam werden.

Die Vermietungsquote im Portfolio blieb zum 31.03.2011 mit 86% stabil gegenüber dem Vorjahresquartal und auch zum Ende des Jahres 2010. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit erhöhte sich maßgeblich durch die Akquisition um 0,2 Jahre auf 5,6 Jahre.

Weitere Portfoliokennzahlen liefert der kompakte Überblick auf den Seiten 52-53 des Quartalsberichts.

MIETAUSLAUF: LANGFRISTIGE VERMIETUNG AUSGEBAUT

Verteilung der Mieteinnahmen nach Restlaufzeiten, in %

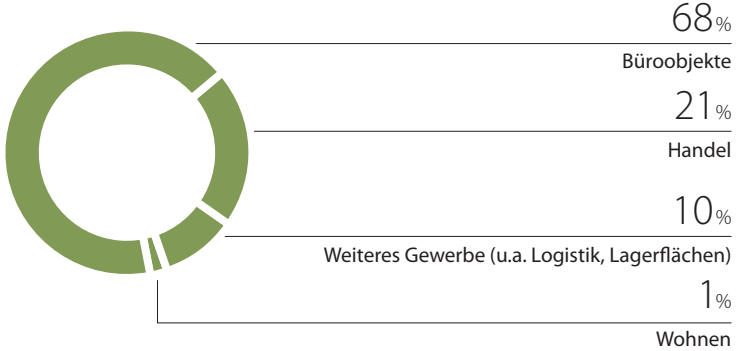


KLARER FOKUS, BREITE AUFSTELLUNG

- ▷ **Investitionen in Gewerbeimmobilien, Fokus auf Büroobjekte**
- ▷ **Ergänzung durch weitere attraktive Nutzungsarten**
- ▷ **Breite Diversifizierung mit Mietern unterschiedlicher Branchengruppen**

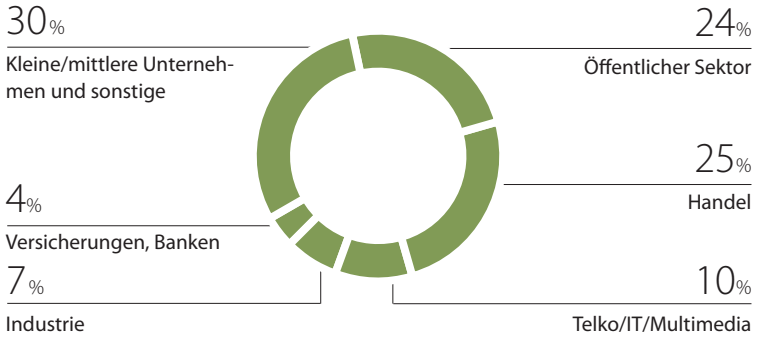
NUTZUNGSARTEN

Basis: Mieteinnahmen (Stand 31. März 2011)



HAUPTMIETER

Basis: Mieteinnahmen (Stand 31. März 2011)



Transaktionsvolumen rund 5 Mio. Euro
Im ersten Quartal haben wir insgesamt fünf kleinere Immobilien mit einem Verkaufsvolumen von rund 4,8 Mio. verkauft. Aus dem Value added-Segment, das direkt gehaltene Immobilien umfasst, platzierten wir zwei Objekte mit einem Verkaufsvolumen von 0,5 Mio. Euro. Aus opportunistischen Co-Investments (an denen wir Minderheitsanteile halten) wurden weitere drei Immobilien für insgesamt 4,3 Mio. Euro Mio. Euro verkauft.

Nach Quartalsende erhöhte sich das Transaktionsvolumen deutlich: Im April verkauften wir eine Handelsimmobilie in Würzburg mit einem Verkaufsvolumen von über 14 Mio. Euro an einen institutionellen Investor.

Weitere Fortschritte im Geschäftsfeld Fonds
Der Einstieg der DIC Asset AG in das Fonds-Geschäft wurde im März 2011 erfolgreich abgeschlossen: Das Eigenkapital unseres Immobilien-Spezialfonds „DIC Office Balance I" wurde in Höhe von rund 120 Mio. EUR vollständig eingeworben. Darüber hinaus liegen uns aus dem Investorenkreis bereits Zusagen für das Wachstum des Fonds vor. Wir planen auch in diesem Bereich weiteres Wachstum durch Aufstockung des Fondsvolumens und gegebenenfalls über die Auflage weiterer Spezialfonds.

LILIENTHALSTRASSE, KORNTAL BEI STUTTGART

Sicherung des Cashflows für mehrere Jahre
- Mieterwünsche umgesetzt
- Investition und Verlängerung der Mietverträge

Die Büroimmobilie mit einer Mietfläche von 6.800 m² wurde 2007 erworben und ist an zwei Großmieter vermietet. Im Zuge unserer Mieterbetreuung haben wir festgestellt, dass konkrete Wünsche an die Immobilie bestanden. Um diese zu erfüllen und die Mieter weiter an das Objekt zu binden, haben wir ein umfassendes Optimierungs- und Sanierungsprogramm vereinbart, bei dem die Mieter eingebunden werden. Im Gegenzug konnten wir die Vermietung bei gleichbleibenden Konditionen um mehrere Jahre verlängern und damit den Cashflow des Objekts sichern.

Verstärkung im Personalbereich
Wir haben uns zu Anfang des Jahres gezielt in den Bereichen Investment und Asset- und Propertymanagement verstärkt, um unsere Wachstumsziele zu erreichen und neue Potenziale auszuschöpfen. Verglichen mit dem Vorjahr stieg die Mitarbeiterzahl um zehn Mitarbeiter, gegenüber dem 31.12.2010 um acht Mitarbeiter. Die Mehrzahl unserer Mitarbeiter sind vor Ort in der Vermietung und Optimierung unseres Objektbestands bei unserem Asset- und Propertymanager DIC Onsite tätig.

ANZAHL MITARBEITER

	31.03.2011	31.03.2010
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	**10**	8
Asset- und Propertymanagement	**91**	85
Konzernmanagement und Administration	**17**	15
Gesamt	**118**	108

SILCHER STRASSE, NEU-ULM

Hotelimmobilie lückenlos weitervermietet
- Investitionskonzept für langfristige Weiterführung
- Fortsetzung auf bisherigem 4-Sterne-Niveau

Die Hotelimmobilie mit 4-Sterne-Betrieb auf rund 6.600 m² Mietfläche akquirierte die DIC 2006 als Bestandteil eines opportunistischen Portfolios. Der bisherige Mieter beendete sein Vertragsverhältnis fristgerecht Ende März 2011. Wir erarbeiteten ein Konzept, um die Immobilie auf ein Qualitätsniveau zu bringen, das langfristig modernen Übernachtungsansprüchen genügt. Damit konnten wir den neuen Mieter RIMC überzeugen, der das Objekt für 15 Jahre mietet und weiterhin ein Hotel der 4-Sterne-Kategorie betreiben wird. Die DIC wird, ebenso wie der Mieter, einen niedrigen einstelligen Millionen-Euro-Betrag investieren, was den Wert der Immobilie stabil hält und die Mieteinnahmen langfristig sichert.

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

Mieteinnahmen durch Portfolioverkleinerung beeinflusst

Im ersten Quartal 2011 haben wir Bruttomieteinnahmen von 27,6 Mio. Euro erwirtschaftet. Gegenüber dem Vorjahresquartal ist dies ein Rückgang von 4,1 Mio. Euro (-13%), der wesentlich aus dem verkleinerten Portfolio nach Verkäufen und der Fondsplatzierung zurückzuführen ist. Zusätzlich wirkte sich der Auslauf einzelner Mietverträge aus, der bereits teilweise kompensiert werden konnte. Gegenüber dem vierten Quartal lag der Rückgang bei 1,6 Mio. Euro (-5%). Die Nettomieteinnahmen lagen mit 25,3 Mio. Euro um 3,7 Mio. Euro (-13%) unterhalb des Vorjahresergebnisses von 29,0 Mio. Euro.

