



DIC · ASSET  
AKTIENGESELLSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT 2009





## Die DIC Asset AG auf einen Blick

Operative Kennzahlen in Mio. Euro	2009	2008		H2 2009	H1 2009	
Bruttomieteinnahmen	133,6	134,5	-1%	66,3	67,3	-1%
Nettomieteinnahmen	123,8	126,2	-2%	61,1	62,7	-3%
Erlöse aus Immobilienverkauf	15,2	49,9	-70%	8,3	6,9	+20%
Gesamterträge	171,3	207,1	-17%	86,0	85,3	+1%
Funds from Operations (FFO)	47,6	42,7	+11%	25,9	21,7	+19%
EBITDA	110,8	125,0	-11%	54,7	56,1	-2%
EBIT	80,3	97,0	-17%	39,2	41,1	-5%
EBDA	46,6	53,2	-12%	25,5	21,1	+21%
Konzernüberschuss	16,1	25,2	-36%	10,0	6,1	+64%
Investitionen	45,2	267,3	-83%	11,7	33,5	-65%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	38,7	37,2	+4%	19,9	18,8	+6%

Bilanzdaten in Mio. Euro	31.12.2009	31.12.2008		31.12.2009	30.06.2009	
Eigenkapitalquote in %	24,0	24,1	0%	24,0	23,8	+1%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.024,2	2.022,9	0%	2.024,2	2.040,8	-1%
Net Asset Value	497,1	492,8	+1%	497,1	N/A	N/A
Schulden	1.682,7	1.681,0	0%	1.682,7	1.694,6	-1%
Bilanzsumme	2.213,4	2.214,8	0%	2.213,4	2.223,2	0%

Kennzahlen je Aktie in Euro	2009	2008		H2 2009	H1 2009	
FFO	1,54	1,37	+12%	0,83	0,71	+17%
EBDA	1,51	1,71	-12%	0,82	0,69	+19%
Unverwässertes/verwässertes Ergebnis	0,52	0,80	-35%	0,32	0,20	+60%
Net Asset Value	15,86	16,23	-2%	15,86	N/A	N/A

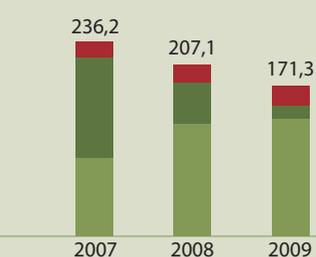
**Marktwert Immobilienvermögen und NAV**  
in Mio. Euro

- Opportunistische Investments
- Value added
- Core plus
- Net Asset Value



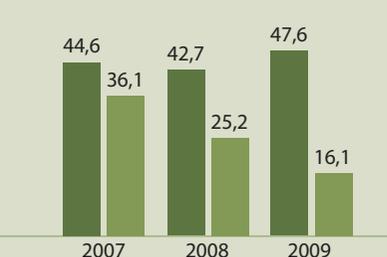
**Gesamterträge**  
in Mio. Euro

- Sonstiges
- Verkauf
- Mieteinnahmen



**FFO und Jahresüberschuss**  
in Mio. Euro

- FFO
- Konzernjahresüberschuss



■ An die Aktionäre	2	■ Übersichten	
■ Solidität im Detail	5	Beteiligungsübersichten	134
■ Die Aktie	22	Stimmrechtsmitteilungen 2009	136
■ Konzernlagebericht	26	Glossar	138
■ Konzernabschluss	70	Quartalsübersicht 2009	140
Konzernanhang	76	5-Jahresübersicht	141
Bestätigungsvermerk	123	Portfolio	142
■ Erklärung zur Unternehmensführung	124	Impressum	145
■ Bericht des Aufsichtsrats	131		

## Brief an die Aktionäre



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

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

hinter uns liegt ein schwieriges Jahr im Umfeld der Finanz- und Wirtschaftskrise. Dennoch konnten wir für unsere Aktionäre ein gutes Ergebnis erwirtschaften, was die Solidität unseres Geschäftsmodells erneut unter Beweis stellt:

- Unser operatives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, der FFO (Funds from Operations), beträgt 48 Mio. Euro. Es liegt sogar leicht oberhalb des Vorjahresresultats und deutlich besser, als wir am Jahresbeginn erwarten konnten.
- Am Jahresende steht damit ein solider Gewinn von 16 Mio. Euro – eine gute Ausgangsposition, um unsere ambitionierten Ziele weiter zu verfolgen.
- Wir haben in der Vermietung das Vorjahresvolumen um 25% übertroffen. Dies ist ein besonders eindrucksvoller Erfolg, weil wir uns damit gegen den deutlich rückläufigen Markttrend stemmen konnten.
- Wir haben – vor allem mit dem Ziel langfristiger Vermietungen – verstärkt in den Bestand investiert. Zudem haben wir weitere 25,1% der Anteile an unserem Immobilienmanagement-Unternehmen DIC ONSITE übernommen, das nun vollständig zur Unternehmensgruppe gehört.
- Wir beteiligen unsere Aktionäre wieder am Erfolg unseres Unternehmens und werden der Hauptversammlung vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 0,30 Euro pro Aktie auszuschütten.

Das gute Ergebnis basiert auf mehreren Faktoren, die sich aus den Stärken unseres Unternehmens ableiten:

- Ein Vorteil ist die klare Fokussierung des Immobilienmanagements in Eigenregie: Wir können auf Marktveränderungen rasch reagieren. Mit großem Erfolg: Das gute Vorjahresergebnis wurde deutlich übertroffen, was unseren Cashflow erhöht.
- Unsere Finanzierungsarchitektur haben wir in 2009 genutzt, um über acht Mio. Euro Zinsaufwendungen einzusparen.
- Unsere selektive Verkaufsstrategie mit der Fokussierung auf kleine und mittlere Objektgrößen haben wir fortgesetzt und für rund 60 Mio. Euro Liegenschaften erfolgreich platziert.

Das sind gute Nachrichten für unsere Aktionäre sowie für unsere Kunden, die unverändert auf unsere professionelle Dienstleistung zählen können. Vor allem aber sind es Fakten, mit denen wir uns erneut vom Wettbewerb abheben. Die gesunden Zahlen sind das Ergebnis eines langfristig angelegten Geschäftsmodells mit „Airbag“-Strategie. Den Airbag bilden stabile Mieteinnahmen. Ihre Stabilität resultiert aus

- ▷ langfristig angelegten Mietverträgen,
- ▷ einer breit diversifizierten Mieterstruktur sowie
- ▷ attraktiven und gut betreuten Mietobjekten.

Die Größenordnung der Mieteinnahmen von inzwischen rund 133 Mio. Euro ist für unsere Aktionäre die Basis für eine attraktive Rendite, vor allem in Zeiten, in denen der Transaktionsmarkt nur in bestimmten Segmenten Geschäftsabschlüsse erwarten lässt.

Das Geschäftsmodell der DIC Asset AG sichert den Anlegern nicht nur eine interessante Rendite, sondern entlastet den Vorstand auch von Entscheidungen wie Notverkäufen, die aktuell im Markt immer wieder zu beobachten sind. Im Klartext: Wir können es uns leisten, das Vermögen der Gesellschaft und damit ihrer Aktionäre unter Erbringung einer stabilen Rendite zu halten und nicht unnötig im aktuell volatilen Markt zu verwerten.

Teil der Airbag-Strategie ist auch eine umsichtige Finanzierungspolitik. Sie hat dazu beigetragen, dass wir sicher und unbeschadet durch die turbulenten zurückliegenden Monate navigieren konnten. Unsere seit Jahren umgesetzte Strategie, Finanzierungen langfristig stabil und mit einem gesunden Maß an Flexibilität abzuschließen, ermöglichte uns unternehmerische Entscheidungen mit Handlungsspielraum und ohne Hektik.

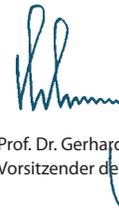
Wir sind überzeugt, im abgelaufenen Jahr für unsere Aktionäre unter den schwierigsten Rahmenbedingungen der letzten Jahrzehnte das Optimum erwirtschaftet zu haben. Dieses Ziel haben wir uns auch für das Jahr 2010 gesetzt. Das ist erneut mit großen Herausforderungen verbunden, denn 2010 wird für die Immobilienbranche noch nicht den erhofften großen Durchbruch zu einem nachhaltigen Aufschwung bringen, diesen erwarten wir erst ab 2011. Für die Strategie der DIC Asset AG sind dabei drei Punkte von zentraler Bedeutung:

1. Wir fokussieren unsere Kapazitäten auf die Vermietung des Immobilienbestandes, um den positiven Cashflow – unseren großen Vorteil – stabil zu halten und eine möglichst hohe Basisrendite zu erwirtschaften.

2. Wir beobachten und analysieren mit hoher Präzision die Marktentwicklung, damit wir mit sinnvollen Verkäufen oder aber auch mit der Realisierung von zunehmend wieder attraktiveren Kaufopportunitäten verstärkt in den Transaktionsmarkt einsteigen können.
3. Und wir stellen die DIC Asset AG – basierend auf ihren Stärken – auf ein weiteres Standbein: Wir entwickeln unsere Erfolgsstrategie mit dem zukünftigen Aufbau des Geschäftsfelds Fonds weiter. Dies wird unsere Solidität und Stabilität unter Wahrnehmung von Wachstumschancen nochmals erhöhen und gleichzeitig den Handlungsspielraum für künftige Marktentwicklungen ausbauen.

Eine allseits bekannte Weisheit transformieren wir gerne in „never change a successful strategy“, die uns und Ihnen auch in der jüngsten Vergangenheit profitable Ergebnisse beschert hat. Dabei bauen wir auf das Engagement und die ausgeprägten Stärken unserer Mitarbeiterteams, für deren Einsatz und große Leistungsmotivation wir uns herzlich bedanken. Wir freuen uns, wenn Sie die DIC Asset AG aus Überzeugung und mit Gewinn auch weiterhin treu begleiten.

Mit freundlichen Grüßen,



Prof. Dr. Gerhard Schmidt  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Ulrich Höller  
Vorsitzender des Vorstands

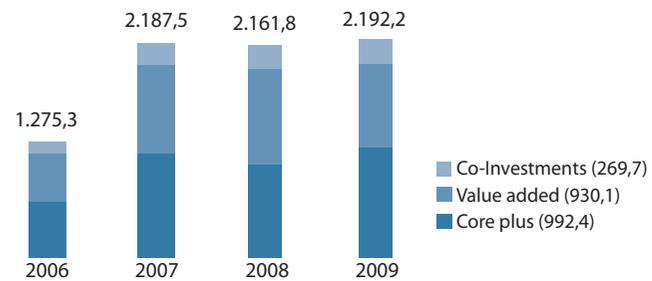


Die DIC Asset verfügt über **robuste Geschäftsstrukturen**, die starken Herausforderungen standhalten.

Mit **Solidität, Beständigkeit und Konsequenz im Detail** erreicht sie Jahr um Jahr profitable Ergebnisse.

Lokale Expertise, breit angelegte Netzwerke  
und eine klar ausgerichtete Portfoliostruktur:  
**robuste Fundamente für dauerhaft starke  
Vermögenswerte.**

**Marktwert Immobilienvermögen**  
in Mio. Euro

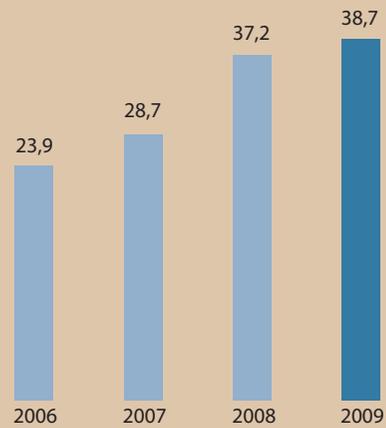


Die von unabhängigen Gutachtern ermittelten Marktwerte bestätigen die Werthaltigkeit des Portfolios unter rauen Marktbedingungen.



## Stabilität auf hohem Niveau

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit  
in Mio. Euro

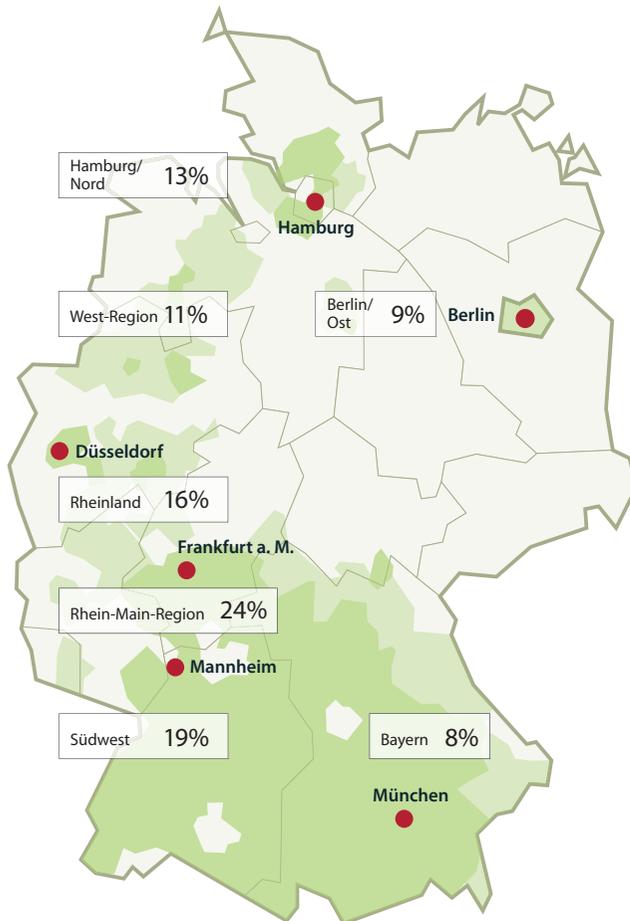


Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erweist sich in schwierigem Umfeld auf hohem Niveau stabil.



Mit soliden, auf dauerhafte Belastbarkeit angelegten Geschäftsstrukturen hat sich die DIC Asset 2009 erfolgreich gegen einen deutlich rückläufigen Markttrend gestemmt.

Das ausbalancierte Geschäftsmodell  
nutzt Synergien und diversifiziert Risiken.



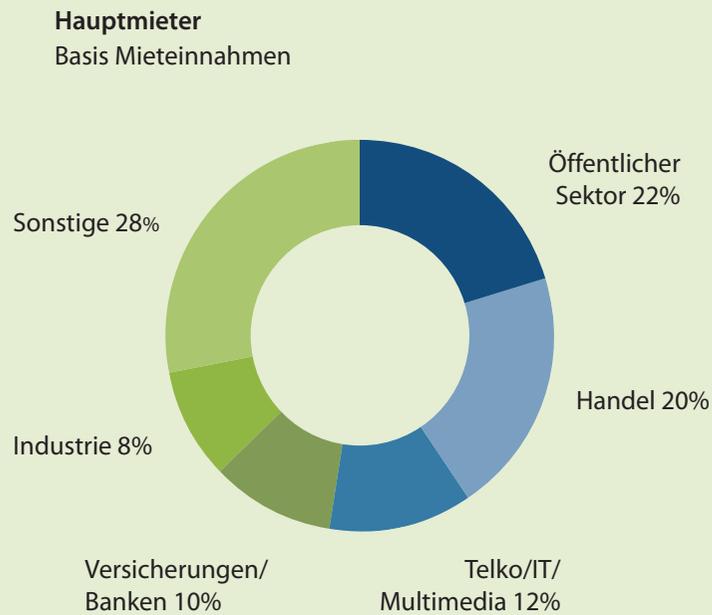
### Regionale Verteilung

nach Nutzfläche in m<sup>2</sup>

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



## Ausbalanciertes Geschäft, diversifizierte Mieterstruktur

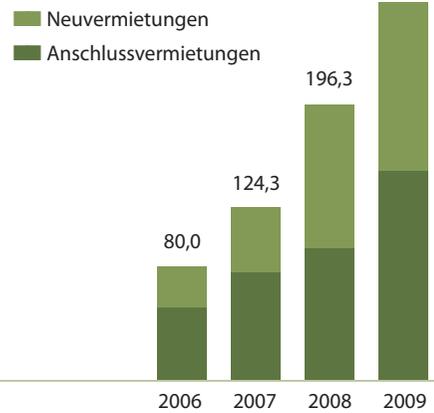


Aus rund 1.600 Mietern unterschiedlicher Gewerbebezüge und der öffentlichen Hand setzt sich die Mieterstruktur im Portfolio der DIC Asset zusammen.

Die drei Portfolio-Segmente Core plus, Value added und Co-Investments stehen für unterschiedlich gelagerte Ertragspotenziale, die das Unternehmen gezielt bewirtschaftet. Die Co-Investments werden neben opportunistischen Transaktionen künftig um Spezialfonds erweitert: ein zusätzliches Geschäftsfeld, in dem die DIC Asset ihre bewährten Stärken entfalten kann.

Mit konzentriertem Immobilienmanagement  
erreicht die 100%ige Tochter DIC ONSITE  
**Vermietungserfolge gegen den Markttrend.**

**Vermietungsleistung**  
Flächen in Tausend m<sup>2</sup>



## Erfolgreiches Vermietungsmanagement in turbulentem Umfeld

Mieteinnahmen nach Quartalen  
in Mio. Euro



Das Immobilienmanagement der DIC Asset hat auch in diesem Jahr schwierige Aufgaben mit souveränem Erfolg gemeistert. Zwischen Januar und Dezember 2009 summierte sich die Vermietungsleistung auf über 245.500 m<sup>2</sup> – dadurch konnte das Niveau der Mieteinnahmen zuverlässig stabil gehalten werden.

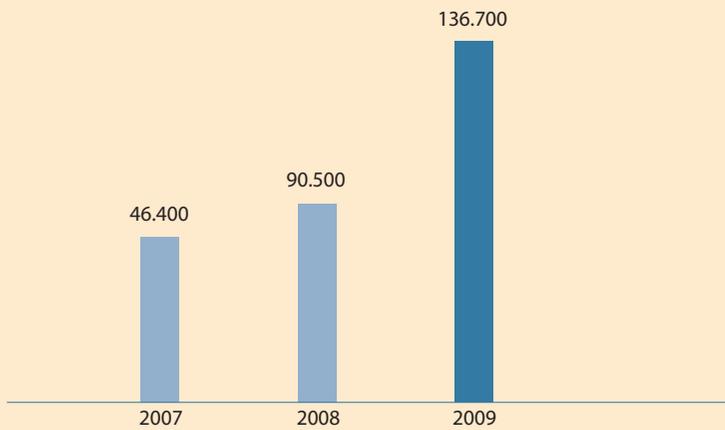
Das regional strukturierte Immobilienmanagement, ausgehend von sechs Niederlassungen in den Investmentschwerpunkten, sorgt für **Konzentration von Kompetenzen**: „nah am Objekt und nah an den Mietern“.

Eine zufriedene, stabile Mieterbasis sichert die **Nachhaltigkeit der Mieterträge**.



## Starke Mieterbindung

Anschlussvermietungen  
Flächen in m<sup>2</sup>



Ein Merkmal für Portfolioqualität ist die Zufriedenheit der Mieter, zum Beispiel erkennbar an den Wiedervermietungen. Das Volumen der Anschlussvermietungen stieg um mehr als 50%; dabei blieb der durchschnittliche Mietpreis stabil.

Das Traditionsobjekt Bienenkorbhaus hat nach Umbau und Redevelopment an **erstklassigen Mietflächen wie an stabilen Ankermietern** gewonnen.



## Professionelles Redevlopment hebt Potenziale



Im Frühjahr 2009 wurde die Wiedereröffnung des traditionsreichen Bienenkorbhauses an der Frankfurter Zeil gefeiert. Das Hochhaus ist innen technisch auf den neuesten Stand gebracht und um einen Neubau mit moderner Glasfassade ergänzt worden.

Die Revitalisierung in bester Einzelhandelslage steigerte die Mietfläche um 15% und das Mietvolumen um rund 30%. Mit den Ankermietern, dem Schuhhaus Görtz und der Frankfurter Sparkasse, sind jeweils langfristige Mietverträge mit 15 Jahren Laufzeit abgeschlossen.

Das anspruchsvolle und komplexe Redevlopment wurde im Februar 2010 mit dem „immobilienmanager.AWARD 2010“ als beste Projektentwicklung ausgezeichnet.

In Projekten wie dem neuen Frankfurter Stadtquartier „MainTor“ beweist die DIC Profil durch die **Bündelung von Ideen, Kapital- und Umsetzungsstärke.**

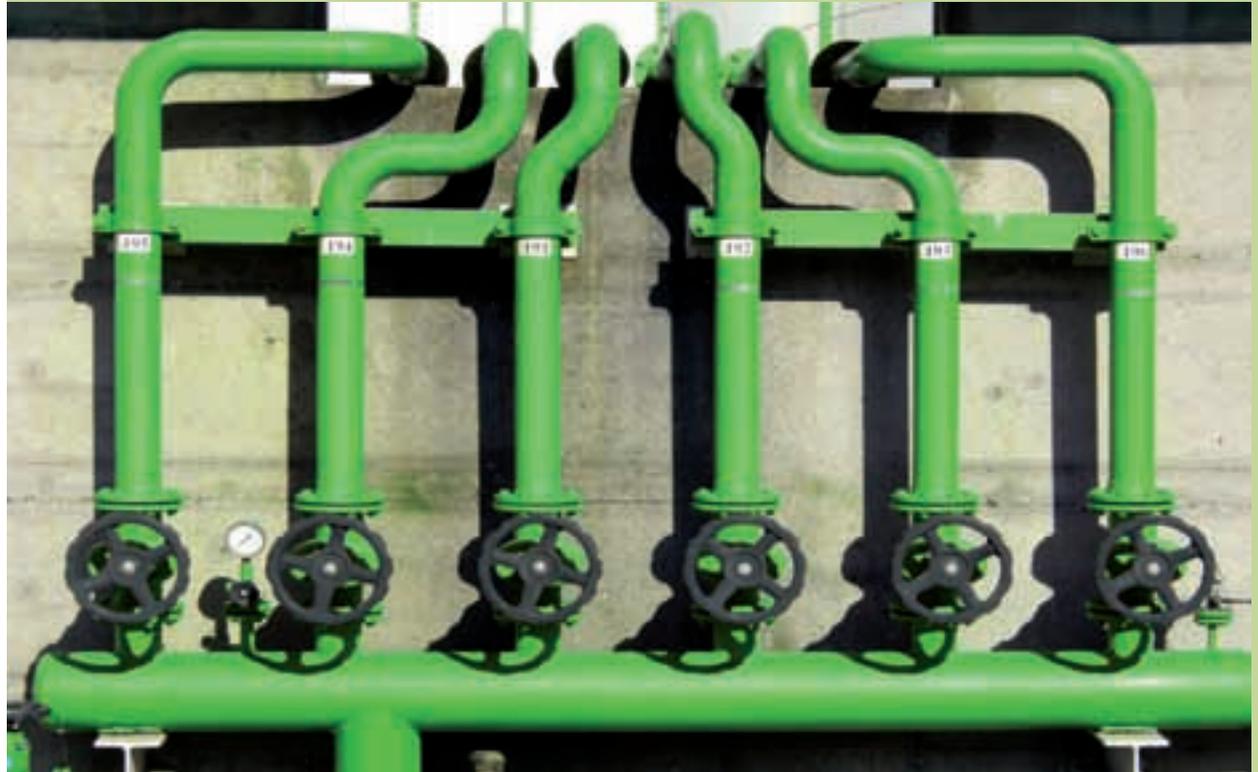


## Kreativ und integrativ in der Stadtentwicklung



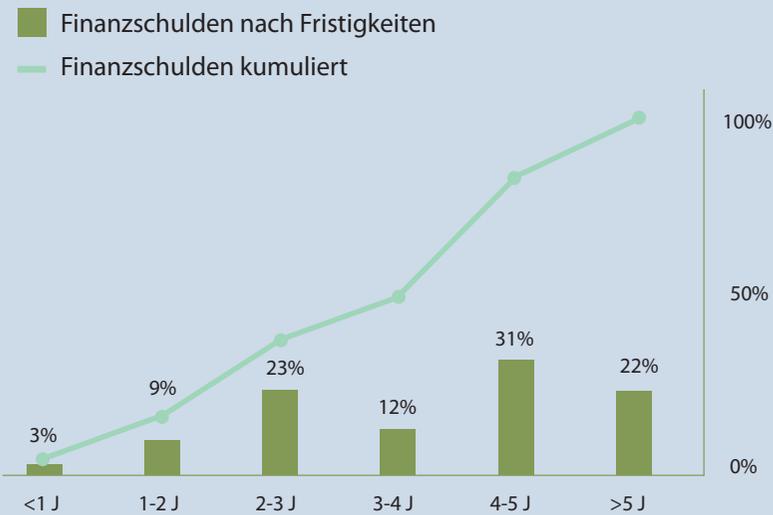
Die DIC Asset beteiligt sich an Projekten mit hoher städtebaulicher Qualität. Für das MainTor, ein neues Quartier in der Innenstadt von Frankfurt, hat die DIC ein wettbewerbliches Gutachterverfahren mit international renommierten Architekten abgehalten, um die Pläne der markanten Türme „MainTor Winx“ und „MainTor Panorama“ zu optimieren.

Eine überschaubare, **stabile Finanzposition** stärkt das Rückgrat: Alle Teilportfolien sind ohne Querszugriffe finanziert, 85% der Finanzierungen langfristig fixiert.



## Refinanzierungsbedarf auf lange Sicht reguliert

### Lange Restlaufzeiten bei Finanzschulden

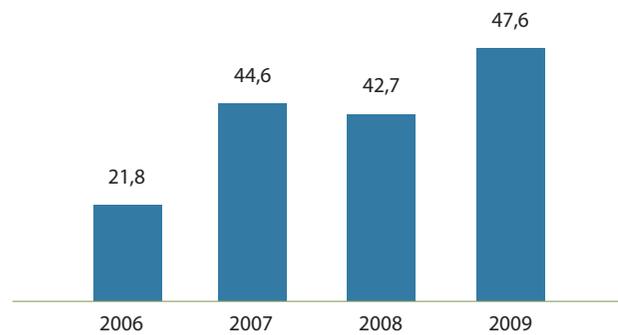


Das robuste Finanzierungsmodell der DIC Asset ist konservativ und nachhaltig ausgerichtet.

Von insgesamt über anderthalb Milliarden Euro Finanzschulden stehen nur rund 53 Millionen in den nächsten zwölf Monaten zur Verlängerung an. Der Durchschnittszinssatz konnte 2009 um 37 Basispunkte und somit der Finanzierungsaufwand insgesamt um 10% reduziert werden.

Hohe operative Ertragskraft, Profitabilität auch in der Krise und die rechtzeitige Vorbereitung auf veränderte Marktsituationen sind fundamentale Stärken des Unternehmens.

**FFO – Funds from Operations\***  
in Mio. Euro

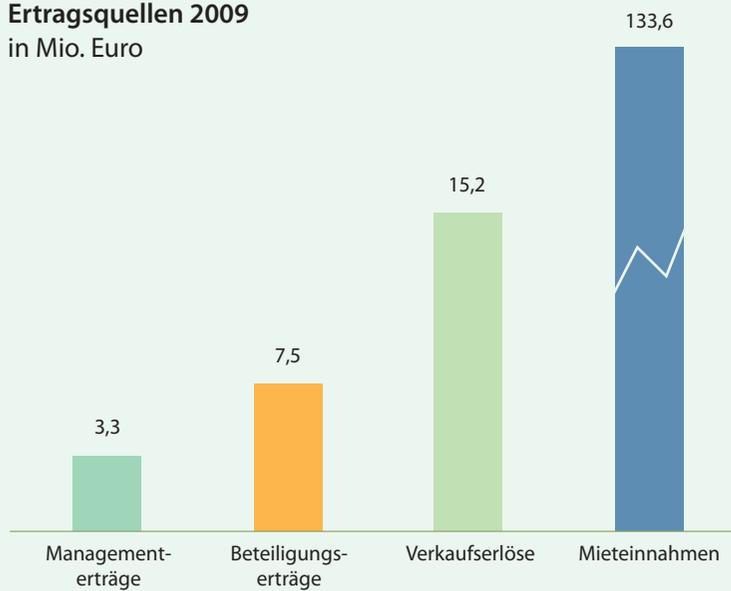


\*Operatives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, vor Abschreibungen, Steuern und Gewinnen aus Verkäufen und Entwicklungsprojekten



## Neue Marktchancen im Blick

Ertragsquellen 2009  
in Mio. Euro



Die DIC Asset hat die Vorbereitungen zur Erweiterung des Geschäftsmodells um die Auflage von Immobilien-Spezialfonds begonnen. Wesentliche Bestandteile der Fondskonzeption sind eine signifikante Beteiligung der DIC Asset, die darüber hinaus ihr etabliertes Asset- und Propertymanagement für die Bewirtschaftung einsetzen wird.

Das Geschäftsfeld Fonds erschließt neue Investorenkreise sowie weitere Ertragsquellen: Ergebnisanteile aus den Beteiligungen und laufende Management-erträge.

Die DIC Asset AG beteiligt ihre Aktionäre attraktiv und angemessen am Konzernenerfolg. Orientierungsgrößen bei der Festlegung der Ausschüttung sind der operative Gewinn, die aktuelle Unternehmensverfassung und die erwartete Marktentwicklung.

Für 2009 schlägt der Vorstand eine Dividende von 0,30 Euro je Aktie vor.

Dividende je Aktie  
in Euro



## Die Aktie

### Finanzkrise drückt Kurse zum Jahresstart

In den ersten beiden Monaten des Jahres 2009 befanden sich die globalen Finanzmärkte noch in Schockstarre nach der Lehman-Pleite. Durch konzertierte Aktionen wurden mehrere Großbanken und der weltgrößte Versicherer AIG gerettet. Konsequente Leitzinssenkungen und Generalgarantien hielten das Finanzsystem funktionsfähig, jedoch war der Interbankenmarkt weiterhin stark gehemmt und die Aktienmärkte befanden sich unverändert im freien Fall. Der DAX sank binnen zwei Monaten noch einmal um über 20%.

### Im Frühling kehrte das Vertrauen zurück

Ab Ende Februar 2009 kehrte nach und nach dank der Unterstützungsmaßnahmen die Zuversicht der Marktteilnehmer zurück, es setzte eine Kursrallye ein, die bis zum Jahresende anhielt. Beflügelt wurde die Erholung an den Finanzmärkten durch die Industriestaaten, die durch Konjunkturprogramme eine stetige künstliche Nachfrage schufen, die zu einer leichten wirtschaftlichen Aufwärtsbewegung führte.

### DIC Asset übertrifft Indizes auf Jahressicht

Unsere Aktie folgte den allgemeinen Markt Bewegungen, allerdings mit höherer Volatilität. Mit der Abwärtsbewegung des Marktes zu Jahresbeginn fiel auch die DIC Asset-Aktie bis auf ihr Jahrestief von 2,65 Euro am 24. Februar 2009. Mit der anschließenden Erholung verdreifachte sich der Kurs unserer Aktie bis zum Jahreshoch am 7. Oktober 2009 auf 9,60 Euro. Unsere Aktie beendete das Jahr 2009 bei 8,15 Euro mit einem Plus von 31% und übertraf mit ihrer Wertentwicklung die Indizes DAX, SDAX und EPRA. Der EPRA Developed Europe-Index, der die Performance der größten europäischen Immobilienunternehmen widerspiegelt, stieg um 28%.



### Aktienrückkaufprogramm abgeschlossen

Wir haben das 2008 begonnene Aktienrückkaufprogramm im Februar 2009 mit dem Erwerb von 4,7% des Grundkapitals abgeschlossen. Insgesamt wurden rund 1,5 Mio. eigene Aktien im Gesamtwert von 7,2 Mio. Euro zu einem Durchschnittskurs von 4,91 Euro je Aktie erworben.

### Aktionärsstruktur um langfristigen Investor erweitert

Im Mai 2009 konnten wir mit der solvia Vermögensverwaltung einen neuen langfristig orientierten Investor gewinnen. Die solvia Vermögensverwaltung ist ein namhafter privater Vermögensmanager, mit dem wir schon in anderen Transaktionen erfolgreich zusammengearbeitet haben. Der Einstieg bekräftigt unsere Strategie und verdeutlicht die Attraktivität der DIC Asset AG. Solvia übernahm die Aktien zu einem Preis von 6,50 Euro je Aktie und zählt seither mit insgesamt 5,1% Anteilsbesitz zu unseren größten Aktionären.

### Vielfältige IR-Aktivitäten

Wir informieren unsere Aktionäre, Investoren und Analysten regelmäßig über Neuigkeiten innerhalb der DIC Asset AG, besprechen die aktuellen Zahlen und beantworten Anfragen. Eine zeitnahe, relevante und zuverlässige Informationspolitik ist uns sehr wichtig, damit interessierte Anleger unser Unternehmen und den Wert unserer Aktie realistisch beurteilen können. Deshalb ist der Bereich Investor Relations direkt dem Vorstand unterstellt.



Wir starteten das Jahr 2009 mit einer Auftaktveranstaltung für Analysten, bei der wir mit erfahrenen Marktteilnehmern den Zustand des Immobilienmarkts und die Aussichten des kommenden Jahres erörtern konnten. In insgesamt vier Telefonkonferenzen haben wir Geschäftsjahres- und Quartalszahlen detailliert erläutert und Fragen beantwortet. Zudem nahmen der Vorstand und das Investor Relations-Team an zwölf Branchen- und Analystenveranstaltungen in Deutschland und Europa teil. Sechs Roadshows führten uns nach London, New York, Paris, Zürich und Wien.

Insgesamt sprachen wir 2009 wieder mit mehr als 200 Aktionären, Investoren und Analysten und erläuterten die Stärken unseres Geschäftsmodells sowie die Vorteile unserer Aktie.

#### Positive Bewertungen

15 Institute beobachten unsere Aktie und erstellen in regelmäßigen Abständen Analysen unseres Unternehmens. Trotz des schwierigen Kapitalmarktumfelds blieb die Anzahl der berichtenden Analysten auf einem hohen Niveau. Mit zehn Kaufempfehlungen sehen zwei Drittel der Analysten Anfang März 2010 unser Unternehmen mit überdurchschnittlichen Zukunftsaussichten gut positioniert. Drei Beobachter raten zum Halten der Aktie, lediglich zwei empfehlen den Verkauf.

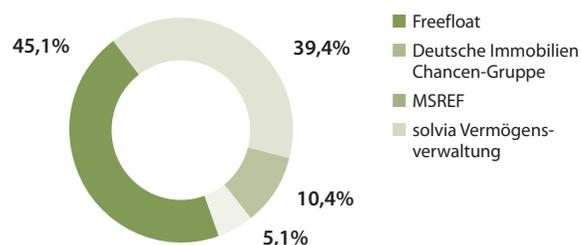
#### Dividende auf Vorjahreshöhe

Unsere nachhaltige Dividendenpolitik orientiert sich am operativen Gewinn der DIC Asset AG. In die Bewertung integriert werden die aktuelle Unternehmensverfassung und die erwartete Marktentwicklung. Für das Geschäftsjahr 2009 wird der Vorstand die kontinuierliche Dividendenpolitik fortsetzen und der Hauptversammlung eine Dividendenausschüttung von 0,30 Euro je Aktie vorschlagen. Mit einer Dividendenrendite von rund 4% bezogen auf den Jahresschlusskurs von 8,15 Euro möchten wir das Vertrauen unserer Aktionäre weiter stärken und sie angemessen am Gewinn des Geschäftsjahres beteiligen.

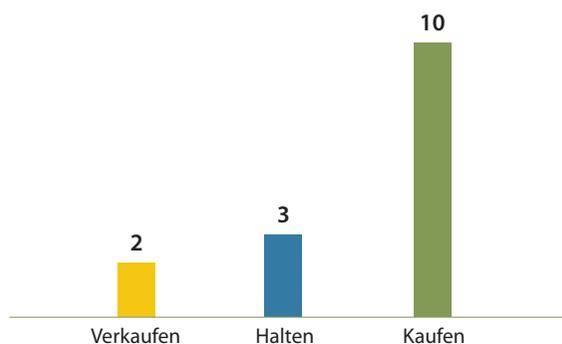
#### Finanzkalender

09.03.2010	Veröffentlichung Jahresabschluss 2009
März/April 2010	Roadshows zum Jahresabschluss 2009
10.05.2010	Veröffentlichung Zwischenbericht Q1/2010
18.05.2010	German Jour fixe Bank of America/ Merill Lynch, London
26./27.05.2010	Kempen European Property Seminar 2010, Amsterdam
10.06.2010	Morgan Stanley European Property Conference 2010, London
05.07. 2010	Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2009
17.08.2010	Veröffentlichung Zwischenbericht Q2/2010
02./03.09.2010	EPRA Annual Conference 2010, Amsterdam
19.10.2010	Initiative Immobilien-Aktie 2010, Frankfurt
09.11.2010	Veröffentlichung Zwischenbericht Q3/2010

**Aktionärsstruktur**  
Stand: März 2010



**Aktuelle Analystenbewertungen**  
Stand: März 2010





### Basisdaten zur DIC Asset-Aktie

Anzahl Aktien	31.349.999
Grundkapital in Euro	31.349.999
WKN / ISIN	509840 / DE0005098404
Ticker-Symbol	DAZ
Freefloat	45,1%
Wichtige Indizes	EPRA, SDAX, DIMAX
Marktsegment	Regulierter Markt; Prime Standard (FWB); XETRA Freiverkehr; an allen deutschen Handelsplätzen

Kennzahlen <sup>(1)</sup>		2009	2008
Ergebnis je Aktie	Euro	0,52	0,80
Net Asset Value je Aktie	Euro	15,86	16,23
FFO je Aktie	Euro	1,54	1,37
Kurs-Gewinn-Verhältnis <sup>(2)</sup>	Euro	15,67	7,78
Dividende je Aktie	Euro	0,30	0,30
Dividendenrendite <sup>(2)</sup>	%	3,7%	4,8%
52-Wochen-Hoch	Euro	9,60	22,68
52-Wochen-Tief	Euro	2,65	3,89
Jahresschlusskurs	Euro	8,15	6,22
Durchschnittliche Aktienanzahl	Tsd. Stück	30.872	31.193
Börsenkapitalisierung	Mio. Euro	255	195
Kurs Ende Februar 2010	Euro	8,18	

(1) Jeweils Xetra-Schlusskurse

(2) bezogen auf Xetra-Jahresschlusskurs

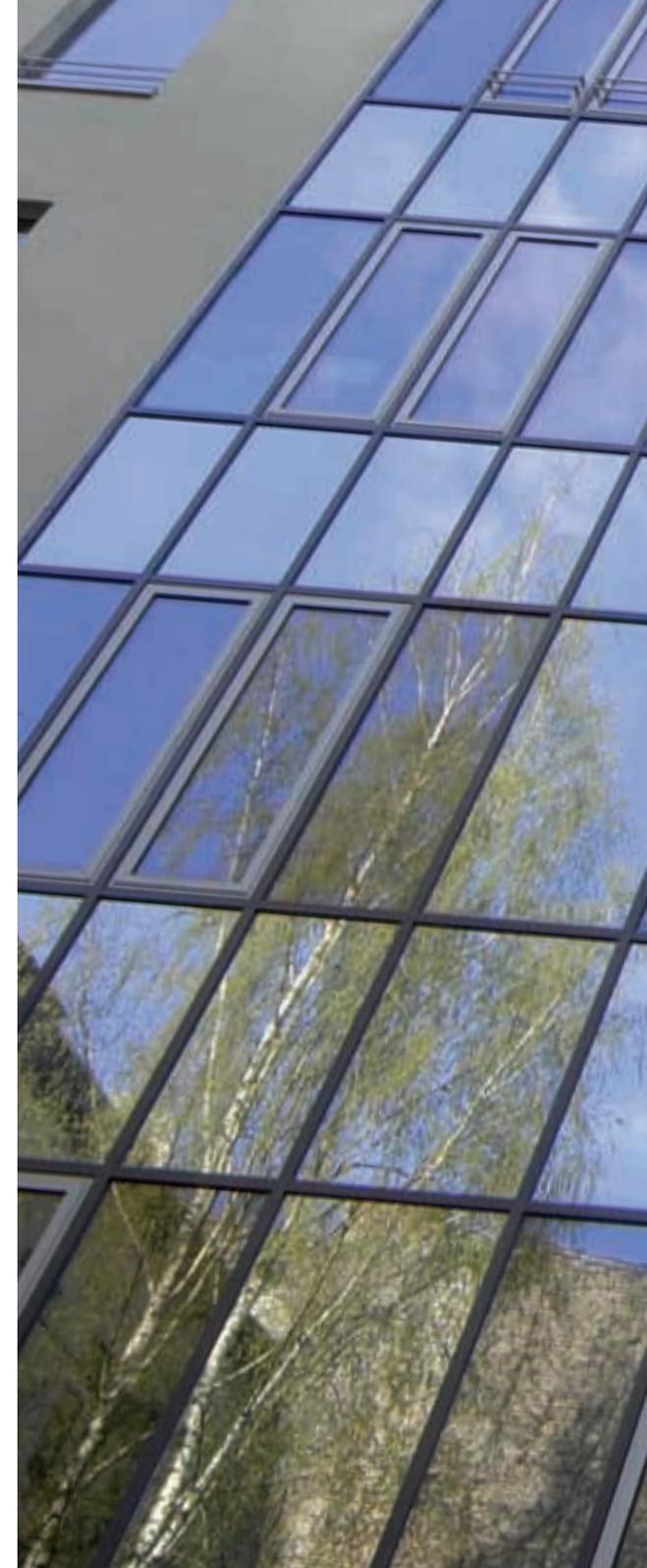
# Lagebericht

## Highlights des Geschäftsjahres

- ▷ **Konzernüberschuss von 16,1 Mio. Euro**
- ▷ **Funds from Operations: Jahresziel übertroffen**
- ▷ **Dividende von 0,30 Euro je Aktie**

2009 hat die DIC Asset AG ihren stetigen Kurs fortgesetzt und mit einem Konzernüberschuss von 16,1 Mio. Euro ein respektables Ergebnis erzielt. In turbulenten Zeiten gelang es, mit stabilen Mieteinnahmen die belastbare Grundlage für ein gutes Ergebnis zu schaffen. Dank des Immobilienmanagements in Eigenregie, das wir 2009 besonders auf Nachvermietungen ausrichteten, erhöhten wir das Vermietungsvolumen gegen den Markttrend. Wir haben aus unserem operativen Betrieb einen FFO (Funds from Operations) von 47,6 Mio. Euro erzielt – deutlich mehr, als wir uns auf Basis einer konservativen Prognose als Jahresziel gesetzt hatten. Der Marktwert des Immobilienvermögens (inklusive unserer Beteiligungen an opportunistischen Co-Investments) betrug wie am Jahresende zuvor rund 2,2 Mrd. Euro. Der Net Asset Value je Aktie blieb nahezu konstant bei 15,86 Euro. Die Aktionäre sollen am Jahresergebnis über die Ausschüttung einer Dividende von 0,30 Euro beteiligt werden.

Unternehmen und Umfeld	27
Strategie und Steuerung	30
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	33
Geschäftsverlauf	35
Finanzinformationen	45
Risikobericht	52
Sonstige Angaben	58
Chancen und Prognose	65



## Unternehmenstätigkeit

### DIC Asset AG: Gewerbeimmobilien-Spezialist in Deutschland

Die DIC Asset AG ist ein Immobilienunternehmen, das sich auf deutsche Gewerbeimmobilien spezialisiert hat. Sie investiert in Immobilien, bewirtschaftet und optimiert den Bestand sowie ihre Beteiligungen über ein eigenes Property- und Assetmanagement und verkauft Objekte nach vollzogener Wertsteigerung. Der Schwerpunkt des 318 Immobilien umfassenden Portfolios liegt auf Büroobjekten. Insgesamt beträgt der Marktwert des Immobilienvermögens rund 2,2 Mrd. Euro, was die DIC Asset AG zu einem der größten deutschen börsennotierten Immobilienunternehmen macht.

### Unternehmenstätigkeit und Geschäftsprozesse

#### ▷ Aufbau eines neuen Geschäftsfelds: Fonds

Wir haben die Vorbereitungen zur Erweiterung unseres Geschäftsmodells um die Auflage von Immobilien-Spezialfonds aktuell begonnen und arbeiten bei der Fondsgestaltung mit einem renommierten Partner zusammen. Für den ersten Fonds wurden attraktive Immobilien aus unserem Bestand ausgewählt und ein passendes Teilportfolio innovativ strukturiert. In diesem Geschäftsfeld wollen wir unseren Bestand an ertragsstarken Core-Immobilien mit niedrigem Risikoprofil ausbauen und zukünftig diese Immobilien für Fonds über den Markt erwerben.

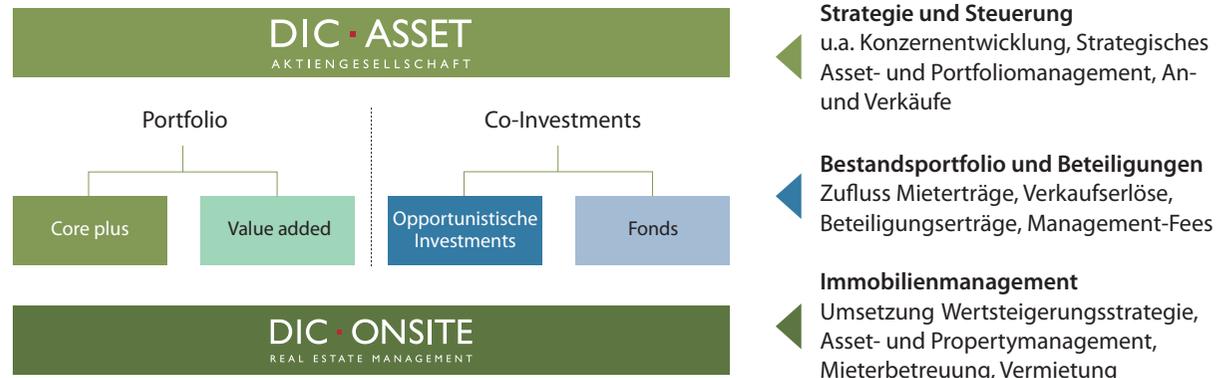
Die DIC Asset AG bleibt an den aufgelegten Fonds mit mindestens 20% signifikant beteiligt und steht daher mit den weiteren Fondsinvestoren in nachhaltiger Interessenskongruenz („Alignment of interest“). Außerdem stellt sie

ihr etabliertes und erfolgreiches Asset- und Propertymanagement für die Bewirtschaftung und Optimierung der Immobilien sowie die Strukturierungs- und Portfoliomanagement-Expertise zur Verfügung. Das Geschäftsfeld Fonds verbreitert das Immobilienspektrum um den Bereich Core-Produkte mit niedrigem Risikoprofil, der bisher nicht so stark im Fokus stand. Gleichzeitig erschließt das Geschäftsfeld neue Investorenkreise sowie zusätzliche Ertragsquellen, vor allem Ergebnisanteile aus den Beteiligungen sowie laufende Management-Fees.

#### ▷ Immobilienkauf für den Bestand oder die Optimierung

Wir erwerben erstklassige ertragsstarke und langfristig vermietete Immobilien für den dauerhaften Bestand in unserem Core plus-Portfolio. Ebenso investieren wir in Objekte für unser Value added-Portfolio, deren Wert wir durch kurz- oder mittelfristige Maßnahmen steigern.

### Unternehmensaufbau



Im Bereich Opportunistische Investments werden Minderheitsbeteiligungen in ergänzenden Immobiliensegmenten eingegangen. In dem künftigen Geschäftsfeld Fonds sollen langfristig orientierte Core-Immobilien erworben werden.

#### ▷ Mieternahes Immobilienmanagement

Unser Immobilienmanager DIC ONSITE operiert mit fast 90 Mitarbeitern von sechs Standorten an unseren Portfolioschwerpunkten. Mit Hilfe des Property- und Assetmanagements für unsere Immobilien und Beteiligungen unterstützen wir unsere Mieter direkt und sorgen für Zufriedenheit und Mieterbindung. Damit sichern und erhöhen wir Mieteinnahmen und generieren laufende Erlöse aus dem Management der Objekte.

#### ▷ Wertorientierte Bestandsoptimierung

Neben der Mieterzufriedenheit verfolgen wir eine stetige Optimierung unserer Immobilien durch langfristige Vermietungen, Neupositionierungen oder Modernisierungen. Bei umfangreicheren Entwicklungsleistungen greifen wir auf das Know-how innerhalb der DIC-Gruppe zurück. Ergänzend optimieren wir den laufenden Cashflow, basierend auf langfristigen Businessplänen und korrespondierenden Finanzierungsstrukturen.

#### ▷ Selektive Verkäufe zur Portfoliooptimierung

Als aktiver Assetmanager realisieren wir Gewinne und verkaufen Immobilien bei attraktiven Gelegenheiten. Die langfristige renditeorientierte Bestandsoptimierung steht dabei im Vordergrund.

#### ▷ Fondsmanagement

Für das neue Geschäftsfeld Fonds identifizieren wir geeignete Investitionsobjekte gemäß den jeweiligen Anlegerkriterien (insbesondere Core-Bereich) und besorgen den Kauf der Immobilien. Neben dem operativen Immobilienmanagement betreuen wir unsere Investoren und geben mit einem zeitnahen und transparenten Reporting Aufschluss über den aktuellen Status ihrer Investitionen.

#### **Standorte**

Wir unterhalten an den Schwerpunkten unseres Objektportfolios regionale Niederlassungen, um eine effiziente und tatkräftige Vor-Ort-Betreuung von Mietern und Objekten anzubieten. In Frankfurt am Main, Mannheim, Berlin, Hamburg, Düsseldorf und München ist der Großteil unserer Mitarbeiter im Immobilienmanagement aktiv. Der Vorstandssitz und die Zentrale der DIC Asset AG befinden sich in Frankfurt am Main. Von dort aus werden der Konzern gesteuert sowie zentrale Strategie-, Management- und Administrationsaufgaben durchgeführt.

#### **Wettbewerb und Absatzmarkt**

Bei der Akquisition von Immobilien stehen wir mit nationalen und internationalen Unternehmen im Wettbewerb. Im vergangenen Geschäftsjahr verringerte sich das Angebot an attraktiven Immobilien, gleichzeitig ließen die Aktivitäten vor allem internationaler Investoren deutlich nach. Wir besitzen bei Investitionen durch die regionale Marktkennntnis unserer Niederlassungen eindeutige Vorteile, vor allem gegenüber dem internationalen Wettbewerb.

Um Mietverträge abzuschließen, müssen wir uns gegenüber Anbietern mit Objekten in ähnlicher Lage, Qualität oder Preisklasse im Wettbewerb behaupten. Der wesentliche Wettbewerbsvorteil ist dabei das leistungsfähige Asset- und Propertymanagement der DIC ONSITE. Das Immobilienmanagement aus eigener Hand ermöglicht uns durch die Vor-Ort-Präsenz und die direkte Steuerbarkeit Vorsprünge in den Punkten Kundenbindung, Schnelligkeit und Marktnähe. Unsere Strategie hat uns 2009 deutliche Vorteile verschafft.

