

GESCHÄFTSBERICHT 2010





Rheinwerk, Bonn

Vahrenwalder Welle, Hannover



Rizzastraße, Koblenz

Lilienthalstraße, Hallbergmoos

DIE DIC ASSET AG AUF EINEN BLICK

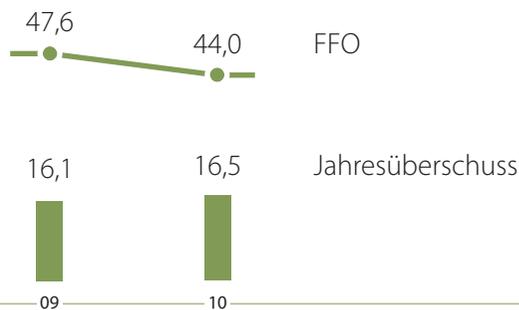
Operative Kennzahlen in Mio. Euro	2010	2009		H2 2010	H1 2010	
Bruttomieteinnahmen	124,9	133,6	-7%	60,8	64,1	-5%
Nettomieteinnahmen	113,9	123,8	-8%	55,5	58,4	-5%
Erlöse aus Immobilienverkauf	81,2	15,2	+434%	62,7	18,5	+239%
Gesamterträge	228,8	171,3	+34%	134,9	93,9	+44%
Gewinn aus Immobilienverkauf	5,1	1,5	+240%	4,5	0,6	+650%
Funds from Operations (FFO)	44,0	47,6	-8%	22,0	22,0	0%
EBITDA	105,4	110,8	-5%	53,5	51,9	+3%
EBIT	74,6	80,3	-7%	38,3	36,3	+6%
EBDA	47,3	46,6	+2%	25,4	21,9	+16%
Konzernüberschuss	16,5	16,1	+2%	10,2	6,3	+62%
Investitionen	17,2	74,2	-77%	6,3	10,9	-42%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37,7	38,7	-3%	22,3	15,4	+45%

Bilanzdaten in Mio. Euro	31.12.2010	31.12.2009		31.12.2010	30.06.2010	
Eigenkapitalquote in %	28,6	24,0	+19%	28,6	25,2	+14%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.718,2	2.024,2	-15%	1.718,2	2.001,6	-14%
Net Asset Value	598,5	497,1	+23%	598,5	--	--
Schulden	1.462,9	1.682,7	-13%	1.462,9	1.690,3	-13%
Bilanzsumme	2.050,0	2.213,4	-7%	2.050,0	2.259,4	-9%

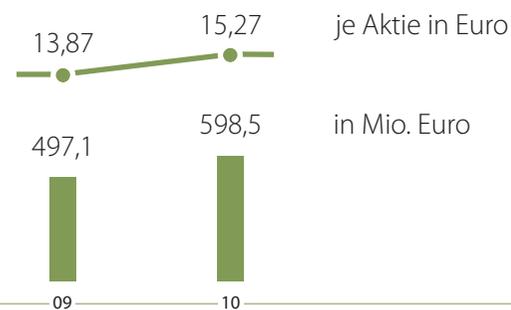
Kennzahlen je Aktie in Euro*	2010	2009		H2 2010	H1 2010	
FFO	1,18	1,47	-20%	0,56	0,62	-10%
EBDA	1,27	1,43	-11%	0,65	0,62	+5%
(Un)verwässertes Ergebnis	0,44	0,49	-10%	0,26	0,18	+44%
Net Asset Value	15,27	13,87	+10%	15,27	--	--

* Vorjahreszahl angepasst um Effekt aus der Kapitalerhöhung

FFO UND JAHRESÜBERSCHUSS in Mio. Euro



NET ASSET VALUE





<input type="checkbox"/> An die Aktionäre	2
<input type="checkbox"/> Die Aktie	6
<input type="checkbox"/> Konzernlagebericht	14

<input type="checkbox"/> Konzernabschluss	114
<input type="checkbox"/> Konzernanhang	121
<input type="checkbox"/> Bestätigungsvermerk	171
<input type="checkbox"/> Corporate Governance	172
<input type="checkbox"/> Bericht des Aufsichtsrats	181

<input type="checkbox"/> Übersichten	
Beteiligungsübersichten	185
Stimmrechtsmitteilungen 2010	187
Glossar	190
Quartalsübersicht 2010	192
5-Jahresübersicht	193
Portfolio	194
Impressum	197

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

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



nach dem für die gesamte Weltwirtschaft schwierigen Jahr 2009 stand 2010 im Zeichen eines sich zunehmend stabilisierenden Aufschwungs. Im letzten Quartal 2010 erfasste er auch die Immobilienwirtschaft, die traditionell erst spät die Konjunkturzyklen zu spüren bekommt. Den bis dahin weitgehend ruhigen Markt belebte eine wachsende Zahl an Transaktionen. Auch die Nachfrage nach gewerblichen Mietobjekten erhöhte sich wieder, was nicht zuletzt in einer Stabilisierung der Mietpreise zum Ausdruck kam. Das zweite Halbjahr 2010 betrachten wir als positiven Vorboten für 2011. Zudem leistete es auch einen wichtigen Beitrag dazu, dass wir das Geschäftsjahr 2010 deutlich besser abschließen konnten als noch zu Jahresbeginn erwartet und auch im weiteren Jahresverlauf prognostiziert.

Das Unternehmen hat die Chancen genutzt, um mit einem soliden Gesamtergebnis das im Jahr 2009 erzielte Resultat zu übertreffen. Dabei können wir vor allem auf eine erneut starke operative Leistung verweisen. Die wichtigsten Fakten sind:

- Der FFO übertrifft mit 44,0 Mio. Euro die abgegebene Prognose.
- In 2010 wurden mit 132 Mio. Euro mehr als doppelt soviel Immobilien wie im Vorjahr verkauft.
- Die Vermietungsleistung wurde zum Jahresende hin noch deutlich gesteigert: als Ergebnis stehen 256.600 vermietete Quadratmeter.
- Der Konzernüberschuss hat sich im Jahr 2010 auf 16,5 Mio. Euro erhöht.



Das Jahr 2010 haben wir nicht nur genutzt, um gute Ergebnisse unter immer noch schwierigen Rahmenbedingungen zu erreichen, sondern gleichzeitig das Unternehmen für eine führende Rolle im Aufschwung zu positionieren:

▷ **Etablierung eines weiteren Geschäftsfeldes**

Das Geschäftsmodell wurde mit dem Bereich Spezialfonds um ein weiteres stabiles Standbein erweitert und mit dem „DIC Office Balance I“ das erste Produkt erfolgreich an langfristig orientierte Investoren platziert.

▷ **Nachhaltige Einnahmen und stabile Werte**

Im Zentrum der Aktivitäten steht unser Portfolio mit seinen ertragsstarken Immobilien und den nachhaltigen Cashflows. Es kombiniert ein breites Chancenspektrum durch verschiedene Investmentsegmente mit einer hohen Risikodiversifizierung. Die Wertbeständigkeit und gute Qualität unserer Immobilien wurde mehrfach unterstrichen: Sowohl die Verkäufe als auch die Immobilienbewertung haben unsere Marktwerte bestätigt.

▷ **Langfristige Finanzierung**

Durch die langfristig ausgelegte Finanzierung steht der Immobilienbestand auf einem festen Fundament. Unser Unternehmen ist daher in der Lage, mit einem strategischen Ansatz Werte zu schaffen.

▷ Optionen für Unternehmenswachstum

Wir verfolgen auf allen Ebenen Möglichkeiten für gesundes und langfristiges Wachstum. Unser aktives Immobilienmanagement ist auf konsequente Wertsteigerung der Objekte ausgerichtet und garantiert eine organische Entwicklung. Für externes Wachstum besitzen wir seit Oktober 2010 noch ein weiteres Investmentsegment: Mit unserem Spezialfonds DIC Office Balance I investieren wir gemeinsam mit Investoren in erstklassige Core-Immobilien. Zugleich tätigen wir für den Fonds den An- und Verkauf sowie das operative Immobilienmanagement.