Im ersten Quartal 2011 wurden keine Immobilienverkäufe aus direkt gehaltenen Immobilien wirksam. Im Vorjahr hatten wir bis März 2010 Verkäufe mit einem Volumen von 1,5 Mio. Euro erreicht. Vor allem durch die Verwaltung der Fondsimmobilien erhöhte sich die Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren deutlich um 67% auf 1,0 Mio. Euro. Die Gesamterträge lagen vor allem auf Grund der veränderten Mieteinnahmebasis mit 5,7 Mio. Euro (-15%) unterhalb des Vorjahresniveaus bei 32,7 Mio. Euro.

Operative Kosten leicht erhöht

Die operativen Kosten lagen im ersten Quartal 2011 vor allem auf Grund der erhöhten Mitarbeiterzahl über dem Niveau des Vorjahrs. Der Personalaufwand erhöhte sich um 0,1 Mio. Euro (+4%) auf 2,4 Mio. Euro, der Verwaltungsaufwand stieg um 0,2 Mio. Euro (+10%) auf 2,2 Mio. Euro. Die operative Kostenquote (Verwaltungs- und Personalaufwand zu Bruttomieteinnahmen, bereinigt um Immobilienmanagement-Erträge) beläuft sich aktuell auf 13% (VJ 12%) – beeinflusst durch die gestiegenen Kosten, aber auch das gesunkene Einnahmeniveau. Inklusive der Portfolioerweiterung durch Akquisition der Kaufhof-Immobilien läge die Quote pro forma bei weniger als 12%. Die Abschreibungen sanken auf Grund der Portfolioabgänge um 0,8 Mio. Euro (-10%) auf 6,9 Mio. Euro.

Finanzierungskosten deutlich gesunken

Das Zinsergebnis konnten wir erneut deutlich um 3,9 Mio. Euro (+24%) auf -12,4 Mio. Euro verbessern. Hierzu trug neben dem niedrigeren Finanzierungsvolumen vor allem die Kostenoptimierung bei Darlehen und Zinssicherungsinstrumenten bei.

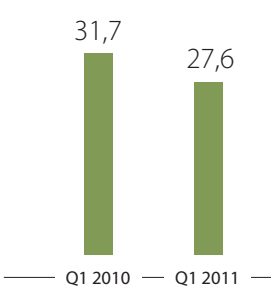
Co-Investments: Ergebnisbeitrag unter Vorjahr

Im Bereich Co-Investments entfällt mit dem planmäßigen Auszug des Mieters aus unserer Projektentwicklung MainTor zum Ende 2010 ein wesentlicher Bestandteil aus dem operativen Betrieb unserer Beteiligungen. Zusätzlich fielen geringere Verkaufsgewinne als im Vorjahresquartal an. Dies wird teilweise kompensiert durch Erträge aus der 20-%igen Fondsbeteiligung an unserem Spezialfonds DIC Office Balance I. Insgesamt sinken die Erträge aus assoziierten Unternehmen um 1,5 Mio. Euro (-79%) auf 0,4 Mio. Euro.

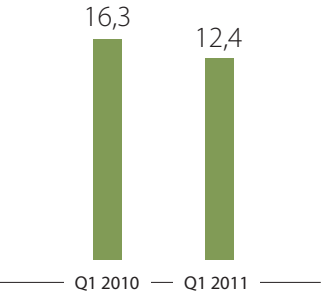
ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

in Mio. Euro	**Q1 2011**	Q1 2010	
Mieteinnahmen	**27,6**	31,7	-13%
Erlöse aus Verkäufen	**0,0**	1,5	-100%
sonstige Erträge	**5,1**	5,2	-2%
Gesamterträge	**32,7**	38,4	-15%

MIETEINNAHMEN
in Mio. Euro



ZINSERGEBNIS
in Mio. Euro



FFO bei 10,0 Mio. Euro

Der FFO des ersten Quartals 2011 betrug 10,0 Mio. Euro und lag damit 0,9 Mio. Euro (-8%) unterhalb des Vorjahresergebnisses. Wir konnten den Rückgang der Mieteinnahmen vor allem durch den deutlich verbesserten Finanzierungsaufwand weitgehend ausgleichen. Je Aktie belief sich der FFO, angepasst um Effekte aus der Kapitalerhöhung, auf 0,25 Euro (VJ 0,33 Euro).

Konzernüberschuss mit 2,8 Mio. Euro auf Vorjahreshöhe

Im ersten Quartal 2011 erreichten wir einen Konzernüberschuss auf Niveau des Vorjahres von 2,8 Mio. Euro. Die niedrigere Mieteinnahmebasis nach Verkäufen und Fondsplatzierung sowie die geringeren Ergebnisbeiträge aus Co-Investments haben wir mit deutlichen Einsparungen bei der Finanzierung weitgehend ausgeglichen. Das Ergebnis je Aktie, angepasst um Effekte aus der Kapitalerhöhung, betrug 0,07 Euro (VJ 0,08 Euro).

Segmentbeiträge mit positiven Effekten durch günstigere Finanzierung

In den Segmenten Core plus und Value added wurden mit 13,8 Mio. Euro beziehungsweise 16,9 Mio. Euro durch die Portfolioverkleinerung weniger Mieteinnahmen als im Vorjahr erzielt. Dies ist vor allem das Resultat der Verkäufe in 2010 und im Falle des Core plus-Portfolios zusätzlich die Ausgliederung der Fondsimmobilien. Für das Segment Co-Investments werden wegen der Minderheitsbeteiligungen keine Mieteinnahmen ausgewiesen.

Im Segment Core plus sank das Ergebnis vor Steuern leicht um 0,5 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr auf 2,1 Mio. Euro, die rückläufigen Mieteinnahmen konnten durch Einsparungen bei der Finanzierung teilweise kompensiert werden. Das Ergebnis vor Steuern im Segment Value added nahm um 1,0 Mio. Euro auf 2,1 Mio. Euro, vor allem durch deutliche Verbesserungen in der Finanzierung, zu. Das Ergebnis vor Steuern des Segments Co-Investments sank um 1,5 Mio. Euro auf 0,4 Mio. Euro. Der Rückgang resultiert vor allem aus dem geplanten Wegfall der Mieteinnahmen aus dem MainTor-Areal.