Wir optimieren das Portfolio durch den Immobilienverkauf nach Wertschöpfung. Hier stehen wir Marktteilnehmern mit Objekten vergleichbarer Ertrags- und Risikokategorien, Qualität und Rendite gegenüber. Die Nachfrage nach großvolumigen Objekten war 2009 sehr verhalten und Verkaufsprozesse insbesondere wegen der notwendigen Finanzierungsfragen oft langwierig, was die Preise unter Druck setzte. Wir haben uns daher auf marktgängige kleinere Objektgrößen konzentriert. Dank unserer intensiven Marktkennntnis und der guten Vernetzung unserer Verkaufsteams konnten wir 2009 den Verkauf von 19 Objekten in 17 Transaktionen vereinbaren.

## Leitung und Kontrolle

### Vorstand

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

### Aufsichtsrat

Der Vorstand pflegt in allen wesentlichen geschäftlichen Entscheidungen eine enge Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und berät regelmäßig und bedarfsorientiert über Geschäftsentwicklungen und strategische Fragestellungen. Der Aufsichtsrat als das gesetzliche Kontroll- und Überwachungsorgan berät den Vorstand bei dessen Geschäftsentscheidungen, prüft dessen Arbeit und Entscheidungen, unter anderem über den Prüfungsausschuss, und hat in definierten Fällen Zustimmungsbefugnis. Der Aufsichtsrat der DIC Asset AG besteht aus sechs Mitgliedern. In insgesamt fünf Sitzungen und vier telefonischen Sitzungen tagte der Aufsichtsrat im Jahr 2009 gemeinsam mit dem Vorstand.

### Erklärung zur Unternehmensführung und weitere Angaben

Die Erklärung zur Unternehmensführung wurde auf der Website der DIC Asset AG unter [www.dic-asset.de](http://www.dic-asset.de) veröffentlicht und ist dort jederzeit zugänglich. Die Erklärung ist zusätzlich Bestandteil des gleichnamigen Kapitels „Erklärung zur Unternehmensführung“, wo außerdem weiterführende Informationen zur Corporate Governance der DIC Asset AG zu finden sind. Ebenfalls aufgeführt ist dort der Vergütungsbericht mit individualisierten Angaben zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat.

Kontrollsystem und -prozesse werden detailliert im Risikobericht und insbesondere in den Ausführungen zum internen Kontrollsystem erläutert.



## Konzernstrategie: Fokussiertes Geschäftsmodell

- Direkte und indirekte Investitionen in attraktive Renditeklassen
- Aufbau eines ertragsstarken und robusten Portfolios
- Wertsteigerung aus eigener Kraft
- Neues Geschäftsfeld Fonds baut auf bewährten Stärken auf

Die DIC Asset AG ist auf Gewerbeimmobilien und insbesondere Büroimmobilien in Deutschland spezialisiert. Wir betreuen unsere Mieter und steigern den Wert unserer Objekte über das Immobilienmanagement aus eigener Hand. Unsere Investitionsstrategie zielt auf den Aufbau eines qualitätsorientierten, renditestarken und diversifizierten Portfolios in unterschiedlichen Ertrags- und Risikoklassen. Wir erarbeiten uns durch die Nähe zu den Mietern und den regionalen Märkten einen wesentlichen Standort- und Know-how-Vorsprung vor allem gegenüber internationalen Wettbewerbern. Die strategische Ausrichtung hat sich 2009 erneut bewiesen: Wir konnten einen weiteren strategischen Großinvestor mit unserem Geschäftsmodell überzeugen und haben mit dem deutlich gesteigerten Vermietungsvolumen im Immobilienmanagement gute Erfolge mit nachhaltiger Wirkung erzielt.

### Renditeorientierte Investitionsstrategie

Wir investieren in drei Segmente mit attraktiver Renditecharakteristik anhand festgelegter Ertrags- und Risikokategorien. Cashflowstarke Immobilien im Core plus-Segment sind für den langfristigen Bestand bestimmt, das Segment Value added umfasst managementintensivere Objekte mit kurz- bis mittelfristigem Optimierungspotenzial und das Segment Opportunistische Investments

enthält Beteiligungen mit Minderheitsanteilen in ergänzenden Immobiliensegmenten. Die Anlagestrategie deckt so die verschiedenen Investmentkalküle des zyklusgetriebenen Immobiliengeschäfts umfassend ab.

### Stabile Portfolioarchitektur

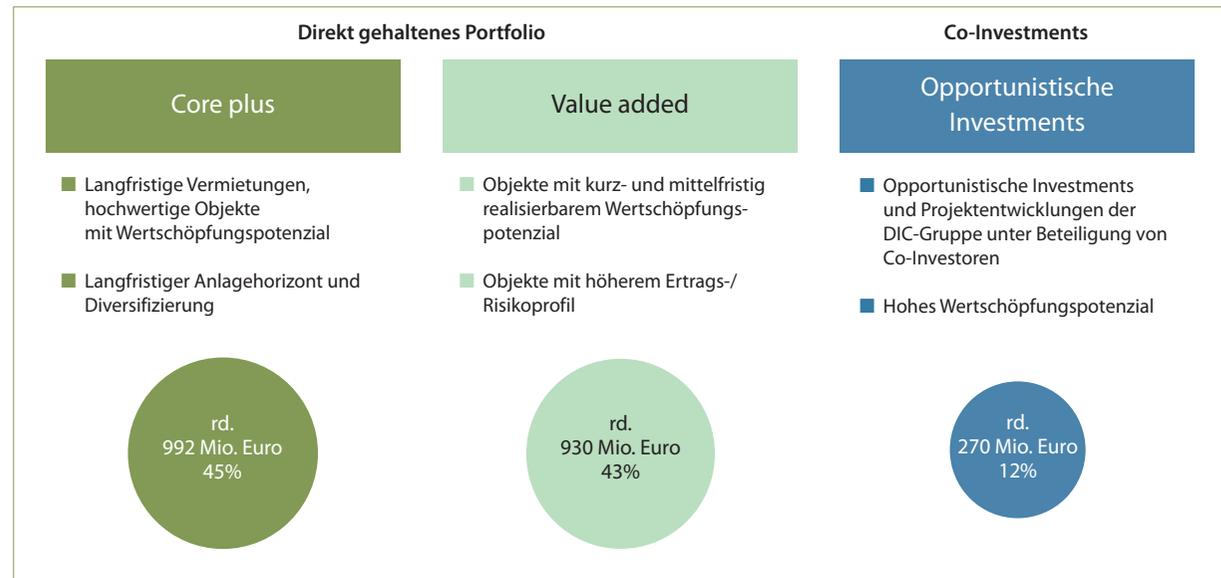
Wir sorgen für eine ausgewogene Diversifizierung, die sowohl attraktive Chancen erlaubt wie auch Ballungsrisiken vermeidet. Das Immobilienmanagement aus eigener Hand und die regionale Expertise erlauben uns dabei breit gestreute Investitionen auch an attraktiven Nebenstandorten. Neben der regionalen Verteilung ist die Vermietung an unterschiedliche Mietergruppen aus unabhängigen Branchen ein weiterer wichtiger Faktor für die Robustheit unseres Immobilienportfolios.

### Immobilienmanagement:

#### Wertschöpfung aus eigener Leistung

Die DIC Asset AG hebt die Potenziale von Immobilien und Beteiligungen durch das eigene Property- und Assetmanagement über die DIC ONSITE. Wir profitieren entlang der kompletten Wertschöpfungskette und steuern unseren Ressourceneinsatz unmittelbar. Mit unseren Niederlassungen in den Investitionsschwerpunkten sind wir präsent und nah am Mieter. So bauen wir regionales Know-how auf, erfahren direkt von Chancen und können lokalen Fehlentwicklungen schnell entgegensteuern. 2009 haben wir diese strategische Ausrichtung auf das Immobilienmanagement mit der Übernahme der restlichen Anteile an der DIC ONSITE und deren vollständiger Konzernintegration bekräftigt.

### Segmentübersicht und Portfoliostrategie



### **Langfristig orientiertes Finanzmanagement**

Bestehende Finanzierungen sind stets langfristig vereinbart und an den jeweiligen Objektzielen ausgerichtet. Unsere ertragsstarken Objekte mit berechenbaren und stetigen Cashflows bieten eine verlässliche Basis für mittleren bis hohen Fremdkapitaleinsatz. Diese Fremdmittel vereinbaren wir zu attraktiven Konditionen und sichern sie gegen Zinssteigerungen angemessen ab. Laufende Überschüsse aus der Vermietung und Verkaufsgewinne nutzen wir neben Fremdmittellinien zur Finanzierung von längerfristig orientierten Wertsteigerungsmaßnahmen.

### **Know-how und Vernetzung**

Wir bauen den Erfolg der DIC Asset AG auf den breiten Einsatz qualifizierter Mitarbeiter auf. Durch unsere intensive Vernetzung in der regionalen und überregionalen Immobilienwirtschaft und auf Investorensseite sichern wir uns Vorteile in der Vermietung und Platzierung unserer Objekte. Dazu stellen wir gezielt erfahrene Führungspersönlichkeiten sowie qualifizierte Fachkräfte ein und bilden unsere Mitarbeiter entsprechend ihren Fähigkeiten aus.

### **Verkäufe: Werte realisieren und Portfolio optimieren**

Wir verkaufen Immobilien zu geeigneten Zeitpunkten, um Wertzuwächse zu realisieren und das Portfolio hinsichtlich der regionalen Schwerpunktbildung und Nutzungsarten zu optimieren. Freiwerdende Mittel investieren wir in neue Immobilienobjekte oder setzen sie zur Finanzierungsoptimierung ein.



Redevelopment in bester Einzelhandelslage: das Bienenkorbhaus auf der Frankfurter Zeil, Gewinner des immobilienmanager.AWARDS 2010

# Unternehmenssteuerung

## Unternehmensinternes Planungs- und Steuerungssystem

Unser Steuerungssystem unterstützt die DIC Asset AG dabei, den Unternehmenswert im Interesse der Aktionäre, Mitarbeiter und Geschäftspartner zu steigern und zielt auf ein profitables Umsatzwachstum. Wir steuern unsere Einzelimmobilien und Portfolios wie eigenständige Gesellschaften und richten sie an den Wachstumsperspektiven und der individuellen Ertragssituation aus. Als Grundlage dient ein Planungs- und Budgetierungsprozess, der auf einer detaillierten Planung auf Einzelobjektebene (Bottom-up-Planung) basiert und über Zielvorgaben (als Top-down-Planung) finalisiert wird.

## Integration von Risiken und Chancen

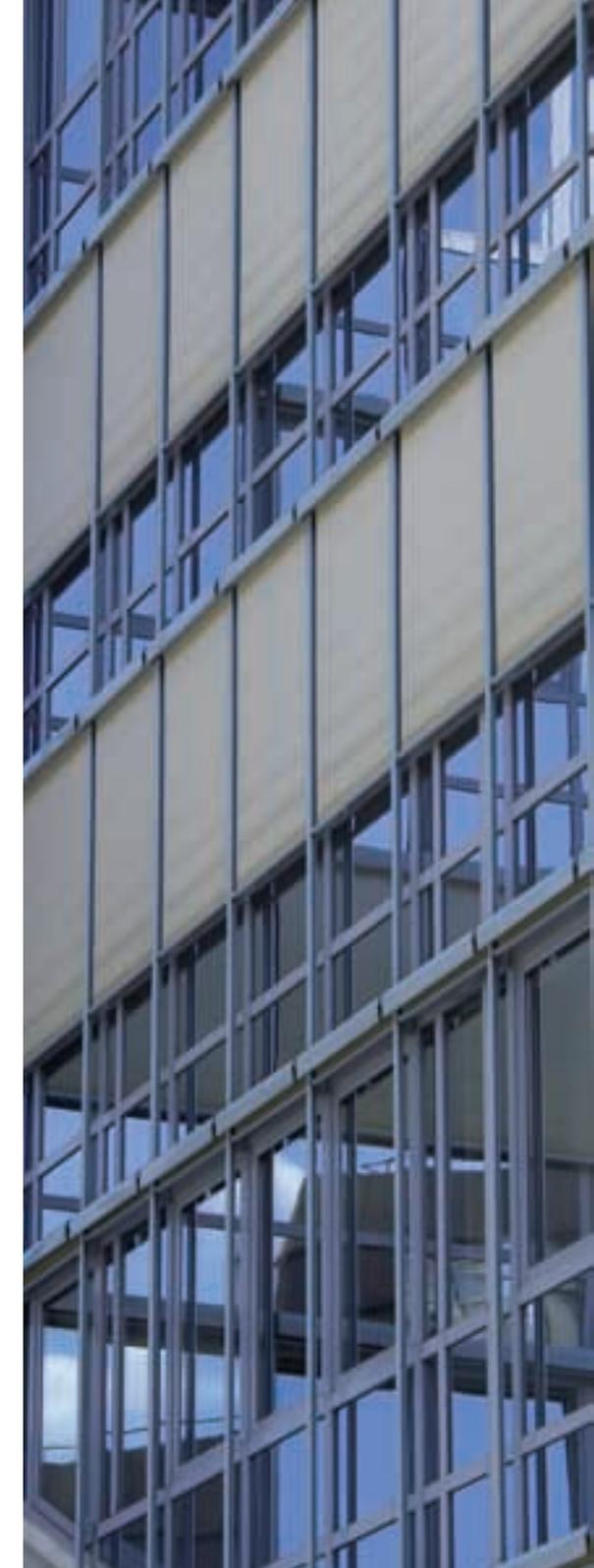
Die erfassten Ziele werden um Erkenntnisse aus dem Risikomanagement sowie um spezifische Chancen ergänzt. Dies erfolgt zunächst auf Objekt- und Portfolioebene und anschließend aggregiert über die Segmente bis auf die Konzernebene. Geplante Entwicklungen und die erzielten Ergebnisse werden als Bestandteil unseres Risikomanagements regelmäßig gegenübergestellt und überwacht.

## Steuerung anhand von Kennzahlen

Die DIC Asset AG wird an erster Stelle anhand der aggregierten Ergebnisse aus den einzelnen Investments und Portfolios gesteuert. Zur Überwachung der vereinbarten Ziele dienen uns definierte ergebnisorientierte Kennzahlen, die wir mittels eines regelmäßigen Reportings überprüfen. Die größte Bedeutung haben das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (Funds from Operations, FFO), die Wertsteigerung aus der Vermietung der Objekte (unter anderem Leerstandsentwicklung und Entwicklung der Mieterträge) sowie die operativen Ergebnisse nach Abzug der Zinsen, bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital (Return on Equity, ROE). Bei den Objekten aus Co-Investments, an denen wir grundsätzlich Minderheitsanteile halten, kommt die Internal Rate of Return (IRR) als Kennzahl hinzu. Abweichungen werden zeitnah analysiert und in regelmäßigen Sitzungen mit dem Vorstand und den jeweiligen Verantwortlichen Steuerungsmaßnahmen festgelegt.

## Beteiligungen

Die DIC Asset AG hält unmittelbar und mittelbar Beteiligungen an 228 Gesellschaften. In den meisten Fällen sind dies objekt haltende Gesellschaften, über die das operative Geschäft dargestellt wird. Zusammengefasst und gesteuert werden diese Objektgesellschaften über Zwischenholdings. Die zentrale Beteiligung der DIC Asset AG ist die DIC ONSITE GmbH, die als unternehmenseigener Property- und Assetmanager die Verwaltung und Optimierung der Immobilien organisiert. Der Anteil an der DIC ONSITE wurde 2009 um 25% erhöht und beträgt seit Oktober 2009 100%.

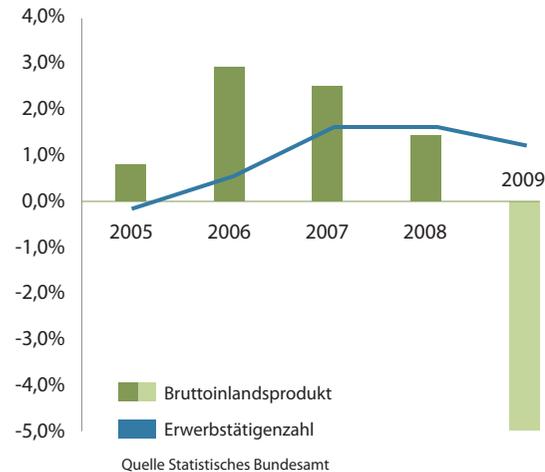


## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

2009 war für die DIC Asset AG wie für fast alle Unternehmen ein schwieriges Jahr. Die anhaltende Finanzkrise und die abrupt veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erhöhten auch die Herausforderungen unseres Geschäfts. Die Aktivitäten auf dem Transaktionsmarkt kamen kurzfristig nahezu zum Stillstand, während der Wettbewerb am Vermietungsmarkt deutlich anzog. Auch wenn dies unser Geschäft nicht unberührt ließ, konnten wir unseren soliden und erfolgreichen Kurs beibehalten.

**Entwicklung Bruttoinlandsprodukt und Arbeitsmarkt**  
(jeweils Veränderung in %)



#### Rekordrezession prägt das Jahr 2009

Nach sechs Jahren durchgängigen Wachstums ist die deutsche Wirtschaft 2009 mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 5,0% deutlich geschrumpft. Die Unsicherheit über den Weiterbestand des Finanzsystems nach dem Höhepunkt der Finanzkrise im Herbst 2008 bremste die weltweiten wirtschaftlichen Aktivitäten abrupt, was sich bis zum Ende des Winterhalbjahrs 2008/2009 auswirkte. Vor allem der Export, die wichtigste Zugkraft der deutschen Wirtschaft, war von einem Produktionsrückgang von rund 17% betroffen. Im Jahresverlauf erholte sich die Wirtschaftsentwicklung zunehmend, dank staatlicher Unterstützungsmaßnahmen und einem weltweit zurückkehrenden Vertrauen in die Finanzsysteme.

Positive Impulse steuerten die nationalen Konsumausgaben bei, unterstützt durch konjunkturförderliche Maßnahmen wie die Abwrackprämie: Die privaten Konsumausgaben stiegen um 0,4%, staatliche Ausgaben sogar um 2,7% gegenüber dem Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt stieg die Inflationsrate lediglich um 0,4%. In den Jahren 2007 und 2008 war der Verbraucherpreisindex jeweils um über 2,0% gestiegen.

#### Stabiler Arbeitsmarkt federt Abschwung ab

Der Arbeitsmarkt wurde 2009 erfolgreich durch die staatliche Finanzierung von Kurzarbeitsmaßnahmen gestützt. Der starke Produktionseinbruch prägte zwar die Situation am Arbeitsmarkt deutlich, die Zunahme der Arbeitslosigkeit blieb jedoch sehr moderat. Allerdings waren 2009 zeitweise rund eine Million Menschen in Kurzarbeitsprogrammen beschäftigt. Durchschnittlich 3,4 Millionen

Menschen waren 2009 arbeitslos, dies sind nur 0,2 Millionen mehr als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote belief sich im Mittel auf 8,2 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,4 Prozentpunkte zu.

#### Sondermaßnahmen zur Stabilisierung der Banken

Mit mehreren Zinsschritten reagierte die Europäische Zentralbank – wie weltweit alle Notenbanken – auf die Instabilität des Bankensystems, der Leitzins für die Eurozone beträgt seit Mai 2009 historisch niedrige 1,0%. Hinzu kamen außerordentliche Maßnahmen wie der Ankauf von Euro-Bonds und die Laufzeitverlängerung der Refinanzierungsgeschäfte auf 12 Monate, die alle einzig auf die Ankurbelung und Stabilisierung des Interbankenmarktes zielten.

#### Finanzierungsbedingungen trotz niedriger Zinsen schwierig

Auf die Investitionstätigkeit der Unternehmen hatte das niedrige Zinsniveau kaum Einfluss. Angesichts der starken Rezession war die Kreditvergabe rückläufig, allerdings sahen sich auch viele Unternehmen teilweise deutlich verschlechterten Finanzierungsbedingungen gegenüber.

## Branchenentwicklung

### Vermietungsmarkt rückläufig

Die wirtschaftliche Talfrucht wirkte sich 2009 deutlich auf die Büovermietungsleistung in den großen Bürostandorten (darunter Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart) aus. Vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Ungewissheit und gesunkener Produktionskapazitäten stornierten oder verschoben Unternehmen geplante Umzüge und konzentrierten sich auf die effiziente Nutzung bestehender Flächen. Dabei erwies sich der vergleichsweise stabile Arbeitsmarkt noch als große Stütze gegen eine drastischere Entwicklung. Am Jahresende belief sich laut den Analysen führender Maklerhäuser der Rückgang der Vermietungsleistung an den großen Bürostandorten zwischen 26% und 28% auf leicht über zwei Mio. m<sup>2</sup>. Überdurchschnittlich stark betroffen waren Düsseldorf und München, am wenigsten Berlin und Stuttgart. Die gleiche Tendenz in geringerer Ausprägung stellten wir an den mittleren und kleineren Bürostandorten fest.

### Mehr Wettbewerb, mehr Anreize für Vertragsabschlüsse

Besonders charakteristisch für die Vermietungsmärkte war 2009 die verstärkte Nachfrage von Mietvertragsverlängerungen, oft mit kürzeren Zeiträumen. Neuvermietungen waren seltener und fanden deswegen unter erhöhtem Wettbewerb mit zunehmendem Einsatz von Incentive-Leistungen statt. Die Spitzenmieten waren dadurch an allen Standorten leicht rückläufig, die Maklerhäuser rechnen mit einem Rückgang von rund 5%.

### Leerstand gestiegen – trotz verhaltener Neubautätigkeit

2009 kamen in den großen Bürostandorten über eine Million Quadratmeter fertig gestellter Flächen mit zeitgemäßer Ausstattung neu auf den Markt. Dies entspricht im

Vorjahresvergleich einem Plus von über 20%, liegt aber deutlich unterhalb des Neubaubooms der Jahre 2001-2003. Trotz geringem spekulativem Projektentwicklungsanteil wirkte sich dies in Verbindung mit der gesunkenen Vermietungsleistung jedoch deutlich auf den Leerstand aus. An allen großen Bürostandorten nahm wegen der negativen Nettoabsorption die Leerstandsquote auf durchschnittlich rund 10% zu. 2009 wurden weniger neue Projekte in Angriff genommen, so dass das Fertigstellungsvolumen nach Ende des laufenden Geschäftsjahres sinken wird.

### Investitionsmarkt hat Schockstarre überwunden

Mit dem Sommer 2009 hielt eine leichte Belebung Einzug in den Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien. In den Quartalen drei und vier wurden jeweils Volumina von über drei Milliarden Euro gehandelt, während es in den ersten beiden Quartalen nur 1,8 und 1,9 Milliarden Euro waren. Insgesamt summierte sich das gehandelte Volumen auf rund 10,5 Milliarden Euro. Verglichen mit 2008 ist dies ein deutlicher Rückgang um rund 50%.

### Kleinere Immobilien im Fokus

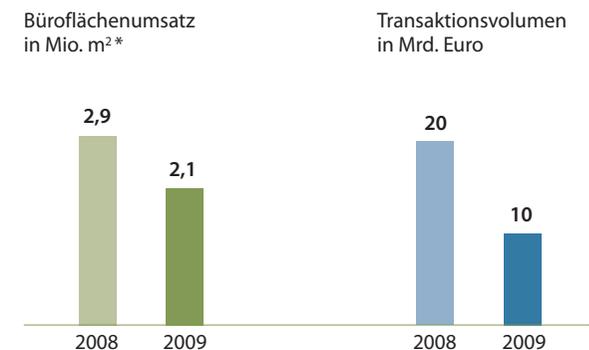
Die durchschnittliche Größe einer Transaktion war mit rund 16 Mio. Euro je Objekt geringer als 2008. Rund vier Milliarden Euro (entsprechend 42% des Gesamtvolumens) wurden für Büroobjekte ausgegeben. Danach folgen mit knapp 2,9 Milliarden Euro (einem Anteil von 30%) Einzelhandelsobjekte. Objekte mit Mischnutzung und Lager- und Logistikflächen rangierten jeweils unter 10%. Hauptakteure waren 2009 Investoren aus Deutschland, das Interesse internationaler Anleger hat sich weitgehend abgekühlt. Bemerkenswert war die anhaltende Stärke der privaten Investoren, die 2009 für insgesamt rund eine Milliarde Euro gekauft haben.

### Steigende Preise bei Core-Objekten

Viele Transaktionen scheiterten an den schwierigen Finanzierungsbedingungen sowie den differierenden Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern. Besonders stark nachgefragt wurden 2009 voll vermietete Objekte in erstklassiger Lage mit langen Vertragslaufzeiten und geringem Risikoprofil. Da die Verfügbarkeit dieser Objekte eingeschränkt ist, erhöhte sich mit der leichten Belebung des Transaktionsmarktes das Preisniveau in diesem Marktsegment in den letzten Monaten bereits wieder leicht. Bei chancenorientierten Investmentzielen (an Nebenstandorten, mit kürzeren Restlaufzeiten, höherem Leerstand etc.) waren Preisfindungs- und Verhandlungsprozesse im gesamten Jahresverlauf schwierig.

Wir rechnen für 2010 insgesamt mit einem weiteren schwierigen Jahr für die Immobilienbranche. Unsere Erwartungen schildern wir detaillierter im Kapitel „Chancen und Prognose“.

### Entwicklung Vermietungs- und Transaktionsmarkt



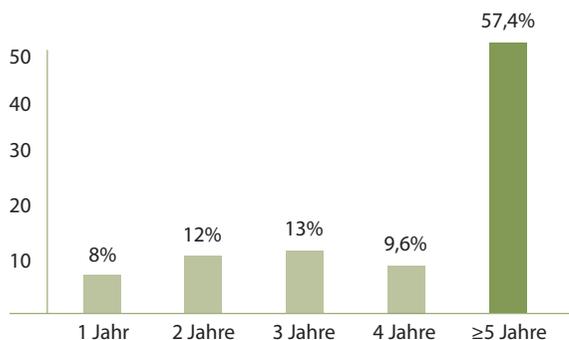
\* A-Bürostandorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart

Quelle Jones Lang LaSalle

- Vermietungsvolumen um 25% gesteigert
- Mietauslauf 2010 bereits um 34% reduziert
- Mietnebenkosten reduziert

Wir haben in einem umkämpften Markt 245.500 m<sup>2</sup> vermietet, was unsere Einnahmehasis deutlich stabilisiert und die Gewinnsituation langfristig unterstützt. Während der Gesamtmarkt um rund 30% nachgab, konnten wir unser Vermietungsvolumen um rund 25% ausbauen. Angesichts des deutlich angezogenen Wettbewerbs konzentrierten wir uns mit gutem Erfolg insbesondere auf Verlängerungen mit Bestandsmietern. Gleichzeitig bauten wir die Neuvermietungen auf hohem Niveau leicht aus. Der Erfolg im Berichtsjahr bestätigt unsere strategische Ausrichtung auf das Immobilienmanagement aus eigener Kraft.

**Potenzieller Mietauslauf**  
Mietvolumen in % \*



\*ohne revolving Mietverträge

**Mehr Flächen vermietet**

Mit unserer Vermietungsarbeit stemmten wir uns 2009 erfolgreich gegen den rückläufigen Markttrend: Im gesamten Portfolio vermieteten wir mit 245.500 m<sup>2</sup> über 49.000 m<sup>2</sup> (+25%) mehr als im Vorjahr. In dem gestiegenen Wettbewerb um Mieter gewannen unsere fokussierten Aktivitäten vor Ort mit kreativen und maßgeschneiderten Vermietungslösungen noch mehr an Bedeutung. Unsere Neuvermietungen lagen mit 108.800 m<sup>2</sup> um 3% über dem guten Vorjahresergebnis, während wir die Anschlussvermietungen, basierend auf der Zufriedenheit unserer Mieter, um +51% auf 136.700 m<sup>2</sup> steigerten. Die durchschnittliche Laufzeit unserer Mietverträge erhöhte sich um 0,2 Jahre auf 5,6 Jahre. Die Miete je Quadratmeter sank leicht um 0,12 Euro auf 10,38 Euro je m<sup>2</sup>.

Das gute Vermietungsergebnis hielt das Mieteinnahmenvolumen nahezu auf Vorjahresniveau. Die Vermietungsleistung repräsentiert Mieteinnahmen von rund 24,8 Mio. Euro pro Jahr. Das potenzielle anteilige Mietauslaufvolumen für 2010 von ursprünglich 15,7 Mio. Euro reduzierten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr um 5,4 Mio. Euro beziehungsweise 34%.

**Vermietungsquote unterjährig sukzessive stabilisiert**

2009 konnten wir die Vermietungsquote bei rund 87% (VJ rund 88%) nahezu stabil halten. In der unterjährigen Betrachtung werden die kontinuierlichen Verbesserungen deutlich: Von Januar bis zur Jahresmitte stieg die Quote von 86% auf 88%. Im August sank sie durch feststehende und geplante Beendigungen zwischenzeitlich auf 86%. Durch intensive Vermietungsaktivitäten erhöhten wir die Vermietungsquote bis zum Jahresende auf 87%.

### Berlin, Bundesallee

(Niederlassung Berlin – Region Berlin/Ost)



#### FÜR BILDUNGSNUTZUNG OPTIMIERT

- Fokussierung in der Vermietung
- Vermietungsgrad stark erhöht

Bei Übernahme wies die 5.300 m<sup>2</sup> große Berliner Büroimmobilie einen hohen Leerstand aus. Wir richteten das Gebäude auf Bildungszwecke aus – passend zur direkten Umgebung, einer Schule und einem Kindergarten – und führten Umbauten durch. Im September 2009 gewannen wir mit einer kirchlichen Bildungseinrichtung unseren neuen Hauptmieter, der auf 2.000 m<sup>2</sup> eine Grundschule einrichten wird. Zusätzlich vermieteten wir 400 m<sup>2</sup> an ein Unternehmen der Erwachsenenbildung. Insgesamt erhöhen die neuen Verträge die Vermietungsquote deutlich auf rund zwei Drittel.



### Stadtbadgalerie Bochum

(Niederlassung Düsseldorf – Region West)

#### ATTRAKTIVER ANKERMIETER

- Qualitätssprung im Einzelhandels-Mix
- Langfristige und großflächige Vermietung

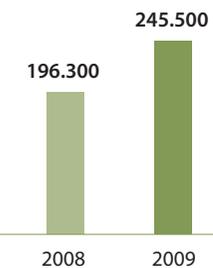
Die Stadtbadgalerie in der Innenstadt Bochums kombiniert Einzelhandels- und Büroflächen. Zentraler Mieter war Karstadt mit einem Schnäppchenmarkt.

Wir haben – vor deren Insolvenz – den Mietvertrag gekündigt und das Gebäude neu positioniert. Unser neuer Ankermieter, der Modepark Röther, erhöht mit seinem Markensortiment und Anspruch die Attraktivität der Immobilie für weitere ergänzende Neumieter. Der Mietvertrag umfasst 6.500 m<sup>2</sup> und läuft über zehn Jahre.

#### Vermietungsleistung nach Nutzungsarten

in m <sup>2</sup>	2009	2008
Büro	145.300	114.600
Einzelhandel	32.700	17.700
Sonstiges Gewerbe	60.200	59.500
Wohnen	7.300	4.500
<b>Gesamt</b>	<b>245.500</b>	<b>196.300</b>
Stellplätze (Einheiten)	1.990	1.070

#### Vermietungsleistung +25% Flächen in m<sup>2</sup>



Wir konnten 2009 mehrere größere Einzelvermietungen abschließen, so dass mit den zehn größten Vermietungen ein Volumen von mehr als 60.000 m<sup>2</sup> erzielt wurde. In Wiesbaden verlängerten wir mit dem Versicherungskonzern AXA einen langfristigen Mietvertrag über 9.900 m<sup>2</sup>. An das Land Baden-Württemberg konnten wir 9.100 m<sup>2</sup> Bürofläche in einem Mannheimer Objekt vermieten. Unser Alleinmieter Nokia Siemens Networks verlängerte seinen Mietvertrag über 8.800 m<sup>2</sup> im Ulmer Science Park. In Hamburg mieteten die DELACAMP AG, ein Zulieferspezialist für Bürodruck-Materialien, und Antalis, ein großer europaweit agierender Papiergroßhändler, insgesamt 14.100 m<sup>2</sup> an.

#### Die fünf größten Mietabschlüsse 2009

	Fläche	Ort
AXA	9.900 m <sup>2</sup>	Wiesbaden
Vermögen und Bau BW	9.100 m <sup>2</sup>	Mannheim
Nokia Siemens Networks	8.800 m <sup>2</sup>	Ulm
DELACAMP AG	7.300 m <sup>2</sup>	Hamburg
Antalis GmbH	6.800 m <sup>2</sup>	Hamburg
<b>Gesamt</b>	<b>41.900 m<sup>2</sup></b>	

#### Kaiserring, Mannheim

(Niederlassung Mannheim – Region Südwest)



#### ATTRAKTIVE VERMIETUNG OHNE NACHLÄSSE

- Langfristige Vermietung ohne Incentives
- Mieteinnahmen um 34% gesteigert

Wir übernahmen das mehrstöckige Büroobjekt in Mannheim 2007 mit einem Leerstand von 40%. Für die Modernisierung der Flächen investierten wir rund 0,4 Mio. Euro, um neue Mieter mit zeitgemäßer Ausstattung zu überzeugen. Unserer Niederlassung gelang 2009 durch eine zielgerichtete Mieteransprache die Vermietung von knapp 2.100 m<sup>2</sup>, darunter für 5 Jahre an die Universität Mannheim sowie 15 Jahre an die Stadt Mannheim – direkt, ohne Maklereinsatz und Mietanreize. Die Vermietungsleistung steigert die Vermietungsquote im Objekt auf aktuell 75% und erhöht die Mieteinnahmen um rund 34%.

#### Josef-Haubrich-Hof, Köln

(Niederlassung Düsseldorf – Region Rheinland)



#### IN EIGENREGIE BESSER VERMIETET

- Vermietung an Einzelmietler
- Mietsteigerung um 10% realisiert

Bei unserem Objekt Josef-Haubrich-Hof in Köln, einem mehrheitlich als Ärztezentrum genutzten Gebäude, beschlossen wir, einen Generalmietvertrag nicht zu verlängern. Wir waren der Ansicht, dass über Vermietungen direkt an Einzelmietler – verbunden mit baulichen Maßnahmen – ein höheres Mietniveau zu erzielen sei. Wir optimierten die Raumstruktur, schufen zusätzliche Flächen und verbesserten die technische Ausstattung. Im Ergebnis erzielten wir dadurch eine Neuvermietung von bisher 84% der Flächen, verbunden mit einer Mietsteigerung um 10%. Zusätzlich besteht weiteres Potenzial für eine Einnahmesteigerung um 20%.

### Mietnebenkosten reduziert

Ein wichtiges Element im derzeit umkämpften Vermietungsmarkt mit preisbewussten Mietern ist die Reduktion der Mietnebenkosten, der so genannten „zweiten Miete“. 2009 untersuchten wir systematisch die Objekte unseres Portfolios hinsichtlich ihrer Nebenkosten und Effizienz. Im Vergleich mit den Branchen-Benchmarkwerten der OSCAR-Studie von Jones Lang LaSalle zeigte sich die Qualität unserer Gebäude: Über 90% aller Immobilien mit einer überwiegenden Büronutzung zeigten bessere Ergebnisse als die von Jones Lang LaSalle ermittelten Benchmarkwerte.



### Hamburg, Osterstraße

(Niederlassung Hamburg – Region Nord)

#### VOLLVERMIETET UND EFFIZIENT

- **Modernisierungen mit positivem Effekt auf Betriebskosten**
- **30% mehr Einnahmen durch Komplettauslastung**

Das Objekt liegt zentral in einem Stadtteil Hamburgs und verfügt über 6.700 m<sup>2</sup> Mietfläche. Rund 1.000 m<sup>2</sup> standen bei Übernahme 2007 leer. Wir optimierten die Flächen um eine marktgerechte Ausstattung und senkten zugleich die Betriebskosten mit dem Einsatz moderner Technik. In der Vermietung arbeiteten wir den Schwerpunkt als Ärztehaus und die gute Erreichbarkeit heraus und sprachen zielgerichtet passende Mieter an. Die Vollvermietung im dritten Quartal bewirkte eine Mieteinnahmesteigerung um 30%.

Auch ein gutes Ergebnis ist steigerungsfähig, vor allem im technischen Propertymanagement: Durch das Immobilienmanagement aus eigener Hand können wir Einsparpotenziale klar erkennen und konsequent realisieren. Wir setzen ein umfangreiches Maßnahmenpaket um, das unter anderem Energiesparmaßnahmen und Neuverhandlungen von Dienstleistungsverträgen umfasst. Hierdurch gelang es uns, bereits für das Jahr 2009 die umlegbaren Nebenkosten um rund 2% zu senken. Darüber hinaus haben wir für 2010 die Voraussetzungen für einen signifikanten Rückgang von voraussichtlich weiteren 5-7% geschaffen.

#### Vergleichbare Mieteinnahmen nahezu stabil

Die like-for-like-Mieteinnahmen – das sind die vergleichbaren Einnahmen aus Immobilien (ohne Projektentwicklungen), die sich 2008 und 2009 im Portfolio befanden – reduzierten sich um 4,2% auf 136,7 Mio. Euro. Ohne Berücksichtigung des planmäßig beendeten Mietvertrags mit der Deutsche Börse AG waren es -0,4%. Noch vor Auszug der Deutsche Börse AG gelang die Neuvermietung von 28% der Flächen für sechs Jahre an ein international tätiges IT-Beratungsunternehmen, was den Mietrückgang teilweise kompensieren konnte.

## Portfolio

- ▶ Restlaufzeit der Mietverträge steigt auf 5,6 Jahre
- ▶ Leichte Absenkung der Marktwerte um 1,6%
- ▶ Net Asset Value nahezu stabil bei 15,86 Euro je Aktie

Zum Jahresende 2009 umfasste unser Immobilienportfolio 318 Objekte mit einer anteiligen Mietfläche von 1.274.500 m<sup>2</sup>. Die Immobilien erwirtschaften jährliche Mieteinnahmen von 142,4 Mio. Euro (inklusive der opportunistischen Co-Investments) und besitzen einen Marktwert von 2.192,2 Mio. Euro. Im Laufe des Jahres erhöhte sich unser Portfoliovolumen um drei Zugänge mit einer Fläche von 12.780 m<sup>2</sup>. Demgegenüber standen Abgänge nach Verkäufen von insgesamt 23 Objekten mit einer Fläche von 13.900 m<sup>2</sup>.

### Umgruppierung und Umbenennung in den Segmenten

Wir haben für die Darstellung des Portfolios mit Wirkung zum 31.12.2009 insgesamt elf Objekte innerhalb unserer Segmente Core plus und Value added entsprechend ihrer Fortschritte und Veränderungen bei Vermietung und Wertentwicklung umgruppiert. Sechs Objekte wechselten in das Core plus-Segment, fünf Objekte in das Value added-Segment. Im Rahmen des Aufbaus des Geschäftsfelds Fonds haben wir zudem das Segment Core in Core plus umbenannt.

### Überblick Portfolio

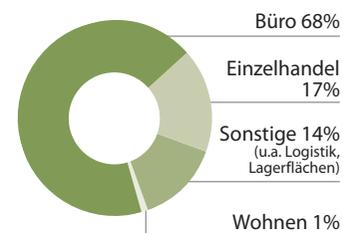
Stand 31.12.2009	Core plus	Value added	Co-Investments	Gesamt
Nutzfläche in m <sup>2</sup> *	469.100	637.100	168.300	1.274.500
Marktwert Immobilienvermögen in Mio. Euro *	992,4	930,1	269,7	2.192,2
Anzahl Objekte	48	137	133	318
Restlaufzeit in Jahren	7,1	4,2	4,7	5,6
Vermietungsquote	93,4%	82,8%	83,0%	86,7%
Miete in Euro pro m <sup>2</sup>	12,19	9,28	8,82	10,38
Annualisierte Nettomieteinnahmen in Mio. Euro *	66,5	60,5	15,4	142,4

\* Werte anteilig

### Portfolio: Breite Diversifizierung, Fokus Büro

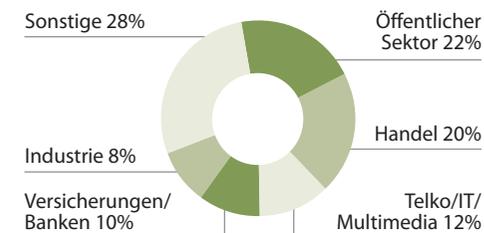
#### Nutzungsarten

(Basis Mieteinnahmen)



#### Hauptmieter

(Basis Mieteinnahmen)



### Marktwert der Immobilien leicht abgesenkt

Ende 2009 fand die jährliche Marktbewertung unserer Portfolios durch neutrale Gutachter statt, bei der jedes einzelne unserer Objekte überprüft wird. Der Marktwert basiert auf einer verkaufsorientierten Betrachtung und ist die geschätzte Transaktionssumme, zu welcher eine Immobilie am Tag der Bewertung bei Normalbedingungen zwischen Käufer und Verkäufer wechseln würde. Für den Gesamtmarkt wurde nach dem deutlichen Rückgang im Vorjahr nun zum 31.12.2009 eine Bodenbildung festgestellt, die Marktwerte sanken nur noch leicht.

Das Ergebnis für unser Portfolio: Der kumulierte Marktwert der vergleichbaren Portfolios (like-for-like) liegt mit -1,6% leicht unter dem Niveau des Vorjahres, gegenüber der Vorjahresreduktion von -8,5% eine deutliche Stabilisierung. Nach den Zugängen, Verkäufen und der Wertanpassung besaß unser Portfolio zum 31.12.2009 einen Marktwert von 2.192,2 Mio. Euro. Im Vorjahr waren es 2.161,8 Mio. Euro. Der Net Asset Value erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr leicht um +0,9% auf 497,1 Mio. Euro. Je Aktie betrug der Net Asset Value 15,86 Euro (VJ 16,23 Euro).

#### Veränderungen Marktwert in Mio. Euro

Marktwert Portfolio am 31.12.2008	2.161,8
+ Käufe/Zugänge	78,3
- Verkäufe/Abgänge	-22,0
+/- Bewertungseffekt	-25,9
<b>Marktwert Portfolio am 31.12.2009</b>	<b>2.192,2</b>

Wir bilanzieren unsere Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten, weswegen die Marktwertveränderung keine unmittelbaren bilanziellen Auswirkungen mit sich bringt. Weitere Informationen zur Bilanzierung unserer Immobilien liefert das Kapitel Vermögenslage.

### Drei Zugänge im Portfolio

Innerhalb des Jahres übernahmen wir drei Objekte mit 12.780 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einem Wert von 33,5 Mio. Euro in unser direktes Portfolio. Alle Immobilien stammen aus zurückliegenden Akquisitionen und gingen nun nach ihrer baulichen Fertigstellung in unser Eigentum über.

### Renditeorientierte Verkaufspolitik fortgesetzt

2009 standen weiterhin die Platzierung kleinerer und mittelgroßer Objekte und die Ansprache von Privatinvestoren im Vordergrund. Den Verkauf größerer Objekte wie beispielsweise des Bienenkorbhauses in Frankfurt haben wir in die Zukunft verschoben, wenn sich die Nachfrage vor allem seitens institutioneller Investoren wieder erhöht und bessere Finanzierungsbedingungen herrschen.

#### Transaktionsvolumen 2009 nach Quartalen

nach Unterschrift, ohne Berücksichtigung Beteiligungshöhe

in Mio. Euro	Anzahl Objekte	Transaktionsvolumen
Q1	2	12,1
Q2	6	9,4
Q3	2	2,8
Q4	9	35,5
<b>Summe</b>	<b>19</b>	<b>59,8</b>

Aus unseren Portfolios Core plus und Value added verkauften wir ergebniswirksam 13 Objekte mit einem anteiligen Volumen von 15,2 Mio. Euro bei einem Gewinn von 1,5 Mio. Euro. Aus dem Segment Opportunistische Investments, an denen wir Minderheitsanteile halten, wurden zehn Objekte im Gesamtvolumen von 38,8 Mio. Euro verkauft.

Mit den erzielten Verkaufserlösen übertrafen wir die jeweiligen Buch- beziehungsweise Marktwerte. Die meisten Verkäufe gelangen uns im vierten Quartal, was für eine leichte Marktbelebung spricht. Das durchschnittliche Transaktionsvolumen betrug 2,8 Mio. Euro. Das größte Objekt war die Immobilie Rathausplatz in Eschborn mit einem Volumen von rund 11 Mio. Euro, gefolgt von vier Immobilien mit einem Transaktionsvolumen zwischen 4 und 7 Mio. Euro.

Das Transaktionsvolumen der 2009 vereinbarten Verkäufe betrug ohne Berücksichtigung der Beteiligungshöhe insgesamt rund 60 Mio. Euro.

#### Marktwert per 31.12.2009 in Mio. Euro



## Projektentwicklungen

- **Bienenkorbhaus wiedereröffnet**
- **MainTor-Projekt: kurz vor Ende Bebauungsplanverfahren**

Wir führen bei geeigneten Immobilien Entwicklungsmaßnahmen durch, um sie mit umfangreichen Baumaßnahmen durch eine Neupositionierung oder Ausweitung der Flächennutzung deutlich im Wert zu steigern. Seit Anfang 2009 sind die Baumaßnahmen am Bienenkorbhaus abgeschlossen und das Traditionsgebäude wiedereröffnet. Beim Projekt MainTor befinden wir uns kurz vor Abschluss des Genehmigungsverfahrens und haben zuletzt in einem Gutachterverfahren die besten Entwürfe für zwei Hochhäuser gekürt.

### **Neues Bienenkorbhaus auf der Frankfurter Zeil**

Das Bienenkorbhaus wurde im Februar 2010 als beste Projektentwicklung mit dem Award der Zeitschrift Immobilienmanager ausgezeichnet. Im April 2009 hatten wir die offizielle Wiedereröffnung des traditionsreichen Bienenkorbhauses an der Frankfurter Zeil gefeiert. In knapp einjähriger Bauzeit wurde das Hochhaus innen technisch auf den neuesten Stand gebracht und um einen Neubau mit moderner Glasfassade ergänzt. Insgesamt betrug das Investitionsvolumen rund 75 Mio. Euro. Die Revitalisierung erhöhte das Mietvolumen um rund 30% und erweiterte das Angebot um hochwertige Einzelhandelsflächen, für die mit dem Schuhhaus Görtz und der Frankfurter Sparkasse jeweils Mietverträge mit 15 Jahren Laufzeit vereinbart wurden. Die Vermietungsquote, bezogen auf die Mieterträge, beläuft sich derzeit auf 85%.

### **MainTor-Projekt: Entscheidende Schritte im Planverfahren**

Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens für das MainTor-Areal rückt näher: Mit Beginn des Jahres 2010 liegt der Bebauungsplan dem Magistrat zur Entscheidung vor und wird nach Beschluss der Stadtverordneten der Stadt Frankfurt voraussichtlich im Frühjahr wirksam. Dies ist die Basis für den ersten Bauabschnitt, der mit dem Abriss der Gebäude an der Weißfrauenstraße im Nordosten des Areals startet.

Die DIC-Gruppe realisiert mit einem Investitionsvolumen von rund 500 Mio. Euro auf einer der attraktivsten Entwicklungsflächen in der Frankfurter Innenstadt ein offenes und belebtes Quartier. Die Projektentwicklung erschließt historische Wegstrecken von der Innenstadt zum Main und sieht einen zentralen Platz vor. Es entstehen drei Türme – der „WinX“ mit 100 Metern Höhe und zwei Türme mit je 64 Metern Höhe. Während die Türme größtenteils für Büronutzung vorgesehen sind, ergänzen kleinere Wohngebäude die Nutzungsvielfalt.



### **Projekt gewinnt an Gestalt**

Mit dem MainTor Porta soll im ersten Bauabschnitt einer der kleineren Türme entstehen. Eine Jury aus Vertretern der Stadt Frankfurt, der DIC-Gruppe sowie unabhängigen Experten kürte für die zwei Hochhäuser „WinX“ und „MainTor Panorama“ im Dezember 2009 aus sieben Teilnehmervorschlägen in einem architektonischen Gutachterverfahren die besten Entwürfe. Zwei Entwürfe der Architekten KSP Jürgen Engel und Prof. Mäckler, die in ihrer Kombination eine harmonisierende städtebauliche Lösung darstellen, werden voraussichtlich nach erfolgter vertiefender Bearbeitung im März 2010 ausgewählt.

### **MainTor-Projektanteile übernommen**

Im dritten Quartal 2009 übernahm die DIC-Gruppe die Anteile des Co-Investors Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF) und hält nun 100% am MainTor-Projekt. Die Bündelung der Beteiligungen bietet in der jetzigen Projektphase Vorteile in den Abstimmungsprozessen und kann Projektphasen beschleunigen. Zur späteren Realisierung einzelner Teilabschnitte können sich gegebenenfalls weitere Partner beteiligen. Die Minderheitsbeteiligung der DIC Asset AG, die über das Segment Opportunistische Investments gehalten wird, erhöhte sich damit von 20% auf 40%.

## Unsere Mitarbeiter

Die Kenntnisse, die Leistungsfähigkeit und das Engagement unserer Mitarbeiter bilden das Fundament für unseren Unternehmenserfolg. Wir erreichen unsere ambitionierten Ziele nur, wenn wir fähige und motivierte Mitarbeiter haben, die unsere Gesellschaft gegenüber Mietern und Geschäftspartnern erfolgreich nach außen vertreten.

### **Immobilienmanagement: Aufbau und Organisation weiterentwickelt**

Einen besonderen Schwerpunkt legten wir 2009 auf die Weiterentwicklung im Bereich Immobilienmanagement, in dem sich die Mitarbeiterzahl nach Etablierung der DIC ONSITE 2006 bis 2009 auf 89 mehr als vervierfachte. Wir haben im Anschluss an das zügige Wachstum organisatorische Verbesserungspotenziale identifiziert und vor allem die Bereiche Key Accounting, Controlling und technisches Management verstärkt. Ebenso haben wir Schulungs- und Qualifikationsangebote intensiviert. Mit einer breit angelegten Kundenzufriedenheitsbefragung bei unseren Mietern wollen wir im laufenden Geschäftsjahr weitere Verbesserungsmöglichkeiten herausarbeiten.

### **Positionierung als attraktiver Arbeitgeber**

Die zentrale Aufgabe unseres Personalmanagements ist, leistungsfähige Mitarbeiter für unser Unternehmen zu begeistern und sie langfristig zu binden. Wichtig sind uns unternehmerisches Denken und Handeln, Eigenverantwortung, Flexibilität und Fachkenntnis. Um für talentierte und qualifizierte Kandidaten attraktiv zu sein, streben wir danach, die DIC Asset AG nachhaltig als exzellenten Arbeitgeber zu positionieren. Um beispielsweise den hoch qualifizierten akademischen Nachwuchs zu erreichen, investieren wir in Kooperationen mit ausgesuchten Fachhochschulen und Universitäten.