Am Erfolg des Jahres 2010 und der Perspektive unseres Unternehmens möchten wir unsere Aktionäre wie gewohnt beteiligen: Wir werden der Hauptversammlung vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 0,35 Euro pro Aktie auszuschütten.

Aus dem stabilen operativen Geschäft heraus richten wir den Blick 2011 nach vorne. Wir starten mit ambitionierten Zielen in einen neuen Marktzyklus:

- Wir sehen für unser Unternehmen Chancen für Portfoliowachstum in allen Investmentsegmenten. Auch infolge der erfolgreichen Verkäufe besitzen wir einen Liquiditätsbestand, der uns für den Wachstumskurs einen komfortablen Handlungsspielraum bietet. Wir sehen uns in den kommenden Monaten wieder stärker als Käufer denn als Verkäufer.

- In einem positiven Vermietungsmarkt können wir stärkere Akzente auf die Neuvermietung unserer Flächen setzen. Dies verbessert unsere Portfolioqualität und trägt dazu bei, Ertrags- und Wertschöpfungspotenziale umzusetzen. Für die kommenden Jahre gehen wir von einem Leerstandsabbau im Portfolio unseres Unternehmens und damit verbundener Mietwachstum aus. Wir werden als aktiver Assetmanager selbstverständlich auch in Zukunft Verkäufe tätigen, um zusätzliche Gewinne zu realisieren.
- Bei den beiden großen Projektentwicklungen MainTor und Opera Offices sind wir dank guter Vorbereitung in der Lage, das anziehende Tempo des Markts aufzunehmen. Wir erhöhen hier derzeit die Vermarktungsaktivitäten. Bei beiden Projekten – eine entsprechende Vorvermietung vorausgesetzt – rechnen wir mit einem Start der Bauaktivitäten in diesem Jahr.

Ein sichtbares Zeichen unserer kontinuierlichen Weiterentwicklung ist ab sofort unsere noch deutlichere Positionierung in der Außendarstellung. Der einheitliche Dachmarken- und Logoaufttritt wird die starke Wahrnehmung der gesamten DIC-Gruppe am deutschen Immobilienmarkt in Zukunft noch verstärken.

Insgesamt sehen wir im Jahr 2011 und auch in den folgenden Jahren gerade für Aktionäre und Investoren ungewöhnliche Kurspotenziale bei Immobilienwerten. Nach wie vor weisen die einschlägigen Indizes darauf hin, dass die deutschen Immobilienwerte im internationalen Vergleich noch kräftigen Nachholbedarf haben. Hinzu kommt, dass der Net Asset Value – der innere Vermögenswert – von Unternehmen in nicht wenigen Fällen noch immer deutlich höher als der Börsenwert liegt; das sind Zeichen, die attraktive Kursentwicklungen erwarten lassen. Und die DIC Asset AG wird alles dafür tun, dass Sie von dem vorhandenen Potenzial auch profitieren können.

Ihr anhaltendes Vertrauen, sehr geehrte Aktionäre, bestätigt uns darin, dass wir mit unserer soliden Einstellung und den langfristigen Wachstumszielen auf die richtigen strategischen Eckpfeiler setzen. Dafür möchten wir uns an dieser Stelle bedanken. Ebenso gilt unser Dank den vorbildlichen Leistungen unserer Mitarbeiter, die den Erfolg 2010 möglich gemacht haben. Wir blicken mit deutlichem Optimismus auf die nächsten Monate und freuen uns mit Ihnen auf ein interessantes Immobilienjahr für die DIC Asset AG.

Mit freundlichen Grüßen,



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Ulrich Höller
Vorsitzender des Vorstands

DIE AKTIE

Starkes zweites Halbjahr für DIC Asset-Aktie

Die Weltwirtschaft und auch die globalen Aktienmärkte machten 2010 die Kurseinbrüche und schlechten Nachrichten der Finanzkrise fast vergessen. Weil vor allem die Schwellenländer ihren beschleunigten Wachstumspfad fortsetzten, konnte sich die Industrieproduktion unter anderem auch in Deutschland wieder einem Normalmaß nähern. Aktienindizes in aller Welt reagierten mit steigenden Kursen. Jedoch herrscht weiterhin noch eine allgemeine Vorsicht, was die weiter hohe Volatilität der Kurse zeigt. Risiken aus Währungskursveränderungen, der Eigenkapitalausstattung von Banken sowie dem Insolvenzrisiko von Staaten und Unternehmen werden intensiv beobachtet. Der deutsche Aktienindex DAX legte 2010 um 16% zu, der SDAX sogar um 46%. Der EPRA Developed Europe, der als Index die größten börsennotierten Immobilienwerte in Europa abbildet, stieg etwas schwächer um 12%.

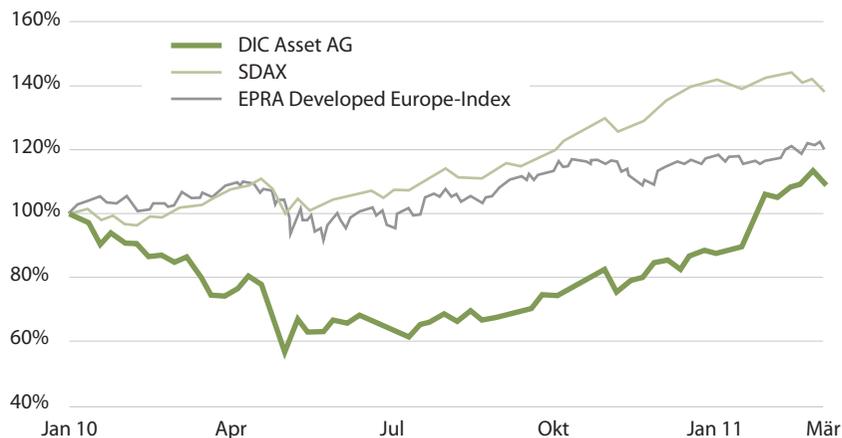
Ein guter Start ins neue Jahr 2010 führte unsere Aktie bis auf den Jahreshöchststand von 9,60 Euro. Danach zeigte sich der Aktienmarkt bis Mitte des Jahres belastet, vor allem für Immobilienaktien herrschte ein negatives Umfeld als Folge der Schuldenkrise in der Europäischen Union. Auch unser Wert notierte unter diesen Bedingungen schwächer. Trotz der Belastungen konnte während der laufenden Kapitalerhöhung im März und April 2010 stets ein Aufpreis zum Ausgabekurs aufrecht gehalten werden. Zusammen mit dem allgemeinen Marktrückgang fiel die Aktie bis Mai 2010 auf ihr Jahrestief von 5,30 Euro. Von diesem Punkt startete die DIC Asset-Aktie eine kräftige Aufholjagd. Anfangs noch gegen einen Markt in Seitwärtsbewegung wurde der Erholungskurs nach und nach zusätzlich angetrieben von einer zunehmend positiven Stimmung am Aktienmarkt, der dynamischen Konjunktur sowie unserer stabilen und positiven Ergebnisentwicklung. Mit kleineren Rückschlägen durch den volatilen Markt hielt der Aufwärtstrend im gesamten zweiten Halbjahr an. Das Jahr 2010 beendete unser Wert bei 8,34 Euro mit einem Plus von 2% gegenüber dem Stand zu Jahresbeginn.

Am 2. März 2011 lag die Marktkapitalisierung der DIC Asset AG bei rund 422 Mio. Euro.