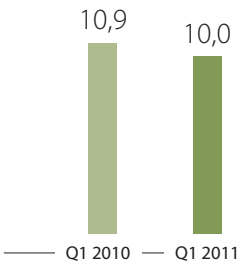
ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. Euro	**Q1 2011**	Q1 2010	
Nettomieteinnahmen	**25,3**	29,0	-13%
Verwaltungsaufwand	**-2,2**	-2,0	+10%
Personalaufwand	**-2,4**	-2,3	+4%
Ergebnis sonstige betriebliche Erträge/ Aufwendungen	**0,3**	0,0	––
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	**1,0**	0,6	+67%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	**0,4**	1,9	-79%
Zinsergebnis	**-12,4**	-16,3	-24%
Funds from Operations	**10,0**	10,9	-8%

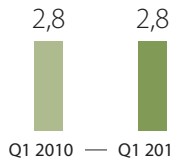
ÜBERBLICK ERGEBNISSE

in Mio. Euro	**Q1 2011**	Q1 2010	
FFO	**10,0**	10,9	-8%
EBITDA	**22,0**	25,3	-13%
EBIT	**15,1**	17,6	-14%
EBDA	**9,7**	10,5	-8%
Konzernjahresüberschuss	**2,8**	2,8	0%
Konzernjahresüberschuss je Aktie (Euro)	**0,07**	0,08	-13%
FFO je Aktie (Euro)	**0,25**	0,33	-24%

FUNDS FROM OPERATIONS
in Mio. Euro



KONZERNÜBERSCHUSS
in Mio. Euro



FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Finanzierungsmanagement folgt klarer Zielsetzung

Wir verfolgen bei der Finanzierung der DIC Asset AG mehrere wesentliche Ziele. Eine lückenlose und verlässliche Liquiditätsversorgung ist ebenso wichtig wie der Aufbau einer insgesamt langfristig orientierten und stabilen Finanzierungsarchitektur, die Marktveränderungen möglichst unbeschadet standhält. Ebenfalls ist uns eine Flexibilität wichtig, da diese uns die Nutzung von Marktchancen ermöglicht und Entscheidungsspielraum offen hält. Zu guter Letzt stellt die Finanzmittelversorgung zu günstigen Konditionen einen entscheidenden Faktor unserer Profitabilität dar.

Finanzschulden: langfristig vereinbart

Mit einer durchschnittlichen Laufzeit von rund 4 Jahren hat der überwiegende Teil unserer Finanzschulden von ingesamt 1.369,2 Mio. Euro einen langfristigen Horizont. Nur rund 8% der Finanzschulden stehen in den nächsten zwölf Monaten zur Refinanzierung an. Die im März 2011 erfolgte Akquisition haben wir zunächst in großen Teilen aus Eigenmitteln finanziert, die bis Jahresende durch die Inanspruchnahme einer bereits verhandelten und auf zehn Jahre ausgelegten Fremdfinanzierungslinie teilweise abgelöst werden.

Breite Absicherung des Zinsniveaus

Wir haben mit 86% die Mehrheit unserer Finanzschulden gegenüber Zinssteigerungen abgesichert, entweder durch Kreditvereinbarungen mit fixem Zinssatz oder über Zinssicherungsinstrumente. Im ersten Quartal haben wir den Anteil gesicherter Zinsvereinbarungen um 5 Prozentpunkte erhöht. Über den variabel vereinbarten Anteil von 14%, der im wesentlichen kurzfristige Finanzierungen umfasst, profitieren wir vom weiterhin niedrigen Zinsniveau.

Finanzierungsaufwand deutlich gesunken

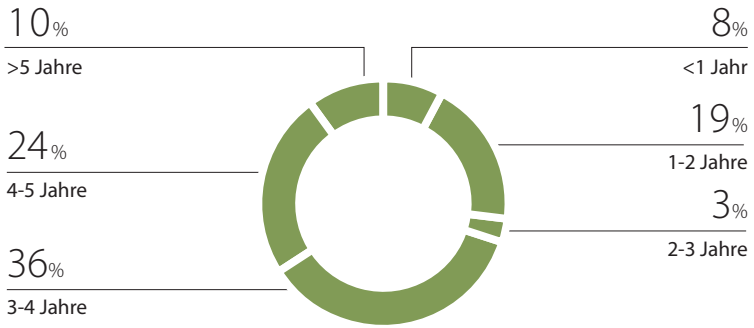
Der durchschnittliche Zinssatz über alle unsere Finanzschulden beträgt per 31.03.2011 4,35% und liegt damit um fünf Basispunkte leicht höher als am Jahresende 2010. Wir konnten im ersten Quartal unsere Finanzierungen erneut strukturell und kostenorientiert bei Kreditvereinbarungen und Zinssicherungsinstrumenten verbessern. Zusätzlich positiv wirkt sich das reduzierte und optimierte Finanzierungsvolumen nach Verkäufen und der Fondsplatzierung im letzten Jahr aus. Insgesamt wurden die Zinsaufwendungen um 3,6 Mio. Euro (-20%) gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 14,2 Mio. Euro gesenkt. Für Zinssicherungsinstrumente wurden hiervon 6,5 Mio. Euro aufgewendet. Der gestiegene Zinsertrag resultiert aus der höheren Liquidität durch die letzten Kapitalerhöhungen sowie durch die Fondsplatzierung und Verkäufe.

Investitionen auf Wachstum ausgerichtet

In den ersten drei Monaten haben wir 110,9 Mio. Euro in den Bestand und das Wachstum der DIC Asset AG investiert. Der überwiegende Teil resultierte aus dem Portfolioausbau durch die Akquisition der zwei Kaufhof-Immobilien im März 2011. Für Bestandsmaßnahmen wie Sanierungen, Mieterausbauten oder technische Optimierungen wurden 2,0 Mio. Euro ausgegeben. Die Bestandsinvestitionen finden überwiegend im Rahmen langfristiger Vermietungen statt und ermöglichen damit die Sicherung und den Ausbau regelmäßiger Cashflows. Im Vorjahr wurden 5,3 Mio. Euro in den Portfolioausbau und 3,4 Mio. Euro in den Bestand investiert.

RESTLAUFZEIT FINANZSCHULDEN

Finanzschulden per 31.03.2011



Cashflow deutlich gesteigert

Der Cashflow war im ersten Quartal 2011 besonders von zwei Themen beeinflusst: durch die Rückkehr der DIC Asset AG an den Akquisitionsmarkt mit einem ersten größeren Zukauf und die Kapitalerhöhung im März 2011.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag mit 9,4 Mio. Euro um 1,8 Mio. Euro (24%) über dem Vorjahreswert. Der niedrigere Mittelzufluss aus dem verkleinerten Portfolio wurde durch gestiegene Erlöse aus dem Immobilienmanagement sowie durch Einsparungen bei Finanzierungen mehr als kompensiert. Für Investitionszwecke flossen in Summe 75,6 Mio. Euro ab. Während die Bestandsinvestitionen unter Vorjahresniveau lagen, erhöhten sich die Akquisitionsinvestitionen durch den Zukauf der zwei Kaufhof-Immobilien deutlich. Im Vorjahresquartal lag der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit bei 9,9 Mio. Euro. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag bei 44,3 Mio. Euro. Er ist vor allem durch den Mittelzufluss aus der Kapitalerhöhung geprägt. Darlehensaufnahmen wurden durch Darlehensrückzahlungen zu großen Teilen ausglichen. Die Darlehensrückzahlungen enthalten neben den Regeltilgungen unter anderem die Rückführungen für die Ende 2010 verkauften Objekte in Höhe von 41,0 Mio. Euro.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich per 31.03.2011 um 17,3 Mio. Euro auf 95,3 Mio. Euro.

CASHFLOW IM ÜBERBLICK

in Mio. Euro	**Q1 2011**	Q1 2010
Konzernüberschuss	**2,8**	2,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**9,4**	7,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-75,6**	-9,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**44,3**	41,1
Zahlungswirksame Veränderungen	**-22,0**	38,8
Finanzmittelfonds zum 31. März	**95,3**	77,6

Bilanzsumme wächst um 3%

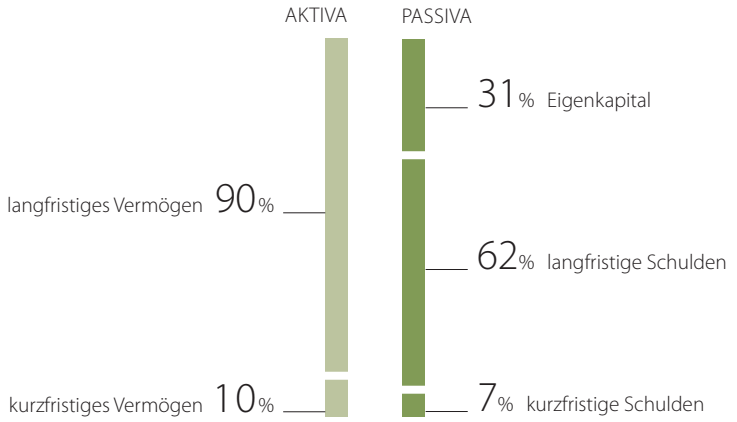
Vor allem die erste größere Akquisition der DIC Asset AG und die Kapitalerhöhung wirkten sich im ersten Quartal 2011 auf die Bilanz aus. Die Bilanzsumme erhöhte sich um 59,4 Mio. Euro (+3%) auf 2.109,4 Mio. Euro.