### **Qualifizierung und persönliche Weiterentwicklung**

Die Personalentwicklung zielt auf die Förderung und Qualifizierung unserer Mitarbeiter. Wir unterstützen unsere Mitarbeiter bei der persönlichen Fort- und Weiterentwicklung und investieren in die Verbreiterung von Kenntnissen und Kompetenzen. Als Grundlage für unsere Personalentwicklung analysieren wir systematisch Fähigkeiten und Motive unserer Mitarbeiter und orientieren Personalentscheidungen und Entwicklungsmaßnahmen an diesen Ergebnissen. Für Führungskräfte haben wir darauf abgestimmt ein modular aufgebautes Entwicklungsprogramm eingeführt.

### **Ausbildung im Konzern**

Wir investieren als Unternehmen in die Ausbildung junger Menschen und sehen dies als einen wichtigen gesellschaftspolitischen Beitrag. 2009 waren an den Standorten Frankfurt und Mannheim zwei Mitarbeiter im Bereich Immobilienwirtschaft in Ausbildung.

### **Anreiz und Leistungshonorierung**

Das Gehalt unserer Mitarbeiter setzt sich aus Grundeinkommen, leistungsabhängigen Einkommensbestandteilen und Zusatzleistungen zusammen und orientiert sich am Erreichen unserer strategischen und operativen Ziele. Damit fördern und unterstützen wir – abhängig vom Verantwortungsbereich des einzelnen Mitarbeiters – die Leistungsorientierung und ein unternehmerisches Bewusstsein.

### **Schwerpunkt Immobilienmanagement**

Die DIC Asset AG beschäftigte im Konzern per 31.12.2009 deutschlandweit 112 Mitarbeiter gegenüber 99 zum Vorjahresende. Durchschnittlich waren es 2009 rund 106 Mitarbeiter – rund 10 mehr als in 2008. Die Konzentration auf das Immobilienmanagement zeigt sich auch anhand unserer Personalstruktur. 89 Mitarbeiter, das entspricht 80% der Belegschaft, arbeiten in den Bereichen Asset- und Propertymanagement bei unserer 100%igen Immobilienmanagement-Tochter DIC ONSITE. Mit sechs Niederlassungen ist sie deutschlandweit in den Schwerpunkten unseres Portfolios aktiv. Von Frankfurt am Main als Vorstandssitz werden die DIC Asset AG geleitet sowie zentrale Management- und Administrationsaufgaben durchgeführt.

2009 fiel ein Gehaltsaufwand von insgesamt 9,2 Mio. Euro an. Hiervon betrug leistungsorientierte Vergütungen 0,9 Mio. Euro. Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 1,0 Mio. Euro.

### **Mitarbeiter**

Anzahl Mitarbeiter	31.12.2009	31.12.2008
Portfoliomanagement und Investment	8	8
Property- und Assetmanagement	89	78
Konzernmanagement und Administration	15	13
<b>Gesamt</b>	<b>112</b>	<b>99</b>



## Aktie: Attraktives Kursplus

Die Kursentwicklung unserer Aktie wurde 2009 nach holprigem Start vom breiten Erholungskurs der Finanzmärkte positiv unterstützt. Dank unseres verlässlichen Geschäftsmodells und der soliden Ergebnisse übertraf die DIC Asset AG die relevanten Indizes SDAX und EPRA und beendete das Jahr mit einem Plus von rund 30%. Mehr Informationen finden Sie im Kapitel Aktie.

## Nachhaltigkeit

Als Immobilienunternehmen mit langfristigem Anlagehorizont erzielen wir Vorteile aus einem sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Ressourcen und der Umwelt. Unser Portfolio umfasst 318 Objekte in rund 90 Städten. Bei unseren Geschäftsaktivitäten und denen unserer Mieter entsteht Abfall, der entsorgt wird. Unser Unternehmen und unsere Mieter verbrauchen Strom und Wasser. Durch den Immobilienbetrieb wird Kohlendioxid freigesetzt und die Umwelt beeinflusst. Bei unternehmerischen Entscheidungen und Prozessen berücksichtigen wir ökologische und soziale Erfordernisse und verzichten wo immer realisierbar auf kurzfristige Gewinnchancen zugunsten grundsätzlicher Optimierungsmöglichkeiten. Unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten umfassen auch den verantwortungsvollen und fairen Umgang mit unseren Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern.

### Maßnahmen bei Bestandsobjekten

Der effektive Betrieb unserer bestehenden Immobilien ist sowohl für uns wie auch für unsere Mieter von gleichermaßen großem Interesse. Wir sind hinsichtlich des sparsamen Strom- und Wärmeverbrauchs in unseren Immobilien kontinuierlich mit unseren Mietern im Gespräch und zeigen Optimierungsmöglichkeiten auf.

Prozesse und Abläufe wie beispielsweise die Müllentsorgung oder Wartungsmaßnahmen fassen wir logistisch zusammen, so dass eine effiziente und gleichzeitig kostenoptimale Leistungserbringung möglich wird. Viele unserer Objekte sind sinnvoll an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und damit für Mitarbeiter gut erreichbar.

Wo es möglich ist, investieren wir in langfristige Technik- und Gebäudemaßnahmen, um Einsparungen zu realisieren. Vor allem in Übergangsphasen, wenn Sanierungen oder Mieterwechsel stattfinden, analysieren wir Maßnahmen, um die Effizienz und Nachhaltigkeit unserer Gebäude weiter zu verbessern. Wir haben 2009 in mehreren Immobilien Maßnahmen für eine nachhaltigere Ressourcennutzung umgesetzt. Neben der positiven Umweltwirkung profitieren unsere Mieter und das Unternehmen direkt über eine zum Teil deutliche Senkung der Nebenkosten.

Einige Beispiele:

- In Hamburg haben wir in einem Objekt eine Außentemperatursteuerung für eine vorhandene Klimaanlage installiert und programmiert. Die Maßnahme mit einem minimalen finanziellen Aufwand reduziert die benötigte Anlagenleistung bereits deutlich um 60%.
- In einem Mannheimer Objekt wird eine neue Fernwärmeübergabestation mit witterungsgesteuerter Regelung der Heizkreisläufe die Energieeffizienz deutlich verbessern. Wir rechnen mit einer Reduktion der Energiekosten um mindestens 30%.
- Mit der Fenstersanierung in einem Heilbronner Objekt wird die Wärmedämmung optimiert und damit Heizenergie eingespart. Geplant ist hier eine Einsparung von Energiekosten um 20%.

### **Projektentwicklungen**

Den Neubau von Immobilien planen und realisieren wir von Anfang an unter der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten, so dass die langfristige Wirkung auf die Umwelt so verträglich wie möglich ist. Auch auf Seiten der Nutzer, vor allem bei größeren nationalen und internationalen Unternehmen, rückt das Thema Nachhaltigkeit immer mehr in den Fokus. Bereits in frühen Planungsphasen haben wir die Möglichkeit, durch die Umsetzung innovativer Ideen und den Einsatz hochmoderner Technologien die energetische Effizienz der Gebäude maßgeblich positiv zu beeinflussen. Hierzu nutzen wir gezielt spezialisierte Beratungsleistungen und fachliche Expertise. Die notwendigen Investitionen amortisieren sich durch die signifikante Verringerung der Nebenkosten und durch das Generieren einer höheren Grundmiete.

Einige Beispiele:

- Gerade bei einer Quartiersentwicklung wie dem MainTor-Projekt werden umfassende Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt. Der erste Bauabschnitt MainTor Porta wird daher eine Gold-Zertifizierung nach DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V.) erhalten.
- Auf dem Areal des Projekts MainTor verläuft ein Kanalhauptsammler, der ganzjährig Abwässer mit einer relativ konstanten Durchschnittstemperatur führt. Wir können große Mengen des entstehenden Bedarfs an Primärenergie einsparen, indem diese Abwässer zur Energiegewinnung genutzt werden.
- Das Refurbishment des Bienenkorbhauses führte zu einer Energieersparnis bei Einhaltung der aktuellen Energiesparverordnung von 10%.

### **Gemeinnütziges Engagement**

Auch außerhalb des Unternehmens übernehmen wir Verantwortung. Beispielsweise haben wir 2009 als Frankfurter Unternehmen das Sponsoring des Frankfurter Goethe-Hauses übernommen. Das Museum stand wegen Budgetfragen vor der Kürzung der Öffnungszeiten um einen Wochentag. Durch unsere Unterstützung ermöglichen wir Bürgern und Besuchern den Eintritt in das weltbekannte Museum wie gewohnt an sieben Tagen der Woche. Darüber hinaus unterstützten wir 2009 das Klingspor-Museum in Offenbach.

Umsatz- und Ertragslage

- **Stabile Mieteinnahmen**
- **FFO auf 47,6 Mio. Euro gesteigert**
- **Konzernüberschuss von 16,1 Mio. Euro**

Die Ertragslage war 2009 vor allem gekennzeichnet durch die Robustheit unserer Einnahmebasis bei planmäßig gestiegenen Aufwendungen. Das Aufwands-Plus steht in Zusammenhang mit der intensiven Vermietungsarbeit und der höheren erforderlichen Personalausstattung. Als Resultat erzielten wir einen Konzernüberschuss von 16,1 Mio. Euro – einen Wert, den wir im Krisenjahr 2009 als erfreulich betrachten.

Übersicht Erträge

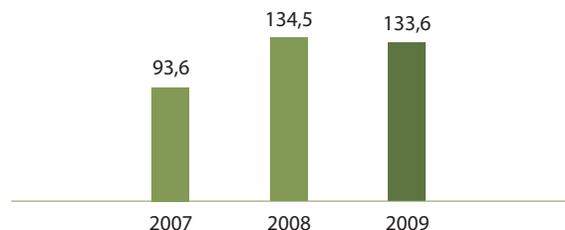
in Mio. Euro	2009	2008	
Mieteinnahmen	133,6	134,5	-1%
Erlöse aus Verkäufen	15,2	49,9	-69%
Sonstige Erträge	22,5	22,7	0%
<b>Gesamterträge</b>	<b>171,3</b>	<b>207,1</b>	<b>-17%</b>

Mieteinnahmen auf Niveau des Vorjahres

Die Bruttomieteinnahmen rangierten mit 133,6 Mio. Euro auch dank der starken Vermietungsleistung nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Vor allem Erhöhungen bei der Risikovorsorge und Änderungen bei der Abgrenzung zwischen Betriebskosten und umlagefähigen Aufwendungen drückten die Nettomieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr um -2% auf 123,8 Mio. Euro.

Die Einnahmen aus dem Immobilienmanagement steigerten wir bei nahezu unverändertem Portfoliovolumen leicht um 0,2 Mio. Euro auf 3,3 Mio. Euro. Aus den Segmenten Core plus und Value added verkauften wir dreizehn Immobilien für 15,2 Mio. Euro. Da angesichts des gehemmten Transaktionsmarktes nur kleinere Objektgrößen platzierbar waren, lagen die Verkaufserlöse um 34,7 Mio. Euro unter dem Vorjahr. Die Gesamterträge summierten sich auf 171,3 Mio. Euro.

Mieteinnahmen in Mio. Euro



Mehr Aufwendungen für intensiveres Immobilienmanagement

Die operativen Kostenpositionen erhöhten sich planmäßig gegenüber dem Vorjahr. Unsere intensiven Vermietungsaktivitäten – Grundlage für die Steigerung der Vermietungsleistung um 25% – bedingen in einem wettbewerbsorientierten Umfeld höhere Aufwendungen. So wuchsen die Verwaltungsaufwendungen um 1,4 Mio. Euro (+18%) auf 9,0 Mio. Euro. Der Personalaufwand stieg um 2,4 Mio. Euro (+35%) auf 9,2 Mio. Euro, da 2009 im Zuge des Ausbaus der DIC ONSITE durchschnittlich 10 Mitarbeiter mehr beschäftigt waren sowie die Rückstellungen für leistungsorientierte Zahlungen wegen der positiven Aktienkursentwicklung zunahmen.

Die Quote der Personal- und Verwaltungsaufwendungen (bereinigt um die Erträge aus dem Immobilienmanagement für Dritte und ohne Vorstandsbezüge) in Relation zu den Bruttomieteinnahmen erhöhte sich um 2,1 Prozentpunkte auf 10,0%.

Herleitungsrechnung FFO

in Mio. Euro	2009
Nettomieteinnahmen	123,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	7,5
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	3,3
Ergebnis sonst. betriebl. Erträge/Aufwendungen	0,3
Finanzergebnis	-69,1
Personalaufwand	-9,2
Verwaltungsaufwand	-9,0
<b>Funds from Operations</b>	<b>47,6</b>

### FFO bei rund 48 Mio. Euro

Der FFO (Funds from Operations), der die Mittelzuflüsse unseres Portfolios wiedergibt, legte um 4,9 Mio. Euro (+11%) auf 47,6 Mio. Euro zu, da vor allem der Zinsaufwand gegenüber dem Vorjahr reduziert werden konnte. Der vergleichbare FFO des Vorjahres, bereinigt um den Syndizierungseffekt der MainTor-Transaktion, betrug 42,7 Mio. Euro. Je Aktie erhöhte sich der FFO von 1,37 Euro auf 1,54 Euro.

### Opportunistische Investments: 7,5 Mio. Euro Ergebnisbeitrag

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen – im Wesentlichen Ergebnisse unserer opportunistischen Investments – lag bei 7,5 Mio. Euro und setzte sich vor allem aus Ergebnisbeiträgen aus der Vermietung sowie aus Verkäufen von zehn Objekten (0,3 Mio. Euro) zusammen. Verglichen mit dem Vorjahr sank es um 1,3 Mio. Euro (-15%).

### Zinsaufwand um über 8 Mio. Euro deutlich reduziert

Das aktuell günstige Zinsniveau nutzten wir in den vergangenen Monaten sukzessive für die Optimierung unserer Finanzierungsstruktur. Die Zinsaufwendungen bei vergleichbarem Finanzierungsvolumen reduzierten sich dadurch sowie durch Tilgungszahlungen nach Verkäufen um 8,4 Mio. Euro (-10%) auf 74,6 Mio. Euro. Insgesamt lag damit das Finanzergebnis mit 69,1 Mio. Euro um 6,9 Mio. Euro (-9%) unter dem Vorjahresbetrag.

### Konzernüberschuss: rund 16 Mio. Euro

Wir haben – gemessen an den schwierigen Umfeldbedingungen in den Transaktions- und Vermietungsaktivitäten – einen erfreulichen Konzernüberschuss von 16,1 Mio. Euro erzielt. Gegenüber dem Vorjahr reduzierte sich das Ergebnis um 9,1 Mio. Euro (-36%) vor allem auf Grund der geringeren Verkaufsergebnisse und höheren Aufwendungen im Zuge der Vermietungsaktivitäten. Je Aktie beträgt das Ergebnis 0,52 Euro nach 0,80 Euro im Vorjahr.

### Segmentergebnisse

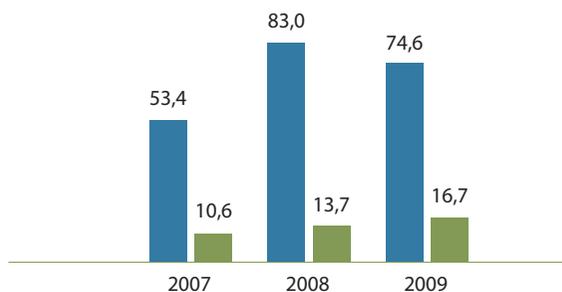
Die Mieteinnahmen verteilen sich auf die Segmente Core plus (70,1 Mio. Euro) und Value added (63,5 Mio. Euro). Im Bereich Opportunistische Investments werden auf Grund der Minderheitsbeteiligungen keine Mieteinnahmen ausgewiesen. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) des Core plus-Segments setzte sich mit 7,4 Mio. Euro im Wesentlichen aus den laufenden Vermietungsaktivitäten zusammen. Die Verkäufe konzentrierten sich mit Erlösen von 12,5 Mio. Euro auf Objekte aus dem Value added-Segment, was zusammen mit dem laufenden Geschäft in einem EBT von 5,3 Mio. Euro mündete. Das Segment Opportunistische Investments trug mit einem EBT von 8,0 Mio. Euro, das sich im Wesentlichen aus laufender Vermietung und Verkaufserlösen zusammensetzte, zum Erfolg bei.

### Übersicht Ergebnisentwicklung

in Mio. Euro	2009	2008	
FFO	47,6	42,7	+11%
EBITDA	110,8	125,0	-11%
EBIT	80,3	97,0	-17%
EBDA	46,6	53,2	-12%
Konzernjahresüberschuss	16,1	25,2	-36%
Konzernjahresüberschuss je Aktie (Euro)	0,52	0,80	-35%
FFO je Aktie (Euro)	1,54	1,37	+12%

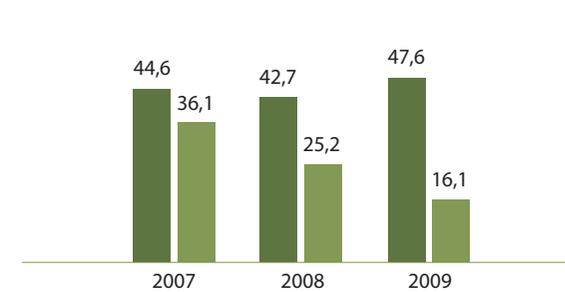
### Aufwendungen in Mio. Euro

■ Zinsen  
■ Personal und Verwaltung ohne Vorstandsbezüge



### FFO und Jahresüberschuss in Mio. Euro

■ FFO  
■ Konzernjahresüberschuss



## Finanzlage

- Zinsaufwand deutlich verringert
- Innenfinanzierungskraft deckt großen Teil der Investitionen
- Zinssicherungsinstrumente an Zinsniveau angepasst

Eine lückenlose Liquiditätsversorgung und eine tragfähige Finanzierungsarchitektur sind in einer Krisensituation eine der wichtigsten Aufgaben – dies hat uns das Jahr 2009 deutlich vor Augen geführt. Wir haben das stabile Fundament unserer Finanzierung 2009 mit gezielten Maßnahmen langfristig noch verstärkt. Gleichzeitig konnten wir das günstige Zinsniveau für signifikante Einsparungen nutzen.

### Finanzmanagement und Grundprinzipien

Das oberste Ziel unseres Finanzmanagements ist es, die Zahlungsfähigkeit des DIC Asset-Konzerns jederzeit sicherzustellen und seine finanzielle Unabhängigkeit zu wahren. Wichtig ist uns dabei auch die Aufstellung von langfristigen und stabilen Konstruktionen, die unsere Geschäftsentwicklung unterstützen und uns bei Entscheidungen wie beispielsweise Verkäufen den nötigen Freiheitsgrad einräumen.

Die Finanzierungssteuerung innerhalb der DIC Asset AG ist zentral organisiert und umfasst alle Tochter- und Objektgesellschaften. Als Resultat arbeitet unser interner und externer Zahlungsverkehr kosteneffizient. Außerdem können wir so die Liquiditätssteuerung optimieren und die externe Mittelaufnahme reduzieren.

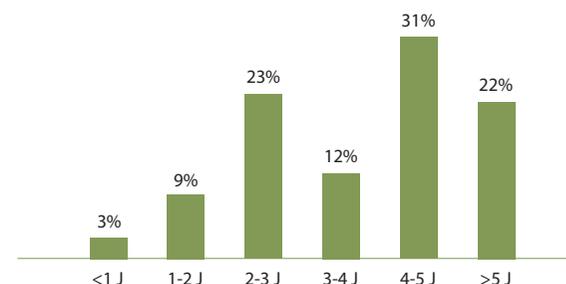
Wir schließen Finanzierungen langfristig und deckungsgleich zu den Objekt- und Portfoliostrategien ab, um eine möglichst hohe Stabilität zu erreichen. Zudem sichern wir die Zahlungsströme gegen Zinssteigerungen ab. Verbindlichkeiten werden zu marktüblichen Bedingungen vereinbart, welche regelmäßig überprüft werden.

Wir haben strategische Finanzpartner als Aktionäre des Unternehmens gewinnen können und verringern so auch ein Finanzierungsrisiko bezüglich der Bereitstellung von Fremdkapital. Wir nutzen dies derzeit in Form eines Darlehens von der Provinzial Rheinland in Höhe von 8,8 Mio. Euro. Wir verfügen über gute Geschäftsbeziehungen zu unterschiedlichen Partnerbanken und vermeiden eine starke Abhängigkeit von einzelnen Kreditinstituten.

### Verschuldung in Mio. Euro

	2009	2008
Finanzschulden (kurz- und langfristig)	1.588,9	1.574,5
Sonstige Verbindlichkeiten	93,8	106,5
<b>Summe Schulden</b>	<b>1.682,7</b>	<b>1.681,0</b>
Verschuldungsgrad	76,0%	75,9%
Eigenkapitalquote	24,0%	24,1%

### Lange Restlaufzeiten bei Finanzschulden Finanzschulden nach Fristigkeiten



### **Finanzierungsvolumen unverändert**

Zum Stichtag 31.12.2009 umfassten die Finanzschulden einen Betrag von 1.588,9 Mio. Euro, nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr. Im Wesentlichen bestehen diese aus Darlehen bei Kreditinstituten. 2009 nahmen wir neue Finanzschulden in Höhe von 49,5 Mio. Euro auf, vor allem zur Finanzierung von Immobilienzugängen. Nach Verkäufen und Regeltilgungen wurden rund 35,1 Mio. Euro Finanzschulden abgelöst.

### **Finanzschulden langfristig festgelegt**

Rund 53% unserer Finanzschulden besitzen eine Laufzeit von mehr als vier Jahren. Weiterhin ist mit 53,2 Mio. Euro (3%) nur ein kleiner Teil unserer Finanzschulden in den nächsten zwölf Monaten zu refinanzieren. Diese betreffen im Wesentlichen das Objekt Bienenkorbhaus. Die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten betrug per 31.12.2009 4,1 Jahre.

### **Absicherung gegen Zinssteigerungen**

Um langfristige Planungssicherheit zu schaffen und Zinsrisiken zu vermeiden, sind 85% aller Finanzierungen entweder zu einem festen Zinssatz vereinbart oder über einfach gestaltete derivative Finanzinstrumente gesichert. 2009 schlossen wir zwei Swap-Vereinbarungen über ein Gesamtkreditvolumen in Höhe von über 300 Mio. Euro ab. Eventuelle Zinsveränderungen wirken sich nicht ergeb-

niswirksam, sondern lediglich bilanziell wirksam auf das Eigenkapital aus. Lediglich 15% unserer Verbindlichkeiten sind variabel vereinbart. Über diesen Anteil, der im Wesentlichen kurzfristige Verbindlichkeiten betrifft, profitierten wir 2009 stark vom günstigen Zinsniveau.

### **Zinsaufwendungen erheblich reduziert**

Der Durchschnittszinssatz über alle unsere Finanzierungsmittel sank zum 31.12.2009 auf 4,60%. Durch die Neustrukturierung von Finanzierungen in Höhe von 275 Mio. Euro zu günstigeren Bedingungen sowie reduzierte Aufwendungen bei variabel vereinbarten Finanzierungen gelang uns bei vergleichbarem Finanzierungsvolumen eine Einsparung von rund 8,4 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Zum Vorjahresende lag der durchschnittliche Zinssatz noch um 37 Basispunkte höher bei 4,97%.

### **Sämtliche Finanzierungsverpflichtungen erfüllt**

Wir schließen bei unseren Akquisitionen prinzipiell bereits vor dem Abschluss der Kaufverträge eine langfristige Finanzierung ab, die deckungsgleich mit den jeweiligen Immobilienzielen ist. Alle Finanzierungsverpflichtungen, auch die der Covenants, wurden zum Stichtag eingehalten. Zu Beginn des neuen Geschäftsjahres vereinbarten wir bei einer Portfoliofinanzierung über ein Volumen von rund 440 Mio. Euro mit der konsortialführenden Bank die Aussetzung des LTV-Covenants für drei Jahre. Auf Grund

der turnusmäßigen Überprüfung der Immobilienwerte durch interne Sachverständige der Bank war eine Unterschreitung der vertraglich vereinbarten Grenzwerte nicht auszuschließen. Im Gegenzug zur Aussetzung haben wir uns verpflichtet, einen Betrag von bis zu sechs Mio. Euro innerhalb der nächsten zwei Jahre in die Portfolioobjekte zu investieren.

### **Liquiditätsplanung mit noch größerer Priorität**

Die Finanzkrise in den letzten Monaten hat verdeutlicht: In Sondersituationen ist eine lückenlose Liquiditätsversorgung, basierend auf einer belastbaren und langfristig aufgestellten Finanzierung von höchster Bedeutung für den Fortbestand eines Unternehmens. Aufbauend auf den Businessplänen erstellen wir im Rahmen des Budgetprozesses eine jährliche Liquiditätsplanung, die fortgeschrieben und durch einen wöchentlichen Liquiditätsstatus ergänzt wird. Die Stetigkeit und Berechenbarkeit unserer Cashflows aus Mieteinnahmen erlaubt uns dabei eine sehr detaillierte Liquiditätsprognose, an der wir den Mitteleinsatz punktgenau ausrichten können. Die DIC Asset AG war zu jedem Zeitpunkt des Berichtsjahres in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Per 31.12.2009 beträgt die freie Liquidität rund 38,8 Mio. Euro gegenüber 46,4 Mio. Euro im Vorjahr.

### Weitere Angaben

Es bestehen keine außerbilanziellen Finanzierungsformen. Der Konzernabschluss bildet alle Finanzierungsarten der Gesellschaft ab. Weitere detaillierte Finanzierungsinformationen wie Laufzeiten von Darlehen oder Informationen zu derivativen Finanzierungsinstrumenten sind im Anhang beschrieben.

### Mehr Investitionen in den Bestand

2009 beliefen sich unsere Gesamtinvestitionen auf 45,2 Mio. Euro. Der Großteil betraf mit 33,5 Mio. Euro Objekte, die – aus Zukäufen zurückliegender Perioden – 2009 in unseren Bestand übergingen. Mit 11,7 Mio. Euro investierten wir verstärkt in den Bestand, vornehmlich für Sanierungen und Ausstattungsverbesserungen im Zusammenhang mit Vermietungen. Die Gesamtinvestitionen verteilen sich mit 35,0 Mio. Euro auf das Core plus-Segment und mit 10,2 Mio. Euro auf das Value added-Segment. Die Vorjahresinvestitionen von 267,3 Mio. Euro betrafen vor allem Zukäufe (175 Mio. Euro) und Bestandsinvestitionen (4,3 Mio. Euro).

Es bestehen per 31.12.2009 Investitionsverpflichtungen für Maßnahmen an Portfolioobjekten in Höhe von 3,2 Mio. Euro, von denen rund 1,3 Mio. Euro im Jahr 2010 investiert werden sollen. Die DIC Asset AG verfügt für diese Verpflichtungen über ausreichend Eigenkapitalmittel.

### Kapitalflussrechnung: in guter Balance

2009 erzielten wir einen stärkeren Mittelzufluss aus dem operativen Geschäft als im Vorjahr: Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich um 1,5 Mio. Euro (+4%) auf 38,7 Mio. Euro. Bei leicht gesunkenem Konzernüberschuss wirkten sich vor allem die reduzierten Zinszahlungen günstig aus.

Investitionen für den Erwerb von Immobilien haben wir 2009 gedrosselt. Dagegen erhöhten wir die Bestandsinvestitionen, um unsere Objekte für neue und bestehende Mieter attraktiv zu gestalten. Die Zahlungseingänge aus Verkäufen stiegen, da 2009 auch Besitzübergänge aus Verkäufen in vorherigen Berichtszeiträumen stattfanden. Insgesamt haben wir die Mittelabflüsse zu Investitionszwecken 2009 deutlich um 161,6 Mio. Euro auf -58,5 Mio. Euro reduziert. Unsere Innenfinanzierungskraft reichte damit zusammen mit den Einnahmen aus Verkäufen aus, um den Mittelbedarf für Investitionen zu decken.

### Überblick Cashflow in Mio. Euro

	2009	2008
Konzernjahresüberschuss	16,1	25,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	38,7	37,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-58,5	-220,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	12,2	64,0
Zahlungswirksame Veränderungen	-7,6	-118,9
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	38,8	46,4

2009 haben wir auf Grund der zurückgefahrenen Investitionen deutlich weniger neue Verbindlichkeiten aufgenommen und stattdessen mehr getilgt als im Vorjahr. Daneben fielen die gegenüber dem Vorjahr verminderte Dividende sowie Zuflüsse nach dem Verkauf der eigenen Aktien ins Gewicht. Insgesamt betrug der Nettozufluss aus Finanzierungstätigkeit 12,2 Mio. Euro.

Insgesamt gesehen haben wir Mittelzu- und -abflüsse in ausgewogener Balance gehalten: Der Finanzmittelbestand lag per 31.12.2009 bei 38,8 Mio. Euro nach 46,4 Mio. Euro im vorigen Jahr.

## Vermögenslage

- Investitionen zurückgefahren
- Eigenkapitalquote konstant bei 24%
- Net Asset Value mit 15,86 Euro je Aktie auf Vorjahresniveau

Stabilität und Stetigkeit kennzeichnen die Bilanzentwicklung der DIC Asset AG: Per 31.12.2009 verzeichneten wir nur geringfügige Veränderungen in den Summenpositionen gegenüber dem Vorjahr. Wir haben weniger investiert und nach Verkäufen Schulden zurückgeführt. Auch die Marktwerte sind robust, was unseren Bilanzansatz bestätigt und einen Net Asset Value nahezu auf Vorjahresniveau ermöglicht.

### Bilanzansatz unserer Immobilien bestätigt

Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungswerten, die durch Impairment-Tests nach dem IFRS-Regularium überprüft werden. Als ein Vergleichskriterium zu den Bilanzwerten orientieren wir uns am Value-in-Use, der den Wert einer Immobilie abhängig von ihrer Verwendungsabsicht wiedergibt. Da wir unsere Immobilien mittel- bis langfristig im Bestand halten und zum Teil umfassende Neupositionierungen und Entwicklungsmaßnahmen durchführen, ist der Value-in-Use für die bilanzielle Betrachtung anstelle des reinen Marktwerts heranzuziehen. Der Marktwert ist kurzfristig orientiert und repräsentiert lediglich den Verkaufswert zum Bilanzstichtag. Im Rahmen der Impairment-Tests waren keine Anpassungen auf das Immobilienvermögen vorzunehmen. Der Marktwert unserer Immobilien betrug gemäß vorliegenden Gutachten 2.192,2 Mio. Euro per 31.12.2009.

### Aktiva: Immobilienvermögen stabil

Ende 2009 lag die Bilanzsumme mit 2.213,4 Mio. Euro nahezu auf Vorjahresniveau.

Das als Finanzinvestition gehaltene Immobilienvermögen belief sich per Saldo auf 2.024,2 Mio. Euro. Zuwächse ergaben sich durch drei Objektzugänge mit einem Volumen von 33,5 Mio. Euro sowie Bestandsinvestitionen in Höhe von 11,7 Mio. Euro. Demgegenüber führten Objektverkäufe zu Abgängen in Höhe von 13,7 Mio. Euro. Die Anteile an assoziierten Unternehmen – das sind unsere opportunistischen Co-Investments – nahmen insbesondere durch die Aufstockung der MainTor-Beteiligung von 20% auf 40% um 10,2 Mio. Euro auf 28,9 Mio. Euro zu.

Das kurzfristige Vermögen belief sich am Jahresende auf 140,8 Mio. Euro, dies sind 18,1 Mio. Euro weniger als am 31.12.2008. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung der Forderungen aus Immobilienverkäufen



nach Zahlungseingängen sowie aus dem Rückgang der liquiden Mittel. Dem gegenüber stand die Zunahme kurzfristiger Forderungen gegenüber nahe stehenden Unternehmen. Insgesamt betrug das langfristige Vermögen per 31.12.2009 2.072,6 Mio. Euro. Nach Segmenten verteilt sich das Gesamtvermögen auf das Segment Core plus mit 1.064,5 Mio. Euro, auf Value added mit 1.006,3 Mio. Euro und auf Opportunistische Investments mit 43,8 Mio. Euro.

#### Passiva: Eigenkapitalausstattung auf Vorjahresniveau

Im Berichtsjahr reduzierte sich das Eigenkapital von 533,8 Mio. Euro leicht auf 530,7 Mio. Euro. Hauptgrund war die Erhöhung der negativen Hedging-Rücklage um 17,0 Mio. Euro für theoretische Verluste aus Zinssicherungsinstrumenten in Folge des immer noch außergewöhnlich niedrigen Zinsniveaus. Demgegenüber erhöhte die Auflösung der Rücklage für eigene Anteile und der gesteigerte

Bilanzgewinn das Eigenkapital. Die Eigenkapitalquote des Konzerns blieb mit 24,0% nahezu konstant zum Vorjahreswert von 24,1%.

#### Schulden: nur geringfügige Veränderung

Die langfristigen Schulden blieben mit 1.605,0 Mio. Euro im Vorjahresvergleich nahezu konstant. Im Berichtsjahr wurden die langfristigen Schulden durch Tilgungen nach Verkäufen leicht zurückgeführt, während sich der Wert der Schulden aus Derivaten auf Grund der Zinsentwicklung erhöhte. Die Höhe der kurzfristigen Schulden war mit 77,7 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr nahezu identisch. Dabei wurde die ablaufbedingte Erhöhung der kurzfristigen Finanzschulden durch den Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung nach Kaufpreiszahlung nahezu ausgeglichen. Die Verbindlichkeiten verteilen sich überwiegend mit 845,1 Mio. Euro auf das Core plus-Segment und mit 818,6 Mio. Euro auf das Value added-Segment.

#### Net Asset Value nahezu stabil

Der Nettovermögenswert oder Net Asset Value der DIC Asset AG stand zum Jahresende 2009 bei 497,1 Mio. Euro. Die Kennzahl gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten an. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Net Asset Value leicht um 4,3 Mio. Euro. Hier stand die Marktwertreduktion der Immobilien der Erhöhung des sonstigen Vermögens und der Rücklagen sowie des Bilanzgewinns gegenüber. Je Aktie betrug der Net Asset Value 15,86 Euro (VJ 16,23 Euro). Der Rückgang ist vor allem auf die höhere zu Grunde liegende Aktienanzahl zum Stichtag zurückzuführen, da der Erwerb der eigenen Aktien diese im Vorjahr rechnerisch reduzierte.

#### Bilanzstruktur in %

##### Aktiva



##### Passiva



#### Überblick Bilanz in Mio. Euro

	31.12.2009	31.12.2008
Bilanzsumme	2.213,4	2.214,8
Langfristiges Vermögen	2.072,6	2.055,8
Kurzfristiges Vermögen	140,8	158,9
Eigenkapital	530,7	533,8
Langfristige Schulden	1.605,0	1.603,7
Kurzfristige Schulden	77,7	77,3
Eigenkapitalquote in %	24,0	24,1
Verschuldungsgrad in %	76,0	75,9

#### Net Asset Value in Mio. Euro

	31.12.2009	31.12.2008
Marktwerte Immobilien	1.924,4	1.927,8
Marktwerte Beteiligungen	36,8	32,7
+/- sonstige Aktiva/Passiva inkl. Minderheitenanteile	124,8	106,8
Nettokreditverbindlichkeiten	-1.588,9	-1.574,5
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	<b>497,1</b>	<b>492,8</b>
Anzahl Aktien (Tsd.)	31.350	30.367
NAV/Aktie	15,86	16,23

# Das Risikomanagementsystem der DIC Asset AG

Das Risikomanagementsystem der DIC Asset AG ist ein integraler Baustein der Prinzipien von Führung und Kontrolle im Konzern und unterstützt unser Unternehmen beim Erreichen der Ziele. Im Interesse von Management, Mitarbeitern und Investoren sichert es den langfristigen Fortbestand und schützt vor kritischen Situationen. Das interne Kontrollsystem ist als ein wichtiger Bestandteil in das übergeordnete Risikomanagementsystem integriert. Die organisatorische Verankerung und Verbindlichkeit für alle Unternehmensteile und Mitarbeiter stellt sicher, dass Risiken frühzeitig erkannt werden und ihnen angemessen und zeitnah begegnet wird.

### **Risikomanagement wird laufend geprüft und optimiert**

Wir haben unser Risikomanagement im Geschäftsjahr 2009 insbesondere zur Überwachung von Risiken im Bereich Finanzierung intensiv überprüft und weiterentwickelt. Hierzu wurden verschiedene Stresstests mit unterschiedlichen Szenarien für die Zinsentwicklung, aber auch für die Entwicklung der Objektvermietung und des Immobilienverkaufs durchgeführt. Diese Analysen liegen dem Vorstand vor. Zusätzlich wurde ein externer Datenschutzbeauftragter mit der Analyse des Umgangs mit sensiblen Daten beauftragt. Alle Prüfungserkenntnisse wurden zur Verfeinerung der Überwachungssysteme verwendet, um Risiken zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen frühzeitig einleiten zu können.

### **Risikofrüherkennungssystem**

Das Früherkennungssystem innerhalb des Risikomanagementsystems hat zum Ziel, alle relevanten Risiken und deren Ursachen zu erfassen, zu quantifizieren und zu kommunizieren, um frühzeitig optimale Gegenmaßnahmen zur Risikoeliminierung oder -steuerung durchzuführen. Das Früherkennungssystem wird zeitnah an Umfeldveränderungen angepasst und vom Abschlussprüfer auf seine Funktionsfähigkeit hin beurteilt. Die Verantwortung für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von auftretenden wie potenziellen Risiken liegt dezentral auf der fachlichen Ebene. Zentral durchgeführt werden die Prüfung, zusammengefasste Berichterstattung und das Risikocontrolling. Über das Property- und Assetmanagement der Objekte erhält das Unternehmen hierfür zeitnah Informationen.

### **Risikoidentifikation**

Für eine standardisierte und nachvollziehbare Vorgehensweise wurden wesentliche Geschäftsrisiken sowohl unternehmensintern als auch markt- und branchenbezogen für alle Verantwortungsebenen definiert. Die systematische Analyse erfolgt im Rahmen der allgemeinen Arbeitsprozesse.

### **Risikoanalyse und -kommunikation**

Die anhand des Risikokatalogs erkannten Risiken werden nach ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit beurteilt und das potenzielle Schadensausmaß ermittelt. Neu auftretende Risiken mit einer erheblichen finanziellen Auswirkung werden unmittelbar angezeigt. Über festgelegte Berichtswege werden Vorstand und Aufsichtsrat sowie Entscheidungsgremien regelmäßig und gegebenenfalls ad hoc informiert und dadurch in die Lage versetzt, frühzeitig angemessene Maßnahmen zur Risikosteuerung zu ergreifen. Längerfristige Risiken werden in den strategischen Planungsprozess integriert.

### **Risikosteuerung und -controlling**

Die jeweiligen Fachverantwortlichen entscheiden falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand über die angemessene Strategie bei der Risikosteuerung. Das Controlling überwacht die operativen Erfolge der Risikosteuerung und kommuniziert Planabweichungen frühzeitig.

### **Risikomanagementdokumentation**

Die bestehenden Richtlinien, Verfahren, Instrumente, Risikofelder und Zuständigkeiten sind schriftlich dokumentiert und werden fortlaufend weiterentwickelt. Eine zusammenfassende Dokumentation enthält die wesentlichen Elemente des eingeführten Regelkreislaufs des Risikomanagementsystems. Auf dieser Basis werden den Mitarbeitern jeweils aufgabenbezogen verbindliche Anweisungen für konzernweit einheitliche Handlungsweisen im Umgang mit Risiken vermittelt.

## Einzelrisiken

### Externe Risiken

#### ▷ Gesamtwirtschaftliche Risiken

Eine konjunkturelle Schwächeperiode stellt ein kurz- bis mittelfristiges Risiko für die Umsatz- und Ergebnisentwicklung dar. Dieses Risiko betrifft in erster Linie den Umsatzanteil aus der Vermietung aktuell leer stehender Büroflächen oder potenziell auslaufender Verträge. Darüber hinaus bestehen Risiken aus der möglichen Insolvenz von Mietern. Um dieses Risiko zu minimieren, konzentriert sich die DIC Asset AG auf eine langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter, Umsatzverteilung auf viele verschiedene Mieter und Investitionen in wirtschaftsstarke Regionen. Für 2010 wird derzeit mit einer leichten wirtschaftlichen Erholung gerechnet, weshalb wir die Wahrscheinlichkeit einer erneuten konjunkturellen Verschlechterung als gering erachten. Bei Eintritt könnte insgesamt ein geringer bis mittelschwerer finanzieller Negativeffekt für das aktuelle Geschäftsjahr entstehen.

#### ▷ Branchenspezifische Risiken

Risiken innerhalb der Immobilienbranche ergeben sich aus verschiedenen Entwicklungen. Im Vermietungsmarkt kann ein Überangebot an Flächen zu Preisdruck, Margenverlusten und Leerstand führen. Dieses Risiko minimiert die DIC Asset AG einerseits durch intensive Prüfung von Investitionen, andererseits verfügt sie mit der DIC ONSITE über eine deutschlandweit tätige Property- und Assetmanagement-Organisation, die adäquate Objektmaßnahmen rasch umsetzen kann und eine hohe Vermietungsquote gewährleistet.

Ein weiteres Risiko ergibt sich aus der weiterhin angespannten Lage des Finanzsystems. Die nach wie vor schwierigen Finanzierungsbedingungen blockieren den Transaktionsmarkt unverändert, was vor allem unsere Verkaufsziele beeinträchtigen könnte. Dieses Risiko würde mittelfristig keinen wesentlichen Schaden bedeuten, da die Businesspläne auf Objekt- und Portfolioebene stets langfristig ausgerichtet sind und Verkaufspläne in die Zukunft verschoben werden können.

Wir gehen für 2010 bezüglich des Risikos aus einer negativen Branchenentwicklung derzeit von einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit aus. Dies hätte leichte bis mittelschwere finanzielle Auswirkungen.

#### ▷ Regulatorische und politische Risiken

Die DIC Asset AG ist möglicherweise von Risiken betroffen, die sich aus der Veränderung von gesetzlichen oder gesetzesähnlichen Vorschriften ergeben könnten. Üblicherweise benötigen derartige Veränderungen Vorlaufzeit, was eine hinreichende Anpassung erlaubt. In Ausnahmesituationen wie der Finanzkrise ist jedoch auch schnelle staatliche Unterstützung der Wirtschaft möglich. Für das Geschäftsjahr 2010 rechnen wir damit, dass die staatliche Unterstützung der Unternehmen fortgesetzt wird und erachten ein Risiko hieraus als wenig wahrscheinlich. Die mögliche finanzielle Auswirkung schätzen wir als minimal ein.

#### ▷ Rechtliche Risiken

Die DIC Asset AG ist dem Risiko ausgesetzt, dass Dritte im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs Forderungen geltend machen oder Klagen anstrengen. Daher werden alle wesentlichen Unternehmenshandlungen sorgfältig geprüft, um Konflikte zu identifizieren und zu vermeiden.

Ebenfalls könnten Risiken aus der Nichteinhaltung von vertraglichen Verpflichtungen entstehen. Wesentliche rechtliche Auseinandersetzungen, die ein erhebliches Risiko darstellen könnten, sind weder anhängig noch absehbar. Das Risiko aus aktuellen Rechtsstreitigkeiten erachten wir als wenig wahrscheinlich und finanzielle Auswirkungen als gering.

### Externe Risiken

- Gesamtwirtschaftliche Risiken
- Branchenspezifische Risiken
- Regulatorische und politische Risiken
- Rechtliche Risiken

### Finanzrisiken

- Zinsrisiken
- Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken
- Bewertungsrisiken

### Strategische Risiken

- Akquisitionsrisiken
- Projektentwicklungsrisiken

### Operative Risiken

- Vermietungsrisiken
- IT-Risiken

## Finanzrisiken

### ▷ Zinsrisiken

Wesentliche Zinsänderungen können die Rentabilität, die Liquidität sowie die Finanzlage und die Expansionsmöglichkeiten der DIC Asset AG beeinträchtigen. Dem Risiko aus Änderungen des Marktzinses begegnen wir durch die Zinsabsicherung von rund 85% unseres Finanzierungsvolumens. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt zum 31.12.2009 4,60%. Innerhalb der nächsten zwölf Monate sind rund 3% des Finanzierungsvolumens zu refinanzieren. Das niedrige Zinsniveau nutzten wir 2009 für die Neustrukturierung oder Verlängerung von Zinsswaps und wollen dies fortsetzen. Wir schätzen die Wahrscheinlichkeit von negativen wirtschaftlichen Einflüssen aus einer deutlichen Veränderung der Zinsstruktur im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2010 als wenig wahrscheinlich ein. Mögliche negative finanzielle Auswirkungen wären gering. Bei nachhaltig positiver wirtschaftlicher Entwicklung gehen wir im zweiten Halbjahr von steigenden Zinsen aus, was sich aber wegen der getroffenen Zinssicherungsmaßnahmen nur geringfügig auf den Cashflow auswirken würde.

### ▷ Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Die Erfüllung des laufenden Finanzierungsbedarfs birgt das Risiko, bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen annehmen zu müssen. Die Liquiditätsplanung überwacht, steuert und vermeidet daher Engpass-situationen. Der Finanzierungs- und Liquiditätsbedarf für die operative Geschäftstätigkeit der DIC Asset AG ist langfristig gesichert und basiert auf den starken und langfristig planbaren Cashflows unserer Beteiligungen. Bei allen Neuakquisitionen war und ist der Abschluss einer langfristig tragbaren Finanzierung eine wesentliche Bedingung.

Bei Abschluss von Darlehensverträgen werden, insbesondere im Rahmen der Finanzierung der Immobilienportfolien, häufig Financial Covenants (Kreditklauseln mit Auflagen zu Finanzkennzahlen) vereinbart. Eine Verletzung dieser finanzwirtschaftlichen Kennzahlen kann negative finanzielle Auswirkungen haben. Die DIC Asset AG hat nur in überschaubarem Maß Kredite mit Covenants vereinbart. Deren Einhaltung wird über das Risikomanagement im Bereich Treasury fortlaufend und vorausschauend überwacht. Über laufende Sensitivitätsanalysen werden Abweichungen zu festgelegten Schwellenwerten umgehend dem Vorstand vorgestellt, der Art und Umfang der einzuleitenden Gegenmaßnahmen festlegt.

Insgesamt stufen wir die Risiken bezüglich Finanzierung und Liquidität bezüglich ihrer Wahrscheinlichkeit wie auch ihrer Auswirkung als mittelhoch ein.

### ▷ Bewertungsrisiken

Der Marktwert des Immobilienvermögens in den Beteiligungen der DIC Asset AG wird jährlich nach internationalen Richtlinien von neutralen Bewertungsunternehmen ermittelt. Die Marktbewertung unterliegt Schwankungen und kann von externen Faktoren wie einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst werden. Ein Rückgang der Marktwerte kann Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur sowie die Finanzierungsbedingungen haben. Wir rechnen für 2010 mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit von Bewertungsrisiken, da wir davon ausgehen, dass die Immobilienwertentwicklung 2009 im Wesentlichen ihren Tiefpunkt erreicht hat. Die zu erwartenden finanziellen Auswirkungen weiterer Wertverluste wären mittelhoch.

## Strategische Risiken

### ▷ Akquisitionsrisiken

Bei Ankäufen bestehen insbesondere bei großvolumigen Portfolien mittel- bis langfristige Risiken in der Überbewertung von Ertragspotenzialen sowie der Unterbewertung von zukünftigen Kostenentwicklungen und Mietrisiken. Die Gesellschaft begegnet diesem Risiko vor Ankauf durch eine ausführliche Due Diligence und Erstellung von risikoorientierten Businessplänen, die fortlaufend an Kosten- und Ertragsentwicklungen angepasst werden. Wir schätzen dieses Risiko als wenig wahrscheinlich und seine möglichen finanziellen Auswirkungen für 2010 als gering ein.

#### ▷ Projektentwicklungsrisiken

Unsere Projektentwicklungen sind überwiegend langfristig angelegt, weshalb ergebnisrelevante Risiken vor allem in der Veränderung der Marktgegebenheiten sowie Zeitverzögerungen liegen. Um dieses Risiko zu mindern, werden Entwicklungsprojekte nur bei geeigneter Vorabvermietung realisiert. Wir gehen zusätzlich frühzeitig langfristige Finanzierungen ein und implementieren ein enges Projekt- und Kostencontrolling. Mittels Beteiligungen von Projektpartnern sowie vertraglichen Vereinbarungen streben wir eine angemessene Risikoverteilung an. Auf Basis der vorgesehenen Projektentwicklungen schätzen wir dieses Risiko für 2010 als gering und seine eventuellen finanziellen Auswirkungen als mittelhoch ein.

#### Operative Risiken

##### ▷ Vermietungsrisiken

Einem Risiko aus Ausfällen von Mieteinnahmen beugt die DIC Asset AG durch die Vermietung ihrer Objekte an bonitätsstarke Unternehmen sowie das Immobilienmanagement der 100%igen Tochtergesellschaft DIC ONSITE vor. Eine Abhängigkeit von wenigen großen Mietern versucht die DIC Asset AG zu vermeiden. Zusätzlich wird das Mietausfallrisiko bei Akquisitionsentscheidungen durch die intensive Analyse von Objekt, Markt, Lage und Mietern minimiert. Generell werden langfristige Mietverträge angestrebt und frühzeitig Maßnahmen zur Anschlussvermietung ergriffen. Im Geschäftsjahr 2010 können Mietverhältnisse mit einem Volumen von rund 10,3 Mio. Euro

enden. Darüber hinaus haben Mietverträge in Höhe von 5,9 Mio. Euro keine definierten Endtermine, sondern verlängern sich periodisch mit unterschiedlichen Laufzeiten. Wir gehen davon aus, dass der überwiegende Teil durch Vermietungsmaßnahmen verlängert oder neu vermietet werden kann. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, wir betrachten es in seiner finanziellen Auswirkung als gering und mäßig wahrscheinlich.

##### ▷ IT-Risiken

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Die Gesellschaft hat sich gegen IT-Risiken durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen und Absicherungen gegen Angriffe abgesichert. Bauliche Sicherheitsvorkehrungen schützen das Rechenzentrum. Sämtliche Daten werden täglich in ein externes Datendepot gesichert. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente. Wir erachten IT-Risiken somit insgesamt als wenig wahrscheinlich und ihre möglichen Konsequenzen als mittelhoch.

#### Bewertung des Gesamtrisikos

Hinsichtlich der in diesem Bericht erläuterten Risiken und der gegenwärtigen Geschäftsaussichten erwarten wir trotz der weiterhin schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen keine Risiken, welche sich unmittelbar bestandsgefährdend auf die DIC Asset AG auswirken können.