Aktionäre stocken auf: Kapitalerhöhung mit hoher Überzeichnung

Im März 2010 führten wir eine Kapitalerhöhung um 25% der Aktien aus dem genehmigten Kapital durch, die sich ausschließlich an bestehende Aktionäre richtete. Durch den Verzicht auf den börslichen Bezugsrechtshandel konnten wir die Kapitalmaßnahme rasch und effektiv realisieren und dabei zugleich alle unsere Aktionäre gemäß ihrem jeweiligen Anteilsbesitz teilhaben lassen. Der Kursverlauf während des Bezugsangebots sowie die hohe Bezugsquote von über 85% spiegeln das große Vertrauen unserer Aktionäre wider. Für die nicht bezogenen Aktien bestand ein sehr starkes Interesse, die Überzeichnung entspricht insgesamt dem 4,4-fachen der gesamten Kapitalmaßnahme.

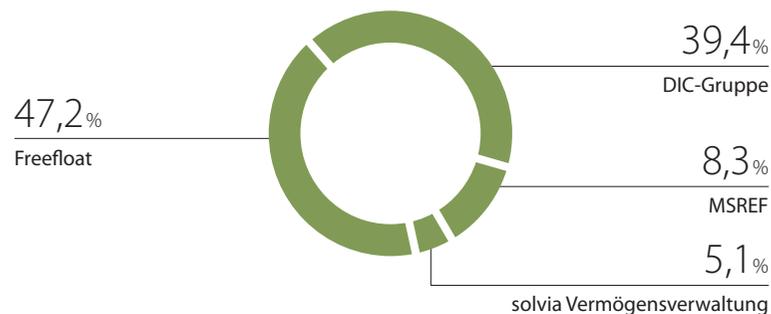
KURSENTWICKLUNG JANUAR 2010 – MÄRZ 2011



Aktionärsstruktur nahezu unverändert

Durch die Kapitalerhöhung hat sich die Aktionärsstruktur nur unwesentlich verändert. Die DIC-Gruppe hält seitdem 39,4% der Aktien, MSREF folgt mit 8,3% (vorher 10,4%) und die solvia Vermögensverwaltung kommt auf 5,1%. Der Streubesitz beläuft sich auf 47,2%. Nach den uns vorliegenden Stimmrechtsmitteilungen sind keine sonstigen Aktionäre bekannt, die direkt oder indirekt mehr als 10% des Grundkapitals halten. Die Stimmrechtsmeldungen sind auf unserer Website veröffentlicht.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



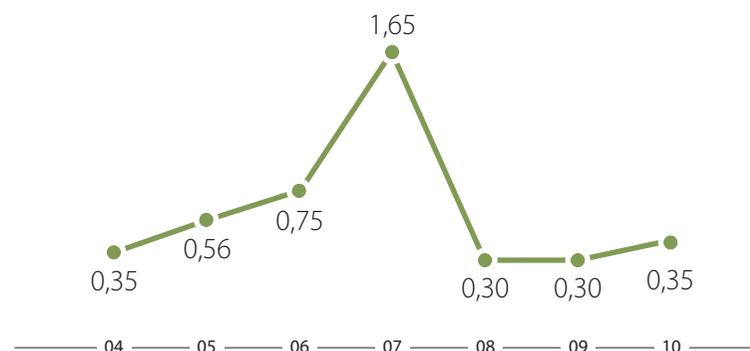
Dividende wird erhöht

Wir orientieren uns bei der Dividendenfestlegung in erster Linie am operativen Gewinn der DIC Asset AG. In die Bewertung fließen die aktuelle Unternehmensverfassung und die erwartete Marktentwicklung ein. Die Solidität und Robustheit des operativen Geschäft ist einer unserer zentralen strategischen Ansatzpunkte. Vom erfolgreichen Ergebnis und den erreichten Zielen 2010 möchten wir unsere Aktionäre angemessen profitieren lassen. Für das Geschäftsjahr 2010 schlägt der Vorstand daher der Hauptversammlung eine Dividendenausschüttung von 0,35 Euro je Aktie (in Summe 13,7 Mio. Euro) vor und setzt so die kontinuierliche Dividendenausschüttung der Vorjahre fort. Gleichzeitig erhöhen wir vor dem Hintergrund des erfolgreichen Geschäftsjahres, des verbesserten Transaktionsergebnisses und der aktuell wesentlich verbesserten Geschäftslage die Dividende um rund 17% deutlich. Die Dividendenzahlung entspricht einer attraktiven Rendite von 4,2% auf den Jahresschlusskurs.

Hauptversammlung

Am 5. Juli 2010 fand die Hauptversammlung wie auch in den Jahren zuvor in Frankfurt am Main statt. Der Vorstand präsentierte die Ergebnisse des Geschäftsjahrs 2009 und den aktuellen Geschäftsverlauf. Bei einer Präsenz von 73% des Grundkapitals entschieden die anwesenden Aktionäre über die Dividendenzahlung und wählten die Aufsichtsräte Russell Platt und Bernd Wegener für eine erneute Amtszeit in das Gremium. Vorstand und Aufsichtsrat wurden für das vergangene Geschäftsjahr entlastet. Zudem wurde mit großer Mehrheit der Schaffung eines genehmigten Kapitals in Höhe von 19,5 Mio. Euro zugestimmt.

DIVIDENDE JE AKTIE in Euro



Kapitalmarktkommunikation

Wir haben auch 2010 unsere offene und transparente Kommunikationspolitik dem Kapitalmarkt gegenüber beibehalten und stellenweise das Informationsniveau weiter ausgebaut, um Aktionären noch bessere Grundlagen für eine Investitionsentscheidung in unser Unternehmen zu bieten. So haben wir den Investor Relations-Bereich unserer Website ausgebaut, berichten unter anderem detaillierter über aktuelle Analystenurteile und bieten ergänzendes Zahlenmaterial sowie Unternehmenspräsentationen. Generell informieren wir unsere Aktionäre, Investoren und Analysten regelmäßig und zeitnah über Neuigkeiten innerhalb der DIC Asset AG. Auch Informationsveranstaltungen für institutionelle und private Anleger haben wir in unveränderter Frequenz fortgesetzt. Auf Grund der Wichtigkeit der Informationsaufgaben ist das Ressort Investor Relations direkt dem Vorstand unterstellt.

Zielgruppenorientierte Kontaktpflege in der IR

Einer der Schwerpunkte unserer Investor Relations-Arbeit war die Teilnahme an 15 Investorenkonferenzen und Roadshows bei institutionellen Anlegern in acht Ländern. Insgesamt haben Vorstand und IR-Team wieder in über 200 Gesprächen mit Aktionären, Investoren und Analysten das Geschäftsmodell und die Einschätzung zur aktuellen und zukünftigen Entwicklung der DIC Asset AG erläutert. Ebenfalls wichtig ist uns die jährliche Teilnahme an der Informationsveranstaltung Initiative Immobilien-Aktie in Frankfurt am Main, bei der wir gemeinsam mit Branchenunternehmen die Vorteile eines Engagements in Immobilienaktien einer breiten Öffentlichkeit zugänglich machen. Darüber hinaus haben wir in mehreren Telefonkonferenzen direkt nach Veröffentlichung unsere Jahres- und Quartalszahlen detailliert erläutert und Fragen beantwortet.