Aktiva: Immobilienvermögen ausgebaut

Das langfristige Vermögen erhöhte sich um 102,3 Mio. Euro (+6%) auf 1.905,4 Mio. Euro. Dies lag vor allem am bilanziellen Übergang der Kaufhof-Immobilien nach der Akquisition im März 2011.

Das kurzfristige Vermögen reduzierte sich um 42,8 Mio. Euro (-17%) auf 204,0 Mio. Euro. Forderungen aus dem Immobilienverkauf veringerten sich durch den Kaufpreiseingang. Das Barguthaben reduzierte sich vor allem durch die Zahlung des Kaufpreises nach der Akquisition der zwei Handelsimmobilien im März 2011. Der Großteil des Kaufpreises wurde vorerst aus Eigenmitteln gezahlt. Dem stand der Liquiditätszufluss aus der Kapitalerhöhung positiv gegenüber. Die Forderungen gegenüber nahe stehende Unternehmen reduzierten sich durch die Darlehensrückführung durch die ProDIC im Zusammenhang mit der vollständigen Platzierung der Fondsanteile.

BILANZSTRUKTUR



BILANZ IM ÜBERBLICK

in Mio. Euro	31.03.2011	31.12.2010
Bilanzsumme	**2.109,4**	2.050,0
Langfristiges Vermögen	**1.905,4**	1.803,1
Kurzfristiges Vermögen	**204,0**	246,8
Eigenkapital	**660,4**	587,1
Langfristige Schulden	**1.306,6**	1.307,4
Kurzfristige Schulden	**142,4**	155,5
Eigenkapitalquote in %	**31,3**	28,6
Verschuldungsgrad in %	**68,7**	71,4

Eigenkapitalquote erhöht sich auf 31%

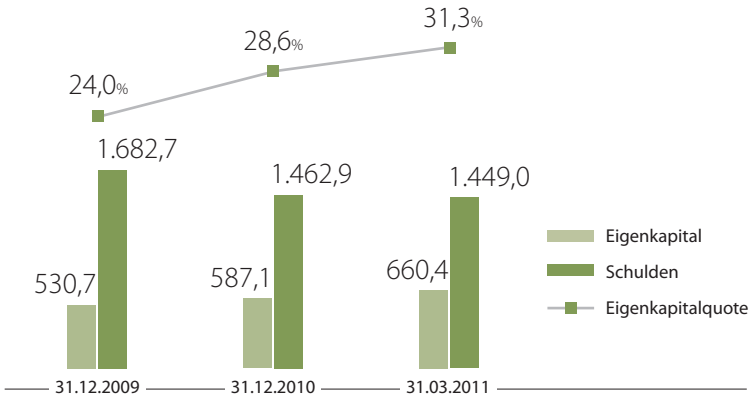
Das Eigenkapital wuchs um 73,3 Mio. Euro (+12%) auf 660,4 Mio. Euro. Erhöhend wirkten sich im Wesentlichen die Kapitalerhöhung, das Periodenergebnis und die positive Entwicklung der Hedging-Rücklage auf Grund des steigenden Zinsniveaus aus. Die Eigenkapitalquote stieg dadurch signifikant an und betrug zum Quartalsende 31,3% (31.12.2010: 28,6%).

Schulden insgesamt auf Vorjahresniveau

Die Schulden betrugen am 31.03.2011 1.449,0 Mio. Euro und lagen damit leicht unterhalb des Werts zum Jahresende 2010. Die langfristigen Schulden sanken um 0,8 Mio. Euro auf 1.306,6 Mio. Euro. Hier wurde ein leichter Anstieg der Finanzschulden durch den Rückgang bei Derivaten auf Grund des steigenden Zinsniveaus ausgeglichen. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten reduzierten sich um 13,1 Mio. Euro (-8%) auf 142,4 Mio. Euro, hauptsächlich durch die mit den Verkäufen des letzten Jahres in Verbindung stehenden Darlehensrückführungen (41,0 Mio. Euro).

EIGENKAPITALQUOTE DEUTLICH VERBESSERT

Eigenkapital und Schulden in Mio. Euro



EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Kapitalerhöhung wurde am 4. April 2011 im Handelsregister eingetragen.

Wir haben im April 2011 unsere Planungen zur Begebung einer Anleihe bekanntgegeben. Nach Genehmigung der Informationsmaterialien durch die Aufsichtsbehörden startete die Vermarktung und Platzierung Ende April. Für Mitte Mai 2011 ist nach der Erstplatzierung die Aufnahme des regulären Handels am Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse geplant.

Mit der Anleihe können Investoren direkt und bereits in kleiner Stückelung in unser Geschäftsmodell investieren und profitieren von attraktiven Konditionen mit einem feststehenden Zinssatz. Wir erweitern und flexibilisieren unsere Finanzierungsbasis durch die Anleihenbegebung und erschließen uns einen neuen Investorenkreis. Mit den eingeworbenen Mitteln streben wir vor allem die rasche Umsetzung unsere Wachstumspläne an.

Im April haben wir eine Immobilie aus dem Falk-Portfolio für 14,4 Mio. Euro veräußert. Der Notartermin fand am 4. April statt. Da es sich um ein Objekt aus unseren opportunistischen Co-Investments handelt, partizipieren wir am Verkaufsgewinn mit 20%.

CHANCEN UND RISIKEN

Im Geschäftsbericht für das Jahr 2010, der im März 2011 veröffentlicht wurde, gehen wir ausführlich auf die Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit ein und informieren über das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem. Seitdem haben sich – weder im Unternehmen noch im relevanten Umfeld – wesentliche Veränderungen ereignet.

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. Für Transaktionen mit diesen Unternehmen und Personen gelten grundsätzlich die gleichen Bedingungen wie für vergleichbare Geschäfte mit Dritten. Bis März 2011 wurden keine wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen getätigt.

PROGNOSE

Positive allgemeine Wirtschaftsbedingungen erwartet

Derzeit spricht die gute Auftragslage deutscher Unternehmen für eine Fortsetzung des wirtschaftlichen Erholungskurses. Auch wenn die Dynamik im Export abebbt: Mittlerweile haben sich auch Ausrüstungsinvestitionen, das Baugewerbe und der private Konsum als Zugkräfte der Konjunktur stärker etabliert. Die Experten des IWH (Institut für Wirtschaftsforschung Halle) rechnen mit einem Zuwachs des realen BIP um 3% für 2011. Damit dürfte auch dieses Jahr Deutschland an der Spitze des Wachstums der europäischen Nationen liegen. Die Leitzinsen könnten während des laufenden Jahres weiter erhöht werden, die fortbestehenden Risiken im Finanzbereich auf Grund der Schuldenkrise, der politischen Turbulenzen in Afrika und der Atomkatastrophe in Japan sprechen derzeit aber gegen größere Zinssprünge. Der Arbeitsmarkt erfährt nach wie vor durch den wirtschaftlichen Aufwärtsschwung Impulse, so dass es möglich ist, dass die Zahl der Arbeitslosen 2011 wieder unter die 3-Millionen-Marke fällt.