## Internes Kontrollsystem

Wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

### Allgemein

Das interne Kontrollsystem (IKS) und das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess der DIC Asset AG umfassen alle Leitlinien, Verfahren und Maßnahmen, um die Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sicherzustellen sowie die Einhaltung der maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen zu garantieren. Das interne Kontrollsystem besteht aus den Bereichen Steuerung und Überwachung. Organisatorisch verantwortlich für die Steuerung sind die Bereiche Treasury, Controlling und Accounting.

Die Überwachungsmaßnahmen setzen sich aus in den Prozess integrierten Elementen sowie externen, unabhängigen Elementen zusammen. Zu den integrierten Maßnahmen zählen unter anderem manuelle Kontrollen wie das durchgängig angewandte „Vier-Augen-Prinzip“ sowie technische Kontrollen, im Wesentlichen durch softwaregesteuerte Prüfmechanismen. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen (z.B. Geschäftsführer von Portfoliogesellschaften oder Mitarbeiter der zweiten Führungsebene) sowie spezialisierte Konzernabteilungen wie Controlling oder Recht prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat (hier insbesondere der Prüfungsausschuss) sowie eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind mit prozessunabhängigen Prüfungsmaßnahmen in das interne Überwachungssystem eingebunden. Die Konzernabschlussprüfung stellt eine wesentliche Maßnahme der prozessunabhängigen Überwachung dar, die durch weitere Prüfungsinstitutionen wie die steuerliche Betriebsprüfung ergänzt wird.

Das Risikomanagementsystem ist im Hinblick auf die Rechnungslegung darauf ausgerichtet, Risiken fehlerhafter Buchführung, Rechnungslegung und Berichterstattung rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und zu kommunizieren. Weitere Erläuterungen zum Risikomanagementsystem werden unter der Überschrift „Risikomanagement“ des Risikoberichts gegeben.

### IT-Einsatz

Die in den Einzelgesellschaften zur Erfassung buchhalterischer Vorgänge verwendete Software besteht überwiegend aus etablierten Standardbranchenlösungen. Die Ordnungsmäßigkeit der verwendeten Programme und Schnittstellen wird regelmäßig untersucht und bestätigt. Durch den Konzernabschlussprüfer werden im Rahmen der Prüfung die rechnungslegungsbezogenen Schnittstellen geprüft. Die Ergebnisse der IT-Systemprüfung umfassen konkrete Handlungsempfehlungen, um die Systemsicherheit weiter zu erhöhen und den zuständigen Mitarbeitern weitergehendes Know-How zu vermitteln. Das komplette EDV-System, darunter auch die Buchhaltung und das Rechnungswesen, ist gegen unbefugte Zugriffe gesichert.

### **Wesentliche Regelungen und Kontrollaktivitäten zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung**

Die Regelungen und Maßnahmen des internen Kontrollsystems stellen sicher, dass Geschäftsvorfälle in Übereinstimmung mit gesetzlichen und internen Vorschriften zeitnah und vollständig erfasst werden, Vermögensgegenstände und Schulden im Konzernabschluss zutreffend angesetzt, bewertet und ausgewiesen werden. Durch die Buchungsunterlagen wird eine verlässliche und nachvollziehbare Informationsbasis geschaffen.

Die einschlägigen gesetzlichen Bilanzierungsvorschriften werden durch Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS) und Empfehlungen beispielsweise der EPRA ergänzt und von der DIC Asset AG als einheitliche Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze im gesamten Konzern angewandt. Dies umfasst auch Regelungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Cashflow-Rechnung und Segmentberichterstattung. Die Bilanzierungsvorschriften regeln im Detail formale Anforderungen an den Konzernabschluss, unter anderem die Festlegung des Konsolidierungskreises sowie den Inhalt der durch die einzelnen Gesellschaften zu erstellenden Berichte. Ebenso sind interne Regelungen beispielsweise für die Konzern-Verrechnungspraxis getroffen.

Auf Konzernebene umfasst die Kontrolle vor allem die Analyse und gegebenenfalls Anpassung der vorgelegten Einzelabschlüsse unter Beachtung der von den Abschlussprüfern getroffenen Feststellungen bzw. der mit diesen geführten Besprechungen. Zentral durchgeführte Werthaltigkeits-Tests, insbesondere die jährlichen externen Marktwertuntersuchungen aller Immobilien durch unabhängige Gutachter, sichern die einheitliche und standardisierte Anwendung der Bewertungskriterien. Ebenfalls erfolgt auf Konzernebene die Aggregation und Aufbereitung erforderlicher Daten für Angaben im Lagebericht und Anhang.

### **Einschränkende Hinweise**

Auch erprobte und etablierte Systeme wie das interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem der DIC Asset AG können Fehler und Zuwiderhandlungen nicht gänzlich ausschließen, so dass eine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung nicht gewährleistet werden kann. Geschäftsvorfälle, die nicht routinemäßig verarbeitet werden können oder die unter Umständen zeitkritisch zum Abschluss einer Rechnungsperiode auftreten, bergen ein gewisses Risikopotenzial. Darüber hinaus können aus den Ermessensspielräumen, die die Mitarbeiter bei Ansatz und

Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden haben, Risiken entstehen. Ebenso entsteht durch den Einsatz von Dienstleistern bei der Bearbeitung von Sachverhalten ein gewisses Risiko. Rechnungslegungsbezogene Risiken aus Finanzinstrumenten sind im Anhang erläutert.

## SONSTIGE ANGABEN

### Einzelabschluss DIC Asset AG

#### Ertragslage, Vermögens- und Finanzlage

Die DIC Asset AG ist Holding- und Managementgesellschaft im DIC Asset-Konzern. Die operativen Immobilienaktivitäten werden im Wesentlichen über die Objektgesellschaften organisiert. Die Ertragslage des Konzerns wird daher vor allem durch die Ergebnisse der Beteiligungsgesellschaften bestimmt. Die DIC Asset AG erstellt ihren Einzelabschluss nach den Vorschriften des HGB.

Im Geschäftsjahr 2009 reduzierte sich der Jahresüberschuss um 10,2 Mio. Euro auf 13,9 Mio. Euro. Dies liegt wesentlich an geringeren Verkaufserlösen und Beteiligungserträgen sowie höheren Personalaufwendungen. Der Bilanzgewinn einschließlich des Gewinnvortrags erhöhte sich um 9,4 Mio. Euro auf 29,0 Mio. Euro.

Das Eigenkapital der Gesellschaft lag zum 31.12.2009 bei 599,4 Mio. Euro, rund 4,5 Mio. Euro mehr als im Vorjahr. Die Eigenmittel wurden vor allem durch die Dividendenzahlung Mitte 2009 reduziert, was durch den Jahresüberschuss überproportional kompensiert wurde. Die Eigenkapitalquote betrug wie im Vorjahr 82%.

### Nachtragsbericht

#### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wir haben im Februar 2010 drei Objekte in Pfungstadt mit einem Volumen von rund 5,0 Mio. Euro erworben. Die Handelsimmobilien ergänzen ein bestehendes Fachmarktzentrum vor Ort und sind langfristig an große Einzelhändler vermietet.

### Verbundene Unternehmen

#### Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand hat einen gesonderten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt, der mit folgender Erklärung abschließt:

„Wir erklären hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in denen die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, unsere Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt oder vergütete. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens wurden nicht getroffen oder unterlassen.“

Informationen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen nach den Vorschriften des IAS 24 finden sich im Anhang zum Konzernabschluss.



## Übernahmerechtliche Angaben

Die nachfolgenden Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB geben die Verhältnisse wieder, wie sie am Bilanzstichtag bestanden. Mit der nachfolgenden Erläuterung dieser Angaben wird gleichzeitig den Anforderungen eines erläuternden Berichts gemäß § 176 Abs. 1 Satz 1 AktG entsprochen.

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 31.349.999,00 Euro besteht aus 31.349.999 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen. Das Stimmrecht beginnt, wenn auf die Aktien die gesetzliche Mindesteinlage geleistet ist. Die mit den Aktien verbundenen Rechte und Pflichten ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

### Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Die solvia Vermögensverwaltungs GmbH hat im Mai 2009 1.474.022 Aktien von der DIC Asset AG erworben, die aus einem Aktienrückkaufprogramm der Gesellschaft stammen. Beide Seiten vereinbarten eine Bindungsklausel, nach der die solvia Vermögensverwaltungs GmbH das Aktienpaket grundsätzlich bis mindestens 31. Dezember 2010 halten wird.

### Direkte und indirekte Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten

Hinsichtlich der direkten und indirekten Beteiligungen am Kapital der DIC Asset AG, die 10% der Stimmrechte überschreiten, wird auf den Konzernanhang verwiesen.

### Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und die Änderung der Satzung

Die Bestellung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands richtet sich nach den §§ 84, 85 AktG sowie § 7 der Satzung in der Fassung vom 7. Juli 2009. Gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens einer Person. Für die Bestellung und Abberufung einzelner oder sämtlicher Mitglieder des Vorstands sieht die Satzung keine Sonderregelungen vor. Die Bestellung und Abberufung liegt in der Zuständigkeit des Aufsichtsrats. Dieser bestellt Vorstandsmitglieder für eine maximale Amtszeit von fünf Jahren. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist – vorbehaltlich § 84 Abs. 1 Satz 3 AktG – zulässig.

Satzungsänderungen erfolgen nach den §§ 179, 133 AktG sowie § 5 Abs. 2, § 9 Abs. 6 und § 14 der Satzung in der Fassung vom 7. Juli 2009. Die Satzung hat nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, weitere Erfordernisse für Satzungsänderungen aufzustellen. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht zwingend gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Der Aufsichtsrat ist zu Satzungsänderungen ermächtigt, die nur die Fassung betreffen.

### Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Die Befugnisse des Vorstands der Gesellschaft, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen, beruhen sämtlich auf entsprechenden Ermächtigungsbeschlüssen der Hauptversammlung, deren Inhalt nachfolgend dargestellt wird.

#### ▷ Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 7. Juli 2009 ermächtigt, bis zum 6. Januar 2011 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft oder von ihr abhängige oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen oder durch auf deren Rechnung oder auf Rechnung der Gesellschaft handelnde Dritte ausgeübt werden.

Der Erwerb darf nach Wahl des Vorstands mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats über die Börse oder auf Grund eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. auf Grund einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erfolgen. Erfolgt der Erwerb der Aktien über die Börse, darf der von der Gesellschaft gezahlte Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den am Börsenhandelstag durch die Eröffnungsauktion ermittel-

ten Kurs im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10% über- oder unterschreiten. Erfolgt der Erwerb auf Grund eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder auf Grund einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, dürfen im Falle eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots der gebotene Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) bzw. im Falle einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten die Grenzwerte der von der Gesellschaft festgelegten Kaufpreisspanne (ohne Erwerbsnebenkosten) den Durchschnitt der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der letzten fünf Börsenhandelstage vor dem Tag der öffentlichen Ankündigung des öffentlichen Kaufangebots bzw. der öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten um nicht mehr als 10% über- oder unterschreiten.

Ergeben sich nach der Veröffentlichung eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erhebliche Abweichungen des maßgeblichen Kurses, so kann das Kaufangebot bzw. die Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten angepasst werden. In diesem Fall wird auf den Durchschnitt der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der letzten fünf Börsenhandelstage vor der öffentlichen Ankündigung der Anpassung abgestellt.

Sofern ein an alle Aktionäre gerichtetes öffentliches Kaufangebot überzeichnet ist, kann es nur nach Quoten angenommen werden. Sofern im Fall einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten von mehreren gleichwertigen Angeboten nicht alle angenommen werden, kann die Annahme der Angebote nur nach Quoten erfolgen. Eine bevorrechtigte Behandlung geringer Stückzahlen bis zu 100 Stück Aktien je Aktionär kann vorgesehen werden. Das an alle Aktionäre gerichtete öffentliche Kaufangebot bzw. die an alle Aktionäre gerichtete öffentliche Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten kann weitere Bedingungen vorsehen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats die auf Grund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken, insbesondere auch zu den folgenden Zwecken zu verwenden: (i) Die Aktien können eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrags der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Erfolgt die Einziehung im vereinfachten Verfahren, ist der Vorstand zur Anpassung der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt. (ii) Die Aktien können auch in anderer Weise als über die Börse oder auf Grund eines Angebots an alle Aktionäre veräußert werden, wenn der bar zu zahlende Kaufpreis den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten, bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise veräußerten Aktien darf zusammen mit der Anzahl der neuen Aktien,

die während der Laufzeit dieser Ermächtigung aus genehmigtem Kapital unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden, und der Anzahl der Aktien, die durch Ausübung von Options- und/oder Wandlungsrechten oder Erfüllung von Wandlungspflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen entstehen können, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden, 10% des Grundkapitals nicht überschreiten. (iii) Die Aktien können gegen Sachleistung veräußert werden, insbesondere auch in Zusammenhang mit dem Erwerb von Unternehmen, Teilen von Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen sowie Zusammenschlüssen von Unternehmen. (iv) Die Aktien können verwandt werden, um die Wandlungs- und/oder Bezugs- und/oder Optionsrechte bzw. Wandlungspflichten aus von der Gesellschaft oder deren Konzerngesellschaften, an denen die DIC Asset AG zu 100% beteiligt ist, ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen oder Optionsschuldverschreibungen zu erfüllen.

Zum 31. Dezember 2009 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

#### **Genehmigtes Kapital**

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Juni 2007 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 5. Juni 2012 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Barund/oder Sacheinlagen um bis zu 14.250.000,00 Euro zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Den Aktionären ist dabei ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

- (i) um Spitzenbeträge auszugleichen;
- (ii) soweit es erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder deren mittelbaren oder unmittelbaren Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften begebenen Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Wandlungs- bzw. Optionsrechts oder nach Erfüllung ihrer Wandlungspflicht zustehen würde;
- (iii) wenn die Aktien gegen Sacheinlage, insbesondere im Rahmen des Erwerbs von oder des Zusammenschlusses mit Unternehmen bzw. Teilen von Unternehmen oder des Erwerbs von Beteiligungen an Unternehmen, ausgegeben werden;
- (iv) wenn die Aktien der Gesellschaft gegen Bareinlage ausgegeben werden und der Ausgabepreis je Aktie den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten, bereits börsennotierten Aktien zum Zeitpunkt der Ausgabe der Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Der Bezugsrechtsausschluss kann in diesem Fall jedoch nur vorgenommen werden, wenn die Anzahl der in dieser Weise ausgegebenen Aktien zusammen mit der Anzahl eigener Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert werden, und der Anzahl der Aktien, die durch Ausübung von Options- und/oder Wandlungsrechten oder Erfül-

lung von Wandlungspflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder Genussrechten entstehen können, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden, 10% des Grundkapitals weder zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch zum Zeitpunkt der Ausgabe der Aktien überschreitet.

Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, den Inhalt der Aktienrechte, die Einzelheiten der Kapitalerhöhung sowie die Bedingungen der Aktienausgabe, insbesondere den Ausgabebetrag, festzulegen.

Das genehmigte Kapital beträgt nach teilweiser Inanspruchnahme durch Beschluss des Aufsichtsrats und des Vorstands vom 19. November 2007 zum 31. Dezember 2009 noch 11.400.001,00 Euro.

#### ▷ Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch zwei Beschlüsse der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Mai 2008 jeweils ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. Mai 2013 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen oder eine Kombination dieser Instrumente (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 250.000.000,00 Euro auszugeben und den Inhabern von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte bzw. den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte für auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 7.837.499,00 Euro nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen zu gewähren („Ermächtigung I“ und „Ermächtigung II“).

Auf den vorgenannten Gesamtnennbetrag von bis zu 250.000.000,00 Euro sind Schuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrecht oder -pflicht anzurechnen, die auf Grund der jeweils anderen Ermächtigung der Hauptversammlung vom 14. Mai 2008 begeben wurden, so dass dieser Gesamtnennbetrag von bis zu 250.000.000,00 Euro insgesamt durch die Ausnutzung der Ermächtigung I und der Ermächtigung II nur einmal ausgenutzt werden kann. Die Schuldverschreibungen können außer in Euro auch – unter Begrenzung auf den entsprechenden Euro-Gegenwert – in der gesetzlichen Währung eines OECD-Landes begeben werden. Sie können auch durch eine Konzerngesellschaft der DIC Asset AG im Sinne von § 18 AktG ausgegeben werden, an der die DIC Asset AG unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist. Für diesen Fall ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gesellschaft die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Inhabern von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen Options- bzw. Wandlungsrechte oder -pflichten auf auf den Inhaber lautende Aktien der DIC Asset AG zu gewähren bzw. ihnen aufzuerlegen.

Das gesetzliche Bezugsrecht wird den Aktionären in der Weise eingeräumt, dass die Schuldverschreibungen von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder einem Konsortium von Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Werden Schuldverschreibungen von einer Konzerngesellschaft der DIC Asset AG im Sinne von § 18 AktG ausgegeben, an der die DIC Asset AG unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, hat die Gesellschaft die Gewährung des gesetzlichen Bezugsrechts für die Aktionäre der DIC Asset AG nach Maßgabe des vorstehenden Satzes sicherzustellen. Der Vor-

stand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Spitzenbeträge, die sich auf Grund des Bezugsverhältnisses ergeben, von dem Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen und das Bezugsrecht auch insoweit auszuschließen, wie es erforderlich ist, damit Inhabern von bereits zuvor ausgegebenen Options- oder Wandlungsrechten oder -pflichten ein Bezugsrecht in dem Umfang eingeräumt werden kann, wie es ihnen nach Ausübung der Options- oder Wandlungsrechte bzw. bei Erfüllung der Options- oder Wandlungspflicht als Aktionär zustehen würde. Der Vorstand ist ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre gegen Barzahlung ausgegebene Schuldverschreibungen, die mit Options- und/oder Wandlungsrecht oder -pflicht ausgegeben werden, vollständig auszuschließen, sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen ihren nach anerkannten, insbesondere finanzmathematischen Methoden ermittelten hypothetischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts gilt für Schuldverschreibungen, die mit Options- und/oder Wandlungsrecht oder -pflicht ausgegeben werden, mit einem Options- und/oder Wandlungsrecht oder -pflicht auf Aktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals, der insgesamt 10% des Grundkapitals nicht übersteigen darf, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch – falls dieser Wert geringer ist – im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung. Auf die vorgenannte 10%-Grenze werden

- (i) sowohl neue Aktien angerechnet, die aus einem genehmigten Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zur nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG bezugsrechtsfreien Ausgabe der Schuldver-

schreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrecht oder -pflicht ausgegeben werden,

- (ii) als auch solche Aktien, die auf Grund einer Ermächtigung der Hauptversammlung erworben und während der Laufzeit der Ermächtigung gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 5 i. V. m. § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG bis zur nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG bezugsrechtsfreien Ausgabe der Schuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrecht oder -pflicht unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert werden,
- (iii) als auch solche Aktien, die bei der Ausübung von mit Options- und/oder Wandlungsrecht oder -pflicht aus auf Grund der jeweils anderen Ermächtigung der Hauptversammlung vom 14. Mai 2008 gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG bezugsrechtsfrei begebenen Schuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrecht oder -pflicht auszugeben sind, soweit diese Schuldverschreibungen bis zur nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG bezugsrechtsfreien Ausgabe der Schuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrecht oder -pflicht auf Grund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 14. Mai 2008 ausgegeben worden sind.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigelegt, die den Inhaber nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen zum Bezug von auf den Inhaber lautenden Stückaktien der DIC Asset AG berechtigen. Für auf Euro lautende, durch die DIC Asset AG begebene Optionsschuldverschreibungen können die Optionsbedingungen vorsehen, dass der Optionspreis auch durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen und gegebenenfalls eine bare Zuzahlung erfüllt werden kann. Der anteilige Betrag

des Grundkapitals, der auf die je Teilschuldverschreibung zu beziehenden Aktien entfällt, darf den Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen nicht übersteigen. Soweit sich Bruchteile von Aktien ergeben, kann vorgesehen werden, dass diese Bruchteile nach Maßgabe der Options- bzw. Anleihebedingungen, gegebenenfalls gegen Zuzahlung, zum Bezug ganzer Aktien aufaddiert werden können. Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber das unentziehbare Recht, ihre Schuldverschreibungen gemäß den vom Vorstand festgelegten Wandelanleihebedingungen in auf den Inhaber lautende Stückaktien der DIC Asset AG zu wandeln. Das Wandlungsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrages oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrages einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft und kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung und die Zusammenlegung oder ein Ausgleich für nicht wandlungsfähige Spitzen festgesetzt werden.

Im Fall der Begebung von Schuldverschreibungen, die ein Options- oder Wandlungsrecht gewähren oder eine Options- oder Wandlungspflicht bestimmen, errechnet sich der Options- bzw. Wandlungspreis nach folgenden Grundlagen:

Im Fall der Begebung von Schuldverschreibungen, die ein Optionsrecht gewähren, aber keine Optionspflicht bestimmen, entspricht der Optionspreis 125% (Ermächtigung I) bzw. 130% (Ermächtigung II) des volumengewichteten Durchschnittskurses der Aktie der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder einem entsprechenden Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse im Zeitraum zwischen der Beschlussfassung über die Ausnutzung der

Ermächtigung durch den Vorstand und der Zuteilung der Schuldverschreibungen durch die die Emission begleitenden Banken oder – für den Fall der Einräumung eines Bezugsrechts – 125% (Ermächtigung I) bzw. 130% (Ermächtigung II) des volumengewichteten Durchschnittskurses der Aktie der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder einem entsprechenden Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der Tage, an denen die Bezugsrechte auf die Schuldverschreibungen an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden, mit Ausnahme der beiden letzten Börsentage des Bezugsrechtshandels (der in Bezug genommene Durchschnittskurs, nachfolgend auch der „Referenzkurs“).

Im Falle der Begebung von Schuldverschreibungen, die ein Wandlungsrecht gewähren, aber keine Wandlungspflicht bestimmen, entspricht der Wandlungspreis 125% (Ermächtigung I) bzw. 130% (Ermächtigung II) des Referenzkurses.

Im Falle der Begebung von Schuldverschreibungen, die eine Wandlungs- oder Optionspflicht bestimmen, entspricht der Wandlungs- oder Optionspreis bei Fälligkeit der Schuldverschreibung bzw. im Falle eines Übernahmeangebots folgendem Betrag:

- falls der volumengewichtete Durchschnittskurs der Aktie der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder einem entsprechenden Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den 20 Börsenhandelstagen endend mit dem dritten Handelstag entweder vor Fälligkeit der Schuldverschreibungen oder im Falle eines Übernahmeangebots mit dem dritten Handelstag vor dem Wandlungstag bzw. dem Optionstag („Durchschnittskurs“)

- geringer oder gleich dem Referenzkurs ist, dem Referenzkurs,
  - größer als der Referenzkurs und kleiner 118% (Ermächtigung I) bzw. 120% (Ermächtigung II) des Referenzkurses ist, dem Durchschnittskurs,
  - größer oder gleich 118% (Ermächtigung I) bzw. 120% (Ermächtigung II) des Referenzkurses ist, 118% (Ermächtigung I) bzw. 120% (Ermächtigung II) des Referenzkurses.
- Ungeachtet vorstehender Bestimmungen 118% (Ermächtigung I) bzw. 120% (Ermächtigung II) des Referenzkurses, falls die Inhaber oder Gläubiger der Schuldverschreibungen vor Eintritt der Wandlungs- oder Optionspflicht von einem bestehenden Wandlungs- oder Optionsrecht Gebrauch machen.
  - Ungeachtet vorstehender Bestimmungen dem Referenzkurs, sofern der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats in Übereinstimmung mit den Bedingungen der Schuldverschreibungen zur Abwendung eines unmittelbaren schweren Schadens von der Gesellschaft eine vorzeitige Wandlung veranlasst.

Bei mit Options- oder Wandlungsrechten oder -pflichten verbundenen Schuldverschreibungen kann der Options- bzw. Wandlungspreis unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG im Falle der wirtschaftlichen Verwässerung des Werts der Options- oder Wandlungsrechte oder -pflichten nach näherer Bestimmung der Bedingungen der Schuldverschreibungen wertwährend angepasst werden, soweit die Anpassung nicht schon durch Gesetz geregelt ist. Die Bedingungen der Schuldverschreibungen können darüber hinaus für den Fall der Kapitalherabsetzung oder anderer außerordentlicher Maßnahmen bzw. Ereignisse (wie z. B. ungewöhnlich hohe Dividenden, Kontrollerlangung durch Dritte) eine Anpassung der Options- bzw. Wandlungs-

rechte bzw. -pflichten vorsehen. Bei einer Kontrollerlangung durch Dritte kann eine marktübliche Anpassung des Options- bzw. Wandlungspreises vorgesehen werden.

Die Anleihebedingungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung nicht neue Aktien zu gewähren, sondern einen Geldbetrag zu zahlen, der für die Anzahl der anderenfalls zu liefernden Aktien dem volumengewichteten Durchschnittskurs der Aktien der DIC Asset AG im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem während der zehn Börsentage nach Erklärung der Wandlung bzw. der Optionsausübung entspricht. Für den Fall, dass die Gesellschaft die Ausübung des Rechts zur Zahlung eines Geldbetrages nach Wandlung bzw. Optionsausübung bekannt gibt, beginnen die zehn Börsentage erst drei Börsentage nach Bekanntgabe der Gesellschaft, einen Geldbetrag zu zahlen. Die Anleihebedingungen können auch vorsehen, dass die Options- bzw. Wandlungsschuldverschreibungen nach Wahl der Gesellschaft statt in neue Aktien aus bedingtem Kapital in bereits existierende Aktien der Gesellschaft gewandelt werden können bzw. das Optionsrecht oder die Optionspflicht durch Lieferung solcher Aktien erfüllt werden kann. Die Bedingungen der Schuldverschreibungen können auch eine Wandlungspflicht bzw. eine Optionspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem anderen Zeitpunkt) oder das Recht der Gesellschaft vorsehen, bei Endfälligkeit der mit einem Wandlungs- oder Optionsrecht verbundenen Schuldverschreibungen (dies umfasst auch eine Fälligkeit wegen Kündigung) den Gläubigern der Schuldverschreibung ganz oder teilweise anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der bei Wandlung bzw. Optionsausübung auszugebenden Aktien darf den Nenn-

betrag der Schuldverschreibungen nicht übersteigen. § 9 Abs. 1 i. V. m. § 199 Abs. 2 AktG sind zu beachten.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Verwässerungsschutzbestimmungen sowie Options- bzw. Wandlungszeitraum zu bestimmen bzw. im Einvernehmen mit den Organen der die Options- bzw. Wandelschuldverschreibung begebenden Konzerngesellschaft der DIC Asset AG festzulegen.

Zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen, die auf Grund der Ermächtigung I der Hauptversammlung vom 14. Mai 2008 bis zum 13. Mai 2013 begeben werden, wurde das Grundkapital um bis zu 7.837.499,00 Euro, eingeteilt in bis zu Stück 7.837.499 auf den Inhaber lautende Aktien, bedingt erhöht (bedingtes Kapital I/2008).

Zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen, die auf Grund der Ermächtigung II der Hauptversammlung vom 14. Mai 2008 bis zum 13. Mai 2013 begeben werden, wurde das Grundkapital um weitere bis zu 7.837.499,00 Euro, eingeteilt in bis zu Stück 7.837.499 auf den Inhaber lautende Aktien, bedingt erhöht (bedingtes Kapital II/2008).

Der Vorstand hat von den vorstehend dargestellten Ermächtigungen zur Ausgabe von Options- oder Wandelschuldverschreibungen oder einer Kombination dieser Instrumente keinen Gebrauch gemacht.

#### **Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen**

Die DIC Asset AG hat die im Folgenden aufgeführten wesentlichen Vereinbarungen abgeschlossen, die Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels (Change-of-Control-Klauseln) beinhalten.

Dabei handelt es sich um einen Darlehensvertrag mit der Provinzial Rheinland Lebensversicherung AG, der ein Kündigungsrecht der Darlehensgeberin für den Fall vorsieht, dass die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA nicht mehr mit mindestens 30% am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt ist.

Des Weiteren ist die DIC Asset AG Partner mehrerer Joint Ventures mit Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF) einerseits und DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. KGaA andererseits. Dem jeweiligen Joint Venture Partner wird im Fall von „Change of Control“ das Recht eingeräumt, die Gesellschaftsanteile der DIC Asset AG an der jeweiligen Immobilieninvestition zum aktuellen Marktwert zu erwerben. Ein Fall von „Change of Control“ liegt insbesondere auch dann vor, wenn die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA nicht mehr direkt oder indirekt mindestens 30% der Aktien und Stimmrechte an der DIC Asset AG hält.

#### **Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern getroffen sind**

Im Fall eines „Change of Control“ hat ein Vorstandsmitglied das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Anstellungsvertrags. Ein Fall von „Change of Control“ liegt vor, wenn ein Aktionär eintritt, der mindestens die Mehrheit der in der Hauptversammlung vertretenen Stimmrechte hält und bei Abschluss des Anstellungsvertrags nicht bereits mehr als 20% des Grundkapitals der Gesellschaft gehalten hat, oder die Gesellschaft als abhängiges Unternehmen einen Unternehmensvertrag schließt oder eingliedert oder verschmolzen wird. Bei Ausübung des Rechts zur Kündigung hat das Mitglied des Vorstands einen Anspruch auf eine Zahlung in Höhe der zweifachen Jahresgesamtbezüge des dem „Change of Control“ vorausgegangenen Geschäftsjahrs. Ist die verbleibende Restlaufzeit des Anstellungsvertrags kürzer als zwei volle Jahre, tritt an die Stelle der zweifachen Jahresgesamtbezüge der auf die kürzere Restlaufzeit pro rata errechnete Betrag der zweifachen Jahresgesamtbezüge.

#### **Weitere Angaben**

Die übrigen nach den §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB geforderten Angaben betreffen Verhältnisse, die bei der DIC Asset AG nicht vorliegen. Weder gibt es Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, noch Stimmrechtskontrollen durch am Kapital der Gesellschaft beteiligte Arbeitnehmer.

### Chancen für unser Geschäftsmodell

Wesentliche Chancen für die DIC Asset AG sehen wir in Faktoren, die unser Geschäftsmodell betreffen und die sich aus unseren Aktivitäten und unserer Marktpositionierung ergeben. Wir verfolgen diese Möglichkeiten aktiv. Können wir sie nutzen, dann stärken sie unsere Geschäftsentwicklung signifikant. In die Ergebnisplanung werden diese Chancen jedoch nicht integriert, da sie nicht eindeutig planbar, nicht beeinflussbar oder nicht quantifizierbar sind. Allgemeine Chancen, die für jeden Marktteilnehmer gleichermaßen gelten, haben wir in dieser Darstellung nicht berücksichtigt.

#### **Gelegenheiten: für Opportunisten und Immobilienmanager**

Der schwierige Immobilienmarkt und anhaltende Finanzierungsengpässe könnten in den nächsten Monaten kurzfristig orientierte Immobilieninvestoren mit managementintensiven Beständen in Bedrängnis bringen, da Mieteinnahmen ausbleiben oder sinken. Dadurch können sich günstige Kaufgelegenheiten und Wachstumschancen für die DIC Asset AG bieten. Darüber hinaus sind wir mit unserer Expertise und dem deutschlandweiten Immobilienmanagement für Banken ein passender Partner für Portfolioübernahmen oder für die Restrukturierung notleidender Investitionen.

#### **Zinsniveau: langfristig günstige Zinsen sichern**

Das Zinsniveau liegt auf einem historischen Tiefstand, was ausgezeichnete Chancen für eine langfristige Verbesserung der Zinslasten bietet. Wir nutzten bereits 2009 die günstige Gelegenheit für die Verbesserung unserer Konditionen bei Prolongationen und Zinssicherungsgeschäften und werden dies fortsetzen. Die Neuvergabe von Krediten verläuft allerdings auf Seiten der Banken weiterhin zögerlich. Sollte sich dies ändern, bieten sich für uns mögliche Chancen zur günstigeren Refinanzierung auf breiterer Basis.

#### **Zinsschranke: weniger Aufwendungen**

Durch das Wachstumsbeschleunigungsgesetz von Dezember 2009 wurde auch die Zinsschranke in wesentlichen Punkten entschärft. Die Zinsschranke regelt die Beschränkung des Betriebsausgabenabzugs von Zinsaufwendungen, worauf wir mit umfangreichen Optimierungsmaßnahmen reagiert hatten. Die Entschärfung umfasst unter anderem die erhöhte Freistellung von der Zinsabzugsbeschränkung von vormals 1 Mio. Euro auf 3 Mio. Euro Nettoszinsaufwand. Die Chance für die DIC Asset AG schon ab dem Geschäftsjahr 2010 besteht einerseits in einer verminderten Steuerlast, andererseits werden weitere gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen obsolet.

#### **Wachstumspotenziale:**

##### **Umsetzung eigenkapitalorientierter Maßnahmen**

Ein renditeorientiertes Wachstum ist elementarer Teil unserer Unternehmensstrategie. Daher verfolgen wir stets Optionen, um neue Investoren an unserem Geschäftsmodell zu beteiligen oder bestehende Eigenkapitalpartnerschaften auszubauen. Unsere Equity Story ist attraktiv und hat sich unter dem hohen Druck der schwierigen letzten Monate als sehr belastbar bewiesen. Die Aufnahme von Eigenkapital zu geeigneter Zeit kann unsere Wachstumsmöglichkeiten und damit die zukünftigen Ertragspotenziale deutlich vergrößern.

##### **Geschäftsfeld Fonds:**

##### **Eigenkapitalstärkung und neue Investoren**

Wir haben im letzten Jahr intensive Vorbereitungsmaßnahmen für die Etablierung unseres neuen Geschäftsfelds Fonds getroffen. Mit dem Beteiligungsangebot erschließen wir uns neue Investorenkreise und ein erweitertes Investitionsfeld im Bereich Core-Immobilien. Wir bleiben signifikant mit mindestens 20% beteiligt und nutzen unser etabliertes Asset- und Propertymanagement zur Betreuung und Optimierung der Immobilien. Wir erzielen nach erfolgreicher Platzierung Beteiligungserträge und generieren zusätzlich stetige Zuflüsse aus Management-Fees. Darüber hinaus können wir durch den Eigenmittelzufluss Verbindlichkeiten zurückführen und weiteres Wachstum initiieren.

## Prognose

- ▶ **Keine nennenswerte Verbesserung im Branchen-umfeld**
- ▶ **Mieteinnahmen von 126 Mio. Euro erwartet**
- ▶ **Operatives Ergebnis (FFO) von 39 bis 41 Mio. Euro geplant**

Wir rechnen für 2010 angesichts der wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven mit einem erneut herausfordernden Jahr für die Immobilienbranche. Dabei könnte der Vermietungsmarkt von der erwarteten Arbeitslosigkeitsentwicklung belastet werden, während der Transaktionsmarkt bereits zuletzt leichte Erholungstendenzen zeigte. Unter Berücksichtigung unserer spezifischen Stärken und Kompetenzen sehen wir unsere strategischen Entwicklungsmöglichkeiten für die nächsten Monate insbesondere im Immobilienmanagement und im Bereich opportunistischer Investments.

### **Wirtschaftliches Umfeld**

Die Deutsche Bundesbank rechnet damit, dass der durch geld- und fiskalpolitische Impulse unterstützte Erholungsprozess der deutschen Wirtschaft stabil anhält, jedoch mit reduziertem Tempo. Die Dynamik durch staatliche Unterstützungsmaßnahmen wird dabei nach und nach von markteigenen Wachstumsfaktoren übernommen. 2010 soll laut Bundesregierung ein Wachstum von 1,4% des Bruttoinlandsprodukts erreicht werden. Für den Arbeitsmarkt wird mit einer allmählichen Reaktion auf die gesunkenen Produktionskapazitäten ausgegangen, so dass zwar Arbeitsplätze verloren gehen, aber kein abrupter Anstieg der Arbeitslosigkeit droht. In naher Zukunft ist laut Angaben der Europäischen Zentralbank noch nicht mit einem Ausstieg aus der Niedrig-Zins-Phase zu rechnen, während aber allmählich Sondermaßnahmen zurückgefahren werden. Das ifo-Geschäftsklima hat sich im Februar 2010 nach zehn Anstiegsmonaten erstmals leicht verschlechtert. Die Wahrnehmung der gegenwärtigen Geschäftslage ist dabei aktuell negativer, hinsichtlich des kommenden halben Jahrs sind die befragten Firmen zuversichtlicher als bislang.

### **Vermietungsleistung auf Vorjahresniveau erwartet**

Der Erholungskurs der Wirtschaft wird 2010 vermutlich noch keine Auswirkungen auf den Vermietungsmarkt haben. Unternehmen werden weiterhin ihre Umzugspläne verschieben und stattdessen vermehrt kurzfristige

Verlängerungen in bestehenden Flächen bevorzugen. Zudem wird sich die Entwicklung des Arbeitsmarkts bremsend auf die Flächennachfrage auswirken. Die Analysten der Maklerhäuser rechnen mit einem Flächenumsatz auf Niveau des Vorjahres.

Wir erwarten daher ein weiterhin kompetitives Umfeld mit bleibendem Druck auf Mietpreise. Hierfür sind wir mit unserem Immobilienmanagement in einer guten Marktposition, um aufbauend auf dem direkten Mieterkontakt und der guten Kundenbindung eine erneut gute Vermietungsleistung zu erreichen. Der Aufbau und die Expansion der DIC ONSITE waren die ersten Schritte, die 2009 mit der vollständigen Übernahme der Anteile weiterverfolgt wurden. Die Mitarbeiter vor Ort werden 2010 durch zielorientierte Verbesserungsimpulse aus einer umfassenden Kundenzufriedenheitsumfrage sowie weitere Schulungs- und Qualifikationsmaßnahmen unterstützt. Da wir jedoch von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung nicht unberührt bleiben, rechnen wir mit einer Vermietungsleistung auf Vorjahresniveau und einer stabilen Vermietungsquote von 86% bis 87%.



### Selektive renditeorientierte Verkäufe

Sowohl unsere Objektziele wie auch die zu Grunde liegende Finanzierungsstruktur verschaffen uns Flexibilität bei der Durchführung von Platzierungen: Wir sind nicht gezwungen, Immobilien zu einem definierten Zeitpunkt zu verkaufen, da unsere Businesspläne flexible Anpassungen erlauben. Wie in den vergangenen Monaten werden wir marktgängige Immobilien zu renditeoptimalen Zeitpunkten platzieren. Der Großteil der Objekte, die wir zum Verkauf anbieten werden, wird ein Volumen von 5 bis 15 Mio. Euro besitzen. Wir rechnen damit, dass wir das Verkaufsvolumen des vergangenen Jahres auch 2010 mit mindestens 60 Mio. Euro erreichen. Bei einem günstigeren Marktumfeld ab dem zweiten Halbjahr verbunden mit einer besseren Realisierbarkeit größerer Verkäufe könnten wir ein höheres Transaktionsvolumen erzielen.

### Prüfung von Wachstumsmöglichkeiten

Wir werden 2010 weiterhin Zukaufsmöglichkeiten verfolgen und gegebenenfalls attraktive Angebote realisieren. Allerdings war in den letzten Monaten das Angebot von Immobilien wegen der Blockaden am Transaktionsmarkt eingeschränkt und relativ einseitig auf Core-Produkte beschränkt. In den nächsten Monaten könnte auf Grund der Marktgegebenheiten die Möglichkeit für Kaufgelegenheiten wieder steigen. Unsere breite Aufstellung mit der gruppenweiten Expertise in den Feldern Projektentwicklung, Immobilienmanagement und Wertsteigerung stellt eine gute Ausgangsposition für die Nutzung dieser Chancen dar.

### Annahmen der Ergebnisprognose

Unserer Prognose liegen die folgenden wesentlichen Annahmen zu Grunde:

- Die Wirtschaft erholt sich weiterhin leicht und die Bedingungen bei der Kreditvergabe durch Banken verbessern sich. Die Arbeitslosigkeit wird nach Auslauf der Kurzarbeitsprogramme steigen; dies geschieht aber allmählich und nicht plötzlich.
- Die erwarteten Rückgänge am Vermietungsmarkt fallen nicht allzu drastisch aus. Der Druck auf Mietpreise verstärkt sich nicht überproportional und die Wettbewerbsintensität nimmt nicht mehr deutlich zu.
- Die Prognose basiert auf Einnahmen aus den Ende 2009 bestehenden Mietverträgen. Der Ausfall von Mietzahlungen beispielsweise durch Insolvenzen bleibt im bisherigen Rahmen, mit lediglich leicht steigender Tendenz.
- Wir können in unserem Bestand ein Vermietungsvolumen auf Niveau des Vorjahres erzielen und die Vermietungsquote im Portfolio bei 86% bis 87% halten.

### **Erwartete Umsatz- und Ertragslage**

Prognosen für das laufende Geschäftsjahr sind angesichts der anhaltenden unsicheren Entwicklung der Folge der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise deutlich unsicherer als gewöhnlich. Deshalb beinhaltet unsere Planung auch für dieses Jahr zusätzliche Risikoannahmen. Die Prognose kann wesentlich von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen, wenn zu Grunde liegende Annahmen nicht eintreffen oder andere Entwicklungen auftreten.

Hinsichtlich der Vermietungsleistung gehen wir von erneut guten Leistungen aus, die unsere Portfolioqualität auch in einem herausfordernden Umfeld stabilisieren und stärken. Teilweise werden konjunkturbedingte Rückgänge in den Vermietungen durch gewonnene Neuvermietungen kompensiert werden können.

Auf Basis des bestehenden Portfolios rechnen wir mit Mieteinnahmen von 126 Mio. Euro und einem FFO zwischen 39 und 41 Mio. Euro.

Hinsichtlich des Ergebnisses erwarten wir das Segment Core plus im Vorjahresvergleich weitgehend stabil. In den Segmenten Value added und unseren opportunistischen Beteiligungen hingegen ist der Ausblick angesichts des höheren Leerstands schwächer.

Für 2011 erwarten wir unter der Voraussetzung einer leichten wirtschaftlichen Erholung eine positive Umsatz- und Ergebnisentwicklung mindestens auf Niveau des Jahres 2010.

### **Erwartete Finanzlage**

Für unseren laufenden Geschäftsbetrieb sind per Saldo keine wesentlichen externen Finanzierungsmaßnahmen notwendig. Die aktuelle Finanzausstattung erfüllt die Liquiditätserfordernisse für 2010 und eröffnet uns auch Möglichkeiten für organisches Wachstum.

Fest geplant sind für 2010 Investitionen in den Bestand zu Zwecken der Instandhaltung, aber auch für Verbesserungsmaßnahmen beispielsweise in der Ausstattung für neue Mieter. Voraussichtlich werden sich die Investitionen in den Bestand zwischen 10 und 14 Mio. Euro belaufen, was rund 8% bis 11% der Bruttomieteinnahmen entspricht. Die Investitionen werden überwiegend aus dem operativen Cashflow bestritten. Investitionsverpflichtungen bestehen über 3,2 Mio. Euro, von denen 2010 1,3 Mio. Euro investiert werden sollen. Im Falle von Akquisitionen kann die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel erfolgen.

### **Dividendenpolitik**

Wir lassen unsere Aktionäre an der Wertentwicklung der DIC Asset AG teilhaben. Es freut uns, dies für das schwierige Geschäftsjahr 2009 auf Basis unserer Erfolge im soliden operativen Geschäft realisieren zu können. Damit setzen wir die kontinuierliche und attraktive Dividendenpolitik der DIC Asset AG fort. Wir schlagen dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2009 die Zahlung einer Dividende von 0,30 Euro je Aktie vor, was einer Ausschüttung von 9,4 Mio. Euro entspricht. Wie im Vorjahr orientieren wir uns dabei an der Höhe des operativen Gewinns und beteiligen unsere Aktionäre angemessen am Erfolg der DIC Asset AG.

Auch für das nächste Geschäftsjahr wollen wir die Dividende an der Entwicklung des operativen Gewinns unter Berücksichtigung der herrschenden Rahmenbedingungen orientieren. Wir rechnen auf Basis unserer Prognose für das Jahr 2010 mit einer Dividende auf Höhe des Vorjahres.



Übersichten

Unternehmensführung

Konzernabschluss

Lagebericht

Aktie

Solidität im Detail

An die Aktionäre

## Konzernabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung	71
Bilanz	72
Kapitalflussrechnung	74
Eigenkapitalveränderungsrechnung	75
Gesamtergebnisrechnung	75



**Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009**

in TEUR	Anhang	2009	2008
<b>Gesamterträge</b>		<b>171.320</b>	<b>207.134</b>
<b>Gesamtaufwendungen</b>		<b>-90.975</b>	<b>-110.165</b>
Mieteinnahmen	1	133.607	134.520
Erbbauszinsen	2	-782	-374
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	3	18.445	18.608
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	3	-21.235	-19.661
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	4	-6.283	-6.860
<b>Nettomieteinnahmen</b>		<b>123.752</b>	<b>126.233</b>
Verwaltungsaufwand	5	-8.984	-7.607
Personalaufwand	6	-9.159	-6.793
Abschreibungen	7	-30.440	-28.075
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	8	3.372	3.134
Sonstige betriebliche Erträge	9	735	941
Sonstige betriebliche Aufwendungen	10	-433	-654
<b>Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen</b>		<b>302</b>	<b>287</b>
Nettoerlös aus dem Verkauf von Immobilien	11	15.161	49.931
Restbuchwert der verkauften Immobilien	11	-13.661	-40.141
<b>Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien</b>		<b>1.500</b>	<b>9.790</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten</b>		<b>80.343</b>	<b>96.969</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	12	7.478	8.760
Finanzergebnis	13	-69.136	-76.006
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>18.685</b>	<b>29.723</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	14	-3.190	-5.232
Latente Steuer	14	634	683
<b>Konzernjahresüberschuss</b>		<b>16.129</b>	<b>25.174</b>
Ergebnisanteil Konzernaktionäre		16.069	25.078
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	15	60	96
Verwässertes (=unverwässertes) Ergebnis je Aktie (in Euro)	16	0,52	0,80

## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009

### AKTIVA

in TEUR	Anhang	31.12.2009	31.12.2008
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17	2.024.225	2.022.920
Betriebs- und Geschäftsausstattung	18	567	641
Anteile an assoziierten Unternehmen	19	28.946	18.708
Beteiligungen	20	0	241
Immaterielle Vermögenswerte	22	221	196
Aktive latente Steuer	14	18.652	13.100
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>2.072.611</b>	<b>2.055.806</b>
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	23	67	19.639
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24	4.500	8.972
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	25	86.876	76.377
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	26	6.079	2.621
Sonstige Forderungen	27	2.619	2.671
Sonstige Vermögenswerte	28	1.808	2.247
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	29	38.826	46.417
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>140.775</b>	<b>158.944</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>2.213.386</b>	<b>2.214.750</b>

**PASSIVA**

in TEUR	Anhang	31.12.2009	31.12.2008
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	30	31.350	31.350
Kapitalrücklage	30	530.747	528.450
Hedgingrücklage	30	-56.489	-39.521
Rücklage für eigene Anteile	30	0	-4.977
Rücklage aus der erstmaligen Anwendung von IFRS	30	-2.373	-2.373
Andere Gewinnrücklagen	30	1.136	1.136
Bilanzgewinn	30	24.857	18.193
<b>Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital</b>		<b>529.228</b>	<b>532.258</b>
Minderheitenanteile an Kapitalgesellschaften	15	1.450	1.537
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>530.678</b>	<b>533.795</b>
<b>Schulden</b>			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	31	1.535.582	1.554.752
Passive latente Steuer	14	9.396	7.431
Derivate	21	60.052	41.462
Sonstige langfristige Schulden	32	0	13
<b>Summe langfristiger Schulden</b>		<b>1.605.030</b>	<b>1.603.658</b>
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	31	53.272	19.783
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33	3.177	34.368
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	25	4.020	6.501
Rückstellungen	34	24	34
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	35	4.253	5.299
Sonstige Verbindlichkeiten	36	12.932	11.312
<b>Summe kurzfristiger Schulden</b>		<b>77.678</b>	<b>77.297</b>
<b>Summe Schulden</b>		<b>1.682.708</b>	<b>1.680.955</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>2.213.386</b>	<b>2.214.750</b>

## Konzernkapitalflussrechnung zum 31. Dezember 2009

in TEUR	2009	2008
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten Zinsen und Steuern	97.765	108.390
Realisierte Gewinne/Verluste aus Immobilienverkäufen	-1.500	-9.790
Abschreibungen und Amortisation	30.440	28.075
Veränderungen Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	6.150	3.085
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-12.512	-9.356
<b>Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>120.343</b>	<b>120.404</b>
Gezahlte Zinsen	-77.888	-85.347
Erhaltene Zinsen	3.947	7.180
Gezahlte Steuern	-7.694	-5.049
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>38.708</b>	<b>37.188</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	34.176	26.381
Erwerb/Veräußerungen von Tochterunternehmen	-1.191	-4.245
Erhaltene Dividenden	0	248
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-62.505	-208.069
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-11.723	-5.770
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	-2.214	-3.865
Darlehen an andere Unternehmen	-14.972	-24.492
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-97	-273
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-58.526</b>	<b>-220.085</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	49.469	144.316
Rückkauf/Verkauf eigener Anteile	7.311	-4.977
Rückzahlung von Darlehen	-35.148	-23.579
Gezahlte Dividenden	-9.405	-51.727
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>12.227</b>	<b>64.033</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-7.591</b>	<b>-118.864</b>
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	46.417	165.281
<b>Finanzmittelfonds zum 31. Dezember</b>	<b>38.826</b>	<b>46.417</b>

## Eigenkapitalveränderungsrechnung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2009

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für eigene Anteile	Rücklage für Cashflow-Hedges	Rücklage aus der erstmaligen Anwendung von IFRS	Andere Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Minderheitenanteile	Gesamt
<b>Stand am 31. Dezember 2007</b>	<b>31.350</b>	<b>528.450</b>	<b>0</b>	<b>7.769</b>	<b>-2.373</b>	<b>1.136</b>	<b>44.842</b>	<b>1.574</b>	<b>612.748</b>
Ausschüttung 2007							-51.727		-51.727
Konzernüberschuss							25.078	96	25.174
Verluste aus Cashflow-Hedges*				-41.258					-41.258
Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*				-6.032					-6.032
Erwerb eigener Anteile			-4.977						-4.977
Rückzahlung Minderheitenanteile								-133	-133
<b>Stand am 31. Dezember 2008</b>	<b>31.350</b>	<b>528.450</b>	<b>-4.977</b>	<b>-39.521</b>	<b>-2.373</b>	<b>1.136</b>	<b>18.193</b>	<b>1.537</b>	<b>533.795</b>
Konzernüberschuss							16.069	60	16.129
Verluste aus Cashflow-Hedges*				-16.005					-16.005
Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*				-963					-963
<b>Gesamtergebnis</b>				<b>-16.968</b>			<b>16.069</b>	<b>60</b>	<b>-838</b>
Ausschüttung 2008							-9.405	0	-9.405
Erwerb eigener Anteile			-2.270						-2.270
Verkauf eigener Anteile		2.297	7.247						9.544
Rückzahlung Minderheitenanteile								-148	-148
<b>Stand am 31. Dezember 2009</b>	<b>31.350</b>	<b>530.747</b>	<b>0</b>	<b>-56.489</b>	<b>-2.373</b>	<b>1.136</b>	<b>24.857</b>	<b>1.449</b>	<b>530.678</b>

\* unter Abzug von latenten Steuern

## Gesamtergebnisrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

in TEUR	2009	2008
<b>Marktbewertung Sicherungsinstrumente</b>		
Cashflow-Hedges	-16.005	-41.258
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	-963	-6.032
<b>Direkt in Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen</b>	<b>-16.968</b>	<b>-47.290</b>
Konzernüberschuss	16.129	25.174
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-839</b>	<b>-22.116</b>
Konzernaktionäre	-899	-22.212
Minderheitenanteile	60	96

## Anhang zum Konzernabschluss

Unternehmensbezogene Informationen	77
Grundlagen und Methoden	77
Grundlagen des Konzernabschlusses	79
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	81
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	85
Erläuterungen zur Bilanz	91
Segmentberichterstattung	107
Berichterstattung zum Risikomanagement	110
Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen	111
Angaben zu Beziehungen zu nahe stehenden Personen	112
Rechtsgeschäfte mit Unternehmen mit maßgeblichem Einfluss	113
Sonstige Angaben	120
Bestätigungsvermerk	123



## Unternehmensbezogene Informationen

Die DIC Asset AG („Gesellschaft“), ihre Tochtergesellschaften sowie ihre anteilmäßig konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen ("DIC Asset") sind im Bereich Asset- und Portfoliomanagement tätig.