WESENTLICHE IR-TERMINE 2010

1. Quartal	
25.02.2010	HSBC Real Estate & Infrastructure Conference, Frankfurt
09.03.2010	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2009, Telefonkonferenz
März 2010	Roadshows in Frankfurt, Amsterdam, London, New York
2. Quartal	
10.05.2010	Veröffentlichung Zwischenbericht Q1/2010, Telefonkonferenz
17.05.2010	Roadshow Paris
26.05.2010	Kempen European Property Seminar 2010, Amsterdam
10.06.2010	Morgan Stanley European Property Conference 2010, London
3. Quartal	
05.07.2010	Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2009
17.08.2010	Veröffentlichung Zwischenbericht Q2/2010, Telefonkonferenz
25.08.2010	Commerzbank German General Industries Conference, Frankfurt
02.-03.09.2010	EPRA Annual Conference 2010, Amsterdam
21.09.2010	Unicredit German Investment Conference, München
4. Quartal	
07.10.2010	Société Générale 5th Pan European Real Estate Conference, London
19.10.2010	Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt
09.11.2010	Veröffentlichung Zwischenbericht Q3/2010, Telefonkonferenz
16.11.2010	Roadshow Frankfurt
23.11.2010	Roadshow Brüssel
14.12.2010	Roadshow Genf

Analystenmeinungen: Aktie mehrheitlich empfohlen

Informationsgespräche mit Analysten sind ebenfalls ein Schwerpunkt unserer IR-Arbeit. Wir treffen hier auf beachtliche Resonanz: So beobachten mittlerweile 15 deutsche und internationale Finanzinstitute unser Unternehmen regelmäßig. Im März 2011 empfehlen 10 Analysten den Kauf – das entspricht einem Anteil von rund 70%. Lediglich vier Institute raten zum Halten der Aktie und eines zum Verkauf. Die Aktualisierung der Analystenbewertungen veröffentlichen wir zeitnah auf unserer Website.

AKTUELLE ANALYSTENBEWERTUNG



Institut

- ABN AMRO
- Bankhaus Lampe
- Berenberg Bank
- Commerzbank
- DZ Bank
- HSBC
- HSH Nordbank
- Kempen & Co
- Metzler
- Silvia Quandt
- Société Générale
- Solventis
- UniCredit
- Viscardi
- WestLB

Analyst

- Michiel de Jonge
- Frank Neumann
- Kai Klose
- Thomas Rothäusler (ab April 2011)
- Hasim Sengül
- Thomas Martin
- Stefan Goronczy
- Thomas van der Meij
- Jochen Schmitt
- Ralf Grönemeyer
- Marc Mozzi
- Ulf van Lengerich
- Burkhard Sawazki
- Robert Willis
- Dr. Georg Kanders



BASISDATEN ZUR DIC ASSET-AKTIE

Anzahl Aktien	39.187.498 (nennwertlose Inhaber-Stammaktien)
Grundkapital in Euro	39.187.498
WKN / ISIN	509840 / DE0005098404
Ticker-Symbol	DAZ
Freefloat	47,2%
Wichtige Indizes	SDAX, EPRA, DIMAX
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Letzte Kapitalerhöhung	März 2010, Erhöhung Grundkapital um 25%

KENNZAHLEN ⁽¹⁾

		2010	2009
Ergebnis je Aktie (un)verwässert ⁽³⁾	Euro	0,44	0,49
Net Asset Value je Aktie ⁽³⁾	Euro	15,27	13,87
FFO je Aktie ⁽³⁾	Euro	1,18	1,47
Kurs-Gewinn-Verhältnis		18,95	15,67
Dividende je Aktie	Euro	0,35	0,30
Dividendenrendite ⁽²⁾		4,2%	3,7%
52-Wochen-Hoch	Euro	9,60	9,60
52-Wochen-Tief	Euro	5,30	2,65
Jahresschlusskurs		8,34	8,15
Durchschnittliche Aktienanzahl	Tsd. Stück	37.228	32.470
Börsenkapitalisierung ⁽²⁾	Mio. Euro	327	255
Kurs am 02.03.2011	Euro	10,78	

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

(2) bezogen auf Xetra-Jahresschlusskurs

(3) Vorjahr angepasst um Kapitalerhöhung

FINANZKALENDER 2011

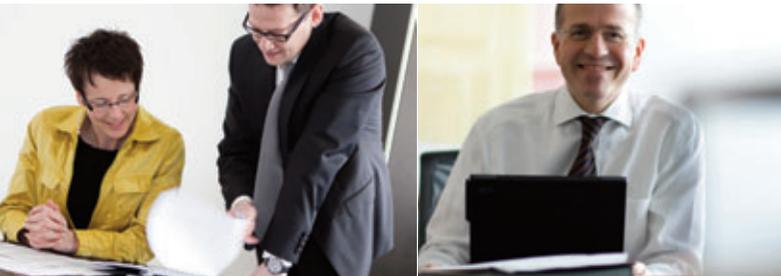
1. Quartal	
15.03.2011	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2010
17.-18.03.2011	Kempen Property Seminar, New York
2. Quartal	
05.04.2011	Deutsche Bank Real Estate Conference, Frankfurt
12.05.2011	Veröffentlichung Zwischenbericht Q1/2011
17.-18.05.2011	Roadshow Skandinavien
24.05.2011	Metzler Immobilientag, Frankfurt
25.-26.05.2011	Kempen European Property Seminar, Amsterdam
3. Quartal	
05.07.2011	Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2010, Frankfurt
11.08.2011	Veröffentlichung Zwischenbericht Q2/2011
01.-02.09.2011	EPRA Annual Conference, London
07.-08.09.2011	Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York
4. Quartal	
04.-06.10.2011	Expo Real, München
06.10.2011	Société Générale Pan European Real Estate Conference, London
19.10.2011	Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt
15.11.2011	Veröffentlichung Zwischenbericht Q3/2011



Auch 2010 hat das Unternehmen positive FFOs und Überschüsse in jedem Quartal abgeliefert, dank starker Mieterträge und effizienter Kostenstrukturen.

ERTRAGSSTÄRKE

» Positive Ergebnisse sind
umso erfreulicher, wenn sie
kontinuierlich erzielt werden. «



Stabile Werte, starke Erträge – im Rückblick auf die Ergebnisse seit der Gründung des Unternehmens können wir ohne Einschränkung sagen: Die DIC Asset AG zählt zu den zuverlässigen Gewinnern.

Auf dem Fundament eines cashflowstarken, soliden Portfolios und mit der Ergänzung um ausgewählte opportunistische Engagements, die besondere Chancenpotenziale bieten, nutzen wir das Auf und Ab der Märkte kontinuierlich zum Vorteil unserer Aktionäre.

So konnte das Unternehmen bis heute, 27 Quartale in Folge, stets einen Gewinn verbuchen und Jahr um Jahr eine attraktive Dividende ausschütten.

LAGEBERICHT

Highlights des Geschäftsjahres 2010

- ___ **Mit 44 Mio. Euro auch letzte erhöhte FFO-Prognose übertroffen**
- ___ **Verkaufsvolumen auf 132 Mio. Euro mehr als verdoppelt**
- ___ **Erfolgreicher Start des ersten DIC-Spezialfonds**
- ___ **Konzernüberschuss bei 16,5 Mio. Euro**
- ___ **Erhöhte Dividende von 0,35 Euro je Aktie vorgeschlagen**

Mit einem Konzernüberschuss von 16,5 Mio. Euro schließen wir 2010 deutlich besser ab als zu Beginn des Geschäftsjahres erwartet. Das gegenüber dem Vorjahr gesteigerte Ergebnis, die operativen Erfolge, das höhere Transaktionsvolumen und die erreichten strategischen Weichenstellungen lassen uns zufrieden zurückblicken.

Das Jahr 2010 startete für die Immobilienbranche unter schwierigen Bedingungen, die sich zum Jahresende durch die konjunkturelle Unterstützung zunehmend verbesserten. Auch bei einem kräftigen Wettbewerb steigerten wir unser Vermietungsergebnis gegenüber dem Vorjahr und bauten die Portfolioqualität aus. Mit der Fondsplatzierung, die uns im Oktober mit dem First Closing gelungen ist, haben wir unser Investitionsspektrum verbreitert, neue regelmäßige Einnahmequellen erschlossen und zusätzliche Investoren für die DIC Asset AG gewonnen.