Düsseldorf
Central Park Offices

Breitere Finanzierungsbasis angestrebt

Wir haben in den letzten Monaten die Planungen vorangetrieben, eine Unternehmensanleihe zu begeben. Wir sehen Anleihen als attraktive Möglichkeit, unsere Fremdfinanzierungsaktivitäten langfristig neben der klassischen Bankenfinanzierung auf ein noch breiteres Fundament zu stellen und damit noch flexibler zu gestalten. Wir wenden uns mit diesem Angebot sowohl an institutionelle Investoren als auch interessierte Privatanleger. Die Erlöse aus der Emission, die Mitte Mai 2011 mit Aufnahme des Handels an der Frankfurter Wertpapierbörse abgeschlossen sein wird, werden wir zur weiteren Entwicklung der Gesellschaft und dem Wachstum einsetzen.

Vermietungsvolumen auf Vorjahresniveau geplant

Wir haben das Jahr 2011 mit einer deutlichen Steigerung der Vermietungsleistung von 55% auf 48.300 m^2 erfreulich begonnen. Derzeit zeigt sich der Vermietungsmarkt etwas günstiger. Wir sind mit unserer Organisation – mit direktem Mieterkontakt vor Ort und nah an unseren Immobilien – gut aufgestellt, um eine lebendigere Nachfrage für uns nutzen zu können. Im laufenden Jahr rechnen wir erstmals wieder mit verbesserten Chancen für die Neuvermietung, die wir aktiv angehen. Zusätzlich wird sich wie gewohnt aus der Nachvermietung ein wesentlicher Teil unserer Vermietungsleistung speisen und damit zur nachhaltigen Sicherung unseres Cashflows dienen. Nach wie vor planen wir ein Vermietungsvolumen auf Vorjahresniveau und eine Steigerung der Vermietungsquote um bis zu einen Prozentpunkt auf 87%.

Verkäufe als Teil des laufenden Geschäftsbetriebs

Weiterhin sind die Aktivitäten am Transaktionsmarkt ähnlich rege wie in den letzten Monaten des Jahres 2010. Dies ist für uns eine gute Grundlage, um im laufenden Geschäftsbetrieb regelmäßig Immobilien zu platzieren. Wir haben innerhalb des ersten Quartals 2011 Immobilien für rund 5 Mio. Euro verkauft, im April kam zusätzlich ein Volumen von 14,4 Mio. Euro hinzu. Mit zunehmenden Investoreninteresse auch für Objekte jenseits des Core-Segments rechnen wir mit ausreichend Möglichkeiten, um das im Rahmen unseres laufenden Geschäftsbetriebs geplante Volumen von rund 80 bis 100 Mio. Euro im Lauf des Jahres zu erreichen.

Weitere Wachstumsschritte in Planung

Mit unserer ersten Akquisition im März 2011 in Höhe von 108 Mio. Euro sind wir als Investor an den Markt zurückgekehrt. Wir sehen zunehmend Möglichkeiten für Zukäufe im Markt, die mit den Strategien unserer Investitionssegmente übereinstimmen. Generell sind wir mit der breiten Aufstellung in der Wertschöpfung – vom effizienten Immobilienmanagement bis zur Neupositionierung durch Projektentwicklung – für Portfolioerweiterungen und die rasche Realisierung von Potenzialen sowohl von Einzelimmobilien als auch gemischten Portfolios gut vorbereitet. Wir werden diese Chancen bei attraktiven Gelegenheiten zur passenden Erweiterung unseres Portfolios wahrnehmen. Insgesamt planen wir für 2011 – entsprechend der Liquiditätsausstattung nach Kapitalerhöhung und erfolgreicher Anleiheemission – mittelbar und unmittelbar ein Investitionsvolumen von rund 200 bis 300 Mio. Euro über alle unsere Investitionssegmente.

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

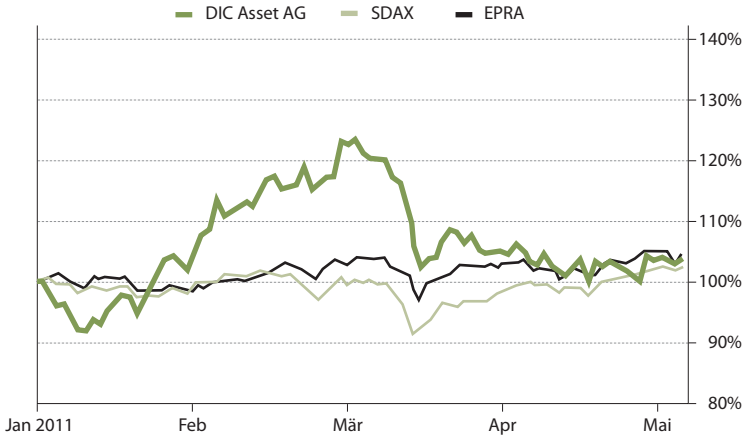
Auch 2011 besitzen Prognosen angesichts der Risiken, die derzeit die wirtschaftliche Entwicklungen beeinflussen könnten, ein hohes Maß an Unsicherheit. Deswegen können unsere Planungen von den tatsächlichen Ereignissen abweichen, insbesondere wenn sich Rahmenbedingungen oder zu Grunde liegende Annahmen verändern.

Wir rechnen für 2011 – auf Basis des bestehenden Portfolios und einer Vermietungsquote von 87% – unverändert mit Mieteinnahmen zwischen 112 und 115 Mio. Euro. Auf operativer Ergebnisebene erwarten wir für 2011 weiterhin einen FFO zwischen 40 und 42 Mio. Euro.

DIC Asset-Aktie: Starker Start ins neue Jahr

Die Aktie der DIC Asset AG folgte in den ersten drei Monate einer deutlich stärkeren Dynamik als der Markt. Nach einem kurzen Absacken auf den Jahrestiefstkurs von 8,08 Euro am 11. Januar 2011 ging es kräftig aufwärts bis auf den Jahreshöchststand von 10,88 Euro am 03. März 2011. Durch die Bekanntgabe der Kapitalerhöhung geriet der Kurs unter Druck, trotzdem übertraf unser Kurs den festgelegten Ausgabepreis von 8,00 Euro stets deutlich. Das erste Quartal 2011 beendete die DIC Asset-Aktie bei 9,25 Euro. Gegenüber dem Jahresstart ist dies – trotz des Einflusses durch die laufende Kapitalerhöhung – insgesamt ein deutlicher Zuwachs von 11%. Unser Wert liegt damit über den relevanten Vergleichsindizes: der EPRA Developed Europe legte in den ersten Monaten nur um 2% zu, der DAX stieg ebenfalls um 2%, während der SDAX um 1% nachgab. Per 31. März 2011 lag die Marktkapitalisierung der DIC Asset AG (vor Kapitalerhöhung) bei rund 423 Mio. Euro.

KURSENTWICKLUNG



Kapitalmaßnahmen zur Unterstützung der Wachstumsstrategie

Mit dem Anziehen der Immobilienmärkte verfolgen wir eine klare Strategie: wir möchten mit Investitionen in allen unseren Immobiliensegmenten die DIC Asset AG durch Wachstum und Zukäufe weiterentwickeln. Die Akquisition zweier großer Handelsimmobilien war ein erster Schritt und unsere Rückkehr als Käufer auf dem Investmentmarkt. Für weiteres Wachstum in einem Markt, der attraktive Akquisitionschancen bietet, haben wir mit der Kapitalerhöhung sowie unserer ersten Anleihe aktuell Maßnahmen sowohl auf Eigen- wie auch Fremdkapitalseite erfolgreich abgeschlossen.