Die Aktien der Gesellschaft sind im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse und im Freiverkehr an den Börsenplätzen München, Düsseldorf, Berlin-Bremen, Hamburg, Stuttgart und Hannover notiert.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main (HRB 57679) eingetragene DIC Asset AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main, Eschersheimer Landstr. 223.

Den vorliegenden Konzernabschluss wird der Aufsichtsrat voraussichtlich am 3. März 2010 zur Veröffentlichung genehmigen.

## Grundlagen und Methoden

### Anwendung der International Financial Reporting Standards

Durch die Verordnung (EG) 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards (EU-Verordnung) vom 19. Juli 2002 werden alle kapitalmarktorientierten Unternehmen mit Sitz in der Europäischen Union verpflichtet, für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2005 beginnen, ihren Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufzustellen.

Die DIC Asset AG hat ihren Konzernabschluss nach den IFRS und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009 basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2008 zu Grunde lagen. Den Jahresabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zu Grunde. Wertansätze, die auf steuerlichen Vorschriften beruhen, werden nicht in den Konzernabschluss übernommen. Die Einzelabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind zum Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Rundungsdifferenzen bis zu TEUR 1 sind möglich.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Anlehnung an das von der European Public Real Estate Association (EPRA) vorgeschlagene Schema gemäß dem Umsatzkostenverfahren erstellt worden.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Bilanz sind einzelne Posten zur Verbesserung der Klarheit zusammengefasst; sie werden im Anhang erläutert. Nach IAS 1 (Darstellung des Abschlusses) wird beim Ausweis in der Bilanz zwischen lang- und kurzfristigem Fremdkapital unterschieden. Als kurzfristig werden Verbindlichkeiten und Rückstellungen angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres fällig sind.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009 ist nach den IFRS, wie sie von der Europäischen Gemeinschaft übernommen wurden, aufgestellt. Die DIC berücksichtigt alle vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten Standards und Interpretationen, die zum 31. Dezember 2009 in Kraft waren.

#### Änderungen in der Darstellung

Wir haben in Anlehnung an die seit Juli 2009 geltenden EPRA Best Practices Recommendations Ausweisänderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen.

Die Ausweisänderungen betreffen die in rechts stehender Tabelle aufgeführten Sachverhalte.

Die bisher in den Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten ausgewiesenen Leerstandskosten (TEUR 2.824/VJ TEUR 2.974) wurden entsprechend den Empfehlungen in den Posten sonstige immobilienbezogene Aufwendungen umgegliedert.

Der Aufwand aus der Amortisation der im Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten entstehenden Bearbeitungsentgelte (TEUR 1.260/Vorjahr TEUR 1.001) wurde auf Grund des Zinscharakters aus dem Verwaltungsaufwand in den Zinsaufwand umgegliedert.

Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

#### Auswirkungen von neuen Rechnungslegungsstandards

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2009

noch nicht verpflichtend anzuwenden sind bzw. deren Anerkennung durch die EU noch aussteht.

Das IASB hat eine Reihe weiterer Verlautbarungen veröffentlicht, die ebenso wie die vorstehenden Verlautbarungen keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss der DIC haben.

Die Änderungen des IAS 1 betreffen die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für IFRS-Abschlüsse. Dementsprechend wird nun eine Konzern-Gesamtergebnisrechnung dargestellt und die Eigenkapitalveränderungsrechnung als separater Bestandteil des Abschlusses

Standard oder Interpretation	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre, die beginnen am oder nach dem
IFRIC 12	„Dienstleistungskonzessionsvereinbarung“ 30. März 2009
IAS 27	„Konzern- und Einzelabschluss“ (überarbeitet 2008) 01. Juli 2009
IFRS 3	„Unternehmenszusammenschlüsse“ (überarbeitet 2008) 01. Juli 2009
Änderungen an IAS 39	„Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ Geeignete Grundgeschäfte 01. Juli 2009
IFRIC 16	„Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“ 01. Juli 2009
IFRIC 15	„Verträge über die Errichtung von Immobilien“ 01. Januar 2010
IFRIC 17	„Sachausschüttungen an Eigentümer“ 31. Oktober 2009
IFRIC 18	„Übertragungen von Vermögenswerten an Kunden“ 31. Oktober 2009
IFRS 1	„Erstmalige Anwendung der IFRS“ (überarbeitet 2008) 31. Dezember 2009
Änderungen an IFRS 1	„Erstmalige Anwendung der IFRS“ Additional Exemptions for First-time Adopters 01. Januar 2010
IFRS 9	„Finanzinstrumente“ 1. Phase: Klassifizierung und Bewertung 01. Januar 2013
Änderungen IAS 23	„Fremdkapitalkosten“ Aufhebung des Wahlrechts zur Aktivierung 01. Januar 2009
Änderungen an IAS 24	„Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“ Ausnahmen von der Offenlegungspflicht 01. Januar 2011
Änderungen an IAS 32	„Finanzinstrumente: Darstellung“ Classification of Rights Issues 01. Februar 2010
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente 01. Juli 2010

## Grundlagen des Konzernabschlusses

gezeigt. Die Gesamtergebnisrechnung umfasst den Konzerngewinn und -verlust und die sonstigen Ergebnisse, die die im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen zeigen.

Die Änderungen des IAS 23 zur nun verpflichtenden Aktivierung von Fremdkapitalkosten haben keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, da der Konzern bereits das bisherige Wahlrecht ausgeübt hat.

IFRS 8 ersetzt die bisherigen Vorschriften des IAS 14 zur Segmentberichterstattung. Die wesentliche Änderung betrifft die Definition der Segmente, die der von den Entscheidungsträgern intern verwendeten Berichtsstruktur folgt (Management Approach). Da wir den Management Approach bereits in den Vorjahren verfolgt haben, ergibt sich für den Konzernabschluss keine Veränderung in der Segmentberichterstattung.

### Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt ihres Erwerbs. Dabei werden Vermögenswerte und Schulden mit ihren Zeitwerten angesetzt. Gemäß IFRS 3 wird ein Geschäfts- oder Firmenwert, der aus Unternehmenszusammenschlüssen resultiert, nicht mehr planmäßig abgeschrieben, sondern ist einmal jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung zu unterziehen.

Ergibt sich ein passivischer Unterschiedsbetrag, wird dieser sofort ergebniswirksam erfasst. Die aufgedeckten stillen Reserven und Lasten werden im Rahmen der Folgekonsolidierung entsprechend den korrespondierenden Vermögenswerten und Schulden fortgeführt.

Konzerninterne Gewinne und Verluste, Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie die zwischen konsolidierten Gesellschaften bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten werden eliminiert. Im DIC Asset-Konzern werden Lieferungen und Leistungen grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen erbracht. Bei den ergebniswirksamen Konsolidierungsvorgängen werden die ertragsteuerlichen Auswirkungen berücksichtigt und latente Steuern in Ansatz gebracht. Die Konsolidierung von Gemeinschaftsunternehmen erfolgt anteilmäßig nach den gleichen Grundsätzen.

Der Konzernabschluss beinhaltet die Geschäfte derjenigen Tochtergesellschaften, bei denen die DIC Asset AG unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder auf Grund ihrer wirtschaftlichen Verfügungsmacht aus der Tätigkeit der betreffenden Gesellschaften Nutzen ziehen kann, in der Regel durch einen

Anteilsbesitz von mehr als 50 Prozent. Die Einbeziehung beginnt zu dem Zeitpunkt, ab dem die Möglichkeit der Beherrschung besteht bzw. endet, wenn die Möglichkeit der Beherrschung nicht mehr besteht.

Gemeinschaftsunternehmen gemäß IAS 31 (Interests in Joint Ventures) werden entsprechend dem Anteil an dem gemeinschaftlich geführten Unternehmen quotalkonsolidiert.

Nach der Equity-Methode werden dagegen solche Beteiligungen bewertet, bei denen die DIC Asset AG – auf Grund eines Anteilsbesitzes zwischen 20 und 50 Prozent – einen bedeutenden Einfluss, aber keine gemeinschaftliche Leitung ausübt (assoziierte Unternehmen). Bei Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet sind, werden die Anschaffungskosten gem. IAS 28 jährlich um die dem Kapitalanteil der DIC Asset AG entsprechenden Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Bei der erstmaligen Einbeziehung von Beteiligungen nach der Equity-Methode werden Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung entsprechend den Grundsätzen der Vollkonsolidierung behandelt. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen und assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an dem assoziierten Unternehmen eliminiert.

### Konsolidierungskreis

Zum 31. Dezember 2009 wurden neben der DIC Asset AG insgesamt 123 (im Vorjahr 135) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Tochtergesellschaften sind Unternehmen, bei denen die DIC Asset AG als Mutterunternehmen beherrschenden Einfluss, in Form von direkter oder indirekter Mehrheit der Stimmrechte an dem Unternehmen, ausübt. Im Geschäftsjahr 2009 wurden insgesamt 12 inaktive Tochtergesellschaften liquidiert.

22 (im Vorjahr 22) Gemeinschaftsunternehmen wurden entsprechend IAS 31 anteilmäßig konsolidiert. Die Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) im DIC Asset-Konzern bestehen aus zwei Vertragsparteien, die entweder gemeinsame Tätigkeiten durchführen oder Vermögenswerte unter gemeinschaftlicher Führung oder gemeinschaftlich geführte Einheiten verwalten.

Die Gemeinschaftsunternehmen hatten auf Vermögen und Schulden sowie auf Erträge und Aufwendungen des Konzerns folgenden Einfluss:

in TEUR	2009	2008
Kurzfristige Vermögenswerte	12.813	4.087
Langfristige Vermögenswerte	109.525	116.356
Kurzfristige Verbindlichkeiten	37.081	5.699
Langfristige Verbindlichkeiten	61.839	94.618
<b>Nettovermögen</b>	<b>23.418</b>	<b>20.126</b>
Erträge	9.951	10.350
Aufwendungen	7.874	8.469
<b>Jahresergebnis</b>	<b>2.078</b>	<b>1.881</b>

Die Gemeinschaftsunternehmen wenden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wie die DIC Asset AG an.

Die DIC Asset AG hält aus strategischen Motiven Anteile an 11 (im Vorjahr 11) Gesellschaften, die in den Abschluss des DIC Asset-Konzerns im Zuge der At-equity-Bilanzierung einbezogen werden. Die folgende Tabelle zeigt eine Zusammenfassung der aggregierten Erträge und Aufwendungen sowie der Vermögenswerte und Schulden der at-equity-bilanzierten Beteiligungen im DIC Asset-Konzernabschluss.

in TEUR	2009	2008
Vermögenswerte	1.326.548	1.264.564
Schulden	1.183.288	1.197.884
<b>Nettovermögen</b>	<b>143.260</b>	<b>66.680</b>
Erträge	144.556	131.184
Aufwendungen	117.789	113.988
<b>Jahresergebnis</b>	<b>26.767</b>	<b>17.196</b>

Im Oktober 2009 hat die DIC Asset AG von der FAY Asset Management Holding GmbH den verbleibenden Anteil von 25,1% an der DIC ONSITE GmbH erworben. Damit ist die DIC Asset AG zu 100% an der DIC ONSITE GmbH beteiligt. Im Dezember 2009 hat die DIC Asset AG die im Vertrag vom 17. Januar 2003 mit der Goldbeck Immobilien GmbH vereinbarte Call-Option ausgeübt. Damit erhöhte sie ihren Anteil an der Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co.KG, Bielefeld, von vormals 93,2% auf 99,2%.

Die bereits wirtschaftlich inaktiven Gesellschaften Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 GmbH & Co. KG, Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 2 GmbH & Co. KG und Deutsche Immobilien Chancen Objekt Regensburg GmbH & Co. KG wurden auf Grund ihrer Liquidation im Jahr 2009 entkonsolidiert. Die Vergleichbarkeit zum Vorjahr ist auf Grund des geringen Umfangs gewährleistet.

Die konsolidierten Tochterunternehmen sind in der Anlage 1 des Anhangs zum Konzernabschluss aufgeführt. Ferner sind 22 (im Vorjahr 22) Gemeinschaftsunternehmen im Konzernabschluss durch quotale Konsolidierung einbezogen. Diese sind in der Anlage 2 zum Anhang genannt.

An 83 Gesellschaften bestehen mittelbare und unmittelbare Beteiligungen von 20% und 40%. Sie werden gem. IAS 28.13 als assoziierte Unternehmen nach der At equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen und sind in Anlage 3 zum Anhang aufgeführt. Die DIC MSREF HT Eschborn wurde mit Wirkung vom 31.03.2009 auf die DIC MSREF HT Portfolio GmbH verschmolzen. Der Beteiligungshöhe an der DIC HI Portfolio GmbH und der DIC Hamburg Portfolio GmbH mit ihren jeweiligen Tochtergesellschaften resultiert aus einer direkten Beteiligung der DIC Asset AG in Höhe von 1,2% und einer indirekten Beteiligung über die DIC Opportunistic GmbH in Höhe von 18,8%.

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge

Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung sowie Erträge aus der Hausverwaltung werden unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend den Vertragslaufzeiten realisiert, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

### Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien

Ertragsrealisierungen bei Veräußerungsgeschäften (z.B. Investment Property) werden grundsätzlich zum Zeitpunkt des Gefahrenübergangs, d.h. zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten, und nicht erst bei Eintragung ins Grundbuch bzw. der Erbringung der Leistung abzüglich Skonti und Rabatte erfasst.

Davon ausgenommen sind Auftragserlöse aus der Anwendung der „Percentage-of-Completion-Methode“ bei zum Verkauf bestimmten Entwicklungsprojekten.

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden mit den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Fremdkapitalkosten werden, sofern sie direkt dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, über den Zeitraum aktiviert, in dem im Wesentlichen alle Arbeiten abgeschlossen sind, um den qualifizierten Vermögenswert für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf herzurichten. Andernfalls werden die Fremdkapitalkosten unmittelbar im Aufwand erfasst. Der Fremdkapitalkostensatz beträgt im Berichtsjahr 2,58%. Grundstücke werden nicht abgeschrieben. Gebäude werden linear über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Für die Abschreibung der Gebäude werden folgende Nutzungsdauern angenommen:

	Nutzungsdauer in Jahren
Wohnhäuser	60
Bürogebäude, Büro- und Geschäftshäuser, Hotelgebäude	50
Kauf- und Warenhäuser, Einkaufspassagen, SB-Märkte	40
Parkhäuser, Tiefgaragen	40

Die Immobilien der Gesellschaft werden grundsätzlich als Finanzinvestition behandelt, da der reine Handel mit Immobilien nicht als Teil der Geschäftstätigkeit anzusehen ist. Der beizulegende Zeitwert dieser Immobilien wird bei den Erläuterungen zur Bilanz angegeben. Er wird nach international anerkannten Bewertungsmethoden, z.B. der Discounted-Cashflow-Methode, ermittelt oder aus vorliegenden Kaufvertragsangeboten bzw. aus dem aktuellen Marktpreis vergleichbarer Immobilien abgeleitet.

### Betriebs- und Geschäftsausstattung

Sachanlagen werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Fremdkapitalkosten werden nicht als Teil der Anschaffungskosten aktiviert. Sachanlagen werden grundsätzlich linear abgeschrieben. Die planmäßigen Nutzungsdauern für Sachanlagen betragen in der Regel zwischen drei und 13 Jahre.

### Finanzanlagen

Die nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen werden mit ihrem anteiligen Eigenkapital entsprechend der Buchwertmethode angesetzt.

Beteiligungen werden der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“ zugerechnet und, sofern dieser Wert verlässlich ermittelbar ist, mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Existiert ein solcher Wert hingegen nicht, erfolgt die Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten.

### **Immaterielle Vermögenswerte**

Immaterielle Vermögenswerte werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Sämtliche immateriellen Vermögenswerte weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und werden deshalb planmäßig linear abgeschrieben. Software für kaufmännische Anwendungen wird über drei Jahre abgeschrieben; die Nutzungsdauer von Konzessionen und sonstigen Rechten beträgt in der Regel zehn Jahre.

### **Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

Forderungen und sonstige Vermögenswerte werden bis auf derivative Finanzinstrumente mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Ergeben sich bei Forderungen Zweifel an der Einbringlichkeit, werden diese mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt. Neben den erforderlichen Einzelwertberichtigungen werden bei erkennbaren Risiken aus dem allgemeinen Kreditrisiko pauschalierte Einzelwertberichtigungen gebildet. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Wertminderungen von Forderungen werden zum Teil unter Verwendung von Wertberichtigungskonten berücksichtigt. Die Entscheidung, ob ein Ausfallrisiko mittels eines Wertberichtigungskontos oder über eine direkte Minderung der Forderung abzubilden ist, hängt vom Grad der Verlässlichkeit der Beurteilung der Risikosituation ab.

### **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten umfasst Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Termingeldanlagen, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind.

### **Rückstellungen**

Alle Rückstellungen berücksichtigen sämtliche am Bilanzstichtag erkennbaren Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und deren Höhe oder Fälligkeit unsicher ist. Rückstellungen werden nur gebildet, wenn ihnen eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten zu Grunde liegt, zu deren Erfüllung ein Abfluss von Ressourcen wahrscheinlich ist, soweit eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.

Die Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und nicht mit Erstattungsansprüchen saldiert.

### **Aktienbasierte Vergütungen**

Die Bilanzierung der im Konzern ausgegebenen aktienkursorientierten Vergütungen erfolgt im Einklang mit IFRS 2 „Aktienbasierte Vergütung“. Bei den „virtuellen Aktienoptionen“ handelt es sich um aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich, die zu jedem Bilanzstichtag mit dem Fair Value bewertet werden. Der Vergütungsaufwand wird unter Berücksichtigung der innerhalb der Wartezeit zeitanteilig erbrachten Arbeitsleistung rätierlich angesammelt und erfolgswirksam bis zur Unverfallbarkeit erfasst.

Die Einschätzung erfolgt unter Anwendung des Black-Scholes-Optionspreismodells.

### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente mit ihrem Rückzahlungs- bzw. Erfüllungsbetrag oder unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden als kurzfristige Verbindlichkeiten klassifiziert, sofern die Begleichung der Verbindlichkeit innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erfolgen wird.

### Latente Steuern

Latente Steuern aus temporären Unterschieden zwischen der IFRS- und der Steuerbilanz der Einzelgesellschaften und aus Konsolidierungsvorgängen werden jeweils gesondert angesetzt. Die aktiven latenten Steuern umfassen auch Steuererminderungsansprüche, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorträge in Folgejahren ergeben. Eine Aktivierung erfolgt, wenn die Realisierung dieser Verlustvorträge mit ausreichender Sicherheit gewährleistet ist.

Die latenten Steuern werden auf der Basis der Steuersätze ermittelt, die zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. gelten werden.

Im Geschäftsjahr 2009 betrug der Körperschaftsteuersatz 15% zuzüglich des Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5% der Körperschaftsteuerbelastung. Daraus resultierte ein effektiver Körperschaftsteuersatz von 15,8%. Unter Einbeziehung der Gewerbesteuer von 16,1% betrug der Gesamtsteuersatz 31,9%.

### Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswert oder Verbindlichkeit ausgewiesen. Unabhängig vom Zweck werden alle derivativen Finanzinstrumente mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die erstmalige Bilanzierung erfolgt zum Entstehungstag. Der Konzern klassifiziert derivative Finanzinstrumente grundsätzlich als Sicherung der Risiken schwankender Zahlungsströme aus mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden zukünftigen Transaktionen (Cashflow Hedge).

Bei Abschluss der Transaktion dokumentiert der Konzern die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel des Risikomanagements sowie die zu Grunde liegende Strategie. Darüber hinaus findet zu Beginn der Sicherungsbeziehung und fortlaufend in Folge eine Dokumentation der Einschätzung statt, ob die in der Sicherungsbeziehung eingesetzten Derivate die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Zahlungsströme der Grundgeschäfte hocheffektiv kompensieren.

Der effektive Teil der Marktwertänderungen von Derivaten, die für eine Absicherung von Zahlungsströmen fester Verpflichtungen bestimmt sind und qualifizierte Hedges darstellen (IAS 39.88), wird grundsätzlich erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Der ineffektive Teil der Wertänderungen wird dagegen direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Im Eigenkapital erfasste Beträge werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht und als Ertrag oder Aufwand erfasst, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird.

Wenn ein Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert wird oder das Sicherungsgeschäft nicht mehr die Kriterien für Hedge Accounting erfüllt, verbleibt der kumulierte Gewinn oder Verlust im Eigenkapital und wird erst dann in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn die zu Grunde liegende Transaktion eintritt. Wird der Eintritt der zukünftigen Transaktion nicht länger erwartet, sind die kumulierten Gewinne oder Verluste, die direkt im Eigenkapital erfasst wurden, sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung umzubuchen.

Änderungen der beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien einer Sicherungsbeziehung (Hedge Accounting) erfüllen, werden direkt erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bewegungen in der Rücklage für Cashflow Hedges im Eigenkapital werden im Eigenkapitalspiegel sowie in der Aufstellung der erfassten Erträge und Aufwendungen dargestellt.

### Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse, in denen ein wesentlicher Anteil des Nutzens und der Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating Leasing klassifiziert. Unter einem Operating Leasing erhaltene oder geleistete Zahlungen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Mietverträge über Immobilien verstehen sich als Leasingverhältnisse in diesem Sinne.

Leasingverträge, bei denen der Leasingnehmer die wesentlichen Risiken und den Nutzen aus dem Leasingobjekt trägt, werden als Finanzierungsleasing klassifiziert. Leasingverhältnisse dieser Art werden im Konzern nicht abgeschlossen.

### **Währungsumrechnung**

Die funktionale Währung sämtlicher konsolidierter Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen ist der Euro. Geschäftsvorfälle in Fremdwährung werden mit dem Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet. Gewinne und Verluste aus der Begleichung solcher Geschäftsvorfälle sowie aus der Umrechnung von monetären Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bilanzposten in fremder Währung sind mit dem Kurs am Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsverluste von TEUR -206 (im Vorjahr Fremdwährungsverluste von TEUR -464) sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

### **Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung**

Im Konzernabschluss müssen Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die Auswirkungen auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Die Annahmen und Schätzungen beziehen sich auf

- die Festlegung wirtschaftlicher Nutzungsdauern von Vermögenswerten des Anlagevermögens,
- die Ermittlung abgezinster Cashflows sowie des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinses im Rahmen von Impairmenttests,
- Zeitwertermittlungen und Barwertermittlungen der Mindestleasingzahlungen,
- die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie
- die zukünftige Nutzbarkeit steuerlicher Verlustvorträge.

Sämtliche Schätzungen und Beurteilungen werden fortlaufend neu bewertet und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse.

Die tatsächlichen Werte können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen.



## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Mieteinnahmen

Die konsolidierten Mieteinnahmen sind im Geschäftsjahr 2009 um TEUR 913 (1%) von TEUR 134.520 auf TEUR 133.607 gesunken. Dieser Rückgang resultiert unter anderem aus den Objektverkäufen Ende des Jahres 2008 und Anfang des Jahres 2009, aus Ende 2008 nicht prolongierten oder mit teilweise geringeren Durchschnittsmieten abgeschlossenen Mietverträgen sowie aus dem in Folge des Standortwechsels der Börse Frankfurt beendeten Mietvertrag. Das diesen Sachverhalten zuzuordnende Mietertragsvolumen beträgt ca. TEUR 5.943. Durch die Erweiterung des Portfolios um drei Objekte aus dem Value6-Portfolio, durch den erstmaligen 12-monatigen Einbezug des DIC 26-Portfolios sowie den neuen Mietverträgen für das Objekt Zeil aus dem Frasca-Portfolio konnten Mieterlöse in Höhe von TEUR 4.991 erzielt werden, die den vorgenannten Rückgang nahezu ausgleichen.

### 2. Erbbauzinsen

Es handelt sich um die Erbbauzinsen für die Objekte München Grünwald (TEUR 320), Duisburg (TEUR 60), Hamburg (TEUR 67) des Odin-Portfolios, die Objekte Konstanz (TEUR 101), Ludwigshafen (TEUR 56) und Edingen-Neckarhausen (TEUR 18) des Augusta-Portfolios sowie für das Objekt Moers aus dem Value6-Portfolio (TEUR 113), das Objekt Hemsbach des RMN-Portfolios (TEUR 35) und für das Objekt Stadtbadgalerie des Ruhr-Portfolios in Bochum (TEUR 12).

### 3. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten

Die ausgewiesenen Kosten umfassen die im Zusammenhang mit den Objekten anfallenden laufenden Aufwendungen für bezogene Leistungen für Grundstücke und Gebäude einschließlich Grundsteuer, die im Wesentlichen im Rahmen der Betriebs- und Heizkosten an die Mieter weiterbelastet werden können.

Die auf die Mieter umgelegten Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten sanken um TEUR 163 (1%), die Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten erhöhten sich um TEUR 1.574 (8%). Mit Ausnahme eines Objektes des Augusta-Portfolios wurden bei sämtlichen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien Mieteinnahmen erzielt. Die dem einen Objekt direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen waren im Geschäftsjahr nicht wesentlich.

### 4. Sonstige immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen sind im Geschäftsjahr 2009 um TEUR 577 (8,4%) von TEUR 6.860 auf TEUR 6.283 zurückgegangen. Diese Entwicklung ist vor allem auf die erstmalige Aktivierung der beim Neuabschluss von Mietverträgen anfallenden Vermietungsprovisionen externer Makler in Höhe von TEUR 556 zurückzuführen. Dem stehen um TEUR 324 auf TEUR 1.557 gestiegene Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen sowie erhaltene Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 449 gegenüber. Die Leerstandskosten beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 2.963 (Vorjahr TEUR 2.945).

### 5. Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungskosten gliedern sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

in TEUR	2009	2008
Rechts- und Beratungskosten	2.444	1.541
Miet- und Nebenkosten	882	765
Fremdleistungen	735	626
Accounting und Administration Fee	687	491
Nebenkosten der Geldbeschaffung	586	600
Kfz-Kosten	518	447
Prüfungskosten	517	579
Marketing	453	610
Versicherungen/Beiträge und Abgaben	256	200
EDV-Kosten	250	287
Aufsichtsratsvergütung	204	204
Miet- und Leasingkosten für BGA	173	97
Personalbeschaffung	85	372
Übrige	1.194	788
<b>Gesamt</b>	<b>8.984</b>	<b>7.607</b>

Der Aufwand aus der Amortisation der im Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten entstehenden Bearbeitungsentgelte (TEUR 1.260/Vorjahr TEUR 1.001) wurde auf Grund des Zinscharakters aus dem Verwaltungsaufwand in den Zinsaufwand umgegliedert. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

Der Anstieg der Rechts- und Beratungskosten hängt in erster Linie mit höheren Gutachterkosten für die zum Bilanzstichtag erforderlichen Bewertungen des Immobilienportfolios in Höhe von TEUR 750 (Vorjahr TEUR 207) zusammen.

Die Marketingkosten beinhalten im Wesentlichen Kosten für die Erstellung von Exposés und Präsentationen, für die Objektvermarktung sowie die Erstellung und Veröffentlichung des Geschäftsberichts.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Vergütungen von insgesamt Euro 204.476,10 an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt. Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 314 Abs. 1 Nr. 6. Buchstabe a) HGB, sind im Kapitel Erklärung zur Unternehmensführung angegeben.

Für die in den Geschäftsjahren 2009 und 2008 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2009	2008
Abschlussprüfungen	442	504
Sonstige Bestätigungsleistungen	75	75
Steuerberatungsleistungen	218	219
Rechtsberatung	56	63
<b>Gesamt</b>	<b>791</b>	<b>861</b>

Die Honorare für Abschlussprüfungen betreffen die Prüfung des Konzernabschlusses und der gesetzlich vorgeschriebenen Abschlüsse der DIC Asset AG und ihrer verbundenen Unternehmen.

Die Honorare für sonstige Bestätigungsleistungen betreffen insbesondere die prüferische Durchsicht der Zwischenabschlüsse nach IFRS.

Die Honorare für die Steuerberatungsleistungen entfallen im Wesentlichen auf die laufende Beratung im Zusammenhang mit der Erstellung von Steuererklärungen und der Prüfung von Steuerbescheiden sowie auf die Beratung in sonstigen Steuerfragestellungen.

## 6. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich aus Löhnen und Gehältern der Beschäftigten der DIC Asset AG und der DIC ONSITE GmbH in Höhe von TEUR 8.124 sowie den dazugehörigen Sozialabgaben in Höhe von TEUR 1.035 zusammen.

Die Ursachen für den Anstieg des Personalaufwands um TEUR 2.366 von TEUR 6.793 auf TEUR 9.159 sind in dem sich weiter aufbauenden Personalbestand sowie in den Rückstellungen für Tantiemen und aktienkursorientierte Vergütungen zu finden.

Die Anzahl der Beschäftigten zum Stichtag ist von 99 Mitarbeitern im Jahr 2008 auf 112 Mitarbeiter im Jahr 2009 angestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren bei der DIC Asset AG 18 Mitarbeiter und bei der DIC ONSITE GmbH 88 Mitarbeiter beschäftigt.

Details hinsichtlich der Vorstandsvergütung gem. § 314 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB sind im Kapitel Erklärung zur Unternehmensführung angegeben.

## 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen betreffen überwiegend die ausgewiesenen Immobilien und in geringem Umfang Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens. Die Abschreibungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.365 (8%) von TEUR 28.075 auf TEUR 30.440. Dieser Anstieg basiert auf der ganzjährigen bzw. nahezu ganzjährigen Einbeziehung von Immobilien, die in 2008 unterjährig erworben bzw. in 2009 erstmalig konsolidiert wurden.

## 8. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren

Die Erträge betreffen Property- und Assetmanagement-, Vermietungs- und Verkaufsgebühren, die von der DIC Asset AG bzw. von der DIC ONSITE GmbH von folgenden konsolidierten Unternehmen erhoben wurden:

in TEUR	2009	2008
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	1.413	1.139
DIC HI Portfolio GmbH	695	549
DIC Hamburg Portfolio GmbH	527	429
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	182	225
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	138	47
Konzernexterne Kunden der DIC ONSITE GmbH	132	313
DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH	102	174
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	44	44
DIC MSREF Berlin GmbH (ebay)	18	6
DIC MSREF Frasca Portfolio GmbH	13	33
ARCA 7. Vermögens- und Verwaltungs GmbH	93	132
Hauptpost Erfurt GmbH & Co. KG	0	28
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Coburg GmbH	9	15
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	6	0
<b>Gesamt</b>	<b>3.372</b>	<b>3.134</b>

Mit Ausnahme der konzernexternen Kunden der DIC ONSITE GmbH handelt es sich um Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen i.S.d. IAS 24.9.

## 9. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2009	2008
Erträge aus geldwerten Vorteilen	241	173
Auflösung von Rückstellungen	0	237
Versicherungsentschädigungen	11	89
Sonstige	483	442
<b>Gesamt</b>	<b>735</b>	<b>941</b>

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich in erster Linie um Erträge aus der Einziehung von wertberechtigten Forderungen.

## 10. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der Posten beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen für Fortbildungsaktivitäten, Kurier- und Übersetzungsdienste sowie übrige Aufwendungen der allgemeinen Organisation, aperiodische Aufwendungen sowie die in diesem Jahr in Höhe von TEUR -206 angefallenen Fremdwährungsverluste aus der stichtagsbezogenen Bewertung zweier Bankdarlehen in Schweizer Franken (Nominalbetrag per 31. Dezember 2009 CHF 9.098.667,52), die im Jahr 2003 von den Gesellschaften Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG bzw. DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG aufgenommen wurden.

## 11. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

In Abhängigkeit von der Marktentwicklung hat der Konzern durch selektive Verkäufe kleinerer und mittlerer Immobilien Gewinne aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 1.500 (Vorjahr TEUR 9.790) erzielt.

Im Jahr 2009 veräußerte die Gesellschaft insgesamt 13 Einzelimmobilien, davon entfielen insgesamt neun Objekte auf die Portfolien Berlin (TEUR 356) und Frasca (TEUR 193), an deren Verkaufsgewinnen die Gesellschaft mit 50% partizipiert, sowie jeweils zwei Objekte auf das Augusta- (TEUR 412) und das Dolphin-Portfolio (TEUR 289).

Unter anderem wurden

- das Objekt Börsenplatz 1-3, Frankfurt,
- das aus fünf Objekten bestehende und bereits in 2008 beurkundete Berlin-Haus aus dem Berlin-Portfolio und das Einzelobjekt Rheinstraße/Illstr. aus dem Berlin-Portfolio veräußert.

Ferner wurde durch die nachträgliche Kaufpreiszahlung der WACO PE & PM A.G. Luxemburg Erträge in Höhe von TEUR 184 generiert.

Von den Verkaufserlösen wurden TEUR 190 (im Vorjahr TEUR 517) Verkaufskosten abgesetzt.

## 12. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Der Ausweis betrifft die auf den Anteil der DIC Asset AG an folgenden assoziierten Unternehmen nach der At equity-Methode zu übernehmenden Gewinne und Verluste des Geschäftsjahres:

in TEUR	2009	2008
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co.KG	5.991	5.362
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	1.052	646
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	573	547
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	356	313
DIC Opportunistic GmbH	-490	330
DIC Development GmbH	-2	-2
DIC GMG GmbH	-2	0
DIC MainTor GmbH	0	1.567
DIC MainTor Verwaltungs GmbH	0	-3
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>7.478</b>	<b>8.760</b>

Aus dem DIC Hamburg Portfolio sowie aus dem DIC MSREF HMDD Portfolio wurden per Notarverträgen vom 28.12.2009 und 18.12.2009 jeweils ein Objekt veräußert, deren wirtschaftliche Übergänge auf den Erwerber erst innerhalb des Jahres 2010 stattfinden werden.

## 13. Finanzergebnis

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2009	2008
Zinserträge	5.513	7.003
Zinsaufwendungen	-74.649	-83.009
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-69.136</b>	<b>-76.006</b>

Insgesamt verminderte sich das negative Finanzergebnis im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 6.870 (9%).

Die Reduzierung der Zinsaufwendungen steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem ganzjährig niedrigen Zinsniveau, von dem der Konzern bei den mit variablen Zinssätzen ausgestatteten Finanzierungsinstrumenten profitiert hat.

Das ausgewiesene Finanzergebnis beinhaltet einen Ertrag von TEUR 424 (im Vorjahr Aufwand in Höhe von TEUR 334) aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten (Zinsswaps) zum beizulegenden Zeitwert.

## 14. Ertragsteuern

in TEUR	2009	2008
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-3.190	-5.232
Latenter Steuerertrag	634	683
<b>Gesamtertragsteueraufwand</b>	<b>-2.556</b>	<b>-4.549</b>

Die laufenden Ertragsteuern betreffen ausschließlich steuerpflichtige Gewinne konsolidierter Tochtergesellschaften und der DIC Asset AG. Der laufende Steueraufwand setzt sich hierbei im Wesentlichen aus Körperschaftsteuern inkl. Solidaritätszuschlag (TEUR 1.942) sowie aus Gewerbeertragsteuern (TEUR 1.248) zusammen. Die DIC Asset AG weist zum 31. Dezember 2009 noch einen steuerlichen Verlustvortrag für Zwecke der Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 1.178 aus. Aufgrund der Nutzung gewerbesteuerlicher Verlustvorträge entfielen auf die Konzernobergesellschaft in geringem Umfang laufende Gewerbesteuerertragsteuern (TEUR 136).

Die Verminderung des Aufwands für laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ist in erster Linie auf die Besteuerung der Konzernobergesellschaft DIC Asset AG zurückzuführen. Die latenten Steuern resultieren aus zeitlichen Differenzen zwischen Steuerbilanzwerten und IFRS-Bilanzwerten sowie aus bestehenden ertragsteuerlichen Verlustvorträgen und Zinsvorträgen der Zinsschranke. Die latenten Steuern werden auf der Basis der Steuersätze ermittelt, die zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. gelten werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurden neben dem Körperschaftsteuersatz von 15% und dem Solidaritätszuschlag von 5,5% gesellschaftsspezifische Gewerbeertragsteuersätze berücksichtigt.

Der latente Steuerertrag stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

in TEUR	2009	2008
Latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge	+2.588	+2.577
Latente Steuern aus Immobilienbewertung	-1.152	-2.460
Latente Steuern auf Derivate	-135	+107
Latente Steuern aus Aktivierung „Mietfreier Zeiten“	-480	-55
Latente Steuern auf Eigenkapitaltransaktionskosten	+37	0
Latente Steuern auf übrige Anpassungen	-224	+514
<b>Gesamt</b>	<b>+634</b>	<b>+683</b>

Die latenten Steueransprüche und -schulden sind folgenden Sachverhalten zuzuordnen:

in TEUR	31.12.2009		31.12.2008	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Verlustvorträge	8.412	0	5.824	0
Investment Properties	336	9.123	238	7.060
Derivate	9.537	0	6.663	0
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	0	15	0	18
Übrige	367	258	375	353
<b>Summe</b>	<b>18.652</b>	<b>9.396</b>	<b>13.100</b>	<b>7.431</b>

Der Unterschied zwischen erwartetem Steueraufwand und tatsächlichem Steueraufwand lässt sich wie folgt überleiten:

in TEUR	2009	2008
<b>Konzernergebnis vor Steuern</b>	<b>18.685</b>	<b>29.722</b>
Anzuwendender gesetzlicher Steuersatz (in %)	31,93%	31,93%
Erwarteter Steueraufwand	5.965	9.489
<b>Steuersatzabweichungen</b>		
Effekte aus Hebesatzdifferenzen, Staffeltarifen, Freibeträgen (Gewerbsteuer)	-132	-276
Unterschied latenter Steuersatz/Ertragsteuersatz	-1.055	-1.326
<b>Steuereffekte aus Abweichungen in der steuerlichen Bemessungsgrundlage</b>		
Effekte aus nicht steuerwirksamen Konzernverlusten	2.396	550
Effekte aus steuerlichen Mehrabschreibungen des Immobilienvermögens	-1.488	-1.004
Effekte aus der erweiterten Kürzung bei Erträgen aus Immobilienverwaltung	-2.239	-2.131
Effekte aus steuerlichen Ergebnissen aus Tochter-Personengesellschaften	0	43
Effekte aus steuerfreien Finanzanlagenverkäufen (95 % steuerfrei)	0	-2.771
Effekte aus nichtabzugsfähigen Zinsaufwendungen	-163	163
Konsolidierungsmaßnahmen ohne latente Steuer	-1.992	-15
Effekte aus steuerlichen Verlustvorträgen	95	43
Permanente Differenzen	448	611
Sonstige Abweichungen	444	-451
<b>Ansatz latenter Steuern</b>	<b>410</b>	<b>1.245</b>
<b>Aperiodische Effekte</b>	<b>-133</b>	<b>379</b>
<b>Tatsächlicher Gesamtsteueraufwand</b>	<b>2.556</b>	<b>4.549</b>

Der anzuwendende Soll-Steuersatz wurde auf Basis der in Deutschland geltenden Steuersätze 2009 und 2008 ermittelt. Hierbei wurde ein Steuersatz von 31,925% zu Grunde gelegt. Dieser ermittelt sich aus einem nominalen Körperschaftsteuersatz inklusive Solidaritätszuschlag von 15,825% und einem nominalen Gewerbesteuersatz von 16,10%. Der Gewerbesteuersatz basiert auf einem Hebesatz von 460% der Stadt Frankfurt am Main. Die Gewerbesteuer ist seit 2008 nicht mehr von der steuerlichen Bemessungsgrundlage abzugsfähig. Die nominalen Steuersätze entsprechen somit den tatsächlichen Steuersätzen.

Soweit die erweiterte Kürzung von Gewerbeerträgen in Anspruch genommen werden kann, wurde der daraus resultierende erhöhte Körperschaftsteuersatz bei den Effekten aus der erweiterten Kürzung berücksichtigt.

#### 15. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn

Den Minderheitenanteilen zustehende Gewinne von TEUR 60 (im Vorjahr TEUR 96) wurden aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres den Minderheitenanteilen des Eigenkapitals gutgeschrieben. Die vollständige Entwicklung der Minderheitenanteilen zustehenden Gewinne/Verluste ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

Unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten wird auf einen Ausweis des Minderheitsanteils bei Personengesellschaften als Fremdkapital verzichtet.

#### 16. Ergebnis je Aktie, Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ist gemäß IAS 33.12 aus dem Konzernüberschuss nach Anteilen anderer Gesellschafter und der Zahl der im Jahresdurchschnitt im Umlauf befindlichen Aktien ermittelt.

Ergebnis je Aktie	2009	2008
Konzernüberschuss nach Anteilen Dritter (Euro)	16.068.859	25.078.333
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	30.872.029	31.192.545
Unverwässertes (= verwässertes) Ergebnis je Aktie (Euro)	0,52	0,80

Die in 2009 und 2008 bezahlte Dividende für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr betrug TEUR 9.405 (Euro 0,30 pro Aktie) bzw. TEUR 51.727 (Euro 1,65 pro Aktie).

Für 2009 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von TEUR 9.405 (Euro 0,30 pro Aktie) zu beschließen. Die gesamte Dividende wird der Kapitalertragsteuer unterliegen. Diese beläuft sich voraussichtlich auf TEUR 2.351. In diesem Konzernabschluss wird diese Dividende gemäß IAS 10 nicht als Verbindlichkeit bilanziert.

In Anlehnung an die Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) wird im Folgenden der Netto-Vermögenswert (Net Asset Value – NAV) zum 31. Dezember 2009 und 31. Dezember 2008 berechnet:

in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Buchwert der Immobilien	2.024.225	2.022.920
Wertdifferenz zum Zeitwert	-99.811	-95.125
Marktwert der Beteiligungen	36.830	32.739
+/- sonstige Aktiva abzüglich sonstiger Passiva	126.154	108.340
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	-1.588.854	-1.574.534
Minderheitenanteile	-1.450	-1.537
<b>NAV</b>	<b>497.094</b>	<b>492.803</b>
Latente Steuer auf Differenz Zeitwert/Buchwert	5.336	6.011
<b>NNAV</b>	<b>502.430</b>	<b>498.814</b>
Wertdifferenz zum Zeitwert der Nettokreditverbindlichkeiten	-43.298	-27.089
<b>NNNAV</b>	<b>459.132</b>	<b>471.725</b>
Anzahl Aktien in Mio. zum Bilanzstichtag	31,35	30,37
<b>NAV/Anteil</b>	<b>15,86</b>	<b>16,23</b>
<b>NNNAV/Anteil</b>	<b>16,03</b>	<b>16,43</b>
<b>NNNAV/Anteil</b>	<b>14,65</b>	<b>15,53</b>

Durch den Verkauf der Eigenanteile im Mai 2009 waren zum Bilanzstichtag 2009 insgesamt 31.349.999 Aktien gewinnbezugsberechtigt.

## Erläuterungen zur Bilanz

### 17. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	2009	2008
<b>Anschaffungskosten</b>		
Stand 01.01.	2.077.970	1.879.945
Zugänge aus Erwerb	33.550	235.592
Zugänge aus nachträglichen Anschaffungskosten	11.626	4.290
Abgänge	13.980	41.857
<b>Stand 31.12.</b>	<b>2.109.166</b>	<b>2.077.970</b>
<b>Abschreibungen</b>		
Stand 01.01.	55.050	28.692
Zugänge	30.243	27.940
Abgänge	352	1.582
<b>Stand 31.12.</b>	<b>84.941</b>	<b>55.050</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>2.024.225</b>	<b>2.022.920</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>2.022.920</b>	<b>1.851.482</b>
<b>Beizulegender Zeitwert</b>	<b>1.924.414</b>	<b>1.927.795</b>

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Transaktionskosten werden in die erstmalige Bewertung mit einbezogen. Bei der Folgebewertung wird das Anschaffungskostenmodell nach IAS 40.56 gewählt. Dabei werden die Investment Properties nach den Vorschriften des IAS 16 bewertet, d.h. zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Zuschreibungen.

Die zusätzlich ermittelten beizulegenden Zeitwerte bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien basieren vollständig auf den Ergebnissen des zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Gutachters Cushman & Wakefield, der eine Bewertung nach den International Valuation Standards vorgenommen hat. Die Bemessung der Marktwerte stützt sich auf eine dynamische Barwertberechnung der sog. Discounted Cashflow-Methode. Im allgemeinen wurde eine Cashflow-Periode von zehn Jahren angenommen, an deren Ende der Verkauf der Immobilie unterstellt wird. Der für die Bewertung angesetzte Diskontierungssatz setzt sich aus einer risikofreien Rate, die sich aus der Umlaufrendite von langfristigen festverzinslichen Bundesanleihen ableiten lässt, sowie einer immobiliespezifischen Risikoprämie zusammen, die die eingeschränkte Fungibilität von Immobilieninvestitionen im Verhältnis zu fungibleren Anlageformen wie Aktien oder Renten widerspiegelt.

Für die Durchführung von Impairmenttests auf Investment Properties gemäß IAS 36 werden die zusammengefassten Buchwerte für Grund und Boden und Gebäude den gutachterlich ermittelten Verkehrswerten der Objekte gegenübergestellt. Der Vergleich erfolgt auf Basis der Bruttoverkehrswerte, d.h. ohne die Transaktionskosten, die im Falle von tatsächlichen Veräußerungen anfallen können. Darüber hinaus sind bei der Ermittlung der Vergleichswerte unternehmensindividuelle Parameter verwendet worden, welche den Nutzungswert der Immobilien innerhalb der unternehmerischen Verwendung berücksichtigen. Hier fallen insbesondere die Planung zum Verbleib der Immobilie im Konzern sowie die sich daraus ergebenden prognostizierten Cashflows ins Gewicht.

Im Weiteren erfolgte die Ermittlung eines sachgerechten vermögenswertspezifischen Kapitalisierungszinssatzes nach den Kriterien des IAS 36.A17.

In den Anschaffungskosten sind zum 31.12.2009 Fremdkapitalzinsen in Höhe von TEUR 2.499 enthalten.

In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist zum Jahresende noch eine Immobilie mit einem Volumen von Euro 1,5 Mio. enthalten, die per Notarvertrag vom Dezember 2009 bereits veräußert wurde. Der wirtschaftliche Übergang auf den Erwerber wird erst innerhalb des Jahres 2010 erfolgen. Aufgrund der Geringfügigkeit dieses Postens bezogen auf das Immobilienportfolio wurde auf eine Umgliederung gem. IFRS 5 verzichtet.

### 18. Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	2009	2008
<b>Anschaffungskosten</b>		
Stand 01.01.	748	526
Zugänge	64	273
Abgänge	0	51
<b>Stand 31.12.</b>	<b>812</b>	<b>748</b>
<b>Abschreibungen</b>		
Stand 01.01.	107	46
Zugänge	138	112
Abgänge	0	51
<b>Stand 31.12.</b>	<b>245</b>	<b>107</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>567</b>	<b>641</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>641</b>	<b>480</b>

## 19. Anteile an assoziierten Unternehmen

in TEUR	2009		2008	
	Kapital- anteil	Buch- wert	Kapital- anteil	Buch- wert
<b>Beteiligung an:</b>				
DIC MainTor Zweite GmbH & Co.KG	40,0%	17.336	20,0%	9.862
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	20,0%	3.257	20,0%	2.657
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	20,0%	4.269	20,0%	3.134
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	20,0%	3.711	20,0%	2.102
DIC MainTor Verwaltungs GmbH	40,0%	8	40,0%	8
DIC Development GmbH	20,0%	64	20,0%	7
DIC Opportunistic GmbH	20,0%	293	20,0%	866
DIC BW Portfolio GmbH	1,2%	0	1,2%	72
DIC GMG GmbH	20%	8	0%	0
		<b>28.946</b>		<b>18.708</b>

Die DIC-Gruppe hat im dritten Quartal 2009 die Anteile des bisherigen Co-Investors Morgan Stanley Real Estate Funds für das „MainTor-Projekt“ übernommen. Dadurch erhöhte sich die Minderheitsbeteiligung der DIC Asset AG von 20% auf 40%. Der Ansatz dieses Anteils beinhaltet TEUR 2.469 Anschaffungskosten sowie einen im Ergebnis berücksichtigten passiven Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 2.238.

## 20. Beteiligungen

Die Beteiligung an der ING LPFE Bodfeld GmbH & Co. KG in Höhe von 5,4% wurde im Zusammenhang mit der Optionsausübung durch die ING Real Estate Investment Management Germany GmbH zum Jahresende 2009 verkauft. Der daraus resultierende Verkaufsgewinn betrug TEUR 14.

## 21. Derivate

Es werden ausschließlich Zinsswaps vereinbart. Im Rahmen der eingesetzten Swap-Kontrakte zahlt der Konzern feste Zinsen auf einen bestimmten Kapitalbetrag und erhält im Gegenzug dafür variable Zinsen auf denselben Kapitalbetrag. Diese Zinsswaps gleichen die Auswirkungen zukünftiger Veränderungen der Zinssätze auf die Zahlungsströme der zu Grunde liegenden variabel verzinslichen Anlagen aus.

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzinstrumente:

in TEUR	31.12.2009		31.12.2008	
	Nominal- volumen	Zeit- wert	Nominal- volumen	Zeit- wert
<b>Aktiva</b>				
Zinssicherungs- kontrakte (Swaps)	0	0	0	0
<b>Passiva</b>				
Zinssicherungs- kontrakte (Swaps)	1.006.368	60.052	982.035	41.462

Die Buchwerte der Derivate entsprechen den Marktwerten.