Das operative Ergebnis, der FFO, liegt nochmals leicht über unseren letzten, bereits erhöhten Erwartungen bei 44,0 Mio. Euro. Auch weil wir bei Verkäufen wieder größere Objekte platzieren konnten, übertrafen wir mit 132 Mio. Euro das letztjährige Volumen um mehr als das Doppelte. Der Gewinn aus Immobilienverkäufen stieg deutlich auf 5,1 Mio. Euro (VJ 1,5 Mio. Euro). Die diesjährige Marktbewertung unseres Immobilienvermögens (inklusive der Beteiligungen an Co-Investments) war mit einer Steigerung von 1,1% positiv, der Portfoliomarktwert liegt per 31.12.2010 bei rund 2,0 Mrd. Euro. Der Net Asset Value je Aktie erhöhte sich vor allem durch gestiegene Marktwerte, einen höheren Gewinn sowie die Kapitalerhöhung auf 15,27 Euro (VJ 13,87 Euro, unter Berücksichtigung der höheren Aktienanzahl und des Nettomittelzuflusses aus der Kapitalerhöhung in Q1 2010).

Unsere Aktionäre möchten wir über eine erhöhte Dividende von 0,35 Euro je Aktie (VJ 0,30 Euro) am erfolgreichen Ergebnis 2010 teilhaben lassen.

UNTERNEHMEN UND UMFELD

UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT UND GESCHÄFTSPROZESSE

▷ Überblick

Die DIC Asset AG ist ein Immobilienunternehmen, das sich auf renditestarke deutsche Gewerbeimmobilien spezialisiert hat. Sie investiert in Immobilien, bewirtschaftet und optimiert ihren Bestand über ein eigenes Asset- und Propertymanagement und verkauft Objekte nach erfolgreicher Wertsteigerung. Der Schwerpunkt des Portfolios mit 288 Objekten liegt auf Büroimmobilien. Der Marktwert des Immobilienvermögens summiert sich auf rund 2,0 Mrd. Euro. Damit ist die DIC Asset AG eines der größten börsennotierten Immobilienunternehmen in Deutschland.

▷ Investitionen für den Bestand oder die Optimierung

Wir erwerben langfristig vermietete Immobilien mit attraktiven Mietrenditen und kontinuierlichem Cashflow für den dauerhaften Bestand in unserem Core plus-Portfolio. Für das Value added-Portfolio investieren wir in Objekte, deren Wert wir durch kurz- oder mittelfristige Maßnahmen steigern können. Im Bereich Co-Investments investieren wir mit Minderheitsbeteiligungen in zwei Immobiliensegmente, die unseren Direktbestand sinnvoll ergänzen. Es handelt sich erstens um opportunistische Investitionen, die mit höherem Risiko-profil außerordentliche Ertragschancen bieten. Zweitens erwerben wir für

unser neues Geschäftsfeld Fonds erstklassige Core-Immobilien. Dieses Investmentsegment, das zuvor nicht unseren primären Investitionskriterien entsprach, steht uns dadurch zusätzlich offen. Damit decken wir nun die komplette Chancen-Risiken-Bandbreite von Immobilieninvestments ab.

▷ Immobilienmanagement vor Ort

Die DIC Onsite, unser unternehmenseigener Immobilienmanager, betreut und optimiert unsere Objekte mit rund 85 Mitarbeitern. Dies geschieht mieternah über sechs Niederlassungen an den Portfolioschwerpunkten. Das Asset- und Propertymanagement betreut unsere Bestandsmieter in alltäglichen Immobilienfragen sowie Sonderprojekten und strebt neben raschen Vermietungserfolgen eine hohe Mieterbindung an. Technische Maßnahmen werden von zentraler Stelle aus koordiniert und optimiert. Wir sichern so unsere Mieteinnahmen und erzielen darüber hinaus laufende Erlöse aus dem Immobilienmanagement im Rahmen unserer Co-Investments.

▷ Bestandsoptimierung mit langfristiger Wertorientierung

Zusätzlich arbeiten wir kontinuierlich an der Wertsteigerung unseres Bestands durch langfristige Vermietungen, Neupositionierungen oder Modernisierungen. Wir haben durch die Übernahme von Verantwortlichkeiten in der Geschäftsführungsebene die organisatorische Bedeutung des Portfoliomanagements weiter verstärkt. Bei umfangreicheren Projektentwicklungen greifen wir auf das Know-how innerhalb der DIC-Gruppe zurück. Ergänzend hierzu optimieren wir den laufenden Cashflow und haben die korrespondierenden Finanzierungsstrukturen dabei immer im Blick.

▷ Verkäufe als Teil des Geschäftsmodells

Als aktiver Assetmanager verkaufen wir ausgesuchte Immobilien bei attraktiven Gelegenheiten und um das Portfolio hinsichtlich der regionalen Schwerpunktbildung und Nutzungsarten zu optimieren. Mit den Verkäufen realisieren wir Gewinne, optimieren unseren Bestand langfristig renditeorientiert und schaffen Mittel für neue Investitionen oder die Optimierung der Kapitalstruktur.

▷ Konzipierung und Management für das Geschäftsfeld Fonds

In unserem Geschäftsfeld Fonds bringt die DIC Asset AG ihre Immobilien- und Investmentexpertise als Co-Investor und Dienstleister ein. An strategischer

Stelle konzipieren wir passende Spezialfonds- und Anlagestrukturen und gewinnen Investoren (unter anderem Stiftungen, Versicherungsunternehmen, Pensionsfonds und private Vermögensverwaltungen) als langfristige Partner für die DIC Asset AG. Wir identifizieren geeignete erstklassige Core-Immobilien gemäß den Anlagekriterien des Spezialfonds und führen den Kauf, die finanzielle Strukturierung sowie den Verkauf der Immobilien durch. Operativ werden die Objekte über die Niederlassungen unseres bewährten Immobilienmanagers DIC Onsite betreut. Für diese Leistungen erhält die DIC Asset AG regelmäßige Managementenerträge zusätzlich zu den laufenden Ausschüttungen aus der Fondsbeteiligung.

WENIGER SCHWANKUNGEN IN REGIONALEN MÄRKTEN GEGENÜBER METROPOLEN

Übersicht Flächen, Leerstandsquote und Mietniveau 2010; Werte in Klammern Veränderung seit 2008

Büroflächenbestand in Mio. m²

▲ 1,52 Mio. m² (+0,07)

Leerstandsquote

▼ 6,1% (+0,5)

Durchschnittsmiete in Euro/m²/Monat

▷ 9,00 Euro (0,00)



▲ 4,27 Mio. m² (+0,07)

▼ 4,9% (+0,1)

▼ 9,40 Euro (-0,10)



BOCHUM

BONN

HANNOVER

MANNHEIM

Büroflächenbestand in Mio. m²

▲ 3,18 Mio. m² (+0,03)

Leerstandsquote

▲ 3,5% (-0,5)

Durchschnittsmiete in Euro/m²/Monat

▼ 10,10 Euro (-0,40)



▲ 1,94 Mio. m² (+0,03)

▲ 6,2% (-0,8)

▼ 9,90 Euro (-0,70)

Standorte

Wir betreiben an den Schwerpunkten unseres Immobilienportfolios regionale Niederlassungen, um eine möglichst tatkräftige, effiziente und reaktions-schnelle Vor-Ort-Betreuung von Mietern und Objekten zu realisieren. In den Niederlassungen Frankfurt am Main, Mannheim, Berlin, Hamburg, Düsseldorf und München sind die meisten unserer Mitarbeiter daher im Immobilienmanagement aktiv. Der Vorstandssitz und die Zentrale der DIC Asset AG zusammen mit dem Portfoliomanagement befinden sich in Frankfurt am Main. Von dort aus werden zentrale Strategie-, Management- und Administrationsfunktionen wahrgenommen und der gesamte Konzern gesteuert.