Kapitalerhöhung im März mehr als fünffach überzeichnet

Im März 2011 haben wir eine weitere Kapitalerhöhung um rund 17% aus dem genehmigten Kapital realisiert. Damit steigt die Aktienanzahl von 39,2 auf 45,7 Mio. Durch den Ausschluss des börslichen Bezugsrechtshandels richtete sich das Angebot ausschließlich an bestehende Aktionäre. Dies hat den Vorteil, dass die Kapitalmaßnahme mit überschaubarem Aufwand ohne Prospektpflicht zügig und kosteneffizient realisierbar war. Die hohe Bezugsquote von rund 88% ist Ausdruck des Vertrauens unserer Aktionäre in die DIC Asset AG. Zusammen mit dem angemeldeten Überbezug der nicht bezogenen Aktien bestand ein Nachfragevolumen, das dem 5,1-fachen der Kapitalmaßnahme von 52,2 Mio. Euro entsprach.

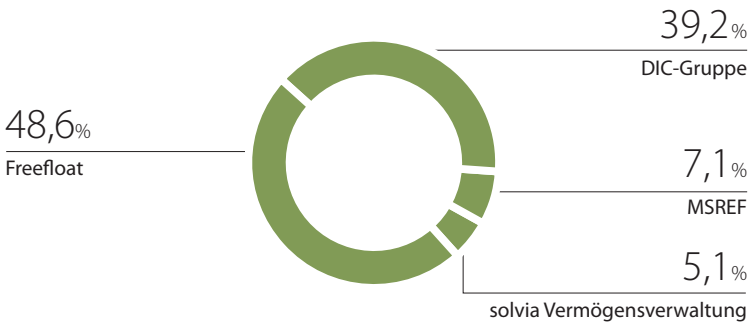
Aktionärsstruktur nahezu unverändert

Durch die Kapitalerhöhung ergaben sich nur geringfügige Veränderungen der Aktionärsstruktur: die DIC-Gruppe hält 39,2% der Aktien, MSREF folgt mit 7,1% (vorher 8,3%) und die solvia Vermögensverwaltung kommt auf 5,1%. Der Streubesitz beläuft sich auf 48,6%.

Im Fokus der IR-Kommunikation: die Jahreszahlen 2010

Im ersten Quartal 2011 stand die Veröffentlichung und Kommunikation des Jahresabschlusses sowie die Vorbereitung der Kapitalerhöhung im Zentrum der Investor Relations-Arbeit. Der Vorstand und das Investor Relations-Team erläuterten den bestehenden Investoren die Ergebnisse für 2010 auf Konferenzen und Terminen in Frankfurt, London, Amsterdam und Paris und informierten über den aktuellen Geschäftsverlauf sowie strategische Zielsetzungen.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

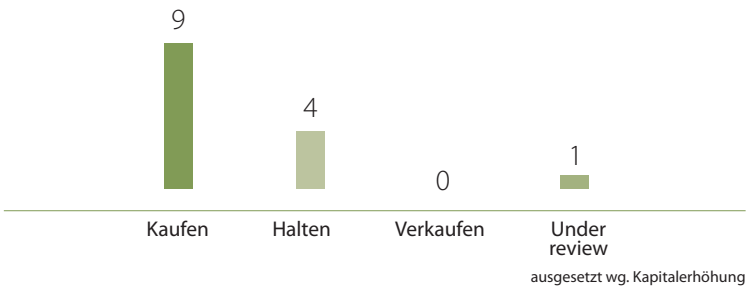


Positive Analystenurteile

Die Entwicklung der DIC Asset AG wird von derzeit 14 Instituten beobachtet. Die Mehrzahl bescheinigt unserem Unternehmen positive Entwicklungsperspektiven: Neun Analysten empfehlen aktuell (Stand 11. Mai 2011) den Kauf der Aktie. Vier Analysten raten zum Halten der Aktie. Ein Institut hat wegen der Kapitalerhöhung die Ausgabe des Kursziels sowie die Einstufung temporär ausgesetzt.

BERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE AKTIE

Coverage von 14 Bankhäusern (Stand Mai 2011)



KENNZAHLEN

in Euro [1]	Q1 2011	Q1 2010
Anzahl Aktien [2]	**39.958.905**	33.241.049
Ergebnis je Aktie	**0,07**	0,08
52-Wochen-Hoch	**10,65**	9,60
52-Wochen-Tief	**5,43**	3,69
Quartalsendkurs	**9,25**	7,25
Börsenkapitalisierung (in Mio. Euro)	**423**	284
Kurs am 11.05.2010	**9,18**	

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse
(2) angepasst um Effekte der Kapitalerhöhung im März 2011

FINANZKALENDER

12.05.2011	Veröffentlichung Zwischenbericht Q1/2011
24.05.2011	Metzler Immobilientag, Frankfurt
25.-26.05.2011	Kempen European Property Seminar, Amsterdam
15.06.2011	Morgan Stanley Pan European Real Estate Conference, London
05.07.2011	Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2010, Frankfurt
11.08.2011	Veröffentlichung Zwischenbericht Q2/2011
01.-02.09.2011	EPRA Annual Conference, London
07.-08.09.2011	Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York
04.-06.10.2011	Expo Real, München
06.10.2011	Société Générale Pan European Real Estate Conference, London
19.10.2011	Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt
15.11.2011	Veröffentlichung Zwischenbericht Q3/2011

KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. MÄRZ 2011

in TEUR	**01.01.-31.03.2011**	01.01.-31.03.2010
Gesamterträge	**32.707**	38.447
Gesamtaufwendungen	**-17.619**	-20.859
Mieteinnahmen	**27.556**	31.686
Erbbauzinsen	**-193**	-193
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	**3.673**	4.467
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	**-3.988**	-5.218
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	**-1.752**	-1.717
Nettomieteinnahmen	**25.296**	29.025
Verwaltungsaufwand	**-2.207**	-1.955
Personalaufwand	**-2.426**	-2.285
Abschreibungen	**-6.921**	-7.737
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	**1.058**	625
sonstige betriebliche Erträge	**420**	158
sonstige betriebliche Aufwendungen	**-132**	-244
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	**288**	-86
Nettoerlös aus dem Verkauf von Immobilien	**0**	1.511
Restbuchwert der verkauften Immobilien	**0**	-1.510
Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien	**0**	1
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	**15.088**	17.588
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	**413**	1.853
Zinsergebnis	**-12.382**	-16.324
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**3.119**	3.117
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**-416**	-338
Latente Steuern	**104**	26
Konzernüberschuss	**2.807**	2.805
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	**2.764**	2.768
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	**43**	37
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie (Euro)	**0,07**	0,08

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG ZUM 31. MÄRZ 2011

in TEUR	**31.03.2011**	31.03.2010
Laufende Geschäftstätigkeit		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten Zinsen und Steuern	**13.269**	19.071
Realisierte Gewinne/Verluste aus Immobilienverkäufen	**0**	-1
Abschreibungen und Amortisation	**6.921**	7.737
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	**556**	-862
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	**-934**	-2.061
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	**19.812**	23.884
Gezahlte Zinsen	**-12.878**	-16.503
Erhaltene Zinsen	**1.626**	1.411
Gezahlte Steuern	**790**	-1.173
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**9.350**	7.619
Investitionstätigkeit		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	**7.950**	1.511
Erwerb von Immobilien	**-108.966**	-5.271
Investitionen in Immobilien	**-1.967**	-3.358
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	**602**	0
Darlehen an andere Unternehmen	**26.871**	-2.766
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	**-128**	-18
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-75.638**	-9.902
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	**52.250**	47.025
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	**41.576**	4.943
Rückzahlung von Darlehen	**-48.465**	-10.245
Gezahlte Eigenkapitaltransaktionskosten	**-1.025**	-646
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**44.336**	41.077
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**-21.952**	38.794
Finanzmittelfonds am 1. Januar	**117.292**	38.826
Finanzmittelfonds zum 31. März	**95.340**	77.620