Grundsätzlich werden Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen nur mit Großbanken abgeschlossen, um Bonitätsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Die Nominal- und Zeitwerte der Zinssicherungskontrakte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2009		31.12.2008	
	Nominal- volumen	Zeit- wert	Nominal- volumen	Zeit- wert
<b>Aktiva</b>				
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Passiva</b>				
DIC AP Portfolio GmbH	355.100	19.058	373.500	11.869
DIC Objekt Braunschweig GmbH	12.399	405	12.610	149
DIC Objekt Nürnberg GmbH	22.024	1.077	22.024	891
DIC Objekt Hannover GmbH	18.926	925	18.926	765
DIC OP Portfolio GmbH	273.000	19.923	225.000	12.025
DIC VP Portfolio GmbH	86.500	6.712	86.500	5.688
DIC 26 Portfolio GmbH	112.000	5.974	98.000	5.208
DIC RMN Portfolio GmbH	21.794	1.545	37.350	1.631
DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH (anteilig)	19.000	175	51.500	495
DIC DP Portfolio GmbH	47.000	3.209	48.000	2.497
DIC Objekt Köln 1 GmbH	8.625	212	8.625	244
DIC RP Portfolio GmbH	30.000	837	0	0
	<b>1.006.368</b>	<b>60.052</b>	<b>982.035</b>	<b>41.462</b>

Zum 31. Dezember 2009 sind die negativen Marktwerte nach Abzug latenter Steuern mit TEUR 50.372 (Vorjahr TEUR 34.367) im Eigenkapital abgegrenzt. Die Zinssicherungskontrakte haben Laufzeiten zwischen einem und sieben Jahren.

In den für die RMN-Portfolio GmbH ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumenten ist ein (Vorjahr: zwei) im Jahr 2002 abgeschlossener Zinssicherungskontrakt enthalten, bei dem die Regeln des Hedge Accountings nicht angewandt werden. Dementsprechend werden die Aufwendungen und Erträge aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Zinssicherungskontrakte ergebniswirksam erfasst (vgl. hierzu die Erläuterung unter 13. Finanzergebnis).

Im Geschäftsjahr 2009 bestanden bei den Beteiligungsgesellschaften, an denen die DIC Asset AG mittelbar und unmittelbar zu 20% und 40% beteiligt ist, Zinssicherungskontrakte über ein Nominalvolumen von insgesamt TEUR 632.628 (Vorjahr: TEUR 780.575) zur Absicherung der zukünftigen variablen Cashflows. Die Objektgesellschaften zahlen Festzinssätze zwischen 3,175% und 4,55%, dagegen steht eine Verzinsung in Höhe des 1-Monats- oder 3-Monats-Euribor Zinssatzes. Die Aufwendungen und Erträge aus der Absicherung der zukünftigen Zahlungsströme werden von den Objektgesellschaften erfolgsneutral im Eigenkapital abgegrenzt. Die DIC Asset AG weist ihren Anteil an den unmittelbar im Eigenkapital

der assoziierten Unternehmen ausgewiesenen Veränderungen von TEUR -6.117 (Vorjahr TEUR -5.154) nach Abzug latenter Steuern im Konzerneigenkapital gemäß IAS 28.39 aus.

## 22. Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	2009	2008
<b>Anschaffungskosten</b>		
Stand 01.01.	384	384
Zugänge	84	0
Abgänge	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>468</b>	<b>384</b>
<b>Amortisation</b>		
Stand 01.01.	188	155
Zugänge	59	33
Abgänge	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>247</b>	<b>188</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>221</b>	<b>196</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>196</b>	<b>229</b>

Der Ansatz betrifft Rechte zur Nutzung einer Kantine im Business Park in Ulm sowie Software.

## 23. Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien

Der Posten beinhaltet eine verbleibende Kaufpreisforderung aus dem Vorjahr (TEUR 67).

Die im Vorjahr ausgewiesene Forderung aus dem Verkauf von Immobilien betraf hauptsächlich das Objekt Neumarkt (TEUR 18.965).

## 24. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Es handelt sich in erster Linie um Forderungen aus Betriebs- und Nebenkosten.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2009 bestehen Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 902 (2008: TEUR 401).

Die Wertberichtigungen auf Forderungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2009	2008
Stand 01.01.	401	0
Zugänge	632	537
Verbrauch	72	130
Auflösung	59	6
<b>Stand 31.12.</b>	<b>902</b>	<b>401</b>

Zudem wurden Forderungen in Höhe von TEUR 1.223 im Geschäftsjahr abgeschrieben. Hiervon war ein Betrag von TEUR 1.141 ergebniswirksam.

Zum Bilanzstichtag bestanden keine weiteren überfälligen, nicht wertberichtigten Forderungen.

## 25. Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen

Die Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen sind unter „Angaben zu Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“ detailliert dargestellt. Der Bilanzausweis betrifft:

in TEUR	31.12.2009		31.12.2008		
	Forde- rungen	Verbindlich- keiten	Forde- rungen	Verbindlich- keiten	
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	a)	20.236	0	19.163	0
DIC Opportunistic GmbH	b)	21.427	0	21.672	0
DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH	c)	2.447	0	2.352	1.750
MSREF Sparks B.V.	a)	781	0	737	0
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	b)	1.538	56	1.665	0
DIC MSREF FF Südwest GmbH	b)	1.187	0	1.185	0
DIC Hamburg Portfolio GmbH	b)	12.051	0	8.342	81
DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH	c)	5.241	0	5.281	0
DIC MainTor GmbH	b)	108	0	104	0
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	b)	647	428	1.629	0
MSREF V Lupine B.V.	a)	0	0	0	0
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	a)	808	0	421	400
DIC MSREF Berlin GmbH	c)	864	0	766	300
DIC Capital Partners (Europe) GmbH	a)	0	26	0	0
DIC HI Portfolio GmbH	b)	7.101	1	616	0
DIC Projekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG	a)	0	106	9	114
MSREF V Daffodil Holding B.V.	a)	0	909	2	792
MSREF Quick GmbH & Co. Verwaltungs KG	a)	0	2.443	0	2.315
DIC Projektentwicklung GmbH & Co. KG	a)	0	21	39	172
MainTor Zweite Beteiligungs KG	b)	12.379	8	12.248	0
Fay Asset Management Holding GmbH	b)	0	0	0	150
Sonstige		61	22	146	427
<b>Summe</b>		<b>86.876</b>	<b>4.020</b>	<b>76.377</b>	<b>6.501</b>

a) Nahe stehendes Unternehmen gemäß IAS 24.9a(ii)

b) Nahe stehendes Unternehmen gemäß IAS 24.9b

c) Nahe stehendes Unternehmen gemäß IAS 24.9c

## 26. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis betrifft anrechenbare Steuer und Rückforderungen an Körperschaftsteuer.

## 27. Sonstige Forderungen

in TEUR	2009	2008
Zinsabgrenzung	0	492
Kautionen	1.424	762
Umsatzsteuer	241	575
Forderungen „Mietfreie Zeit“	665	350
Debitorische Kreditoren	153	70
Übrige	136	422
	<b>2.619</b>	<b>2.671</b>

## 28. Sonstige Vermögenswerte

Der Posten berücksichtigt vorausbezahlte Erbbauzinsen in Höhe von TEUR 1.328 (Vorjahr: TEUR 1.676) sowie andere vorausbezahlte Kosten.

## 29. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

Das Guthaben steht zur freien Verfügung der Gesellschaft und unterliegt keinen Restriktionen.

## 30. Eigenkapital

### a. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Muttergesellschaft DIC Asset AG beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 31.350. Es besteht aus 31.349.999 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von Euro 1,00. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme.

### b. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Juni 2007 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 5. Juni 2012 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um bis zu Euro 14.250.000,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Den Aktionären ist dabei ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

– um Spitzenbeträge auszugleichen;

– soweit es erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder deren mittelbaren oder unmittelbaren Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften begebenen Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Wandlungs- bzw. Optionsrechts oder nach Erfüllung ihrer Wandlungspflicht zustehen würde;

– wenn die Aktien gegen Sacheinlage, insbesondere im Rahmen des Erwerbs von oder des Zusammenschlusses mit Unternehmen bzw. Teilen von Unternehmen oder des Erwerbs von Beteiligungen an Unternehmen, ausgegeben werden;

– wenn die Aktien der Gesellschaft gegen Bareinlage ausgegeben werden und der Ausgabepreis je Aktie den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten, bereits börsennotierten Aktien zum Zeitpunkt der Ausgabe der Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Der Bezugsrechtsausschluss kann in diesem Fall jedoch nur vorgenommen werden, wenn die Anzahl der in dieser Weise ausgegebenen Aktien zusammen mit der Anzahl eigener Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert werden, und der Anzahl der Aktien, die durch Ausübung von Options- und/oder Wandlungsrechten oder Erfüllung von Wandlungspflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder Genussrechten entstehen können, die

während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden, 10% des Grundkapitals weder zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch zum Zeitpunkt der Ausgabe der Aktien überschreitet.

Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, den Inhalt der Aktienrechte, die Einzelheiten der Kapitalerhöhung sowie die Bedingungen der Aktienaussgabe, insbesondere den Ausgabebetrag, festzulegen.

Das genehmigte Kapital beträgt nach teilweiser Inanspruchnahme durch Beschluss des Aufsichtsrats und des Vorstands vom 19. November 2007 zum 31. Dezember 2009 noch Euro 11.400.001,00.

#### c. **Bedingtes Kapital**

Der Vorstand ist durch zwei Beschlüsse der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Mai 2008 jeweils ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. Mai 2013 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen oder eine Kombination dieser Instrumente (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 250.000.000,00 auszugeben und den Inhabern von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte bzw. den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte für auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu Euro 7.837.499,00 nach näherer Maßgabe der Options- bzw.

Wandelanleihebedingungen zu gewähren („Ermächtigung I“ und „Ermächtigung II“). Auf den vorgenannten Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 250.000.000,00 sind Schuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrecht oder -pflicht anzurechnen, die auf Grund der jeweils anderen Ermächtigung der Hauptversammlung vom 14. Mai 2008 begeben wurden, so dass dieser Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 250.000.000,00 insgesamt durch die Ausnutzung der Ermächtigung I und der Ermächtigung II nur einmal ausgenutzt werden kann. Die Schuldverschreibungen können außer in Euro auch – unter Begrenzung auf den entsprechenden Euro-Gegenwert – in der gesetzlichen Währung eines OECD-Landes begeben werden. Sie können auch durch eine Konzerngesellschaft der DIC Asset AG im Sinne von § 18 AktG ausgegeben werden, an der die DIC Asset AG unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist. Für diesen Fall ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gesellschaft die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Inhabern von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen Options- bzw. Wandlungsrechte oder -pflichten auf auf den Inhaber lautende Aktien der DIC Asset AG zu gewähren bzw. ihnen aufzuerlegen.

Das gesetzliche Bezugsrecht wird den Aktionären in der Weise eingeräumt, dass die Schuldverschreibungen von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder einem Konsortium von Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Werden Schuldverschreibungen von einer

Konzerngesellschaft der DIC Asset AG im Sinne von § 18 AktG ausgegeben, an der die DIC Asset AG unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, hat die Gesellschaft die Gewährung des gesetzlichen Bezugsrechts für die Aktionäre der DIC Asset AG nach Maßgabe des vorstehenden Satzes sicherzustellen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Spitzenbeträge, die sich auf Grund des Bezugsverhältnisses ergeben, von dem Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen und das Bezugsrecht auch insoweit auszuschließen, wie es erforderlich ist, damit Inhabern von bereits zuvor ausgegebenen Options- oder Wandlungsrechten oder -pflichten ein Bezugsrecht in dem Umfang eingeräumt werden kann, wie es ihnen nach Ausübung der Options- oder Wandlungsrechte bzw. bei Erfüllung der Options- oder Wandlungspflicht als Aktionär zustehen würde. Der Vorstand ist ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf gegen Barzahlung ausgegebene Schuldverschreibungen, die mit Options- und/oder Wandlungsrecht oder -pflicht ausgegeben werden, vollständig auszuschließen, sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen ihren nach anerkannten, insbesondere finanzmathematischen Methoden ermittelten hypothetischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts gilt für Schuldverschreibungen, die mit Options- und/oder Wandlungsrecht oder -pflicht ausgegeben werden, mit einem Options- und/oder Wandlungsrecht oder -pflicht auf Aktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals, der insgesamt 10% des Grundkapitals nicht übersteigen darf, und zwar weder

im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch – falls dieser Wert geringer ist – im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung. Auf die vorgenannte 10%-Grenze werden

- sowohl neue Aktien angerechnet, die aus einem genehmigten Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zur nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG bezugsrechtsfreien Ausgabe der Schuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrecht oder -pflicht ausgegeben werden,
- als auch solche Aktien, die auf Grund einer Ermächtigung der Hauptversammlung erworben und während der Laufzeit der Ermächtigung gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 5 i. V. m. § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG bis zur nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG bezugsrechtsfreien Ausgabe der Schuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrecht oder -pflicht unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert werden,
- als auch solche Aktien, die bei der Ausübung von mit Options- und/oder Wandlungsrecht oder -pflicht aus auf Grund der jeweils anderen Ermächtigung der Hauptversammlung vom 14. Mai 2008 gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG bezugsrechtsfrei begebenen Schuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrecht oder -pflicht auszugeben sind, soweit diese Schuldverschreibungen bis zur nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG bezugsrechtsfreien Ausgabe der Schuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrecht oder -pflicht auf Grund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 14. Mai 2008 ausgegeben worden sind.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigefügt, die den Inhaber nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen zum Bezug von auf den Inhaber lautenden Stückaktien der DIC Asset AG berechtigen. Für auf Euro lautende, durch die DIC Asset AG begebene Optionsschuldverschreibungen können die Optionsbedingungen vorsehen, dass der Optionspreis auch durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen und gegebenenfalls eine bare Zuzahlung erfüllt werden kann. Der anteilige Betrag des Grundkapitals, der auf die je Teilschuldverschreibung zu beziehenden Aktien entfällt, darf den Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen nicht übersteigen. Soweit sich Bruchteile von Aktien ergeben, kann vorgesehen werden, dass diese Bruchteile nach Maßgabe der Options- bzw. Anleihebedingungen, gegebenenfalls gegen Zuzahlung, zum Bezug ganzer Aktien aufaddiert werden können. Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber das unentziehbare Recht, ihre Schuldverschreibungen gemäß den vom Vorstand festgelegten Wandelanleihebedingungen in auf den Inhaber lautende Stückaktien der DIC Asset AG zu wandeln. Das Wandlungsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrages oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrages einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft und kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung und die Zusammenlegung oder ein Ausgleich für nicht wandlungsfähige Spitzen festgesetzt werden.

Im Fall der Begebung von Schuldverschreibungen, die ein Options- oder Wandlungsrecht gewähren oder eine Options- oder Wandlungspflicht bestimmen, errechnet sich der Options- bzw. Wandlungspreis nach folgenden Grundlagen:

- Im Fall der Begebung von Schuldverschreibungen, die ein Optionsrecht gewähren, aber keine Optionspflicht bestimmen, entspricht der Optionspreis 125% (Ermächtigung I) bzw. 130% (Ermächtigung II) des volumengewichteten Durchschnittskurses der Aktie der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder einem entsprechenden Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse im Zeitraum zwischen der Beschlussfassung über die Ausnutzung der Ermächtigung durch den Vorstand und der Zuteilung der Schuldverschreibungen durch die die Emission begleitenden Banken oder – für den Fall der Einräumung eines Bezugsrechts – 125% (Ermächtigung I) bzw. 130% (Ermächtigung II) des volumengewichteten Durchschnittskurses der Aktie der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder einem entsprechenden Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der Tage, an denen die Bezugsrechte auf die Schuldverschreibungen an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden, mit Ausnahme der beiden letzten Börsentage des Bezugsrechtshandels (der in Bezug genommene Durchschnittskurs, nachfolgend auch der „Referenzkurs“).

- Im Falle der Begebung von Schuldverschreibungen, die ein Wandlungsrecht gewähren, aber keine Wandlungspflicht bestimmen, entspricht der Wandlungspreis 125% (Ermächtigung I) bzw. 130% (Ermächtigung II) des Referenzkurses.
- Im Falle der Begebung von Schuldverschreibungen, die eine Wandlungs- oder Optionspflicht bestimmen, entspricht der Wandlungs- oder Optionspreis bei Fälligkeit der Schuldverschreibung bzw. im Falle eines Übernahmeangebots folgendem Betrag:
  - falls der volumengewichtete Durchschnittskurs der Aktie der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder einem entsprechenden Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den 20 Börsenhandelstagen endend mit dem dritten Handelstag entweder vor Fälligkeit der Schuldverschreibungen oder im Falle eines Übernahmeangebots mit dem dritten Handelstag vor dem Wandlungstag bzw. dem Optionstag („Durchschnittskurs“)
    - geringer oder gleich dem Referenzkurs ist, dem Referenzkurs,
    - größer als der Referenzkurs und kleiner 118% (Ermächtigung I) bzw. 120% (Ermächtigung II) des Referenzkurses ist, dem Durchschnittskurs,
    - größer oder gleich 118% (Ermächtigung I) bzw. 120% (Ermächtigung II) des Referenzkurses ist, 118% (Ermächtigung I) bzw. 120% (Ermächtigung II) des Referenzkurses.

- Ungeachtet vorstehender Bestimmungen 118% (Ermächtigung I) bzw. 120% (Ermächtigung II) des Referenzkurses, falls die Inhaber oder Gläubiger der Schuldverschreibungen vor Eintritt der Wandlungs- oder Optionspflicht von einem bestehenden Wandlungs- oder Optionsrecht Gebrauch machen.
- Ungeachtet vorstehender Bestimmungen dem Referenzkurs, sofern der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats in Übereinstimmung mit den Bedingungen der Schuldverschreibungen zur Abwendung eines unmittelbaren schweren Schadens von der Gesellschaft eine vorzeitige Wandlung veranlasst.

Bei mit Options- oder Wandlungsrechten oder -pflichten verbundenen Schuldverschreibungen kann der Options- bzw. Wandlungspreis unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG im Falle der wirtschaftlichen Verwässerung des Werts der Options- oder Wandlungsrechte oder -pflichten nach näherer Bestimmung der Bedingungen der Schuldverschreibungen wertwährend angepasst werden, soweit die Anpassung nicht schon durch Gesetz geregelt ist. Die Bedingungen der Schuldverschreibungen können darüber hinaus für den Fall der Kapitalherabsetzung oder anderer außerordentlicher Maßnahmen bzw. Ereignisse (wie z. B. ungewöhnlich hohe Dividenden, Kontrollerrücknahme durch Dritte) eine Anpassung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. -pflichten vorsehen. Bei einer Kontrollerrücknahme durch Dritte kann eine marktübliche Anpassung des Options- bzw. Wandlungspreises vorgesehen werden.

Die Anleihebedingungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung nicht neue Aktien zu gewähren, sondern einen Geldbetrag zu zahlen, der für die Anzahl der anderenfalls zu liefernden Aktien dem volumengewichteten Durchschnittskurs der Aktien der DIC Asset AG im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem während der zehn Börsentage nach Erklärung der Wandlung bzw. der Optionsausübung entspricht. Für den Fall, dass die Gesellschaft die Ausübung des Rechts zur Zahlung eines Geldbetrages nach Wandlung bzw. Optionsausübung bekannt gibt, beginnen die zehn Börsentage erst drei Börsentage nach Bekanntgabe der Gesellschaft, einen Geldbetrag zu zahlen. Die Anleihebedingungen können auch vorsehen, dass die Options- bzw. Wandlungsschuldverschreibungen nach Wahl der Gesellschaft statt in neue Aktien aus bedingtem Kapital in bereits existierende Aktien der Gesellschaft gewandelt werden können bzw. das Optionsrecht oder die Optionspflicht durch Lieferung solcher Aktien erfüllt werden kann. Die Bedingungen der Schuldverschreibungen können auch eine Wandlungspflicht bzw. eine Optionspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem anderen Zeitpunkt) oder das Recht der Gesellschaft vorsehen, bei Endfälligkeit der mit einem Wandlungs- oder Optionsrecht verbundenen Schuldverschreibungen (dies umfasst auch eine Fälligkeit wegen Kündigung) den Gläubigern der Schuldver-

schreibung ganz oder teilweise anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der bei Wandlung bzw. Optionsausübung auszugebenden Aktien darf den Nennbetrag der Schuldverschreibungen nicht übersteigen. § 9 Abs. 1 i. V. m. § 199 Abs. 2 AktG sind zu beachten.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Verwässerungsschutzbestimmungen sowie Options- bzw. Wandlungszeitraum zu bestimmen bzw. im Einvernehmen mit den Organen der die Options- bzw. Wandlungsschuldverschreibung begebenden Konzerngesellschaft der DIC Asset AG festzulegen.

Zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen, die auf Grund der Ermächtigung I der Hauptversammlung vom 14. Mai 2008 bis zum 13. Mai 2013 begeben werden, wurde das Grundkapital um bis zu Euro 7.837.499,00, eingeteilt in bis zu Stück 7.837.499 auf den Inhaber lautende Aktien, bedingt erhöht (bedingtes Kapital I/2008).

Zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen, die auf Grund der Ermächtigung II der Hauptversammlung vom 14. Mai 2008 bis zum 13. Mai 2013 begeben werden, wurde das Grundkapital um weitere bis zu Euro 7.837.499,00, eingeteilt in bis zu Stück 7.837.499 auf den Inhaber lautende Aktien, bedingt erhöht (bedingtes Kapital II/2008).

Der Vorstand hat von den vorstehend dargestellten Ermächtigungen zur Ausgabe von Options- oder Wandlungsschuldverschreibungen oder einer Kombination dieser Instrumente keinen Gebrauch gemacht.

#### ▷ **Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien**

Die Befugnisse des Vorstands der Gesellschaft, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen, beruhen sämtlich auf entsprechenden Ermächtigungsbeschlüssen der Hauptversammlung, deren Inhalt nachfolgend dargestellt wird.

#### ▷ **Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien**

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 7. Juli 2009 ermächtigt, bis zum 6. Januar 2011 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft be-

finden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft oder von ihr abhängige oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen oder durch auf deren Rechnung oder auf Rechnung der Gesellschaft handelnde Dritte ausgeübt werden.

Der Erwerb darf nach Wahl des Vorstands mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats über die Börse oder auf Grund eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. auf Grund einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erfolgen. Erfolgt der Erwerb der Aktien über die Börse, darf der von der Gesellschaft gezahlte Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den am Börsenhandelstag durch die Eröffnungsauktion ermittelten Kurs im Xetra-Handelsystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10% über- oder unterschreiten. Erfolgt der Erwerb auf Grund eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder auf Grund einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, dürfen im Falle eines an alle

Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots der gebotene Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) bzw. im Falle einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten die Grenzwerte der von der Gesellschaft festgelegten Kaufpreisspanne (ohne Erwerbsnebenkosten) den Durchschnitt der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der letzten fünf Börsenhandelstage vor dem Tag der öffentlichen Ankündigung des öffentlichen Kaufangebots bzw. der öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten um nicht mehr als 10% über- oder unterschreiten.

Ergeben sich nach der Veröffentlichung eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erhebliche Abweichungen des maßgeblichen Kurses, so kann das Kaufangebot bzw. die Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten angepasst werden. In diesem Fall wird auf den Durchschnitt der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der letzten fünf Börsenhandelstage vor der öffentlichen Ankündigung der Anpassung abgestellt.

Sofern ein an alle Aktionäre gerichtetes öffentliches Kaufangebot überzeichnet ist, kann es nur nach Quoten angenommen werden. Sofern im Fall einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten von mehreren gleichwertigen Angeboten nicht alle angenommen werden, kann die Annahme der Angebote nur nach Quoten erfolgen. Eine bevorrechtigte Behandlung geringer Stückzahlen bis zu 100 Stück Aktien je Aktionär kann vorgesehen werden. Das an alle Aktionäre gerichtete öffentliche Kaufangebot bzw. die an alle Aktionäre gerichtete öffentliche Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten kann weitere Bedingungen vorsehen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats die auf Grund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken, insbesondere auch zu den folgenden Zwecken zu verwenden:

- Die Aktien können eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrags der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Erfolgt die Einziehung im vereinfachten Verfahren, ist der Vorstand zur Anpassung der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt.

– Die Aktien können auch in anderer Weise als über die Börse oder auf Grund eines Angebots an alle Aktionäre veräußert werden, wenn der bar zu zahlende Kaufpreis den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten, bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise veräußerten Aktien darf zusammen mit der Anzahl der neuen Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung aus genehmigtem Kapital unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden, und der Anzahl der Aktien, die durch Ausübung von Options- und/oder Wandlungsrechten oder Erfüllung von Wandlungspflichten aus Options- und/oder Wandlungsschuldverschreibungen entstehen können, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden, 10% des Grundkapitals nicht überschreiten.

– Die Aktien können gegen Sachleistung veräußert werden, insbesondere auch in Zusammenhang mit dem Erwerb von Unternehmen, Teilen von Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen sowie Zusammenschlüssen von Unternehmen.

– Die Aktien können verwandt werden, um die Wandlungs- und/oder Bezugs- und/oder Optionsrechte bzw. Wandlungspflichten aus von der Gesellschaft oder deren Konzerngesellschaften, an denen die DIC Asset AG zu 100% beteiligt ist, ausgegebenen Wandlungsschuldverschreibungen oder Optionsschuldverschreibungen zu erfüllen.

Zum 31. Dezember 2009 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

#### d. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt TEUR 530.747 (2008 TEUR 528.450). Der Anstieg resultiert aus dem Liquiditätsgewinn von TEUR 2.297 aus dem Verkauf eigener Anteile (siehe Rücklage für eigene Anteile).

#### e. Hedging-Rücklage

Die Rücklage beinhaltet die ergebnisneutralen Effekte aus dem Hedge Accounting.

Zum Bilanzstichtag ergaben sich aus Cashflow Hedge-Verträgen von Tochterunternehmen nach Abzug latenter Steuern von TEUR 9.470 (Vorjahr: TEUR 6.461) unrealisierte Verluste in Höhe von TEUR 50.372 (Vorjahr Verlust: TEUR 34.367) sowie aus Cashflow Hedge-Verträgen von assoziierten Unternehmen nach Abzug latenter Steuern von TEUR 74 (Vorjahr: TEUR 84) unrealisierte Verluste in Höhe von TEUR 6.117 (Vorjahr TEUR 5.154) (vgl. 21. Derivate).

Die Veränderung resultierte vor allem aus dem im Jahr 2009 gesunkenen Zinsniveau.

#### f. Rücklage für eigene Anteile

Im Zusammenhang mit dem Verkauf der über das Aktienrückkaufprogramm erworbenen eigenen Anteile von insgesamt 1.474.022 Stück erfolgte die Auf-

lösung der Rücklage für eigene Anteile vom Eigenkapital. Der durch den Verkaufspreis von Euro 6,50 pro Aktie realisierte Liquiditätsgewinn von rund Euro 2,3 Mio. wurde nach IFRS 32.33 erfolgsneutral über das Konzerneigenkapital abgebildet.

Die Transaktionskosten für den An- und Verkauf der eigenen Anteile waren unwesentlich und wurden aufwandswirksam erfasst.

#### g. Bilanzgewinn

Für Ausschüttungen an die Aktionäre der DIC Asset AG ist gemäß deutschem Handelsrecht das Ergebnis des deutschen handelsrechtlichen Jahresabschlusses der DIC Asset AG maßgeblich. Die Überleitung vom Konzernjahresüberschuss zum Bilanzgewinn ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

in TEUR	2009	2008
Jahresüberschuss	16.129	25.174
Gewinn-/Verlustvortrag	18.193	44.842
Gewinnausschüttung	-9.405	-51.727
Gewinnanteile Konzernfremder	-60	-96
<b>Konzernbilanzgewinn</b>	<b>24.857</b>	<b>18.193</b>



### 31. Langfristige verzinsliche Finanzschulden

Die Zeitwerte der festverzinslichen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cashflows, die mit Zinssätzen aus der Zinsstrukturkurve per 31.12.2009 ermittelt wurden. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde gem. IAS 39 AG78 zudem die aktuelle Marktentwicklung berücksichtigt, so dass sich die Marge von 0,93% auf 1,25% bei den Finanzinstrumenten erhöht hat.

Die Buchwerte variabel verzinslicher Finanzschulden entsprechen annähernd den Zeitwerten.

Die Fristigkeiten der variablen und festverzinslichen Finanzschulden stellen sich wie folgt dar:

Bei den variabel verzinslichen Finanzschulden erfolgte eine laufende Zinsanpassung. Die Zinsanpassungstermine basieren auf den 1-Monats- oder 3-Monats-Euribor zuzüglich einer durchschnittlichen Marge von 0,93% (im Vorjahr: 0,88%). Die festverzinslichen Finanzschulden werden mit einem Durchschnittszins von rund 4,85% (im Vorjahr: 5,08%) verzinst.

Die verzinslichen Finanzschulden sind im Berichtsjahr wie im Vorjahr mit Ausnahme einer Verbindlichkeit gegenüber der Provinzial Rheinland Lebensversicherung AG von TEUR 8.750 (im Vorjahr TEUR 10.000) sämtlich durch Grundschulden besichert. Zur Besicherung des Darlehens von der Provinzial Rheinland Lebensversicherung AG wurden die Rechte und Ansprüche aus den Anteilen am Grund- bzw. Stammkapital der Objektgesellschaften des Fraspaportfolios erstrangig verpfändet.

in TEUR	31.12.2009		31.12.2008	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
<b>Langfristige (&gt; 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden</b>				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	148.599	148.599	145.848	145.848
Festverzinsliche Finanzschulden	1.386.983	1.424.352	1.408.904	1.431.788
	<b>1.535.582</b>	<b>1.572.951</b>	<b>1.554.752</b>	<b>1.577.636</b>
<b>Kurzfristige (&lt; 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden</b>				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	46.054	46.054	2.753	2.753
Festverzinsliche Finanzschulden	7.218	13.147	17.030	21.236
	<b>53.272</b>	<b>59.201</b>	<b>19.783</b>	<b>23.989</b>
	<b>1.588.854</b>	<b>1.632.152</b>	<b>1.574.535</b>	<b>1.601.625</b>

in TEUR	31.12.2009			31.12.2008		
	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz in % (festverzinsliche Finanzschulden)	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz in % (festverzinsliche Finanzschulden)
< 1 Jahr	46.054	7.218	4,73%	2.753	17.030	5,12%
1 - 5 Jahre	121.777	1.058.255	4,79%	58.423	601.108	5,11%
> 5 Jahre	26.822	328.728	5,05%	87.425	807.796	4,96%
	<b>194.653</b>	<b>1.394.201</b>		<b>148.601</b>	<b>1.425.934</b>	

### 32. Sonstige langfristige Schulden

Der Vorjahresausweis in Höhe von TEUR 13 betraf den Restbetrag einer von der Deutschen Immobilien Chancen AG & Co. KGaA zugesagten Zinsausgleichszahlung von jeweils nominal TEUR 1.190 an die Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG und DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG. Diese Zahlungen wurden über die Restlaufzeit der Darlehen ergebniswirksam erfasst. Laufzeitbedingt wird der verbleibende Anteil zum Bilanzstichtag nunmehr unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

### 33. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten ergeben sich aus:

in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Kaufpreisverbindlichkeit DIC 26 Portfolio	0	30.000
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.177	4.368
	<b>3.177</b>	<b>34.368</b>

Die Kaufpreisverbindlichkeit wurde per 1.7.2009 ausgeglichen.

### 34. Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01. 2009	Ver- brauch	Auf- lösung	Zu- führung	31.12. 2009
Projektentwicklungskosten	9	0	9	0	0
Prozesskosten	25	1	0	0	24
	<b>34</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>24</b>

Bei den Projektentwicklungskosten handelte es sich um Projektentwicklungsleistungen für das Objekt der WACO Projektmanagement AG wie Maklerprovisionen, mögliche Kosten für Mängelbeseitigungen sowie noch zu erbringende Leistungen für Mieter.

Mit ehemaligen und gegenwärtigen Aktionären der DIC Asset AG führt die Gesellschaft einzelne Rechtsstreitigkeiten, die auf Anfechtungs- und ähnliche Klagen einzelner Minderheitsaktionäre zurückgehen. Für die Kosten der Rechtsstreitigkeiten sind TEUR 24 zurückgestellt.

### 35. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Gewerbesteuer	1.308	2.172
Körperschaftsteuer	2.945	3.127
	<b>4.253</b>	<b>5.299</b>

### 36. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Kautionen	1.676	1.144
Erhaltene Anzahlungen auf Mieten	1.640	1.347
Mieterzuschüsse DP Berlin	1.279	1.622
Umsatzsteuer	1.229	1.757
Tantiemen	940	688
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen und Betriebskosten	2.923	1.423
Prüfungskosten	456	743
Grunderwerbsteuer	386	362
Anteilsbasierte Vergütungen	308	371
Aufsichtsratsvergütungen	265	237
Zinsverbindlichkeiten (Bank)	250	0
Steuerberatungskosten	189	195
Urlaub	168	236
Zinsausgleich	13	339
Übrige	1.210	848
	<b>12.932</b>	<b>11.312</b>

Die Verbindlichkeiten aus Aufsichtsratsvergütungen bestehen gegenüber den Aufsichtsratsmitgliedern und sind dementsprechend als Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen i.S.d. IAS 24.9d dargestellt. Zu den einzelnen Mitgliedern vgl. „Angaben zu Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“ sowie die Ausführungen zu den Aufsichtsratsvergütungen im Lagebericht.

Die erfolgsabhängigen Vergütungsvereinbarungen mit den Vorstandsmitgliedern werden von der Gesellschaft als aktienkursorientiertes Vergütungsmodell behandelt. Die drei Vorstandsmitglieder halten Ende 2009 Optionen auf 150.000 so genannte „virtuelle Aktien“ der Gesellschaft. Voraussetzung für die Ausübung dieser Optionen ist der Ablauf von drei Dienstjahren als Vorstandsmitglied bei der DIC Asset AG. Die Gesellschaft schätzt den beizulegenden Zeitwert zum 31.12.2009 auf Euro 5,70 je Option für Herrn Höller, Euro 2,86 je Option für Herrn Koch sowie auf Euro 2,96 je Option für Herrn Dr. Schäfer. Diese Einschätzung erfolgt unter Anwendung des Black-Scholes-Optionspreismodells.

Die wesentlichen Parameter für das Bewertungsmodell sind der Aktienpreis am Bilanzstichtag von Euro 8,15, der Ausübungspreis von Euro 2,90 für Herrn Höller bzw. Euro 20 für Herrn Dr. Schäfer und Herrn Koch, die Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrendite von 78,8% und der jährliche risikofreie Zinssatz von 1,33% und 1,02%. Die Volatilität gemessen an der Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrenditen basiert auf statistischen Analysen der täglichen Aktienkurse der letzten zwei Jahre.

Herr Höller und Herr Koch haben mit Erreichen der Voraussetzungen für ihre „Altoptionen“ aus dem Jahr 2006

ihre Ansprüche ausgeübt. Die insgesamt 75.000 Stück „virtuellen Aktien“ wurden mit dem Xetra-Schlusskurs zum Ausübungszeitpunkt von Euro 9,21 bei Herrn Höller und von Euro 9,15 bei Herrn Koch bewertet. Insgesamt ergab sich ein Barausgleichsvolumen in Höhe von TEUR 470,2.

Die anteilsbasierte Vergütung, die im Berichtsjahr mit TEUR -64 ertragswirksam erfasst wurde, ist als Transaktion mit einer nahestehenden Person i.S.d. IAS 24.9d anzusehen. Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 314 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB, sind in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben.

### 37. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Der beizulegende Zeitwert (Fair Value) eines Finanzinstruments ist der Betrag, zu dem zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Parteien ein Vermögenswert getauscht oder eine Schuld beglichen werden könnte. Soweit Finanzinstrumente an einem aktiven Markt notiert sind, stellt die jeweilige Notierung diesen Zeitwert dar. Für nicht börsennotierte Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Schuld-scheindarlehen und sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten wird der beizulegende Zeitwert als Barwert der künftigen Zahlungsströme unter Berücksichtigung von Zinsstrukturkurven ermittelt.

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte, Wertansätze und beizulegenden Zeitwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, soweit sie von IFRS 7 erfasst werden. Die für den Konzern maßgeblichen Bewertungskategorien nach IAS 39 sind Available-for-Sale Financial Assets (AfS), Loans and Receivables (LaR) sowie Financial Liabilities Measured at Amortised Cost (FLAC):

in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.09	Wertansatz nach IAS 39			Fair Value 31.12.09
			(Fortge- führte) Anschaf- fungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	
<b>AKTIVA</b>						
Beteiligungen	AfS	0	0			0
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	LaR	67	67			67
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	4.500	4.500			4.500
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	LaR	86.876	86.876			86.876
Sonstige Forderungen	LaR	2.619	2.619			2.619
Sonstige Vermögenswerte	LaR	1.808	1.808			1.808
Flüssige Mittel	LaR	38.826	38.826			38.826
<b>PASSIVA</b>						
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.535.582	1.535.582			1.565.802
Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.	60.052		59.842	210	60.052
Sonstige langfristige Schulden	FLAC	0	0			0
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	53.272	53.272			66.350
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.177	3.177			3.177
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	FLAC	4.020	4.020			4.020
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	12.932	12.932			12.932

Die entsprechenden Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.08	Wertansatz nach IAS 39			Fair Value 31.12.08
			(Fortge- führte) Anschaf- fungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	
<b>AKTIVA</b>						
Beteiligungen	AfS	241	241			241
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	LaR	19.639	19.639			19.639
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	8.972	8.972			8.972
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	LaR	76.377	76.377			76.377
Sonstige Forderungen	LaR	2.671	2.671			2.671
Sonstige Vermögenswerte	LaR	2.247	2.247			2.247
Flüssige Mittel	LaR	46.417	46.417			46.417
<b>PASSIVA</b>						
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.554.752	1.554.752			1.577.636
Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.	41.462		40.828	634	41.462
Sonstige langfristige Schulden	FLAC	13	13			13
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	19.783	19.783			23.989
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	34.368	34.368			34.368
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	FLAC	6.501	6.501			6.501
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	11.312	11.312			11.312

Die Nettogewinne bzw. -verluste aus Finanzinstrumenten sind wie folgt:

in TEUR	2009	2008
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC)	210	634

Nettogewinne bzw. -verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten setzen sich aus Gewinnen oder Verlusten aus der Ausbuchung und dem ineffektiven Teil aus Fair Value Hedges zusammen.

#### **Erläuterung zur Kapitalflussrechnung**

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente des Konzerns im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Entsprechend IAS 7 Cashflow Statements wird zwischen Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit sowie aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds bezieht alle in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mittel, d. h. Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind, ein. Die Zahlungsmittel unterliegen zum 31. Dezember 2009 keinen Verfügungsbeschränkungen.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Investitions- und Finanzierungsvorgänge, welche nicht zu einer Veränderung von Zahlungsmitteln oder Zahlungsmitteläquivalenten geführt haben, sind nicht Bestandteil der Kapitalflussrechnung.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Jahresüberschuss vor gezahlten Zinsen und Ertragsteuern indirekt abgeleitet. Die im Mittelzufluss aus der betrieblichen Tätigkeit enthaltenen gezahlten und erhaltenen Zinsen sowie gezahlten Ertragsteuern werden gesondert ausgewiesen.

Neben einer Vielzahl von Objektmaßnahmen, die vorwiegend der Verbesserung, Erneuerung und Sicherung des Immobilienbestandes dienen, zielen Investitionen in neue Objekte – wie die Zugänge im Value 6-Portfolio – vornehmlich auf den Ausbau des Immobilienportfolios ab. In diesem Zusammenhang aufgetretene Cashflows aus Zu- und Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Cashflow aus Investitionstätigkeit dargestellt. Ferner umfasst die Investitionstätigkeit auch

Cashflows aus Zu- und Abgängen von Betriebs- und Geschäftsausstattung, Anteilen an assoziierten Unternehmen, Beteiligungen sowie immateriellen Vermögenswerten. Ebenfalls werden hierunter Cashflows aus der Ausreichung und Tilgung von kurzfristigen Darlehen ausgewiesen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist geprägt durch die Aufnahme langfristiger Darlehen, insbesondere zur abschließenden Finanzierung des Forum-Portfolios (Euro 21,0 Mio.), zur Finanzierung des Erwerbs der verbleibenden Value 6-Objekte (Euro 17,3 Mio.), zur Finanzierung der Erweiterung des RMN-Portfolios (Euro 1,6 Mio.), dem Mittelabfluss aus der Regeltilgung von Darlehen und Sondertilgung im Zusammenhang mit Verkäufen (Euro 35,1 Mio.) sowie der Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2008 (Euro 9,4 Mio.).

Im Oktober 2009 hat die DIC Asset AG von der FAY Asset Management Holding GmbH den verbleibenden Anteil von 25,1% an der DIC ONSITE zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von TEUR 1.191 erworben. Bei dieser Unternehmensakquisition wird auf eine Darstellung nach IFRS 7.40 verzichtet, da die Gesellschaft bereits im Konzern voll konsolidiert wurde.

## Segmentberichterstattung

Kapitalmarktorientierte Unternehmen sind verpflichtet, im Rahmen ihres Einzel- und Konzernabschlusses einen Segmentbericht aufzustellen (IFRS 8.2).

Bei der Aufstellung des Segmentberichts ist seit dem 01.01.2009 nach IFRS 8.1 der Management Approach (IFRS 8.BC6 (b)) anzuwenden. Dabei handelt es sich um eine nach Teilbereichen des Unternehmens differenzierte und strukturierte Veröffentlichung quantitativer und qualitativer Informationen, die den Adressaten die Möglichkeit bieten, das Unternehmen mit den Augen des Managements zu betrachten.

Gemäß der internen Berichts- und Organisationsstruktur des Konzerns werden einzelne Konzernabschlussdaten differenziert nach den Unternehmensbereichen dargestellt.

Das Immobilienportfolio der DIC Asset AG gliedert sich in die Segmente „Core plus-Portfolio“, „Value added-Portfolio“ (VAD) und „Opportunistic Investments“ (OPP). Das Segment „Übrige“ beinhaltet im Wesentlichen die Konzernobergesellschaft.

### Segmentberichterstattung der Geschäftssegmente 2009

in TEUR	Core plus	VAD	OPP	Übrige	Konzern
Mietnahmen	70.088	63.519	0	0	133.607
Verkaufserlöse	2.425	12.736		0	15.161
Gewinne aus Verkäufen	264	1.236		0	1.500
EBITDA	61.675	54.473	-681	-4.684	110.783
EBIT	45.430	40.522	-681	-4.928	80.343
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen			7.478		7.478
EBT	7.387	5.297	7.999	-1.998	18.685
Steuer					- 2.556
<b>Jahresüberschuss</b>					<b>16.129</b>

Das Segmentvermögen und die Segmentschulden werden wie folgt auf das Konzernvermögen und die Konzernschulden übergeleitet:

Segmentvermögen	1.064.490	1.006.285	14.849	74.106	2.159.709
Anteile an assoziierten Unternehmen			28.946		28.946
Ertragsteueransprüche					24.731
<b>Konzernbilanzsumme</b>					<b>2.213.386</b>
Segmentverbindlichkeiten	845.078	818.554	22	5.405	1.669.059
Ertragsteuerschulden					13.649
<b>Konzernverbindlichkeiten</b>					<b>1.682.708</b>
Segmentinvestitionen	34.954	10.222			45.176
Abschreibungen	16.242	13.951		247	30.440

Im Geschäftsjahr 2009 sind die folgenden Zinserträge und Aufwendungen pro Segment angefallen:

in TEUR	Core plus	VAD	OPP	Übrige	Konzern
Zinserträge	544	224	1.201	3.544	5.513
Zinsaufwand	-38.588	-35.450	-40	-611	-74.649

### Core plus-Portfolio

Das Core plus-Portfolio umfasst Immobilien mit ertragreicher Vermietung, die längerfristig im Eigenbestand gehalten und bewirtschaftet werden sollen. Immobilien des Core plus-Segments sind langfristig an Mieter mit guter Bonität vermietet und weisen eine hohe Vermietungsquote auf.

### Value added-Portfolio

Charakteristisch für das Value added-Portfolio sind Immobilien, die z. B. im Rahmen von Paketkäufen erworben wurden und/oder bei denen wir Wertsteigerungspotenziale identifiziert haben, die wir nach unserer Einschätzung kurz- bis mittelfristig durch geeignete Maßnahmen (z. B. Optimierung des Nutzungskonzepts, Refurbishment, Optimierung Vermietungsstand) heben und durch Verkauf realisieren können.

### Opportunistische Investments

An bestimmten opportunistischen Investitionen der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA beteiligen wir uns als passiver Investor mit Minderheitsbeteiligungen. Dabei handelt es sich um Investitionen in Immobilien, die durch Projektentwicklungen, Neu- und Nachvermietung sowie andere Maßnahmen neu am Markt positioniert werden. Dies ergänzt das Portfolio um Investitionen mit einem höheren Chancen-/Risiko-Profil und eröffnet die Aussicht auf zusätzliche Ertragspotenziale.

Die Gesellschaft ist nur in einem geographischen Segment (Deutschland) tätig. Daher verzichtet die Gesellschaft auf eine Darstellung der Geschäftstätigkeit nach geographischen Merkmalen.

### Segmentberichterstattung der Geschäftssegmente des Vorjahres

in TEUR	Core plus	VAD	OPP	Übrige	Konzern
Mieteinnahmen	68.706	65.814	0	0	134.520
Verkaufserlöse	18.612	31.319	0	0	49.932
Gewinne aus Verkäufen	2.966	6.824	0	0	9.790
EBITDA	65.521	60.996	-18	-2.457	124.043
EBIT	50.805	47.853	-18	-2.673	95.966
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	8.760	0	8.760
EBT	10.509	8.458	8.953	-1.803	29.721
Steuern					-4.549
<b>Konzernjahresüberschuss</b>					<b>25.174</b>
Segmentvermögen	1.059.709	1.014.064	15.185	91.364	2.180.321
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	18.707	0	18.707
Ertragsteueransprüche					15.721
<b>Konzernbilanzsumme</b>					<b>2.214.750</b>
Segmentverbindlichkeiten	832.178	810.620	14.346	11.081	1.668.226
Ertragsteuerschulden					12.730
<b>Konzernverbindlichkeiten</b>					<b>1.680.955</b>
Segmentinvestitionen	53.838	185.748	27.435	297	267.318
Abschreibungen	14.716	13.144	0	215	28.075

Im Geschäftsjahr 2008 sind die folgenden Zinserträge und Aufwendung pro Segment angefallen:

in TEUR	Core plus	VAD	OPP	Übrige	Konzern
Zinserträge	310	369	832	5.492	7.003
Zinsaufwand	-41.107	-40.264	-621	-1.017	83.009

### Leasingverhältnisse

Der Konzern hat keine Finanzierungsleasingverhältnisse. Sämtliche Mietverträge, die DIC mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden nach IAS 17 als Operating Leasing eingestuft. Entsprechend ist der Konzern Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating Leasing-Verhältnissen (Mietverhältnissen) in unterschiedlicher Gestaltung über Investment Properties, aus denen er den Großteil seiner Einnahmen und Erträge erzielt.

Zum Bilanzstichtag waren Investment Properties mit einem Buchwert von TEUR 2.024.225 (Vorjahr: TEUR 2.022.920) im Rahmen des Operating Leasings vermietet. Aus bestehenden Mietverträgen wird die DIC Asset AG folgende Mindestleasingzahlungen, die sich als Barwerte ermitteln, erhalten:

in TEUR	2010	2011-2014	ab 2015
künftige Mindestleasingzahlungen	121.202	317.648	194.583

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters), unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

Der Gesamtaufwand für Operating Leasing als Leasingnehmer betrug TEUR 174 (Vorjahr: TEUR 122). Die Operating Leasing-Vereinbarungen beziehen sich vorrangig auf gemietete Kraftfahrzeuge. Aus bestehenden unkündbaren Operating Leasing-Verhältnissen wird die DIC Asset Mindestleasingzahlungen in 2010 von TEUR 68 und 2011 bis 2013 von TEUR 52 leisten.



## Berichterstattung zum Risikomanagement

Im Zusammenhang mit seiner Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken – dem Kreditrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Zinsrisiko – ausgesetzt.

Ausführungen zum Risikomanagementsystem und den Geschäftsrisiken sind im Lagebericht der Gesellschaft im Abschnitt Risikomanagement dargestellt. Im Rahmen von IFRS 7 machen wir folgende ergänzende Angaben zu einzelnen Risiken:

### Kreditrisiko

Ein Kreditrisiko ist der unerwartete Verlust an Zahlungsmitteln oder Erträgen. Dieser tritt insbesondere ein, wenn der Schuldner nicht in der Lage ist, seinen Verpflichtungen innerhalb der Fälligkeit nachzukommen oder wenn die als Sicherheit dienenden Vermögenswerte an Wert verlieren. Durch regelmäßige Bonitätsanalysen insbesondere im Zusammenhang mit Neuvermietungen schränken wir das Risiko ein. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Bei Derivaten entsprechen die Ausfallrisiken ihren positiven Marktwerten. Zu Wertberichtigungen auf Kundenforderungen siehe Textziffer 24.

### Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko, welchem der DIC Asset-Konzern aus seinen Finanzinstrumenten ausgesetzt ist, setzt sich aus Verpflichtungen aus vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen für originäre finanzielle Verbindlichkeiten und dem Liquiditätsrisiko aus derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

in TEUR	2010	2011 bis 2014	2015 und danach
<b>Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	38.296	1.276.278	363.581
Kurzfristige Finanzschulden	54.601	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.177	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	4.020	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	12.932	0	0
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>			
	32.704	91.643	5.074
	<b>145.730</b>	<b>1.367.921</b>	<b>368.655</b>

Die Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2009	2010 bis 2013	2014 und danach
<b>Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	69.877	959.062	886.117
Sonstige langfristige Schulden	0	13	0
Kurzfristige Finanzschulden	20.663	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.368	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	6.501	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	11.312	0	0
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>			
	12.079	39.164	7.951
	<b>154.800</b>	<b>998.239</b>	<b>894.068</b>

### Zinsrisiko

Zinsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze oder Margen bei Neuaufnahmen oder Pro-longationen von Darlehen auf. Das Zinsrisiko des Konzerns resultiert hauptsächlich aus Finanzschulden, Darlehen sowie verzinslichen Anlagen. Dieses Risiko wird durch den Einsatz derivativer Instrumente reduziert, indem variable Zinszahlungen in Festzinsszahlungen getauscht und dadurch gegen Zinsänderungen gesichert werden; vgl. Ziffer 21.