Wettbewerb und Absatzmarkt

▷ Ankauf

Bei der Akquisition von Immobilien stehen wir gleichermaßen mit lokalen, nationalen und internationalen Unternehmen im Wettbewerb. Die Intensität des Wettbewerbs ist unter anderem abhängig von konjunkturellen Faktoren, der Branchensituation sowie der Verfügbarkeit von Kapital. Im vergangenen Geschäftsjahr zog vor allem die Aktivität internationaler Investoren wieder an. Wir besitzen durch die regionale Präsenz und detaillierte Marktkennntnis eindeutige Vorteile, vor allem gegenüber dem internationalen Wettbewerb. Wir haben uns in den zurückliegenden zwei Jahren vor allem auf das Bestandsmanagement zur Cashflowsicherung konzentriert. Zudem ergaben sich kaum attraktive Investitionsmöglichkeiten innerhalb unseres Investitionsspektrums.

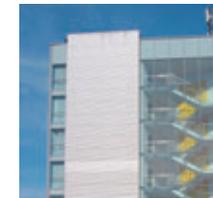


FRANKFURT

▲ 11,94 Mio. m² (+0,33)
▼ 15,1% (+1,2)
▼ 22,00 Euro (-2,00)

▲ 13,19 Mio. m² (+0,44)
▼ 9,6% (+2,9)
▲ 13,50 Euro (+1,00)

HAMBURG



DÜSSELDORF

▲ 8,87 Mio. m² (+0,31)
▼ 11,5% (+2,1)
▼ 14,00 Euro (-0,40)

▲ 19,76 Mio m² (+0,48)
▼ 9,8% (+0,7)
▲ 15,50 Euro (+1,20)

MÜNCHEN



▷ Vermietung und Immobilienmanagement

Um Mietverträge erfolgreich abzuschließen, muss sich unser Angebot gegenüber Objekten durchsetzen, die eine vergleichbare Lage, Qualität oder Preisklasse aufweisen. Der Wettbewerb ist je nach Standort unterschiedlich und vor allem in großen Städten hoch. Der bedürfnisgenaue Zuschnitt des Angebots ist daher eine elementare Erfolgsvoraussetzung. Unser Immobilienmanagement ermöglicht durch die Vor-Ort-Präsenz Vorsprünge in den Punkten Kundenbindung, Reaktionsschnelligkeit und Marktnähe, vor allem gegenüber standortfernen Investoren. Wir unterstützen den Ansatz zentral durch Kommunikations- und Marketingleistungen. Unsere Strategie hat uns 2010 erneut ein hohes Vermietungsvolumen durch mehr Mietvertragsverlängerungen und ein stabiles Neuvermietungsgeschäft verschafft.

▷ Verkauf

Beim Immobilienverkauf stehen wir Marktteilnehmern mit Objekten vergleichbarer Ertrags- und Risikokategorien, Qualität und Rendite gegenüber. Vor allem auf Grund unserer langfristigen Finanzierung sind wir in der Lage, selektiv zu verkaufen und uns an Marktbedingungen anzupassen. Die Nachfrage nach größeren Immobilien hat erst Ende 2010 wieder stärker angezogen. Wir haben uns daher anfangs auf marktgängige kleinere Objektgrößen

konzentriert und unsere Verkaufsaktivitäten mit der Aufwärtsbewegung intensiviert. Dank der Marktkenntnis und Branchenvernetzung unserer Verkaufsteams haben wir 2010 Immobilien für 132 Mio. Euro verkauft.

▷ Spezialfonds

Wir haben 2010 unseren ersten Spezialfonds „DIC Office Balance I“ für institutionelle Investoren strukturiert und erfolgreich platziert. Mit diesem Angebot stehen wir in Konkurrenz zu Anbietern vergleichbarer langfristiger Anlagemöglichkeiten, vor allem Spezialfonds nach deutscher Gesetzgebung. Wir konnten unseren Fonds in kurzer Zeit trotz hoher Konkurrenz erfolgreich etablieren, unter anderem auf Grund unseres attraktiven Startportfolios mit sofortigen Ausschüttungen und dem Angebot unserer etablierten Immobilienmanagement- und Investment-Expertise als Dienstleistung. Darüber hinaus beweisen wir unseren Anlegern durch unsere 20%-Beteiligung ein dauerhaft gleichgerichtetes Anlageinteresse.

LEITUNG UND KONTROLLE

Vorstand

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

Aufsichtsrat

Der Vorstand arbeitet in allen wesentlichen geschäftlichen Entscheidungen eng mit dem Aufsichtsrat zusammen und 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 vier ordentlichen Sitzungen und sieben telefonischen Sitzungen tagte der Aufsichtsrat im Jahr 2010 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 veröffentlicht und ist dort jederzeit zugänglich. Die Erklärung ist zusätzlich Bestandteil des Kapitels Corporate Governance. Dort sind zudem weiterführende Informationen zur Unternehmensführung wie beispielsweise die Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat zu finden. Ebenfalls aufgeführt ist der Vergütungsbericht mit individualisierten Angaben zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat.

Unser Kontrollsystem und seine Prozesse erläutern wir detailliert im Risikobericht und insbesondere in den Ausführungen zum internen Kontrollsystem.

STRATEGIE UND STEUERUNG

KONZERNSTRATEGIE: FOKUSSIERTES GESCHÄFTSMODELL

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

Geschäftsmodell in Kürze

Die DIC Asset AG ist auf Gewerbeimmobilien und insbesondere Büroimmobilien in Deutschland spezialisiert. Wir streben Wachstum in allen Bereichen an, das unser Unternehmen renditeorientiert, solide und mit langfristiger Tragfähigkeit voranbringt. Unsere Investitionsstrategie zielt auf die Weiterentwicklung unseres qualitätsorientierten, ertragsstarken und regional diversifizierten Portfolios in unterschiedlichen Rendite- und Risikoklassen. Wir betreuen unsere Mieter direkt und steigern den Wert unserer Objekte über das Immobilienmanagement aus eigener Hand. Durch die Nähe zu Mietern und regionalen Märkten erarbeiten wir uns einen wesentlichen Standort- und Know-how-Vorsprung gegenüber standortfernen nationalen und internationalen Wettbewerbern.

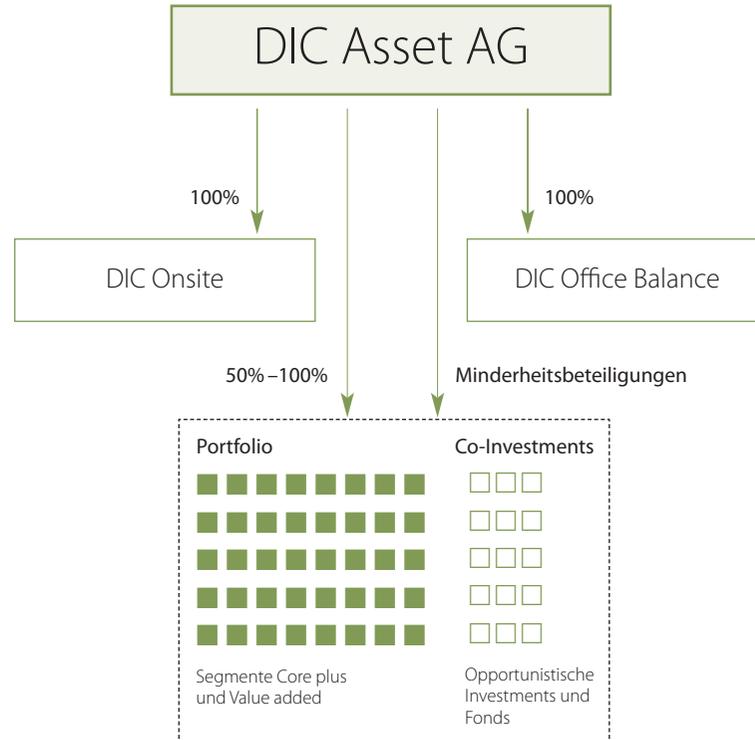
2010 haben wir unser Geschäftsmodell erfolgreich in strategischen Punkten gestärkt:

- Die erneut gute Vermietungsleistung verbessert unsere Portfolioqualität mit langfristiger Wirkung.
- Wir haben das Portfoliomanagement bei der DIC Asset AG sowie das Asset- und Propertymanagement bei der DIC Onsite verstärkt und organisatorisch optimiert.
- Der Start unseres ersten Immobilienspezialfonds verbreitert unsere Aktivitäten und ist ein zukünftiges Wachstumsfeld, sowohl vermögens- als auch einnahmeseitig.
- Unsere Aktionäre haben uns bei der Kapitalerhöhung im März neue Mittel zur langfristigen Entwicklung zur Verfügung gestellt.
- Wir haben unsere Finanzierungsstruktur langfristig optimiert, unter anderem durch langfristige Prolongationen und die Nutzung des günstigen Zinsniveaus.