KONZERNBILANZ ZUM 31. MÄRZ 2011

AKTIVA in TEUR	**31.03.2011**	31.12.2010
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	**1.822.391**	1.718.215
Betriebs- und Geschäftsausstattung	**509**	519
Anteile an assoziierten Unternehmen	**65.899**	64.670
Derivate	**245**	0
Immaterielle Vermögenswerte	**230**	255
Aktive latente Steuern	**16.160**	19.465
Langfristiges Vermögen	**1.905.434**	1.803.124
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	**17**	7.967
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**3.107**	2.635
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	**93.927**	105.682
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**5.452**	7.442
Sonstige Forderungen	**4.175**	3.955
Sonstige Vermögenswerte	**1.964**	1.876
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	**95.340**	117.292
Kurzfristiges Vermögen	**203.982**	246.849
Summe Aktiva	**2.109.416**	2.049.973

PASSIVA in TEUR	**31.03.2011**	31.12.2010
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	**39.187**	39.187
Kapitalrücklage	**569.288**	569.288
Hedgingrücklage	**-32.121**	-51.111
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	**51.552**	0
Bilanzgewinn	**31.007**	28.243
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	**658.913**	585.607
Minderheitenanteile	**1.468**	1.473
Summe Eigenkapital	**660.381**	587.080
Schulden		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	**1.260.778**	1.239.804
Passive latente Steuern	**8.621**	9.508
Derivate	**37.258**	58.116
Summe langfristiger Schulden	**1.306.657**	1.307.428
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	**108.415**	136.278
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**4.559**	3.451
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	**14.880**	18
Rückstellungen	**21**	22
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**2.080**	2.864
Sonstige Verbindlichkeiten	**12.423**	12.832
Summe kurzfristiger Schulden	**142.378**	155.465
Summe Schulden	**1.449.035**	1.462.893
Summe Passiva	**2.109.416**	2.049.973

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DES KONZERNS ZUM 31. MÄRZ 2011

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Rücklage für Cashflow-Hedges	Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	Bilanz-gewinn	Konzern-aktionären zustehendes Eigenkapital	Minder-heiten-anteile	**Gesamt**
Stand am 31. Dezember 2009	31.350	530.747	-56.489	0	23.620	529.228	1.450	**530.678**
Konzernüberschuss					2.768	2.768	37	**2.805**
Verluste aus Cashflow-Hedges*			-7.949			-7.949		**-7.949**
Gewinn aus Cashflow-Hedges von assozierten Unternehmen*			1.546			1.546		**1.546**
Gesamtergebnis			-6.403		2.768	-3.635	37	**-3.598**
Einzahlungen zur Kapitalerhöhung				46.379		46.379	0	**46.379**
Rückzahlung Minderheitenanteile						0	-30	**-30**
Stand am 31. März 2010	31.350	530.747	-62.892	46.379	26.388	571.972	1.457	**573.429**
Konzernüberschuss					13.612	13.612	48	**13.660**
Gewinne aus Cashflow-Hedges*			9.670			9.670		**9.670**
Gewinn aus Cashflow-Hedges von assozierten Unternehmen*			2.110			2.110		**2.110**
Gesamtergebnis			11.780		13.612	25.391	48	**25.439**
Ausschüttung					-11.756	-11.756		**-11.756**
Kapitalerhöhung	7.837	38.541		-46.379		0	0	**0**
Rückzahlung Minderheitenanteile						0	-32	**-32**
Stand am 31. Dezember 2010	39.187	569.288	-51.111	0	28.243	585.607	1.473	**587.080**
Konzernüberschuss					2.764	2.764	43	**2.807**
Gewinne aus Cashflow-Hedges*			17.729			17.729		**17.729**
Gewinn aus Cashflow-Hedges von assozierten Unternehmen*			1.261			1.261		**1.261**
Gesamtergebnis			18.990		2.764	21.754	43	**21.797**
Einzahlungen zur Kapitalerhöhung				51.552		51.552		**51.552**
Rückzahlung Minderheitenanteile						0	-48	**-48**
Stand am 31. März 2011	39.187	569.288	-32.121	51.552	31.007	658.913	1.468	**660.381**

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG ZUM 31. MÄRZ 2011

in TEUR	Q1 2011	Q1 2010
Mieteinnahmen		
Core Plus	**13.763**	16.945
Value Added	**13.793**	14.741
Co-Investments	**0**	0
Übrige	**0**	0
Konzern	**27.556**	31.686
EBITDA		
Core Plus	**12.764**	15.087
Value Added	**12.436**	12.930
Co-Investments	**0**	0
Übrige	**-3.192**	-2.692
Konzern	**22.008**	25.325
EBTDA		
Core Plus	**5.883**	6.262
Value Added	**5.556**	4.538
Co-Investments	**413**	1.853
Übrige	**-1.812**	-1.799
Konzern	**10.040**	10.854
EBT		
Core Plus	**2.512**	2.021
Value Added	**2.101**	1.085
Co-Investments	**413**	1.853
Übrige	**-1.907**	-1.842
Konzern	**3.119**	3.117

GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR - 31. MÄRZ 2011

in TEUR	Q1 2011	Q1 2010
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Cashflow-Hedges	**17.729**	-7.949
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	**1.261**	1.546
Direkt in Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**18.990**	-6.403
Konzernüberschuss	**2.807**	2.805
Gesamtergebnis	**21.797**	-3.598
Konzernaktionäre	**21.754**	-3.635
Minderheitenanteile	**43**	37
Latente Steuern auf Sicherungsinstrumente		
Cashflow-Hedges	**-5.844**	-10.995
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	**-225**	-792

▷ KONZERNANHANG ZUM 31. MÄRZ 2011

Allgemeine Angaben zur Berichterstattung

Der Quartalsabschluss umfasst gem. § 37 x 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 31. März 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 31. März 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 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 ersten Quartal 2011 ergaben sich keine Anpassungen auf Grund veränderter Schätzungen oder Annahmen.

Erläuterungen zum Konzernabschluss

Die DIC Asset AG hat zum 31.03.2011 von der Apollo Rida Golf S.a.r.l., Luxembourg zwei Einzelhandelsimmobilien in Bremen und Chemnitz erworben. Das Investitionsvolumen beträgt rund 108 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 Prozent. Bis März 2011 wurden Fremddarlehen in Höhe von 41,6 Mio. Euro aufgenommen. Diese dienen der Finanzierung der beiden Einzelhandelsobjekte (40,9 Mio. Euro) und zur Finanzierung von Capex-/TI-Maßnahmen (0,7 Mio. Euro). Hiervon sind 40,9 Mio. Euro durch Festzinsvereinbarungen gesichert.

Kapitalerhöhung

Mit Beschluss vom 15. März 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 erhöhte sich das Eigenkapital der Gesellschaft um rund 51,5 Mio. Euro. Die Eintragung der durchgeführten Kapitalerhöhung im Handelsregister erfolgte am 4. April 2011.