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinszahlungen, Zinserträge und -aufwendungen, andere Ergebnisteile sowie bei Derivaten in Hedge Accounting-Beziehungen die Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital und den Fair Value dieser Derivate dar. Den Sensitivitätsanalysen liegt die Annahme zu Grunde, dass Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung sich nur dann auf das Ergebnis auswirken, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Demnach unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne

## Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

von IFRS 7. Sensitivitätsanalysen wurden deshalb nur für Finanzderivate (Swaps) und variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten, bei denen keine zuordenbare Zinssicherungen vorliegen, durchgeführt. Ein um jeweils 100 Basispunkte erhöhtes bzw. vermindertes Marktzinsniveau hätte zum Bilanzstichtag folgende Auswirkungen auf das Ergebnis bzw. Eigenkapital nach Berücksichtigung latenter Steuer gehabt:

in TEUR	2009		2008	
	+100 Bp	-100 Bp	+100 Bp	-100 Bp
Ergebniseffekt aus variabel verzinslichen Finanzschulden	+1.945	-1.945	+2.474	-2.474
Eigenkapitaleffekt aus Finanzderivaten	+32.008	-34.318	+31.108	-31.108

Die DIC Asset AG hat in Höhe ihres Geschäftsanteils von 20% an der DIC HI Portfolio GmbH eine Garantieerklärung gegenüber der Deutschen Pfandbriefbank (rechtliche Nachfolgerin der HRE) abgegeben, in der sie anteilig eine Höchstbetragsgarantie von insgesamt TEUR 2.000 auf Grund des Darlehensvertrages zwischen der DIC HI Portfolio GmbH und der HRE übernimmt.

Des Weiteren wurde eine Patronatserklärung für die Tochtergesellschaften des „at equity“ einbezogenen assoziierten Unternehmens DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH gemäß dem Geschäftsanteil von 20% der jeweiligen rückständigen Kapitaldienstverpflichtung der Kreditnehmer abgegeben.

Es besteht zwischen der DIC Asset AG und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA ein Untermietvertrag, aus dem sich ab dem 1. August 2007 eine Zahlungsverpflichtung von monatlich TEUR 15 netto ergibt. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis 31.10.2014. Wenn der Mietvertrag nicht spätestens 12 Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird, verlängert er sich um weitere 12 Monate.

Weitere finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Operating Leasing-Verträgen für Kraftfahrzeuge, bei denen die Gesellschaft Leasingnehmer ist. Vgl. hierzu „Leasingverhältnisse“.



## Angaben zu Beziehungen zu nahe stehenden Personen

Zum Kreis der nahe stehenden Unternehmen gehören die 22 quotal konsolidierten Unternehmen sowie die 11 „at equity“ einbezogenen assoziierten Unternehmen (vgl. „Konsolidierungskreis“).

Wegen maßgeblichen Einflusses sind folgende Unternehmen und Personen nahe stehende Unternehmen und Personen:

- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA
- Konzerngesellschaften der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA
- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG
- DIC Grund- und Beteiligungs GmbH
- DIC Capital Partners (Europe) GmbH
- GCS Verwaltungs GmbH
- MSREF Funding Inc. zusammen mit den beteiligten Gesellschaften der MSREF-Gruppe
- Forum European Realty Income II L.P. (im Folgenden „Forum“ genannt)
- DIC Capital SE
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt

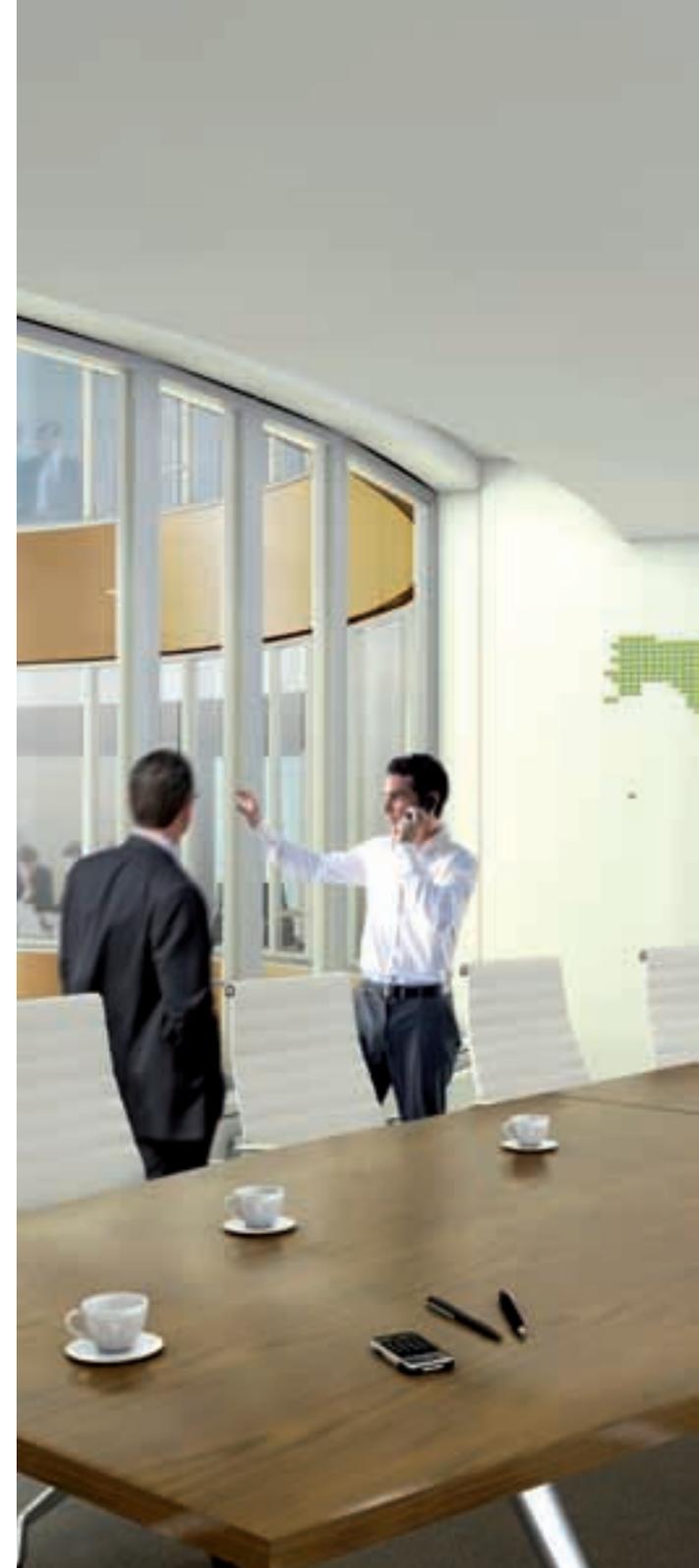
Weitere nahe stehende Unternehmen und Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand und leitende Angestellte sowie nahe Angehörige dieser Personen.

Die Gesellschaft hat über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen einen Abhängigkeitsbericht aufge-

stellt. In diesem Bericht sind alle Rechtsgeschäfte, welche die Gesellschaft oder ihre Tochterunternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit verbundenen Unternehmen oder auf Veranlassung oder im Interesse eines dieser Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr vorgenommen haben und alle anderen Maßnahmen, die die Gesellschaft auf Veranlassung oder im Interesse dieser Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr getroffen oder unterlassen hat, aufgeführt. Der Bericht schließt mit folgender Erklärung ab:

„Wir erklären hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in denen die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, unsere Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt oder vergütete. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens wurden nicht getroffen oder unterlassen.“

Nachfolgend werden die Rechtsgeschäfte und -beziehungen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen dargestellt.



## Rechtsgeschäfte mit Unternehmen mit maßgeblichem Einfluss

### Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA

Zwischen der Gesellschaft und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA sowie deren alleiniger Komplementärin, der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, bestehen auf der Ebene von Vorstand und Aufsichtsrat personelle Verflechtungen („Doppelmandate“). Einer der drei Vorstandsmitglieder der Gesellschaft, nämlich Herr Ulrich Höller, ist zugleich Vorstand der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, deren Vorstand darüber hinaus mit zwei weiteren Vorstandsmitgliedern besetzt ist. Anstellungsverträge des Vorstandsmitglieds Ulrich Höller bestehen seit März 2006 sowohl mit der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG als auch mit der Gesellschaft. Herr Höller erhält seine fixe Vergütung zu je 50 % von diesen Gesellschaften. Hinzu kommen auf den Erfolg der Gesellschaften der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA-Gruppe und des DIC Asset-Konzerns bezogene variable Vergütungen sowie Optionen auf Aktien an der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA und eine auf der Kursentwicklung der Aktien an der DIC Asset AG basierende Vergütung. Ferner besteht Personalunion betreffend den Aufsichtsrat der DIC Asset AG, der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA und der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG in der Person der Herren Prof. Dr. Gerhard Schmidt und Klaus-Jürgen Sontowski, die zugleich mittelbar maßgebliche Kommanditaktionäre der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA sind. Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt ist zudem mittelbar die Mehrheit der Aktien an deren alleiniger Komplementärin, der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, zuzurechnen.

Die Gesellschaft erbringt derzeit für insgesamt 66 Objektgesellschaften – darunter auch solche, die mehrheitlich von der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA gehalten werden – allgemeine Dienstleistungen der Grundstücks- und Gebäudeverwaltung (unter Einschluss der Begleitung von Neuvermietungen) sowie im Bereich des technischen Gebäudemanagements. Die Summe der von der Gesellschaft hierfür im Jahre 2009 vereinnahmten Vergütungen betrug TEUR 3.372 (Vorjahr TEUR 3.134). Davon entfiel auf von Gesellschaften der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA-Gruppe gezahlte Vergütungen ein Betrag von TEUR 7 (Vorjahr TEUR 7).

Die Gesellschaft steht der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA mit einem Kontokorrentdarlehen zur Verfügung. Als Zinsen sind 6% p.a. nachschüssig vereinbart. Als Sicherheit für die Kreditinanspruchnahme hat die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA der Gesellschaft ihren jeweils 10%-Anteil am Kapital der Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG verpfändet. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie belief sich zum 31. Dezember 2009 auf TEUR 15.994 (Vorjahr TEUR 15.089). Für die zur Verfügung gestellten Tagesgelder erhielt die DIC Asset AG im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von Euro TEUR 905 (Vorjahr TEUR 932). Im Vorjahr war diese Linie vorübergehend um TEUR 1.600 für 100 Tage aufgestockt worden. Die vereinbarten Konditionen waren nicht schlechter als die Konditionen, welche die Gesellschaft bei einer vergleichbaren Geldanlage erzielt hätte. Aus diesem Grunde waren Leistung und Gegenleistung bei jedem Geschäft ausgeglichen.

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA steht mit einigen Konzerngesellschaften der DIC Asset AG in einem Kontokorrentverhältnis, das jeweils stichtagsbezogen saldiert wird. Für die zur Verfügung gestellten Darlehen erhielten die in der Tabelle genannten Gesellschaften von der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA Zinsgutschriften in folgender Höhe:

in TEUR	2009	2008
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Regensburg GmbH & Co. KG	0	-11
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 GmbH & Co. KG	20	33
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG	61	64
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG	72	69
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG	117	111

Die Gesellschaften Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 GmbH & Co. KG, Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 2 GmbH & Co. KG und Deutsche Immobilien Chancen Objekt Regensburg GmbH & Co. KG wurden zum 30.09.2009 liquidiert. Bestehende Darlehensforderungen gegen die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA sind zuvor ausgeglichen worden.

Des Weiteren besteht zwischen der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA und der DIC Asset AG sowie deren 100%iger Tochtergesellschaft DIC ONSITE GmbH ein Untermietverhältnis in Bezug auf die von der DIC Asset AG und der DIC ONSITE GmbH genutzten Büroflächen am Standort Frankfurt, da die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA als Generalmieter für sämtliche von Gesellschaften der DIC-Gruppe angemieteten Flächen in der Frankfurter Konzernzentrale auftritt. Die Höhe der Miete orientiert sich an der von der DIC Asset AG und der DIC ONSITE GmbH tatsächlich belegten Fläche und wird mit dem gleichen Quadratmeterpreis weiterberechnet, der Bestandteil des Generalmietvertrages der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA ist. Für das Jahr 2009 belief sich die an die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA entrichtete Miete auf TEUR 261 (Vorjahr TEUR 266). Der Mietzins war aus der Sicht der DIC Asset AG ortsüblich und angemessen. Eine Anmietung bei einem fremden Unternehmen hätte nicht zu niedrigeren Aufwendungen geführt. Aus diesem Grunde waren auch in diesem Fall Leistung und Gegenleistung ausgeglichen.

#### **DIC Projektentwicklung GmbH & Co KG**

Die DIC Projektentwicklung GmbH & Co. KG, an der die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA mit 100% beteiligt ist, erbringt verschiedene Dienstleistungen für die DIC Asset AG. Es handelte sich hierbei zum einen um sämtliche bei der Gesellschaft selbst oder auf Grund aktiver Dienstleistungsverträge von der Gesellschaft für verschiedene Objektgesellschaften zu erbringende Tätigkeiten im Bereich des technischen Gebäudemanagements (zum Beispiel Mängelbearbeitung, Betreuung von Umbauten, Instandhaltung). Zum anderen hat die DIC Projektentwicklung GmbH & Co. KG in gleicher Weise das Rechnungswesen und weitere Verwaltungsdienstleistungen einschließlich IT-Dienstleistungen für die Gesellschaft und deren Tochtergesellschaften übernommen.

Die Vergütung für die Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen, Controlling und Administration in Abhängigkeit vom Aufwand betrug im Jahre 2009 TEUR 18 (Vorjahr TEUR 18) für Leistungen zugunsten der DIC Asset AG und TEUR 669 (Vorjahr TEUR 727) für Leistungen zugunsten von Gesellschaften des DIC Asset-Konzerns.

#### **DIC Opportunity Fund GmbH**

Die DIC Asset AG erbringt Dienstleistungen im Bereich Immobilienverwaltung für die DIC Opportunity Fund GmbH, an der die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA mit 100% beteiligt ist, für die Verwaltung der durch die DIC Opportunity Fund GmbH mittelbar oder unmittelbar über Beteiligungen gehaltenen Objekte auf der Grundlage eines Vertrages vom 29. Mai 2004, der am 06. Januar 2005 neu gefasst wurde. Dieser Vertrag verlängert sich nach Ablauf des 31. Dezember 2005 jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht von einer der Parteien mit einer Frist von zwei Monaten zum Jahresende gekündigt wird. Der Vertrag kann außerdem mit einer Frist von vier Wochen zum Monatsende gekündigt werden, wenn sich die Beteiligungsverhältnisse an der DIC Opportunity Fund GmbH grundlegend ändern. Die Höhe des Entgelts beläuft sich auf 1% der Jahresnettomieten der einbezogenen Objekte und betrug im Jahr 2009 TEUR 9 (Vorjahr TEUR 28).

Weiterhin nimmt die DIC Opportunity Fund GmbH für die laufende Unterstützung und Beratung bei An- und Verkäufen von Portfolien bzw. Einzelobjekten für den Bereich „Opportunistische Investments“ sowie die Bereitstellung von Know-how auf diesem Gebiet für sich und ihre Beteiligungsunternehmen auf der Grundlage der Ergänzungsvereinbarung vom 22. Oktober 2004 Dienstleistungen der DIC Asset AG in Anspruch. Die Höhe des Entgelts orientiert sich an dem jeweils zur Erledigung von projektbezogenen Arbeiten angefallenen Personal- und Sachaufwand

auf der Basis der Finanz- und Personalbuchhaltungsunterlagen der Vertragsparteien. Die sich hieraus ergebenden Vergütungsansprüche werden quartalsweise zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer in Rechnung gestellt. Zusätzlich sind der DIC Asset AG im Zusammenhang mit der Tätigkeit für die DIC Opportunity Fund GmbH entstandene Auslagen zu erstatten. In den Jahren 2005 bis 2009 sind keine Zahlungen angefallen.

#### **Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG**

Die DIC Asset AG hat sich für die Jahre 2003, 2004 und 2005 gegenüber der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, der alleinigen Komplementärin der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, zu einem Ersatz von 50% der Kosten verpflichtet, die der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG für die Beschäftigung von Vorstandsmitgliedern entstehen, die ihre Tätigkeit ganz oder teilweise auch für die DIC Asset AG ausüben. Mit Ausnahme der Nebenleistungen erhalten seit Anfang 2006 sämtliche Vorstandsmitglieder der DIC Asset AG ihre Tätigkeit bei der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG ausschließlich von dieser vergütet. Für die von Herrn Ulrich Höller aufgewandten Nebenleistungen für das Geschäftsjahr 2009 belief sich der Erstattungsbetrag auf TEUR 8 (Vorjahr TEUR 22).

Aufgrund des „German Investment Program Agreements“ vom 29. Juli 2004 und des „Investment And Shareholder Agreements“ vom 7. Juni 2005 nehmen bestimmte Beteiligungsgesellschaften der DIC Asset AG, nämlich die DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH, die DIC MSREF Berlin GmbH, die DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH, die DIC MainTor GmbH (ehem. DIC MSREF Weißfrauenstraße GmbH), die DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, die DIC MSREF HT Portfolio GmbH sowie die DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH und ihre jeweiligen 100%igen Objektgesellschaften verschiedene Dienstleistungen der

Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG in Anspruch. Die vorgenannten Gesellschaften haben dementsprechend mit der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG jeweils zum Zeitpunkt der Gründung der entsprechenden MSREF-Beteiligungsgesellschaften Verträge über die Erbringung verschiedener Management-Dienstleistungen sowie Provisionen bei der Vermietung und beim Abverkauf von Immobilien vereinbart. Ferner sind bei der DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH, der DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, der DIC MSREF HT Portfolio GmbH sowie der DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH besondere Vergütungen für Leistungen bei der Weitervermietung und im Falle der DIC MainTor GmbH, der DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, der DIC MSREF HT Portfolio GmbH sowie der DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH auch eine Vereinbarung über eine Entwicklungsvergütung getroffen.

Mit dem „Sale and Transfer Agreement“ vom 17. August 2009 hat die Gesellschaft zusammen mit der DIC Opportunity Fund GmbH sowie der DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. KGaA unmittelbar bzw. mittelbar den von der MSREF V Lily Holding B.V. gehaltenen Anteil von 50% an der DIC MSREF Weißfrauenstraße GmbH mit Wirkung zum 11. September 2009 übernommen. Die DIC MSREF Weißfrauenstraße GmbH wurde anschließend in die DIC MainTor GmbH umfirmiert. An der DIC MainTor GmbH ist die Gesellschaft nunmehr direkt und indirekt mit 40% beteiligt; die restlichen 60% werden von der DIC Opportunity Fund (30%) sowie der DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. KGaA (30%) jeweils indirekt gehalten. Die bestehenden Dienstleistungsvereinbarungen werden unverändert fortgeführt.

Nach den jeweiligen Asset Management Agreements haben die MSREF-Beteiligungsgesellschaften an die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG die folgenden Vergütungen zu leisten:

- Base Management Fee: 0,5% bis 3% der Netto-Jahresmiete;
- Leasing Fee (entspricht einer Vermietungsprovision): 2,5 Netto-Monatsmieten bzw. eine Netto-Monatsmiete, falls ein externer Makler eingeschaltet ist;
- Disposition Fee (entspricht einer Verkaufsprovision): 1% bis 3% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls kein externer Makler eingeschaltet ist bzw. 0,3% bis 1,5% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls ein externer Makler eingeschaltet ist;

– Tenant Improvement Fee (entspricht einer Gebühr für Leistungen bei Weitervermietung): 3,5% bis 5% der für einen Mieterausbau angefallenen internen und externen Kosten (insbesondere für Planung und Bauausführung) bzw. freie Vereinbarung auf Basis dieses Aufwandes;

– Development Fee (entspricht einer Entwicklungsvergütung): für Leistungen der Projektentwicklung bis zur Erstvermietung aufwandsabhängige oder marktübliche Vergütung.

In den Jahren 2009 und 2008 sind an die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, an welcher MSREF mit 25,1% des Grundkapitals beteiligt ist, folgende Vergütungen geflossen, Ausweis jeweils ohne gesetzliche Umsatzsteuer:

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Base Mgm. Fees	Leasing Fees	Dispos. Fees	TI/Devel. Fees	Summe
DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH	2009	16.374	13.002	73.125	100.000	202.501
	2008	8.742	0	18.250	300.000	326.992
DIC MSREF Berlin GmbH	2009	94.410	0	0	0	94.410
	2008	92.771	0	0	0	92.771
DIC MainTor GmbH (ehem. DIC MSREF Weißfrauenstraße GmbH)	2009	294.000	0	0	0	294.000
	2008	294.000	0	0	650.000	944.000
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	2009	68.074	0	18.000	0	86.074
	2008	68.907	0	207.750	0	276.657
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	2009	71.470	0	157.500	0	228.970
	2008	73.416	0	0	0	73.416
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	2009	124.315	0	0	0	124.315
	2008	122.730	0	0	0	122.730
DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH	2009	81.348	92.144	296.088	0	469.580
	2008	91.174	123.990	120.550	0	335.714
<b>Gesamtsummen</b>	<b>2009</b>	<b>749.991</b>	<b>105.146</b>	<b>544.713</b>	<b>100.000</b>	<b>1.499.850</b>
	<b>2008</b>	<b>751.740</b>	<b>123.990</b>	<b>346.550</b>	<b>950.000</b>	<b>2.172.280</b>

Die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG verfügt außer ihrem Vorstand nicht über eigenes Personal. Sie bedient sich bei der Erbringung der ihr nach den Asset Management Agreements obliegenden Dienstleistungen ihrerseits zum Teil der Dienstleistungen der DIC Asset AG. Aufgrund einer Dienstleistungsvereinbarung vom 16. November 2005 (ergänzt durch fünf Nachträge infolge neu hinzuerworbener Portfolien) berechnet die DIC Asset AG dafür der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG Gebühren, deren Höhe davon abhängt, ob die jeweilige MSREF-Beteiligungsgesellschaft mit Zustimmung der Gesellschaft dritte Dienstleister eingeschaltet hat.

Im Einzelnen ist für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfolio- und Asset-Management eine Vergütung in Höhe von 2% der Netto-Jahresmiete bzw. 0,5% der Netto-Jahresmiete, soweit eine externe Verwaltungsgesellschaft eingeschaltet wird, vorgesehen. Die Unterstützung bei Vermietungen wird entgolten mit einer Vergütung in Höhe des 1,5-fachen der vereinbarten Netto-Monatsmiete bzw. des 0,75-fachen der vereinbarten Netto-Monatsmiete, soweit bei der Vermietung ein externer Makler eingeschaltet wurde. Das Entgelt für die Unterstützung in Verkaufsfällen beträgt 0,3% bis 1,5% des erzielten Erlöses bzw. 0,15% bis 0,75% des erzielten Erlöses, soweit ein externer Makler eingesetzt wurde. Bei Einzelobjekten und Projektentwicklungen bleibt eine einzelfallbezogene Vereinbarung vorbehalten. Auf der Basis dieser Vereinbarung hat die DIC Asset AG für die Jahre 2009 und 2008 für Dienstleistungen mit Bezug auf die einzelnen MSREF-Beteiligungsgesellschaften folgende Beträge der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG in Rechnung gestellt, Ausweis jeweils ohne gesetzliche Umsatzsteuer:

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Base Mgm. Fees	Leasing Fees	Dispos. Fees	Summe
DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH	2009	14.499	9.508	36.563	60.570
	2008	6.242	0	9.125	15.367
DIC MSREF Berlin GmbH	2009	15.735	0	0	15.735
	2008	15.462	0	0	15.462
DIC MSREF Weißfrauenstraße (MainTor) GmbH	2009	196.000	0	0	196.000
	2008	196.000	0	0	196.000
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	2009	34.037	0	9.000	43.037
	2008	34.454	0	83.100	117.554
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	2009	34.172	0	78.750	112.922
	2008	35.771	0	0	35.771
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	2009	62.158	0	0	62.158
	2008	61.365	0	0	61.365
DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH	2009	40.674	64.253	148.148	253.075
	2008	45.587	75.178	40.825	161.590
<b>Gesamtsummen</b>	<b>2009</b>	<b>397.275</b>	<b>73.761</b>	<b>272.461</b>	<b>743.497</b>
	2008	394.880	75.178	133.050	603.108

Die Summe der hiernach von der Gesellschaft an die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG in Rechnung gestellten Beträge betrug im Geschäftsjahr 2009 TEUR 743 (im Vorjahr TEUR 603).

### DIC Capital Partners (Europe) GmbH

Die Gesellschaft hat der DIC Capital Partners (Europe) GmbH (vormals DIC Beteiligungs GmbH), die indirekt mehrheitlich die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG als Komplementärin der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA beherrscht, ein Darlehen über TEUR 700 zu einem Zinssatz von 4,5% p.a. (jährlich nachschüssig zahlbar) gewährt. Das Darlehen ist unbefristet und valutiert zum 31.12.2009 mit TEUR 440 (Vorjahr TEUR 421). Zur Besicherung der Darlehensrückzahlungs- und -zinsansprüche der Gesellschaft gegen die DIC Capital Partners (Europe) GmbH hat diese der Gesellschaft ihre Dividenden- und Darlehensrückzahlungsansprüche gegen die Deutsche Immobilien Chancen Objekt Mozartstraße 33a GmbH abgetreten.

Aufgrund der „Shareholder Agreements“ vom 27. November 2006 bzw. 9. Mai 2007 nehmen zwei weitere Beteiligungsgesellschaften der DIC Asset AG, nämlich die DIC Hamburg Portfolio GmbH bzw. die DIC HI Portfolio GmbH und ihre jeweiligen 100%igen Objektgesellschaften verschiedene Dienstleistungen der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG in Anspruch. Die DIC Hamburg Portfolio GmbH und die DIC HI Portfolio GmbH sind opportunistische Co-Investments, an denen die DIC Asset AG zu 20% beteiligt ist (unmittelbar zu 1,2% und mittelbar über die DIC Opportunistic GmbH zu 18,8%). Weitere Investoren sind die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA mit einer 30%-Beteiligung, welche von ihrer 100%igen Tochtergesellschaft DIC Opportunity Fund GmbH gehalten wird (unmittelbar zu 1,8% und mittelbar über die DIC Opportunistic GmbH zu 28,2%) sowie die DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. KGaA mit einer 50%-Beteiligung (unmittelbar zu 3% und mittelbar über die DIC Opportunistic GmbH zu 47%).

Die vorgenannten Beteiligungsgesellschaften haben dementsprechend mit der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG jeweils zum Zeitpunkt ihrer Gründung „Asset Management Agreements“ über die Erbringung verschiedener Management-Dienstleistungen sowie Provisionen bei der Vermietung und beim Abverkauf von Immobilien vereinbart. Ferner sind bei der DIC Hamburg Portfolio GmbH besondere Vergütungen für Leistungen bei der Weitervermietung und auch eine Vereinbarung über eine Entwicklungsvergütung getroffen.

Nach den bestehenden Dienstleistungsvereinbarungen („Asset Management Agreements“) haben diese DICP-Beteiligungsgesellschaften an die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG die folgenden Vergütungen zu leisten:

- Base Management Fee: 1% der Netto-Jahresmiete;
- Leasing Fee (entspricht einer Vermietungsprovision): 2,5 Netto-Monatsmieten bzw. eine Netto-Monatsmiete, falls ein externer Makler eingeschaltet ist;

– Disposition Fee (entspricht einer Verkaufsprovision): 0,75% bis 2,5% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls kein externer Makler eingeschaltet ist, bzw. 0,5% bis 1,5% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls ein externer Makler eingeschaltet ist;

– Tenant Improvement Fee (entspricht einer Gebühr für Leistungen bei Weitervermietung): 3,5% bis 4% der für einen Mieterausbau angefallenen internen und externen Kosten (insbesondere für Planung und Bauausführung) bzw. freie Vereinbarung auf Basis dieses Aufwandes;

– Development Fee (entspricht einer Entwicklungsvergütung): für Leistungen der Projektentwicklung bis zur Erstvermietung aufwandsabhängige oder marktübliche Vergütung.

In den Jahren 2009 und 2008 sind an die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, an welcher die DICP mit 7,5% des Grundkapitals beteiligt ist, folgende Vergütungen geflossen, Ausweis jeweils ohne gesetzliche Umsatzsteuer:

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Base Mgm. Fees	Leasing Fees	Dispos. Fees	TI/Devel. Fees	Summe
DIC Hamburg Portfolio GmbH	2009	96.350	90.655	318.548	0	505.552
	2008	108.019	0	278.500	0	386.519
DIC HI Portfolio GmbH	2009	227.147	0	106.350	0	333.497
	2008	237.160	0	0	0	237.160
<b>Gesamtsummen</b>	<b>2009</b>	<b>323.497</b>	<b>90.655</b>	<b>424.898</b>	<b>0</b>	<b>839.050</b>
	2008	345.179	0	278.500	0	623.679

Da die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG außer ihrem Vorstand nicht über eigenes Personal im Bereich der Immobilienverwaltung verfügt, bedient sie sich bei der Erbringung der ihr hiernach obliegenden Dienstleistungen zum Teil der Sach- und Personalmittel der DIC Asset AG.

Die DIC Asset AG berechnet dafür der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG Gebühren, deren Höhe davon abhängt, ob die jeweilige DICP-Beteiligungsgesellschaft mit Zustimmung der Gesellschaft dritte Dienstleister eingeschaltet hat.

Im Einzelnen beträgt die Höhe des Entgelts für Dienstleistungen im Bereich Portfolio- und Asset-Management 0,5%

der Netto-Jahresmiete. Die Unterstützung bei Vermietungen wird entgolten mit einer Vergütung in Höhe des 1,5-fachen der vereinbarten Netto-Monatsmiete bzw. des 0,75-fachen der vereinbarten Netto-Monatsmiete, soweit bei der Vermietung ein externer Makler eingeschaltet wurde. Das Entgelt für die Unterstützung in Verkaufsfällen beträgt 0,38% bis 1,25% des erzielten Erlöses bzw. 0,25% bis 0,75% des erzielten Erlöses, soweit ein externer Makler eingesetzt wurde. Bei Einzelobjekten und Projektentwicklungen bleibt eine einzelfallbezogene Vereinbarung vorbehalten. Auf der Basis dieser Vereinbarung hat die DIC Asset AG für die Jahre 2008 und 2009 für Dienstleistungen mit Bezug auf die einzelnen DICP-Beteiligungsgesellschaften folgende Beträge der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG in Rechnung gestellt, Ausweis jeweils ohne gesetzliche Umsatzsteuer:

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Base Mgm. Fees	Leasing Fees	Dispos. Fees	Summe
DIC Hamburg Portfolio GmbH	2009	48.175	55.781	159.604	263.560
	2008	54.009	0	138.875	192.884
DIC HI Portfolio GmbH	2009	113.574	0	53.175	166.749
	2008	117.330	0	0	117.330
<b>Gesamtsummen</b>	<b>2009</b>	<b>161.749</b>	<b>55.781</b>	<b>212.779</b>	<b>430.309</b>
	2008	171.340	0	138.875	310.215

#### Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF)

Die DIC Asset AG hat sich gemeinsam mit Gesellschaften der MSREF-Gruppe an Immobilieninvestitionen beteiligt. Dies betrifft:

- ein von der Frankfurter Sparkasse erworbenes Portfolio, welches über die DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH und ihre jeweils vier 100%igen Objektgesellschaften gehalten wird, mit Verträgen vom 22. Dezember 2004;
- den so genannten „eBay-Campus“, der von der DIC MSREF Berlin GmbH und ihren drei 100%igen Objektgesellschaften gehalten wird, mit Verträgen vom 23. August 2005;
- das Degussa-Areal in Frankfurt am Main, welches von der DIC MainTor GmbH und ihren drei 100%igen Objektgesellschaften gehalten wird, gemäß Verträgen vom 14. Oktober 2005; ausgelaufen mit Übernahme der MSREF-Anteile am 2. Oktober 2009;
- die von der MEAG übernommenen Objekte, welche von der DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH und ihren acht jeweils 100%igen Objektgesellschaften gehalten werden gemäß Verträgen von 14. Dezember 2005;
- die von Hochtief erworbenen Immobilien, welche von der DIC MSREF HT Portfolio GmbH und ihren zehn jeweils 100%igen Objektgesellschaften gehalten werden gemäß Verträgen vom 24. Mai 2006;

– die von der Falk-Gruppe übernommenen Immobilien, welche von der DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH und ihren sechs jeweils 100%igen Objektgesellschaften gehalten werden, gemäß Verträgen vom 16. August 2006; und

– das von der Landesbank Berlin erworbene Portfolio, welches über die DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH und ihre jeweils zwölf 100%igen Objektgesellschaften gehalten wird, mit Verträgen vom 16. Dezember 2006;

im Folgenden zusammen „Joint Venture-Gesellschaften“ genannt.

An den Objektgesellschaften des FF Südwest-Portfolios, des HT Portfolios und der von der MEAG übernommenen Immobilien ist die Gesellschaft zu jeweils 20% indirekt über die Portfoliogesellschaften beteiligt, daneben ist außer den mit jeweils 50% beteiligten Gesellschaften der MSREF-Gruppe noch die DIC Opportunity Fund GmbH mit jeweils 30% indirekt beteiligt. An den Objektgesellschaften des MainTor-Areals ist die Gesellschaft indirekt mit 40% beteiligt; die restlichen 60% werden von der DIC Opportunity Fund (30%) sowie der DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. KGaA (30%) gehalten.

Hinsichtlich der Verteilung der Gewinne steht den DIC-Gesellschaftern in Abhängigkeit der jeweils erreichten Eigenkapitalrendite ein Gewinn vorab zu. Dieser beträgt ab einer Eigenkapitalrendite von 17,5% 10% des Gewinns und steigert sich bei einer Eigenkapitalrendite von mehr als 27,5% auf bis zu maximal 30% des Gewinns.

Die Gesellschaft steht weiterhin mit den Joint Ventures in kreditvertraglichen Beziehungen. Hierbei fungiert die Gesellschaft sowohl als Darlehensgeber als auch als Darlehensnehmer. Die Darlehensbeziehungen sind jeweils als Kontokorrentkredit ausgestaltet, wobei ein Soll-Zinssatz von jeweils 6% p. a. vereinbart ist. Die Zinsen sind nachschüssig jeweils zum Jahres- oder Quartalsende fällig bzw. der Hauptsumme zuzuschlagen. Feste Laufzeiten sind ebensowenig vereinbart wie Sicherheiten. Bezüglich der zu den Bilanzstichtagen bestehenden Salden vgl. „25. Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen“.

#### **Forum European Realty Income II L.P. (Forum)**

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Forum European Realty Income S.ar.l. und Forum European Realty Income II L. P. (im Folgenden „Forum“ genannt) haben am 11. Juli 2008 zwei Verträge über die Begebung von Wandelanleihen abgeschlossen. Forum verlängert damit seine bestehende Wandelanleihe um weitere drei Jahre und zeichnet gleichzeitig eine zusätzliche Wandelanleihe mit einer Laufzeit von ebenfalls drei Jahren und der Option auf Wandlung von 1,52 Mio. Aktien der DIC Asset AG, die von der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA zu liefern sind. Im Gegenzug hat Forum seine Beteiligung von 4,9 % an die DIC-Gruppe übertragen.

Darüber hinaus ist die Gesellschaft durch den Beitritt zu einem Vertrag zwischen der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA und Forum vom 18. September 2005 gegenüber der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA berechtigt und verpflichtet, sich mit der Beteiligungsquote von 40% an sogenannten „opportunistischen Investitionen“ der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA zu beteiligen.

Aufgrund der 50%igen Beteiligung von weiteren Finanzinvestoren (z. B. MSREF) an den opportunistischen Investitionen beträgt der Eigenkapitalanteil der Gesellschaft durchgerechnet 20%.

#### **Rechtsgeschäfte mit leitenden Angestellten**

Mit leitenden Angestellten sowie deren nahen Angehörigen wurden Geschäfte nur im unwesentlichen Umfang betrieben.

#### **Beteiligungsverhältnisse**

An der DIC Asset AG ist die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, mittelbar und unmittelbar mit einem Minderheitsanteil von 39,4 % (Vorjahr: 39,4%) beteiligt. Die entsprechende Mitteilung gem. § 20 AktG liegt der Gesellschaft vor.

## Sonstige Angaben

### Mitteilungen nach § 160 AktG

Die vorliegenden Meldungen nach § 21 Abs. 1 WpHG bzgl. direkter und indirekter Beteiligungen am Kapital der DIC Asset AG sind in der Anlage 4 zum Anhang aufgeführt.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Datum vom 15. Februar 2010 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für das gemäß Kaufvertrag vom 9. September 2009 erworbene Objekt Pfungstadt, Am Griesheimer Weg (RMN-Portfolio), mit einem Investitionsvolumen in Höhe von TEUR 4.964.

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 28. Februar 2010 ging ein Objekt aus dem Berlin-Portfolio an einen neuen Investor über. Für das Objekt wurde ein anteiliger Verkaufserlös in Höhe von TEUR 1.525 erzielt.

Per Notarvertrag vom 18. Dezember 2009 wurde ein opportunistisches Objekt aus dem MEAG-Portfolio mit einem Verkaufserlös in Höhe von TEUR 1.300 veräußert. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang war am 31. Januar 2010. Die DIC Asset AG partizipiert an diesem Verkaufserlös mit 20%.

Darüber hinaus wurden im Erhellungszeitraum zwischen Bilanzstichtag und Freigabe zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses durch den Vorstand am 3. März 2010 keine wesentlichen Transaktionen beschlossen, eingeleitet oder durchgeführt.

### Mitarbeiter

Der Konzern beschäftigte in 2009 durchschnittlich 106 Mitarbeiter (Vorjahr 96 Mitarbeiter).

### Corporate Governance

Die nach §161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist abgegeben und den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht worden.

### Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender),  
Rechtsanwalt, Glattbach;

Herr Klaus-Jürgen Sontowski (stellvertretender  
Vorsitzender), Unternehmer, Nürnberg;

Herr Michael Bock, Mitglied des Vorstands  
der Provinzial Versicherungsanstalten der  
Rheinprovinz AG, Düsseldorf;

Herr Hellmar Hedder, Abteilungsleiter Portfolio  
Management Immobilien VersAm Versicherungs-Asset-  
management GmbH, Münster;

Herr Russell C. Platt, Chief Executive Officer  
Forum Partners, London/Großbritannien

Herr Bernd Wegener MRICS, Hauptabteilungsleiter  
Immobilienmanagement bei der Versicherungskammer  
Bayern, München.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben gleichzeitig Mitgliedschaften in folgenden anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien:

Prof. Dr. Gerhard Schmidt

- Grohe AG, Hemer: Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Grohe Beteiligungs GmbH, Hemer: Vorsitzender des Aufsichtsrats
- TDF Media Broadcast GmbH, Bonn: Mitglied des Aufsichtsrats
- TTL Information Technology AG, München: Mitglied des Aufsichtsrats
- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats \*
- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats \*
- DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats \*
- DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats \*\*
- DIC Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats \*\*
- DIC Capital Partners (Germany) III Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats \*\*
- DIC Capital Partners (Germany) III GmbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats \*
- DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats \*\*
- DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats \*
- DIC Development GmbH, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats \*

Klaus-Jürgen Sontowski

- GRR AG, Erlangen: Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
- DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats \*
- DIC Development GmbH, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Michael Bock

- Avenue des Arts, 35 S.A., Brüssel, Belgien: Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Kapitalbeteiligungsgesellschaft der Deutschen Versicherungswirtschaft AG, Berlin: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
- DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Mitglied des Aufsichtsrats \*\*
- DIC Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Mitglied des Aufsichtsrats \*\*
- DICP Capital SE, München: Mitglied des Aufsichtsrats
- MUK Kapitalbeteiligungsgesellschaft mbH, Köln: Mitglied des Aufsichtsrats \*\*
- GRR AG, Erlangen: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Litos Immobilien AG, München: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
- MEDICLIN Aktiengesellschaft, Offenburg: Mitglied des Aufsichtsrats
- Handwerksbau Niederrhein Aktiengesellschaft, Düsseldorf: Mitglied des Aufsichtsrats

Russell C. Platt

- DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Mitglied des Aufsichtsrats \*\*
- DIC Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Mitglied des Aufsichtsrats \*\*
- South Asian Real Estate Ltd, Indien: nichtgeschäftsführender Vorsitzender des Verwaltungsrats
- Duet India Hotels Asset Management Limited, Mauritius: Mitglied des Aufsichtsrats
- Crown Westfalen Bank AG, Bochum: Mitglied des Aufsichtsrats

\* Mandate im Sinne des § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG

\*\* Aufsichtsrat ist nicht auf Grund gesetzlicher Vorschriften zu bilden

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Vergütungen von insgesamt TEUR 204 an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt. Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 285 Satz 1 Nr. 9 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB, sind im Lagebericht angegeben.

An der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP ist der Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft, Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt, als Partner beteiligt. Die Sozietät hat im Aufwand erfasste Vergütungen für Rechtsberatungsleistungen in Höhe von TEUR 23 für das Geschäftsjahr 2009 und TEUR 36 für das Geschäftsjahr 2008 erhalten.

#### Vorstand

Dem Vorstand gehören an:

Herr Ulrich Höller (Vorsitzender),  
CEO, Diplom-Betriebswirt, Immobilienökonom (ebs),  
FRICS, Dreieich-Buchschlag;

Herr Markus Koch (stellvertretender Vorsitzender),  
CFO, Diplom-Kaufmann, Elz;

Herr Dr. Jürgen Schäfer,  
COO, Jurist, Immobilienökonom (ebs),  
FRICS, Bad Homburg.

#### Bilanzeid

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Frankfurt am Main, den 3. März 2010

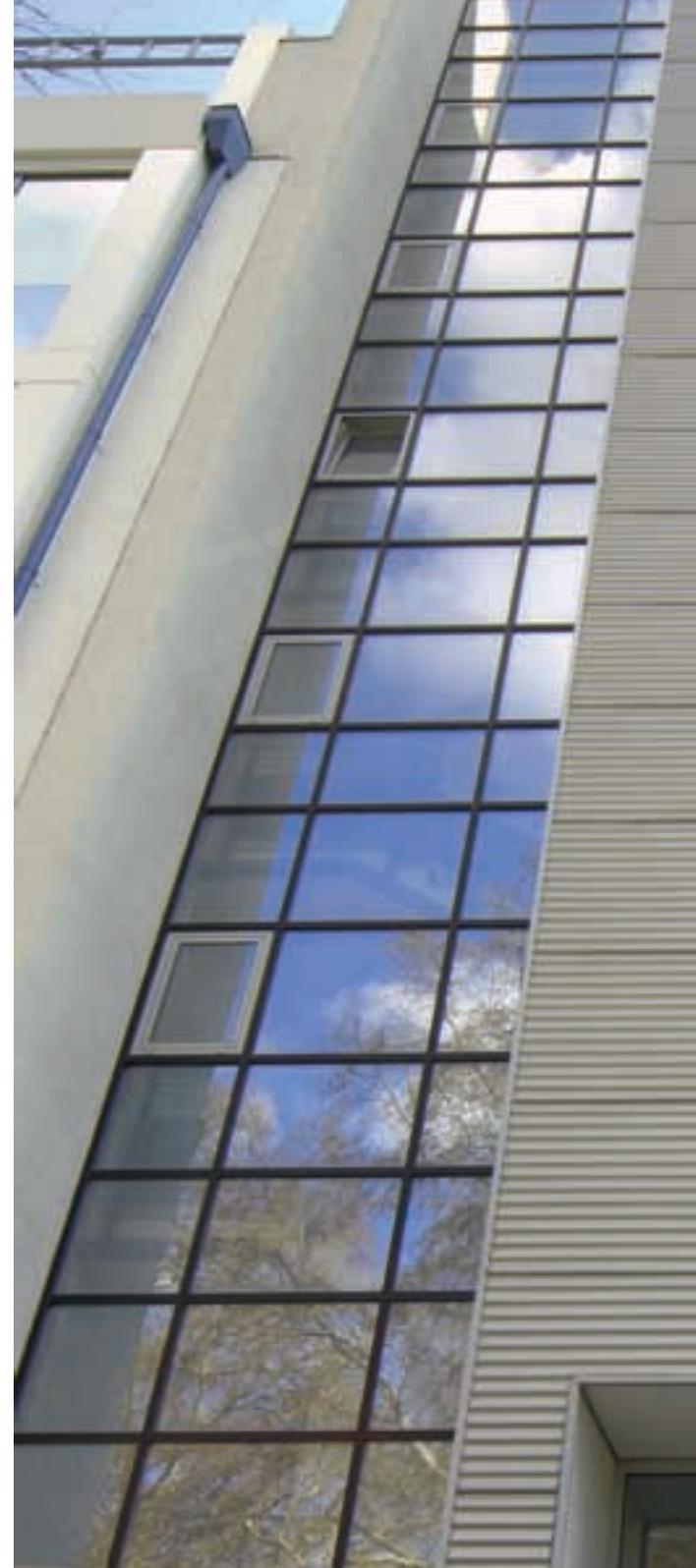
Der Vorstand



Ulrich Höller

Markus Koch

Dr. Jürgen Schäfer



## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der DIC Asset AG, Frankfurt am Main aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und zusammengefasstem Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den zusammengefassten Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den zusammengefassten Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit

erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen

Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der zusammengefasste Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Nürnberg, den 3. März 2010

Rödl & Partner GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Rödl  
Wirtschaftsprüfer

Danesitz  
Wirtschaftsprüfer

## Erklärung zur Unternehmensführung

Entsprechenserklärung und Corporate Governance-Bericht	125
Vergütungsbericht	128
Sonstige Angaben	130



## Entsprechenserklärung und Corporate Governance-Bericht

Die Prinzipien verantwortungsbewusster und guter Unternehmensführung bestimmen das Handeln der Leitungs- und Kontrollgremien der DIC Asset AG. Der Vorstand berichtet in dieser Erklärung über die Unternehmensführung nach § 289a HGB und erstattet – zugleich für den Aufsichtsrat – Bericht über die Corporate Governance des Unternehmens nach Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Vorstand und Aufsichtsrat befassen sich regelmäßig mit den Fragen guter Unternehmensführung. Insbesondere haben sie sich im Geschäftsjahr 2009 über die Neuerungen des Deutschen Corporate Governance Kodex informiert und mit der Erfüllung der Empfehlungen befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 3. Dezember 2009, die auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht worden ist.

Sie hat folgenden Wortlaut:

„Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass die DIC Asset AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 6. Juni 2008 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung am 3. Dezember 2008 bis zum 5. August 2009 entsprochen hat und ihnen in der Fassung vom 18. Juni 2009 seit dem 6. August 2009 entsprochen hat und entsprechen wird. Hiervon galten bzw. gelten jeweils die folgenden Ausnahmen:

- Die bestehende D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat sah und sieht abweichend von Ziffer 3.8 Abs. 2 des Kodexes derzeit noch keinen den neuen Vorgaben des § 93 Abs. 2 AktG entsprechenden Selbstbehalt vor, weil die Gesellschaft von den gesetzlich eingeräumten Übergangsfristen Gebrauch macht. Die Gesellschaft wird innerhalb dieser Übergangsfristen die bestehenden Regelungen zum Selbstbehalt in der D&O-Versicherung

an die neuen gesetzlichen Vorgaben anpassen und dabei auch einen entsprechenden Selbstbehalt für die Mitglieder des Aufsichtsrats vereinbaren.

- Den Mitgliedern des Vorstands sind als variable Vergütungsteile leistungsbezogene Zahlungen (Tantiemen) und Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien zugesagt. Die variablen Vergütungsteile tragen gemäß Ziffer 4.2.3 Abs. 2 des Kodexes positiven und negativen Entwicklungen innerhalb des vereinbarten Bemessungszeitraums insoweit Rechnung, als die Zahlungen entsprechend höher oder niedriger ausfallen oder ganz entfallen können. Bei Ausübung der Optionen erhalten die Vorstandsmitglieder aktienkursabhängige Zahlungen, die sich allein am Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft innerhalb eines Referenzzeitraums orientieren. Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 3 des Kodexes waren und sind die Optionen auf virtuelle Aktien daher nicht auf „anspruchsvolle, relevante Vergleichsparameter“ im Sinne des Kodexes bezogen.

Wir sind der Ansicht, dass durch zusätzliche Vergleichsparameter keine Erhöhung von Motivation und Verantwortungsgefühl erreicht werden kann. Eine Begrenzungsmöglichkeit für außerordentliche, nicht vorhergesehene Entwicklungen (Cap) war und ist abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 3 des Kodexes (Fassung 2008) in den bestehenden Vorstandsverträgen nicht vereinbart. Die jährliche Festsetzung der Tantiemen durch den Aufsichtsrat, der verhältnismäßig geringe Anteil der Optionen an der Gesamtvergütung des Vorstands und die sachgerechte Festlegung eines Basispreises machten nach Überzeugung der Gesellschaft eine Aufnahme von Begrenzungsmöglichkeiten verzichtbar. Bei künftigen Festsetzungen der Vorstandsvergütung wird der Aufsichtsrat die neue gesetzliche Vorgabe, für variable Vergütungsteile grundsätzlich eine Begrenzungsmöglichkeit für außerordentliche Entwicklungen zu vereinbaren, berücksichtigen.

- Beim Abschluss von Vorstandsverträgen ist darauf zu achten, dass Zahlungen an Vorstandsmitglieder bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund einschließlich Nebenleistungen zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten. Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 4 des Kodexes wurde und wird bei dem Abschluss von Vorstandsverträgen kein Abfindungs-Cap vereinbart. Eine solche Vereinbarung widerspricht dem Grundverständnis des regelmäßig auf die Dauer der Bestellungsperiode abgeschlossenen und im Grundsatz nicht ordentlich kündbaren Vorstandsvertrags. Darüber hinaus ist eine Begrenzung der Abfindungszahlung bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund nach unserer Auffassung in der Praxis einseitig durch die Gesellschaft nicht ohne weiteres durchsetzbar. Im Falle einer vorzeitigen einvernehmlichen Aufhebung eines Vorstandsvertrages werden wir uns bemühen, dem Grundgedanken der Empfehlung Rechnung zu tragen.

- Dem Aufsichtsrat obliegt der Vorschlag geeigneter Kandidaten für die Neu- oder Wiederbesetzung von Aufsichtsratsmandaten durch die Hauptversammlung. Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodexes wurde und wird kein Nominierungsausschuss gebildet. Da dem aus sechs Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat nur Vertreter der Anteilseigner angehören und sich die bisherige Praxis der Ausarbeitung von Wahlvorschlägen im Gesamtaufichtsrat als effizient erwiesen hat, sieht der Aufsichtsrat keine Notwendigkeit, einen Nominierungsausschuss zu bilden.

- Abweichend von Ziffer 5.4.6 Abs. 1 des Kodexes wurde und wird der stellvertretende Vorsitz im Aufsichtsrat bei der Vergütung des Aufsichtsrats nicht berücksichtigt. Da die Zahl der Vertretungsanlässe nach den bisherigen Erfahrungen gering ist, halten wir eine gesonderte Vergütung insoweit für verzichtbar.
- Der Halbjahresfinanzbericht wurde und wird auf Grund einer nicht vermeidbaren Terminenge geringfügig abweichend von Ziffer 7.1.2 des Kodexes nicht binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich gemacht. Alle anderen Quartalsfinanzberichte und den Konzernabschluss haben wir innerhalb der vom Kodex empfohlenen Fristen veröffentlicht und beabsichtigen dies auch künftig beizubehalten.