Strategische Konzernstruktur

Die Steuerung des Konzerns erfolgt durch die DIC Asset AG als Muttergesellschaft. Hier sind alle Leitungsfunktionen gebündelt. Zentrale Aufgaben sind unter anderem die Festlegung der Unternehmensstrategie (insbesondere Investitions-, Portfoliomanagement- und Verkaufsstrategie), die Unternehmensfinanzierung, das Risikomanagement sowie die Steuerung des Immobilienmanagements. Darüber hinaus wird auf Konzernebene die Unternehmenskommunikation einschließlich der Kontakte zum Kapitalmarkt und zu den Aktionären verantwortet.

UNTERNEHMENSSTRUKTUR



Neben der DIC Asset AG sind zwei Tochtergesellschaften mit operativen Aufgaben beziehungsweise lokaler Verantwortung betraut: Die DIC Onsite organisiert das Immobilienmanagement mit sechs regionalen Niederlassungen und die DIC Office Balance ist für das Geschäftsfeld Fonds zuständig. Die jeweiligen Verantwortlichen der Konzern- und Tochtergesellschaften stellen in enger Abstimmung mit dem Vorstand die Umsetzung der Konzernziele in ihrem jeweiligen Marktumfeld sicher, angepasst an die Besonderheiten der verantworteten Teilmärkte. Vor allem das marktnahe Immobilienmanagement erlaubt eine Optimierung von Cashflow und Profitabilität.

Insgesamt zählen 85 mittelbare und unmittelbare Beteiligungen zum Konzern. In den meisten Fällen sind dies objekthaltende Gesellschaften, über die das operative Geschäft dargestellt wird. Zusammengefasst und gesteuert werden diese Objektgesellschaften über Zwischenholdings. Eine vollständige Übersicht über die Beteiligungen liefern die Anlagen 1-3 des Anhangs zum Konzernabschluss ab der Seite 185.



Ein überzeugendes Konzept
mit kurzem Anlauf voll
platziert: unser erster Spezial-
fonds „DIC Office Balance I“

NEUE AKTIVITÄTEN

» Und dann war es ein logischer Schritt, ein neues Geschäftsfeld mit Spezialfonds zu etablieren. «



Das Geschäftsfeld Fonds baut auf den Stärken der DIC Asset AG auf.

Die DIC Asset AG hat unter Beweis gestellt, dass sie über Kompetenz und Leistungsfähigkeit im Investment- und Immobilienmanagement verfügt. Die Qualität der Management-Leistung ist für sich genommen ein „Asset“, das wir nun für unser neues Geschäftsfeld Fonds mobilisieren. Mit unserem ersten Spezialfonds „DIC Office Balance I“ bieten wir institutionellen Investoren Möglichkeiten, sich an erstklassigen Immobilien in Metropolregionen zu beteiligen. Unsere bewährten Leistungen erbringen wir – als Dienstleistung mit regelmäßigen Erträgen – für den Fonds. Zudem sind wir mit 20% am Fonds beteiligt.

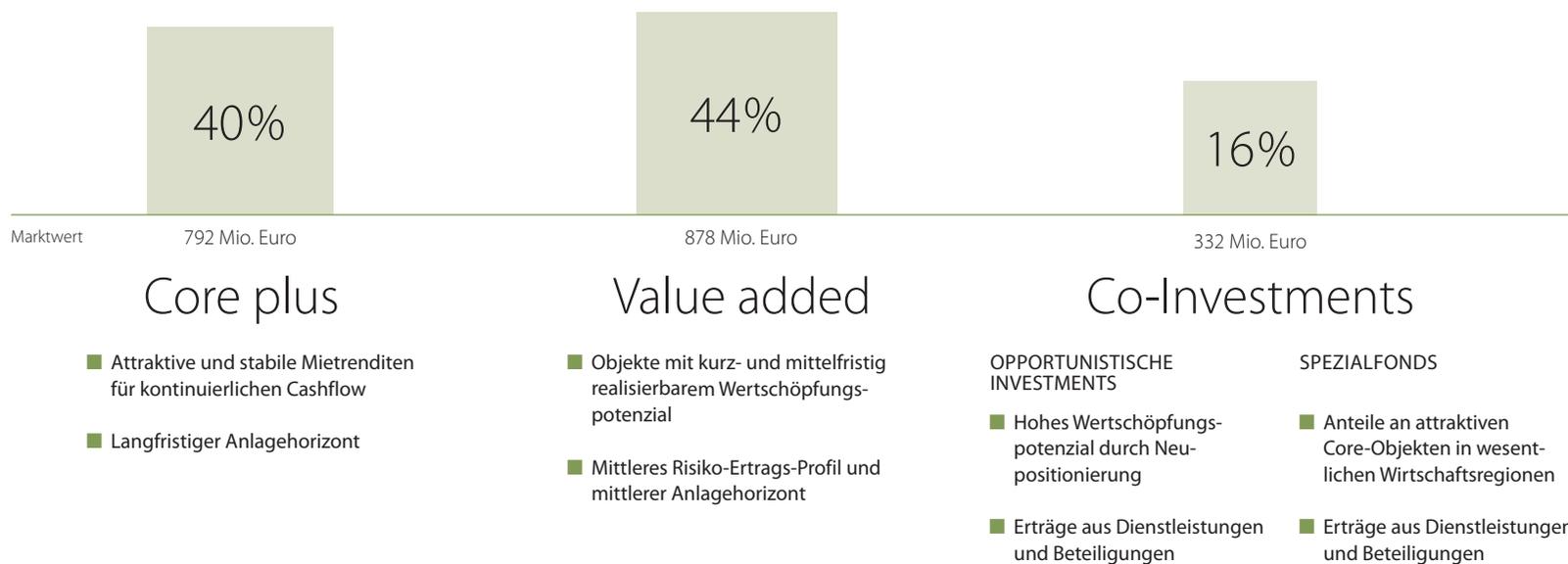
Mit der Etablierung des ersten Spezialfonds haben wir ein Wachstumsfeld hinzugewonnen, das die DIC Asset AG in Einklang mit der vorhandenen Ausrichtung weiter nach vorne bringt.

Segmente und Geschäftsfelder

Wir betreiben unsere Aktivitäten in drei Segmenten. Diese unterscheiden sich durch Investitionen mit unterschiedlicher Rendite- und Chancencharakteristik sowie nach Beteiligungshöhe. Unsere Segmente decken das Investitionsspektrum des zyklengetriebenen Immobiliengeschäfts nun vollständig ab.

Cashflowstarke Immobilien im Core plus-Segment sind für den langfristigen Bestand bestimmt, das Segment Value added umfasst managementintensivere Objekte mit kurz- bis mittelfristigem Optimierungspotenzial. Das Segment Co-Investments enthält Beteiligungen mit Minderheitsanteilen in ergänzenden Immobiliensegmenten. Dazu gehören opportunistische Investments und – seit 2010 – auch unser Geschäftsfeld Fonds, über das wir in erstklassige Core-Immobilien investieren. Darüber hinaus generieren wir im Segment Co-Investments stabile und langfristige Erträge aus Dienstleistungen.