Gem. IAS 33.26 ist der gewichtete Durchschnitt der in der Periode und allen übrigen dargestellten Perioden in Umlauf befindlichen Stammaktien zu berichtigen, 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, z.B. die Ausgabe von Bezugsrechten an Altaktionäre gewährt wird. Die für das erste Quartal 2010 neu zu berücksichtigende Aktienanzahl per 31.03.2010 (33.241.049 Aktien) ergibt sich aus den beiden Gratiselementen der Kapitalerhöhungen aus 2010 und 2011. Der Effekt aus der Kapitalerhöhung 2010 beziehungsweise des Gratiselements beträgt 3,57% beziehungsweise 1.119.643 Aktien bezogen auf die Aktienanzahl vor der Kapitalerhöhung 2010 in Höhe von 31.349.999. Für die Kapitalerhöhung 2011 ergibt sich ein Gratiselement in Höhe von 1,97% beziehungsweise 771.407 Aktien bezogen auf die Aktienanzahl vor der Kapitalerhöhung im März 2011 in Höhe von 39.187.498.

Für die Aktienanzahl des ersten Quartals 2011 wirkt nur der Effekt aus der Kapitalerhöhung 2011 in Höhe von 1,97% beziehungsweise 771.407 Aktien, wodurch sich die Aktienanzahl zum 31. März 2011 auf 39.958.905 erhöht.

Sonstige Angaben

Im Berichtszeitraum haben sich in der Zusammensetzung der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat keine Veränderungen ergeben.

Dividende

Um die Aktionäre am Erfolg und der Wertsteigerung der DIC Asset AG angemessen teilnehmen zu lassen, wird der Vorstand auf der Hauptversammlung vom 5. Juli 2011 eine Dividende von 0,35 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2010 vorgeschlagen. Auch die Aktien aus der Kapitalerhöhung sind für das Jahr 2010 dividendenberechtigt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 4. April 2011 wurde der Notarvertrag für den Verkauf eines Objektes aus dem Segment Co-Investment mit einem Transaktionsvolumen von 14,4 Mio Euro unterzeichnet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang erfolgte am 15. April 2011. An diesem Verkauf partizipiert die Asset AG mit 20%.

Die DIC Asset AG wird eine Unternehmensanleihe in einem Volumen von mindestens 60 Mio. Euro bis zu 100 Mio. Euro mit einem Kupon von 5,875 Prozent begeben. Die Laufzeit der Anleihe beträgt fünf Jahre. Der Ausgabepreis beträgt 100 Prozent des Nennbetrages. Sie können in einer Stückelung von 1.000 Euro gezeichnet werden.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat am 29. April 2011 den Wertpapierprospekt genehmigt. Am 16. Mai 2011 ist nach der Erstplatzierung die Aufnahme des regulären Handels am Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse geplant.

▷ BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

AN DIE DIC ASSET AG, FRANKFURT AM MAIN

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 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 10. Mai 2011

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hübschmann
Wirtschaftsprüfer

Danesitz
Wirtschaftsprüfer

von links oben
nach rechts unten:
Mannheim, Dynamostraße,
Hamburg,
Simon-von-Utrecht-Straße
Erfurt, F1 Forum am Anger,
Köln, Agrippinawerft

MEHRPERIODENÜBERSICHT KENNZAHLEN

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

* angepasst um Effekte aus der Kapitalerhöhung im März 2011
** Unterjährige Akquisitionen zu Anschaffungskosten berücksichtigt

PORTFOLIOÜBERSICHT

Stand 31. März 2011

	Core plus	Value added	Co-Investments	**Gesamt**
Anzahl Immobilien	45	119	125	**289**
Portfoliovolumen in Mio. Euro*	899,7	877,6	306,0	**2.083,3**
Portfolioanteil	43%	42%	15%	**100%**
Jahresnettomiete	61,7	54,3	13,9	**129,9**
Mietfläche in m²	441.400	591.100	157.800	**1.190.300**
Miete pro m² in Euro	12,10	9,30	8,50	**10,30**
Vermietungsquote	94%	80%	83%	**86%**

* Marktwerte zum 31.12.2010, Zugänge nach dem 31.12.2010 zu Anschaffungskosten

NUTZUNGSARTEN

Basis: Mieteinnahmen (Stand 31. März 2011)

68 % Büroobjekte

21 % Handel

10 % Weiteres Gewerbe (u.a. Logistik, Lagerflächen)

1 % Wohnen

HAUPTMIETER

Basis: Mieteinnahmen (Stand 31. März 2011)

30 % Kleine/mittlere Unternehmen und sonstige

24 % Öffentlicher Sektor

25 % Handel

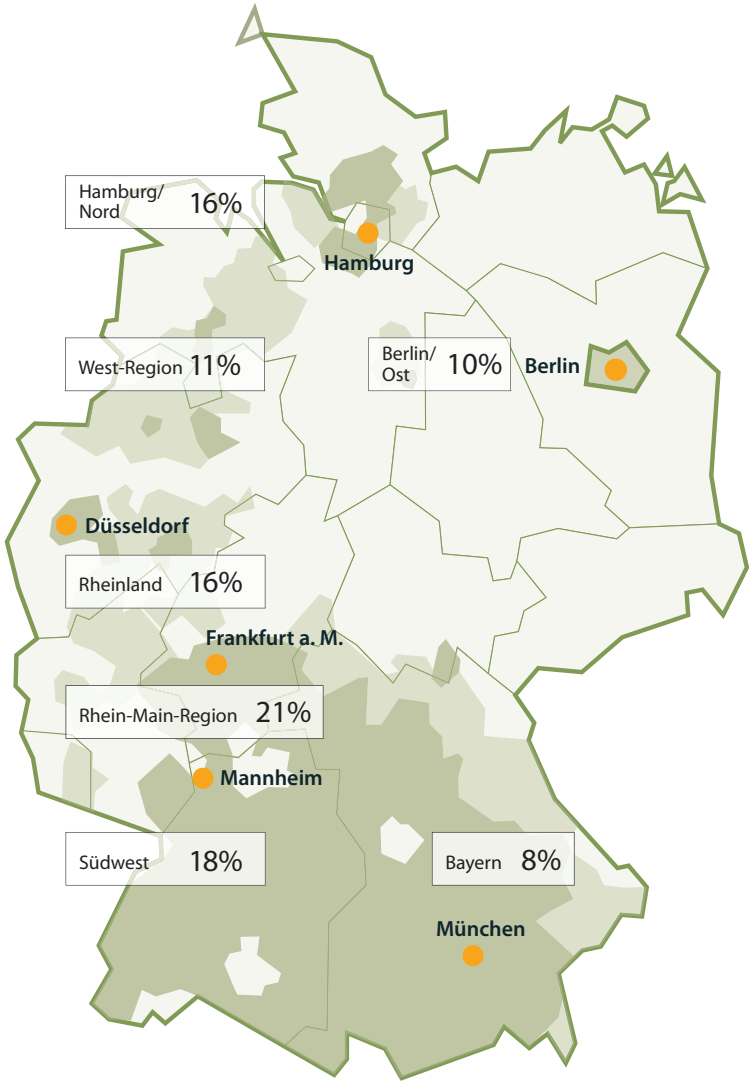
4 % Versicherungen, Banken

7 % Industrie

10 % Telko/IT/Multimedia

REGIONALE VERTEILUNG

nach Mietfläche in m², Stand: 31. März 2011



- Niederlassungen
- Region mit wirtschaftlich exzellenten Bedingungen
- Region mit wirtschaftlich guten Bedingungen

(basiert auf einem regionalen Ranking aus „Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft)

DIC Asset AG

Eschersheimer Landstraße 223
60320 Frankfurt am Main

Tel. (0 69) 9 45 48 58-0 · 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