Frankfurt am Main, den 3. Dezember 2009  
Vorstand und Aufsichtsrat der DIC Asset AG“

#### **Angaben zu Unternehmensführungspraktiken**

Die DIC Asset AG misst der Corporate Governance einen hohen Stellenwert bei. Vorstand und Aufsichtsrat sehen sich in der Verpflichtung, durch eine verantwortungsbewusste und langfristig ausgerichtete Unternehmensführung für den Bestand des Unternehmens und eine nachhaltige Wertschöpfung zu sorgen. Zu einer guten Corporate Governance gehört auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand stellt ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen sicher (vgl. dazu die Ausführungen im Risikobericht) und sorgt für die Einhaltung von Recht und Gesetz sowie der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach Maßgabe der jährlichen Entsprechenserklärung. Unternehmensinterne Kontroll-, Berichts- und Compliancestrukturen werden kontinuierlich überprüft, weiterentwickelt und veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Weitergehender Unternehmensführungsinstrumente, wie eigener Corporate Governance-Grundsätze oder Compliance-Richtlinien, bedarf es auf Grund der unternehmensspezifischen Gegebenheiten der DIC Asset AG gegenwärtig nicht. Sollte auf Grund zukünftiger Entwicklungen die Implementierung zusätzlicher Instrumente erforderlich werden, werden Vorstand und Aufsichtsrat umgehend reagieren.

#### **Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat**

##### ▷ Duale Führungsstruktur

Wie im deutschen Aktiengesetz vorgeschrieben, besteht die duale Führungsstruktur der DIC Asset AG als börsennotierte Aktiengesellschaft aus Vorstand und Aufsichtsrat. Beide Gremien sind streng voneinander getrennt und können so ihren unterschiedlichen Aufgaben unabhängig nachkommen. Dem Vorstand obliegt die Leitung des Unternehmens, dem Aufsichtsrat die Überwachung.

##### ▷ Enge Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Interesse des Unternehmens arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat eng zusammen. Dies garantiert die optimale Nutzung der fachlichen Kompetenz der Gremienmitglieder und beschleunigt Abstimmungsprozesse. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über Strategie, Planung, Risikolage und Risikomanagement sowie aktuelle Geschäftsentwicklungen.

Der Vorstand entwickelt strategische Vorschläge, stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt dann für ihre Umsetzung. Bei im Einzelnen definierten Maßnahmen von wesentlicher Bedeutung wie beispielsweise umfangreicheren Investitionen ist nach der Geschäftsordnung für den Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats notwendig. Für seine Arbeit hat sich der Aufsichtsrat ebenfalls eine Geschäftsordnung gegeben. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr. Eine Zusammenfassung von Art und Umfang der Tätigkeit des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2009 liefert der Bericht des Aufsichtsrats.

#### ▷ Offenlegung von Interessenkonflikten

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt möglicherweise auftretende Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat offen. Soweit der Aufsichtsrat über Verträge mit Aufsichtsratsmitgliedern nach § 114 AktG beschließt, wirkt das betroffene Aufsichtsratsmitglied an der Beschlussfassung nicht mit.

#### ▷ Effizienz der Aufsichtsratsarbeit

Der Aufsichtsrat stellt seine Effizienz regelmäßig auf den Prüfstand. Die Prüfung erfolgt anhand eines unternehmensspezifisch ausgerichteten Fragebogens, dessen Auswertung zeitnah erfolgt. Die Ergebnisse werden besprochen und die Erkenntnisse in die weitere Arbeit integriert.

#### **Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Vorstand der DIC Asset AG besteht aus drei Mitgliedern: dem Vorsitzenden (CEO), dem für Finanzen und Controlling zuständigen stellvertretenden Vorsitzenden (CFO) sowie dem Vorstand Operatives Geschäft (COO). Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus einem Geschäftsverteilungsplan. Der Vorstand fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der an der Beschlussfassung teilnehmenden Mitglieder; bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden/Sprechers den Ausschlag.

Dem Aufsichtsrat der DIC Asset AG gehören sechs Mitglieder an, die sämtlich von der Hauptversammlung gewählt werden. Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden für eine Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird dabei nicht mitgerechnet. Die laufenden Amtszeiten der amtierenden Aufsichtsratsmitglieder enden auf Grund abweichender Bestellungstermine zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Bei Vorschlägen zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern wird auf die zur Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen geachtet, ebenso wie auf die Vielfalt in der Zusammensetzung (Diversity). Ehemalige Vorstandsmitglieder der DIC Asset AG sind nicht im Aufsichtsrat vertreten. Dem Gremium gehört eine ausreichende Anzahl unabhängiger Mitglieder an, die in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur Gesellschaft oder zu deren Vorstand stehen, die einen Interessenkonflikt begründen könnte.

Hinsichtlich der konkreten personellen Zusammensetzung beider Gremien und der Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB wird auf den Konzernanhang verwiesen.

#### **Gremienausschuss für effizientere Arbeit**

Der Aufsichtsrat hat aus dem Kreise seiner Mitglieder einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) eingerichtet, der den Aufsichtsrat bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben unterstützt und regelmäßig an den Gesamtaufsichtsrat berichtet. Der Prüfungsausschuss behandelt insbesondere Fragen der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und der Compliance. Er bewertet und überwacht die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und legt in Abstimmung mit ihm die Prüfungsschwerpunkte fest. Der Prüfungsausschuss tagt vor allem anlassbezogen.

Dem Prüfungsausschuss gehören folgende drei Mitglieder an:

- Michael Bock (Vorsitzender des Prüfungsausschusses)
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt
- Hellmar Hedder

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängiger Finanzexperte und verfügt aus seiner beruflichen Praxis als Finanzvorstand der Provinzial Rheinland Versicherung AG über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Die Einrichtung weiterer Ausschüsse ist zurzeit nicht vorgesehen.

## Vergütungsbericht

### Vergütung der Vorstandsmitglieder

Die Vergütung des Vorstands wird vom Aufsichtsrat beschlossen und regelmäßig überprüft. Die Vorstandsvergütung umfasst neben einer fixen Vergütung und Nebenleistungen eine variable, leistungsorientierte Komponente sowie eine Komponente mit langfristiger Anreizwirkung. Die Gesamtbezüge und die einzelnen Vergütungskomponenten stehen in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seiner persönlichen Leistung, der wirtschaftlichen Lage, dem Erfolg und den Zukunftsaussichten der DIC Asset AG und sind auch unter Berücksichtigung des Vergleichsumfeldes und der Vergütungsstruktur, die ansonsten in der Gesellschaft gilt, angemessen.

#### ▷ Variable, leistungsbezogene Vergütung

Die variable, leistungsbezogene Vergütung des Vorstands orientiert sich am operativen Ergebnis des DIC Asset-Konzerns und berücksichtigt damit positive wie negative Entwicklungen. Sie beträgt mindestens 50% (Herr Höller und Herr Koch) beziehungsweise höchstens 50% (Herr Dr. Schäfer) der Festvergütung. Die Höhe wird jährlich bis zum 30. April des Folgejahres vom Aufsichtsrat festgelegt.

#### ▷ Aktienbasierte Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung

Außerdem besitzen die Vorstandsmitglieder Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien der DIC Asset AG, die ebenfalls positiven wie negativen Entwicklungen Rechnung tragen. Die Optionen sind fiktiv ausgestaltet, sie berechtigen nicht zum Bezug von Aktien, sondern gewähren das Recht auf Barauszahlung. Die Vorstandsmitglieder erhalten bei Ausübung Zahlungen in Höhe des Börsenkurses abzüglich eines Betrags von 2,90 Euro (Herr Höller) bzw. 20,00 Euro (Herr Koch und Herr Dr. Schäfer) je virtueller Aktie. Die Ausübung der Optionen ist an die Erfüllung einer bestimmten Anzahl an Dienstjahren als Vorstandsmitglied geknüpft. Der Börsenkurs errechnet sich aus dem Durchschnitt der Schlusskurse in einem Referenzzeitraum von zehn Handelstagen. Der Gesamtwert der Aktienoptionen zum 31.12.2009 betrug nach IFRS 308 TEUR.

#### ▷ Beendigung der Vorstandstätigkeit

Die Vorstandsverträge enthalten – mit Ausnahme eines Vorstandsvertrags für den Fall eines „Change of Control“ – keine ausdrückliche Abfindungszusage. Abweichend von der Empfehlung in Ziffer 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex ist nicht vereinbart, dass Zahlungen an Vorstandsmitglieder bei vorzeitiger Beendigung der

Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund einschließlich Nebenleistungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten.

Im Fall eines „Change of Control“ hat der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Anstellungsvertrags. Bei Ausübung des Rechts zur Kündigung hat Herr Höller einen Anspruch auf eine Zahlung in Höhe der zweifachen Jahresgesamtbezüge des dem „Change of Control“ vorausgegangenen Geschäftsjahrs. Ist die verbleibende Restlaufzeit des Anstellungsvertrags kürzer als zwei volle Jahre, tritt an die Stelle der zweifachen Jahresgesamtbezüge der auf die kürzere Restlaufzeit pro rata errechnete Betrag der zweifachen Jahresgesamtbezüge.

#### ▷ Vergütung im Geschäftsjahr 2009

Ein Vorstandsmitglied übte neben seiner Tätigkeit für die DIC Asset AG im Geschäftsjahr 2009 die gleiche Funktion für die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG aus. Die von der DIC Asset AG gewährte Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder betrug im Geschäftsjahr 2009 1.711 TEUR.

### Vergütung des Vorstands 2009

in Euro	Feste Vergütung		Aktienkursorientierte Vergütung*	Sonstiges**	Gesamt 2009	Gesamt 2008
	Vergütung	Tantieme				
Ulrich Höller	399.999,96	100.000,00	255.500,00	3.013,68	758.513,64	160.166,60
Markus Koch	350.000,00	85.000,00	117.250,00	38.743,88	590.993,88	120.158,38
Dr. Jürgen Schäfer	250.000,08	50.000,00	33.700,00	27.347,76	361.047,84	385.657,00
<b>Gesamt</b>	<b>1.000.000,04</b>	<b>235.000,00</b>	<b>406.450,00</b>	<b>69.105,32</b>	<b>1.710.555,36</b>	<b>665.982,01</b>

\* die aktienkursorientierte Vergütung umfasst neben der Wertentwicklung der zum 31.12.2009 bestehenden Aktienoptionen auch den Wert der im abgelaufenen Geschäftsjahr ausgeübten Optionen der Herren Höller und Koch

\*\* Sonstige Vergütungen enthalten geldwerte Vorteile aus privater Dienstwagennutzung und Zuschüssen zu Versicherungen

### Virtuelle Aktienoptionen

in Euro	bestehend		Ausübung ab
	ausgeübt Stückzahl	Stückzahl	
Ulrich Höller	40.000	85.000	31.12.2011
Markus Koch	35.000	35.000	31.07.2011
Dr. Jürgen Schäfer	---	30.000	30.09.2010
<b>Gesamt</b>	<b>75.000</b>	<b>150.000</b>	

### Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

Die Vergütung des Aufsichtsrats basiert auf § 10 der Satzung der DIC Asset AG. Jedes Mitglied erhält eine der Tätigkeit angemessene, erfolgsabhängige Vergütung. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung von 15.000 Euro. Als variable, erfolgsabhängige Vergütung erhält das einzelne Mitglied 2.556,46 Euro für jedes Prozent Dividende, das über einen Prozentsatz von sieben Prozent berechnet auf den Betrag des Grundkapitals hinaus ausgeschüttet wird, höchstens jedoch 12.782,30 Euro. Der Vorsitzende erhält das Doppelte der festen und der variablen Vergütung. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält neben der Vergütung Ersatz seiner Auslagen inklusive Mehrwertsteuer.

Für die Mitgliedschaft in einem Ausschuss des Aufsichtsrats, der mindestens einmal im Geschäftsjahr getagt hat, erhalten die Aufsichtsratsmitglieder zusätzlich für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zu diesem Ausschuss eine Vergütung von 2.500 Euro pro Ausschuss, insgesamt jedoch höchstens 5.000 Euro. Der Vorsitzende eines Aufsichtsratsausschusses erhält das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung.

Die Gesamtvergütung der Aufsichtsratsmitglieder betrug im Geschäftsjahr 2009 TEUR 204. Darüber hinaus wurden für das Geschäftsjahr 2009 TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 36) an Vergütungen für bezogene Leistungen an die Rechtsanwaltskanzlei Weil, Gotshal & Manges LLP entrichtet, an der der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Partner beteiligt ist.

### Directors' Dealings im Geschäftsjahr 2009

Gemäß § 15a des Wertpapierhandelsgesetzes haben Führungspersonen des Unternehmens den Erwerb oder die Veräußerung von Aktien der DIC Asset AG und sich darauf beziehender Finanzinstrumente offen zu legen, wenn sie den Betrag von 5.000 Euro im Kalenderjahr mindestens erreichen. Im Geschäftsjahr 2009 hat die DIC Asset AG im Oktober 2009 von dem Vorstandsvorsitzenden Ulrich Höller die Mitteilung über die Veräußerung von 10.345 Aktien erhalten und veröffentlicht.

### Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Zahl der direkt oder indirekt (im Sinne von § 15a WpHG) von den Mitgliedern von Vorstand und Aufsichtsrat gehaltenen Aktien der Gesellschaft oder sich darauf beziehenden Finanzinstrumente ist geringer als ein Prozent der ausgegebenen Aktien. Dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats, Prof. Dr. Gerhard Schmidt, werden jedoch 39,37% der Stimmrechte an der DIC Asset AG nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet, die von der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA und ihren Tochterunternehmen DIC ML GmbH und DIC Opportunity Fund GmbH gehalten werden.

### Vergütung des Aufsichtsrats 2009

in Euro	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Vergütung Ausschussmitgliedschaft	Gesamt
Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender)	30.000	25.565	2.500	58.065
Klaus-Jürgen Sontowski (stellv. Vorsitzender)	15.000	12.782	---	27.782
Michael Bock	15.000	12.782	5.000	32.782
Hellmar Hedder	15.000	12.782	2.500	30.282
Russell C. Platt	15.000	12.782	---	27.782
Bernd Wegener	15.000	12.782	---	27.782
	<b>105.000</b>	<b>89.475</b>	<b>10.000</b>	<b>204.475</b>

## Sonstige Angaben

### **Aktionäre und Hauptversammlung**

In der Hauptversammlung nehmen die Aktionäre der DIC Asset AG ihre Rechte wahr. Die Hauptversammlung wählt die Aufsichtsratsmitglieder und beschließt über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Vergütung des Aufsichtsrats. Sie entscheidet über die Verwendung des Bilanzgewinns sowie über Satzungsänderungen und wichtige Strukturmaßnahmen, die die Grundlagen des Unternehmens berühren. Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, mit seinen angemeldeten Aktien abzustimmen und Fragen an den Vorstand zu stellen.

### **Transparente Kommunikation**

Die DIC Asset AG berichtet in jedem Quartal ausführlich über den Geschäftsverlauf und die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage. Zusätzlich wird die Öffentlichkeit über Unternehmensentwicklungen unter Nutzung vielfältiger Medien unterrichtet. Insiderinformationen, die den Kurs erheblich beeinflussen könnten, werden umgehend als Ad-hoc-Mitteilungen veröffentlicht. Die Website der DIC Asset AG ist ein wichtiges Werkzeug zur Information der Aktionäre, Investoren und der allgemeinen Öffentlichkeit. In deutscher und englischer Sprache bietet die DIC Asset AG hier Finanzberichte sowie Ad-hoc- und sonstige Mitteilungen an. Ein Newsverteiler hält interessierte Anleger auf dem Laufenden, der Finanzkalender informiert über wichtige Termine.

### **Rechnungslegung und Abschlussprüfung**

Die DIC Asset AG erstellt ihren Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Berücksichtigung der Empfehlungen der EPRA, der Einzelabschluss wird gemäß den Regelungen des HGB aufgestellt. Der Abschluss des Gesamtjahres wird vom Vorstand aufgestellt und vom Aufsichtsrat geprüft, ebenso wie die Quartals- und Halbjahresfinanzberichte. Der Aufsichtsrat schlägt auf Empfehlung des Prüfungsausschusses den Abschlussprüfer vor, der von der Hauptversammlung gewählt wird. Zuvor erklärt der Abschlussprüfer gegenüber dem Aufsichtsrat seine Unabhängigkeit.



## Bericht des Aufsichtsrats

### Beratung, Überwachung und Prüfung durch den Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2009 die Geschäftsführung der DIC Asset AG durch den Vorstand regelmäßig und sorgfältig überwacht und die strategische Unternehmensentwicklung und darüber hinaus bedeutende Einzelmaßnahmen begleitet.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Laufe des Geschäftsjahres über alle wesentlichen Fragen der Unternehmensplanung, über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns (einschließlich der Risiken, des internen Kontrollsystems und des Risikomanagements) und der Compliance sowie über bedeutende Geschäftsvorfälle informiert. Dies geschah regelmäßig, zeitnah und detailliert durch schriftliche und mündliche Berichterstattung. Abweichungen vom geplanten Geschäftsverlauf wurden vom Vorstand eingehend erläutert. Der Aufsichtsrat wurde in alle wesentlichen Entscheidungen frühzeitig eingebunden und hat – soweit erforderlich und im Sinne des Unternehmens – nach umfassender eigener Prüfung und Beratung seine Zustimmung erteilt.

2009 trat der Aufsichtsrat zu fünf ordentlichen und weiteren vier telefonischen Sitzungen zusammen. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats waren in mehr als der Hälfte der Sitzungen vertreten. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus vom Vorstand auch zwischen den Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt. An allen Sitzungen nahmen die Mitglieder des Vorstands teil.

Der Vorstand erläuterte in allen Sitzungen die operative Geschäftsentwicklung (insbesondere Vermietungs- und Verkaufsaktivitäten), die Umsatz- und Ergebnisentwicklung sowie die Finanzlage des Konzerns, die anschließend jeweils gemeinsam diskutiert wurden. Dem Aufsichtsrat lagen die Unterlagen und – falls benötigt – die schriftlichen Beschlussvorlagen jeweils rechtzeitig zur Vorbereitung der Sitzungen und Beschlüsse vor. Über Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand ausführlich und jeweils unverzüglich informiert. Falls notwendig, wurden Entscheidungen im Umlaufverfahren eingeholt.

### Schwerpunkte der Sitzungen

#### ▷ März 2009

Im Mittelpunkt der Sitzung stand das Ergebnis der vorangegangenen Prüfungsausschusssitzung, das ausführlich erörtert und diskutiert wurde. Der Jahresabschluss der DIC Asset AG für das Geschäftsjahr 2008 wurde festgestellt und dem Konzernabschluss zugestimmt. Die Tagesordnung der Hauptversammlung 2009 wurde diskutiert und verabschiedet. Darüber hinaus erläuterte der Vorstand die Eckpunkte der Konzernplanung für das Jahr 2009 inklusive Ergebnisprognose, über die im Anschluss beraten wurde. Ebenfalls Gegenstand der Beratungen waren die geplanten Verkaufsaktivitäten. In Abwesenheit des Vorstands legte der Aufsichtsrat dessen variable Vergütung für das abgelaufene Geschäftsjahr fest.

#### ▷ Mai 2009

Im Rahmen einer telefonischen Aufsichtsratssitzung berichtete der Vorstand über die Geschäftsentwicklung, die Ergebnisse des ersten Quartals 2009 und die geplanten Verkaufsaktivitäten. Ebenfalls im Mai stimmte der Aufsichtsrat per schriftlicher Beschlussvorlage dem vorgesehenen Verkauf von eigenen Aktien – bei Einhaltung gewisser Parameter – an einen strategischen Investor zu.

#### ▷ Juni 2009

In der Sitzung stellte der Vorstand die voraussichtlichen Ergebnisse des zweiten Quartals 2009 vor. Zudem wurden die Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten sowie der Status Quo der Zinssicherung und Vorschläge zur Nutzung des niedrigen Zinsniveaus vorgestellt und im Plenum diskutiert.

#### ▷ Juli 2009

Der Aufsichtsrat traf sich mit den Vorstandsmitgliedern zu einem Strategiemeeting, um eingehend über die Weiterentwicklung der Gesellschaft zu beraten. Die grundsätzliche Aufstellung und langfristige Ausrichtung der DIC Asset AG wurden diskutiert und bestätigt. Die für die erfolgreiche Entwicklung wesentlichen internen immobilienbezogenen Themen sowie relevante Wachstumspotenziale wurden herausgearbeitet und mögliche Strategien erörtert. Darüber hinaus war die Analyse der wesentlichen Faktoren für die Aktienkursentwicklung der DIC Asset AG ein Diskussionsthema.

#### ▷ August 2009

Der Vorstand präsentierte im Rahmen einer telefonischen Konferenz die Ergebnisse des zweiten Quartals 2009. Nach anschließender Diskussion wurde der Halbjahresbericht vom Aufsichtsrat gebilligt. Darüber hinaus stimmte der Aufsichtsrat dem Ankauf von Anteilen am MainTor-Projekt zu.

#### ▷ September 2009

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses berichtete über die vorangegangene Prüfungsausschusssitzung, bei der vor allem Immobilienbewertungsthemen und Prüfungsfragen behandelt wurden. Der Vorstand aktualisierte seine Einschätzung der Ergebnisentwicklung und informierte über den Stand der Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten. Darüber hinaus wurde die Absicherung der langfristigen Finanzierung erörtert. Der Aufsichtsrat stimmte nach Erörterung dem Vorschlag zu, zur vollständigen Integration des Immobilienmanagements die restlichen Anteile an der DIC ONSITE zu erwerben.

#### ▷ November 2009

In der Sitzung erläuterte der Vorstand den Status quo bei Objektverkäufen und Vermietungsaktivitäten und das weitere Vorgehen. Darüber hinaus wurden Finanzierungsthemen und mögliche Wachstumsperspektiven dargestellt und das weitere Vorgehen im Plenum diskutiert.

#### **Bericht aus dem Prüfungsausschuss**

Für eine effiziente Aufgabenverteilung hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss eingerichtet. Er befasst sich insbesondere mit Fragen der Rechnungslegung und des Risikomanagements (inklusive dem internen Kontrollsystem), der Compliance sowie der Vorbereitung der Erteilung des Prüfungsauftrages an den Abschlussprüfer und der Festlegung von Prüfungsschwerpunkten. Der Prüfungsausschussvorsitzende berichtete dem Aufsichtsratsplenum regelmäßig und ausführlich über die Ausschussarbeit.

Herr Michael Bock als Vorsitzender des Prüfungsausschusses ist unabhängiger Finanzexperte und verfügt als Finanzvorstand der Provinzial Rheinland Versicherung AG über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Weitere Mitglieder sind der Vorsitzende des Aufsichtsrats Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt und Herr Hellmar Hedder.

2009 trat der Prüfungsausschuss zweimal zusammen. Der Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2008 sowie die zugehörigen Prüfungsberichte wurden im März 2009 zur Vorbereitung der Aufsichtsratssitzung in Gegenwart des Abschlussprüfers ausführlich geprüft und diskutiert. Ebenso wurden für die erforderlichen Beschlussfassungen Empfehlungen vorbereitet.

In der Sitzung im September 2009 standen Immobilienbewertungsfragen sowie Themen des Risikomanagements (inklusive dem internen Kontrollsystem) im Vordergrund. Darüber hinaus wurden rechtliche Änderungen mit Wirkung auf den Abschluss 2009 erörtert und schließlich, unter Beteiligung des Abschlussprüfers, die Prüfungsschwerpunkte für die Jahresabschlussprüfung festgelegt.

#### **Corporate Governance überprüft, Erklärung aktualisiert**

Im Berichtszeitraum hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig mit der Corporate Governance des Unternehmens beschäftigt. Die aktuelle Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand im Dezember 2009 abgegeben und diese auf der Internetseite zugänglich gemacht.

Detailliert berichten Vorstand und Aufsichtsrat über die Corporate Governance in dem eigenen Kapitel „Erklärung zur Unternehmensführung“. Dort ist auch die Entsprechenserklärung vollständig wiedergegeben.

#### **Jahres- und Konzernabschluss 2009 geprüft und festgestellt**

Der Vorstand stellte den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009 unter Einbeziehung des mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lageberichts auf. Dieser wurde durch die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Zunächst prüfte der Prüfungsausschuss die Abschlussunterlagen, um die Aufsichtsratssitzung über diese Unterlagen vorzubereiten. An der Sitzung im Februar 2010 nahm der Abschlussprüfer teil, berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand dem Ausschuss für Nachfragen zur Verfügung. Der Prüfungsausschuss erstellte auf dieser Basis einen Bericht über seine Tätigkeit und bereitete die Empfehlungen für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats vor.

Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009, den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands geprüft. Hierfür wurden diese Berichte, die Berichte des Abschlussprüfers und des Prüfungsausschusses rechtzeitig vorgelegt und in der Aufsichtsratssitzung im März 2010 eingehend erörtert und geprüft. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses informierte in der Aufsichtsratssitzung über die wesentlichen Inhalte und das Ergebnis der Vorprüfung des Prüfungsausschusses. Ebenso berichtete der Abschlussprüfer über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und beantwortete Nachfragen.

Der Aufsichtsrat schloss sich dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers an. Auf Grundlage seiner eigenen Prüfungen stellte der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen nicht zu erheben sind. Der Aufsichtsrat billigte entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der DIC Asset AG ist damit festgestellt.

### **Gewinnverwendungsvorschlag**

Im Zusammenhang mit dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat im Prüfungsausschuss und im Gesamtaufichtsrat auch die Bilanzpolitik und die Finanzplanung erörtert. Auf Grundlage seiner eigenen Prüfungen schließt sich der Aufsichtsrat dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an.

### **Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft**

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2009. Der Abschlussprüfer hat diesen Bericht geprüft, über das Ergebnis schriftlich berichtet und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die im Zeitpunkt ihrer Vornahme bekannt waren, die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Bericht des Vorstands und der des Abschlussprüfers lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Prüfung vor. In den Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats wurden diese Berichte geprüft und eingehend erörtert. Hieran nahm der Abschlussprüfer teil und berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung.

Der Aufsichtsrat stimmte dem Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu und trat ferner dem Ergebnis der Prüfung des Berichts durch den Abschlussprüfer bei. Als Ergebnis seiner Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu erheben sind.

### **Abschlussprüfer vorgeschlagen**

Der Prüfungsausschuss empfahl dem Aufsichtsrat, der Hauptversammlung die Wahl der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010 sowie zum Prüfer für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts vorzuschlagen. Gestützt auf diese Empfehlung verabschiedete der Aufsichtsrat einen entsprechenden Wahlvorschlag an die Hauptversammlung.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre geleistete Arbeit und den engagierten Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr.

Frankfurt am Main, 3. März 2010



Der Aufsichtsrat  
Prof. Dr. Gerhard Schmidt  
- Vorsitzender -

**Übersicht Beteiligungen**  
Anlage 1 des Anhangs zum Konzernabschluss

**Konsolidierte Unternehmen**

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Erlangen	100,0	DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Berlin Rosenthalerstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance GmbH, Frankfurt	100,0	DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Langensfeldbold Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Neumarkt GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP München Hanauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Oberursel GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Hallbergmoos Lilienthalstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 1 GmbH 6 Co.KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Dreieich GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0	WACO Projektmanagement AG, Luxemburg	100,0	DIC DP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OF Reit 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OF Reit 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Trier GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Herborn-Seelbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Köln 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Unkel GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Leipzig GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Regensburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Mannheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Flensburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Frankfurt-Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Stadtbadgalerie Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Frankfurt-Kaiserstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 München GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Langenhagen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Bonn GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Coblenzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Schwaben GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Bonn GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Köln GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln Silo GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Düsseldorf Nordstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Düsseldorf Nürnberger Straße GmbH, Frankfurt a. M.	100,0	DIC ONSITE GmbH, Mannheim	100,0
DIC AP Objekt Mainz GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Braunschweig GmbH, Frankfurt am Main	94,8
DIC AP Objekt P6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8
DIC AP Objekt Stuttgarter Str. GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0	Deutsche Immobilien Chancen Objekt Mozartstr. 33a GmbH, Erlangen	94,0
DIC AP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,0
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Bielefeld	99,2
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 50 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH, Erlangen	90,0
DIC AP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt a. M.	100,0	Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Erlangen	90,0
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Hamburg Halenreie GmbH, Frankfurt am Main	100,0		
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Düsseldorf Erkrather Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0		
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt a. M.	100,0		

## Übersicht Beteiligungen

Anlage 2 des Anhangs zum Konzernabschluss

### Gemeinschaftsunternehmen mit quotaler Konsolidierung

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC MSREF Berlin GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Objekt Berlin 1 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Objekt Berlin 2 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Objekt Berlin 3 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF Frankfurt Objekt Zeil GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF Frankfurt Objekt Hasengasse GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF Frankfurt Objekt Börsenplatz GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Hardenbergstraße GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Berliner Straße GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Arnulfstraße GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Badensche Straße GmbH, Frankfurt a. M.	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Cottbus GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	50,0

## Übersicht Beteiligungen

Anlage 3 des Anhangs zum Konzernabschluss

### Gesellschaften, an denen mittelbare und unmittelbare Beteiligungen von 20% bzw. 40% bestehen

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC MainTor GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Koblenz Frankenstraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Koblenz Rizzastraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MainTor Südareal GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Schaumainkai GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF HMDD Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF HMDD Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF HMDD Objekt Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 6 GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF HMDD Objekt Radolfzell GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF HMDD Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF HMDD Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF HMDD Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF HMDD Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF HT Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF HT Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF HT Objekt Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF HT Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF HT Objekt Krefeld GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF HT Objekt Mannheim GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF HT Objekt Mörfelden-Walldorf GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Dammtorstraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF HT Objekt Neu-Ulm GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Ernst-Mantius-Straße GmbH, Frankfurt a. M.	20,0		
DIC MSREF HT Objekt Saarbrücken GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Großmannstraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF HT Objekt Weimar GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Harburger Ring GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF FF Südwest Objekt München 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Schädlerstraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF FF Südwest Objekt München 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Schlossstraße GmbH & Co.KG, Frankfurt a. M.	20,0		
DIC MSREF FF Südwest Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Schwenkestraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF FF Südwest Objekt Würzburg GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF FF Südwest Objekt Heilbronn GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF FF Südwest Objekt Mainz GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC HI Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC HI Objekt Berlin Landsbergerstraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt a. M.	20,0	DIC Hamburg Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt a. M.	20,0	DIC Hamburg Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC HI Objekt Hamburg Steindamm GmbH, Frankfurt am Main	20,0				

**Angaben gem. § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG**

a. Die DICP Capital SE, München, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 17. September 2009 die Schwellen von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25% und 30% überschritten hat und zu diesem Tag 39,37% (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 39,37% der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von der DICP Capital SE kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH, Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, DIC Grund- und Beteiligungs GmbH und DIC Capital Partners (Europe) GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3% oder mehr beträgt.

b. Die solvia Vermögensverwaltungs GmbH, Wolfenbüttel, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass der von ihr gehaltene Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 20. Mai 2009 die Schwellen von 3% und 5% überschritten hat und insgesamt zu diesem Tag 5,11% (1.602.522 Stimmrechte) beträgt.

F. Rehm, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass der von ihm gehaltene Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 20. Mai 2009 die Schwellen von 3% und 5% überschritten hat und insgesamt an diesem Tag 5,11% (1.602.522 Stimmrechte) beträgt. Davon werden ihm 5,11% (1.602.522 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die solvia Vermögensverwaltungs GmbH, Wolfenbüttel, Deutschland, zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil 3% oder mehr beträgt.

c. Die Massachusetts Mutual Life Insurance Company, USA, hat uns gemäß §§ 21 Abs. 1, 24 WpHG mitgeteilt:  
Korrektur der Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG  
Die OppenheimerFunds Inc., Centennial, Colorado, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91% (911.303 Stimmrechte), die der OppenheimerFunds Inc. gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen sind.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG  
Die Oppenheimer Acquisition Corp., Centennial, Colorado, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91% (911.303 Stimmrechte), die der Oppenheimer Acquisition Corp. gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG

Die MassMutual Holding LLC, Springfield, Massachusetts, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91% (911.303 Stimmrechte), die der MassMutual Holding LLC gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

Korrektur der Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG

Die Massachusetts Mutual Life Insurance Company, Springfield, Massachusetts, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91% (911.303 Stimmrechte), die der Massachusetts Mutual Life Insurance Company gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

d. DIC ML GmbH, Frankfurt am Main, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 9. Juli 2008 die Schwelle von 10 % unterschritten hat. Der Stimmrechtsanteil der DIC ML GmbH beträgt zu diesem Tag 9,19 % (entsprechend 2.881.668 Stimmen).

e. DIC Opportunity Fund GmbH, Frankfurt am Main, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 die Schwelle von 3 % überschritten hat. Der Stimmrechtsanteil der DIC Opportunity Fund GmbH beträgt zu diesem Tag 4,85 % (entsprechend 1.519.000 Stimmen).

f. Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37 % (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 14,04 % der Stimmrechte (entsprechend 4.400.668 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihr kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH und DIC Opportunity Fund GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3 % oder mehr beträgt.

g. Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37 % (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 39,37 % der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihr kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH und Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3 % oder mehr beträgt.

h. DIC Grund- und Beteiligungs GmbH, Erlangen, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37 % (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 39,37 % der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihr kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH, Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA und Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3 % oder mehr beträgt.

i. DIC Capital Partners (Europe) GmbH, München, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37 % (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 39,37 % der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihr kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH, Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG und DIC Grund- und Beteiligungs GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3 % oder mehr beträgt.

j. GCS Verwaltungs GmbH, Glattbach, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37 % (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 39,37 % der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihr kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH, Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, DIC Grund- und Beteiligungs GmbH und DIC Capital Partners (Europe) GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3 % oder mehr beträgt.

k. Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Deutschland, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37 % (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihm 39,37 % der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihm kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH, Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, DIC Grund- und Beteiligungs GmbH, DIC Capital Partners (Europe) GmbH und GCS Verwaltungs GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3 % oder mehr beträgt.

- i. Die European Investors Inc., New York, USA, hat uns außerdem gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt/Main, am 17. Januar 2008 die Schwelle von 5% überschritten hat und zu diesem Tag 5,04% (1.581.134 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der European Investors Inc. 5,04% (1.581.134 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- m. MSREF V Marble B.V., Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,41% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden von MSREF V Marble B.V. unmittelbar gehalten.
- n. MSREF V Cosmos B.V., Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,41% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden MSREF V Cosmos B.V. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Eine Zurechnung erfolgt über MSREF V Marble B.V., deren zugerechnete Stimmrechtsanteile 3% oder mehr betragen.
- o. MSREF V International Holdings Coöperativ, U.A., Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,41% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden MSREF V International Holdings Coöperativ gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Eine Zurechnung erfolgt über MSREF V Marble B.V. und MSREF V Cosmos B.V., deren zugerechnete Stimmrechtsanteile jeweils 3% oder mehr betragen.
- p. Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P., New York, USA, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,41% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Eine Zurechnung erfolgt über MSREF V Marble B.V., MSREF V Cosmos B.V. und MSREF V International Holdings Coöperativ, U.A., deren zugerechnete Stimmrechtsanteile jeweils 3% oder mehr betragen.
- q. Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P., New York, USA, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,41% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Eine Zurechnung erfolgt über MSREF V Marble B.V., MSREF V Cosmos B.V. und MSREF V International Holdings Coöperativ, U.A., deren zugerechnete Stimmrechtsanteile jeweils 3% oder mehr betragen.
- r. Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P., New York, USA, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,41% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Eine Zurechnung erfolgt über MSREF V Marble B.V., MSREF V Cosmos B.V. und MSREF V International Holdings Coöperativ, U.A., deren zugerechnete Stimmrechtsanteile jeweils 3% oder mehr betragen.
- s. Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P., New York, USA, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,41% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Eine Zurechnung erfolgt über MSREF V Marble B.V., MSREF V Cosmos B.V. und MSREF V International Holdings Coöperativ, U.A., deren zugerechnete Stimmrechtsanteile jeweils 3% oder mehr betragen.
- t. MSREF V International-GP, L.L.C., New York, USA, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,41% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden MSREF V International-GP, L.L.C. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Eine Zurechnung erfolgt über MSREF V Marble B.V., MSREF V Cosmos B.V., MSREF V International Holdings Coöperativ, U.A., Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P., Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P., Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P. und Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P., deren zugerechnete Stimmrechtsanteile jeweils 3% oder mehr betragen.
- u. MSREF V, L.L.C., New York, USA, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,41% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden MSREF V, L.L.C. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Eine Zurechnung erfolgt über MSREF V Marble B.V., MSREF V Cosmos B.V., MSREF V International Holdings Coöperativ, U.A., Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P., Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P., Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P., Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P. und MSREF V International-GP, L.L.C., deren zugerechnete Stimmrechtsanteile jeweils 3% oder mehr betragen.
- v. MSREF V, Inc., New York, USA, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,41% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden MSREF V, Inc. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Eine Zurechnung erfolgt über MSREF V Marble B.V., MSREF V Cosmos B.V., MSREF V International Holdings Coöperativ, U.A., Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P., Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P., Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P., Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P., MSREF V International-GP, L.L.C. und MSREF V, L.L.C., deren zugerechnete Stimmrechtsanteile jeweils 3% oder mehr betragen.
- w. Morgan Stanley, New York, USA, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,87% (3.409.081 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden Morgan Stanley gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Eine Zurechnung erfolgt, unter anderem, über MSREF V Marble B.V., MSREF V Cosmos B.V., MSREF V International Holdings Coöperativ, Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P., Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P., Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P., Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P., MSREF V International-GP, L.L.C., MSREF V, L.L.C. und MSREF V, Inc., deren zugerechnete Stimmrechtsanteile jeweils 3% oder mehr betragen.
- x. Die Stichting Pensioenfonds ABP, Heerlen, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 4. Oktober 2007 die Schwelle von 3 % überschritten hat und an diesem Tag 3,23 % (das entspricht 921.580 Stimmrechten) beträgt.
- y. Die FMR Corp., Boston, Massachusetts, USA, hat uns gemäß § 21 (1) WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG am 1. Februar 2007 die Schwelle von 3% unterschritten hat und nun 1,71% beträgt. Die Stimmrechte werden der FMR Corp. gemäß § 22 (1) 2 WpHG i.V.m. § 22 (1) 1 Nr. 6 WpHG zugerechnet.

# Glossar

## **Assetmanagement**

Wertorientierter Betrieb und/oder Optimierung von Immobilien durch Vermietungsmanagement, Neu-positionierung oder Modernisierung

## **At equity-Methode**

Form der (Unternehmens)wertbestimmung anhand abgezinster zukünftiger Mittelzuflüsse

## **Börsenkapitalisierung**

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

## **Cashflow**

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

## **Change of Control-Klausel**

Vertragliche Regelung für den Fall einer Übernahme durch ein anderes Unternehmen

## **Core-Immobilie**

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

## **Corporate Governance**

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

## **Derivative Finanzinstrumente**

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

## **EBIT (Earnings before Interest and Taxes)**

Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern

## **EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation)**

Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern und Abschreibungen

## **EPRA-Index**

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

## **Fee**

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

## **FFO (Funds from Operations)**

Operatives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, vor Abschreibungen, Steuern und Gewinnen aus Verkäufen und Entwicklungsprojekten sowie Erträgen aus Beteiligungen

## **Financial Covenants**

Financial Covenants (Kreditklauseln) sind Bedingungen, die durch Kreditinstitute bei der Kreditgewährung gestellt werden und die an die Erreichung von finanziellen Kennzahlen (bspw. Verschuldungsgrad oder Zins- und Kapitaldienstdeckungsquoten – ISCR, DSCR) während der Laufzeit geknüpft sind

## **Hedge (Cashflow Hedge, Fair Value Hedge)**

Abschluss eines Vertrags zur Absicherung und Kompensation von finanziellen Risikopositionen

## **IFRS (International Financial Reporting Standards)**

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

### **Immobilien-Spezialfonds**

Immobilien-Spezialfonds sind offene Immobilienfonds, die ausschließlich für institutionelle Anleger (wie Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke, Stiftungen etc.) aufgelegt werden

### **Impairmenttest**

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

### **Joint Venture**

Rechtlich selbständiges Gemeinschaftsunternehmen, an dem zwei oder mehrere Gesellschaften beteiligt sind

### **NAV (Net Asset Value)**

Stellt den inneren Wert eines Unternehmens dar. Dazu werden die Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten ermittelt

### **Operating Leasing**

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

### **Percentage of Completion-Methode**

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

### **Prime Standard**

Segment der Frankfurter Wertpapierbörse mit der höchsten Relevanz und Reglementierungsdichte

### **Propertymanagement**

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

### **Redevelopment**

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

### **Refurbishment**

Meist bauliche Veränderungen an einer Immobilie im Hinblick auf eine Höherwertigkeit der Gebäudequalität und/oder Ausstattung

### **Spitzenmiete**

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

### **Verschuldungsgrad**

Verhältnis von bilanziellem Fremdkapital zu Gesamtkapital

### **Zinsswap**

Bei Zinsswaps werden Zahlungsströme aus festen und variablen Darlehen unter Vertragspartnern getauscht. Dadurch können gezielt Zinsrisiken innerhalb der Unternehmensfinanzierung abgesichert werden

## Quartalsübersicht 2009

in Mio. Euro	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009
Mieteinnahmen	33,2	34,1	33,5	32,8
Erlöse aus Immobilienverkauf	4,4	2,5	3,3	5,0
Gesamterträge	43,6	41,7	42,3	43,7
EBITDA	27,5	28,6	27,4	27,3
EBIT	20,2	20,9	19,8	19,4
FFO	10,2	11,5	13,9	12,0
Ergebnis vor Abschreibungen	9,9	11,2	13,1	12,4
Konzernüberschuss	2,6	3,5	5,4	4,6
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,08	0,12	0,17	0,15
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9,2	9,6	10,1	9,8
Marktwert Immobilienvermögen *	2.184,4	2.179,7	2.217,6	2.192,2
Bilanzsumme	2.214,4	2.223,2	2.209,1	2.213,4
Eigenkapital	512,8	528,6	517,7	530,7
Eigenkapitalquote in %	23,2	23,8	23,4	24,0
Schulden	1.701,6	1.694,6	1.691,5	1.682,7
Verschuldungsgrad in %	76,8	76,2	76,6	76,0

\* Unterjährige Akquisitionen zu Anschaffungskosten berücksichtigt

## 5-Jahresübersicht

in Mio. Euro	2005	2006	2007	2008	2009
Mieteinnahmen	18,1	38,4	93,6	134,5	133,6
Erlöse aus Immobilienverkauf	21,7	64,5	122,9	49,9	15,2
Gesamterträge	43,1	110,9	236,2	207,1	171,3
EBITDA	18,7	37,0	99,8	125,0	110,8
EBIT	14,7	28,5	80,0	97,0	80,3
FFO	7,4	21,8	44,6	42,7 *	47,6
Ergebnis vor Abschreibungen	10,4	23,5	55,9	53,2	46,6
Konzernjahresüberschuss	6,4	15,0	36,1	25,2	16,1
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,87	0,85	1,25	0,80	0,52
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7,8	23,9	28,7	37,2	38,7
Marktwert Immobilienvermögen	337,5	1.275,3	2.187,5	2.161,8	2.192,2
Bilanzsumme	369,8	1.343,7	2.121,5	2.214,8	2.213,4
Eigenkapital	115,3	534,0	612,7	533,8	530,7
Eigenkapitalquote in %	31,2	39,7	28,9	24,1	24,0
Schulden	254,4	809,7	1.508,8	1.681,0	1.682,7
Verschuldungsgrad in %	68,8	60,3	71,1	75,9	76,0
Net Asset Value	142,2	608,2	722,2	492,8	497,1
Net Asset Value pro Aktie in Euro	13,98	21,34	23,04	16,23	15,86
Dividende pro Aktie in Euro	0,56	0,75	1,65	0,30	0,30

\* bereinigt um Ertrag aus Syndizierung Projektbeteiligung

# Portfolio

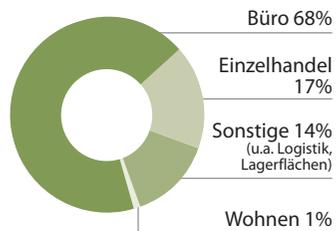
Stand: 31.12.2009

	Core plus	Value added	Opportunistische Investments	Gesamt
Anzahl Immobilien	48	137	133	318
Marktwert Portfolio in Mio. Euro	992,4	930,1	269,7	2.192,2
Portfolioanteil	45%	43%	12%	100%
Jahresnettomiete in Mio. Euro	66,5	60,5	15,4	142,4
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	469.100	637.100	168.300	1.274.500
Miete pro m <sup>2</sup> in Euro	12,19	9,28	8,82	10,38
Vermietungsquote	93,4%	82,8%	83,0%	86,7%

## Breite Diversifizierung, Fokus Büro

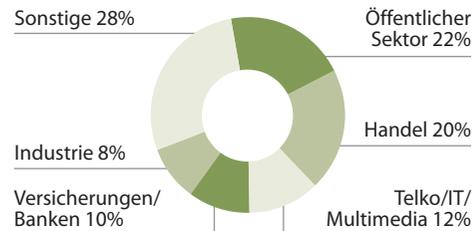
### Nutzungsarten

(Basis Mieteinnahmen)



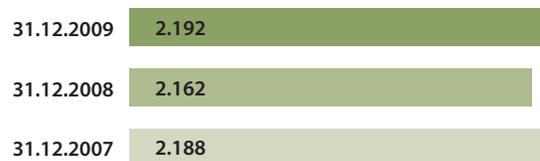
### Hauptmieter

(Basis Mieteinnahmen)



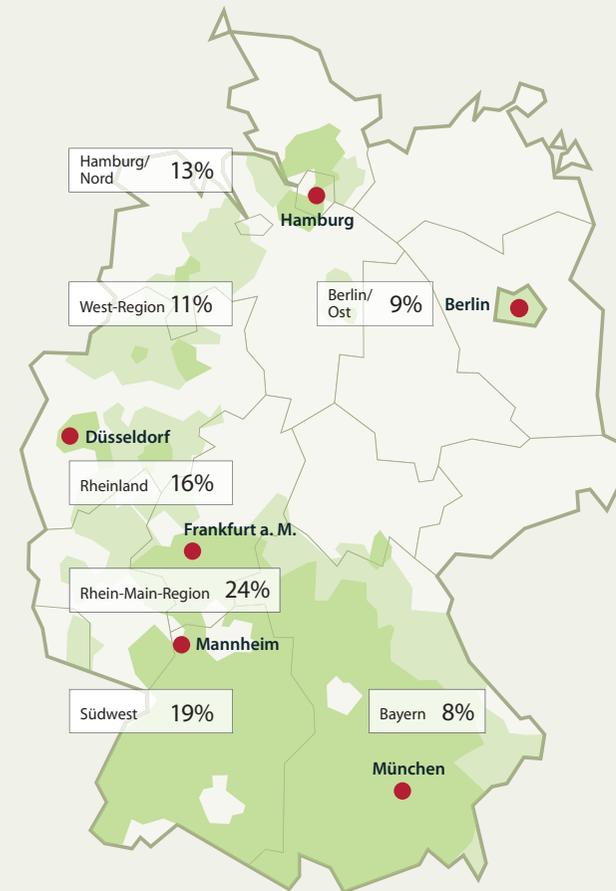
## Entwicklung des Portfoliovolumens

in Mio. Euro



## Regionale Verteilung

nach Nutzfläche in m<sup>2</sup>



● Niederlassungen

■ Region mit wirtschaftlich exzellenten Bedingungen

■ Region mit wirtschaftlich guten Bedingungen

(basiert auf einem regionalen Ranking aus „Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft“ 2009)

## Segment Core plus

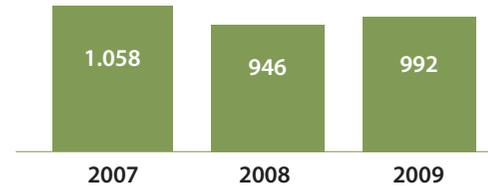
- Langfristige Vermietungen, hochwertige Objekte mit Wertschöpfungspotenzial
- Langfristiger Anlagehorizont und Diversifizierung

### Wesentliche Kennzahlen

in Mio. Euro	2009	2008	Δ
Mieteinnahmen	70,1	68,7	+1,4
Ergebnis vor Steuern (EBT)	7,4	10,5	-3,1
Marktwert Immobilienvermögen	992	946	+46

### Marktwert Immobilienvermögen

in Mio. Euro, zum 31.12.



## Segment Value added

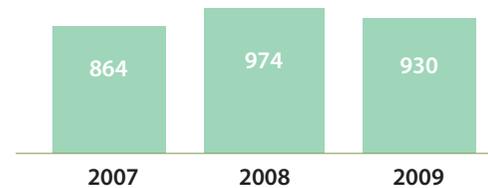
- Objekte mit kurz- und mittelfristig realisierbarem Wertschöpfungspotenzial
- Objekte mit höherem Ertrags-/Risikoprofil

### Wesentliche Kennzahlen

in Mio. Euro	2009	2008	Δ
Mieteinnahmen	63,5	65,8	-2,3
Ergebnis vor Steuern (EBT)	5,3	8,5	-3,2
Marktwert Immobilienvermögen	930	974	-44

### Marktwert Immobilienvermögen

in Mio. Euro, zum 31.12.



## Segment Opportunistische Investments

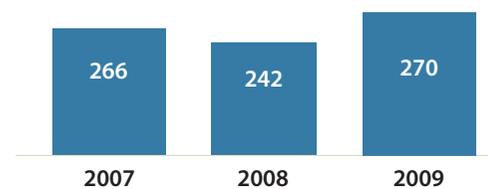
- Opportunistische Investments und Projektentwicklungen der DIC-Gruppe unter Beteiligung von Co-Investoren
- Hohes Wertschöpfungspotenzial

### Wesentliche Kennzahlen

in Mio. Euro	2009	2008	Δ
Ergebnis vor Steuern (EBT)	8,0	9,0	-1,0
Marktwert Immobilienvermögen	270	242	+28

### Marktwert Immobilienvermögen

in Mio. Euro, zum 31.12.





## Vorstand

Von links nach rechts:

**Markus Koch, 47**

Vorstand Finanzen & Controlling

**Ulrich Höller, 44**

Vorsitzender des Vorstands

**Dr. Jürgen Schäfer, 48**

Vorstand Operatives Geschäft

## Anschrift und Impressum

### DIC Asset AG

Grünhof · 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](mailto:ir@dic-asset.de)  
[www.dic-asset.de](http://www.dic-asset.de)



### **Zukunftsbezogene Aussagen**

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

### **Hinweis**

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

© März 2010

Herausgeber:

DIC Asset AG

Grünhof · Eschersheimer Landstraße 223

60320 Frankfurt am Main

Fotografie Vorstand:

Gaby Sommer, Lierschied

Konzept und Realisierung:

LinusContent AG, Frankfurt am Main

[www.linuscontent.com](http://www.linuscontent.com)

Direkt in der Mannheimer Innenstadt:  
die Niederlassung der DIC Asset AG  
in der Augustaanlage