SEGMENTÜBERSICHT UND PORTFOLIOSTRATEGIE



Finanzierungsstrategie

Wir verfolgen unabhängig von Investitionsvorhaben und aktueller Kapitalmarktsituation das Ziel, jederzeit ausreichend Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen zu haben. Die Finanzierung des laufenden Geschäfts sowie der Bestandsinvestitionen erfolgt vor allem aus dem vorhandenen Cashflow sowie zum Teil aus Finanzierungs- und Kreditlinien. Zur Weiterentwicklung der Gesellschaft und Erhöhung des finanziellen Spielraums haben wir im März 2010 eine Kapitalerhöhung über 25% des Grundkapitals durchgeführt, die uns Mittel in Höhe von 47 Mio. Euro bereitstellte. Diese und weitere Mittelzuflüsse wollen wir zur langfristigen Optimierung der Kapitalstruktur und zum selektiven Wachstum bei attraktiven Gelegenheiten nutzen. Im Geschäftsjahr 2010 haben wir unsere Finanzierung strukturell optimiert und mit der Anpassung an das aktuell vorteilhafte Zinsumfeld unser Finanzierungsfundament deutlich verstärkt. Diese Maßnahmen verlängern die durchschnittliche Laufzeit unserer Verbindlichkeiten und wirken sich über spürbar niedrigere Zinszahlungen langfristig aus.

Detaillierte Informationen zur Kapitalerhöhung und Aktionärsstruktur sowie zu Kapitalbeteiligungen enthält das Kapitel Aktie auf S. 7.

Kernelemente unserer strategischen Ausrichtung

- ___ **Unsere Mitarbeiter: Basis des Erfolgs**
- ___ **Ausgewogenes Immobilienportfolio**
- ___ **Konzentration auf Wertschöpfung**
- ___ **Solides Finanzmanagement**
- ___ **Renditeorientiertes Wachstum**
- ___ **Realisierung Wertsteigerungen durch Verkäufe**

▷ Unsere Mitarbeiter sind die Grundlage unseres Erfolgs

Der Erfolg der DIC Asset AG ist auf den breiten Einsatz hoch qualifizierter und motivierter Mitarbeiter zurückzuführen. Durch unsere langjährige Expertise bei Investitionen und Verkäufen sowie der Strukturierung von Transaktionen und Investitionsmodellen sichern wir uns Vorteile beim Kauf und Verkauf von Immobilien sowie der Investorengewinnung. Unsere intensive Vernetzung in der regionalen und überregionalen Immobilienwirtschaft sehen wir als Voraussetzung für ein erfolgreiches Immobilienmanagement und gute Vermietungsergebnisse. Dazu stellen wir erfahrene Führungspersönlichkeiten sowie qualifizierte Fachkräfte und Nachwuchstalente ein und fördern unsere Mitarbeiter entsprechend ihren Fähigkeiten im Rahmen unserer Personalentwicklung.

AUSGEWOGENE STANDORTVERTEILUNG

Immobilienvermögen der DIC Asset AG

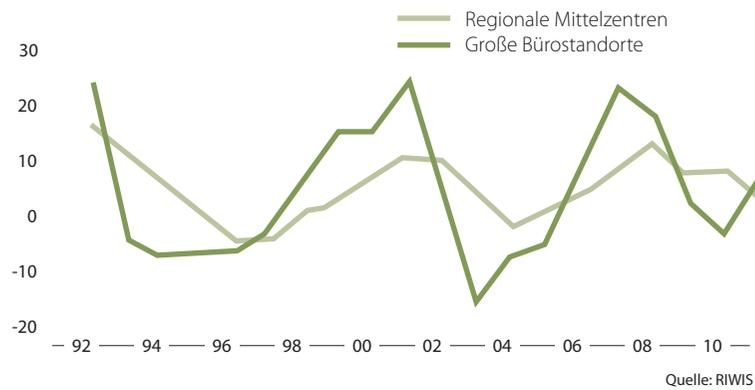
49%
in Bürometropolen



51%
in regionalen Mittelzentren

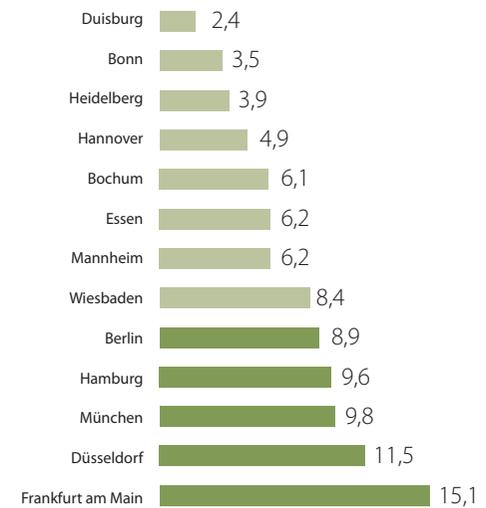
MEHR POTENZIAL IN METROPOLEN

German Property Index, Total return in %



HÖHERE STABILITÄT IN REGIONALEN ZENTREN

Leerstandsquote in %



Das Immobilienvermögen der DIC Asset AG verteilt sich auf Standorte mit unterschiedlicher Charakteristik. Chancen und Risiken sind gut ausbalanciert.

▷ Unser ausgewogenes und profitables Immobilienportfolio verleiht Stabilität

Unser Portfolio besteht aus Immobilien mit höherer Mietrendite, die allein durch die Bestandshaltung neben der Deckung des Finanzierungs- und Verwaltungsaufwands einen attraktiven Überschuss erwirtschaften. Der Schwerpunkt liegt auf Büronutzung. Wir achten dabei auf eine ausgewogene Diversifizierung, die sowohl attraktive Chancen erlaubt wie auch Klumpenrisiken vermeidet. Unser Immobilienmanagement in Eigenregie ermöglicht uns durch die Vor-Ort-Präsenz regional diversifizierte Investitionen auch an attraktiven Immobilienstandorten über die großen Metropolen hinaus. Die Vermietung an Mietergruppen aus zahlreichen unabhängigen Branchen ist ein weiterer wichtiger Faktor für die Robustheit unseres Portfolios.

▷ Wir konzentrieren uns auf Wertschöpfung und Steigerung der Profitabilität

Alle unsere Aktivitäten sind auf die Steigerung von Werten ausgerichtet. Wir kontrollieren und steuern – vom Einkauf über das Immobilienmanagement bis zum Verkauf – die komplette Wertschöpfungskette und den Ressourceneinsatz. Wir verfolgen einen Netzwerkansatz und profitieren durch die Nähe zu unseren Immobilien, Mietern und den regionalen Märkten. Die Potenziale unserer Immobilien und Beteiligungen heben wir durch langfristige Vermietungen, Aufwertungen oder Neuentwicklungen. Hierdurch sichern und steigern wir wesentliche Bestandteile unseres Cashflows und der Profitabilität. Gleichzeitig verbessern wir im Sinne einer kontinuierlichen Profitabilitätssteigerung unsere operativen Leistungen durch die Optimierung von Prozessen.

▷ Ein solides Finanzmanagement sichert und kräftigt unser Unternehmen
Unser Portfolio ruht auf einer tragfähigen Finanzierungsarchitektur: Immobilienfinanzierungen vereinbaren wir grundsätzlich langfristig und richten sie an den jeweiligen Portfolio- und Objektzielen aus. Dabei bietet unser Bestand mit ertragsstarken Objekten und berechenbaren, stetigen Cashflows eine verlässliche Basis für den 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. Wir pflegen dabei langjährige und gute Geschäftsbeziehungen zu zahlreichen großen immobilienfinanzierenden Bankinstituten aus Deutschland.

▷ Wir verfolgen renditeorientiertes Wachstum zur Unternehmensentwicklung

Der profitable Unternehmensausbau und das langfristige Portfoliowachstum sind ein elementarer Teil unserer Unternehmensstrategie und -identität. Wir handeln chancenorientiert und achten dabei stets auf eine stabile und angemessene Risikoverteilung. Sowohl direkte Investitionen in den Segmenten Core plus und Value added als auch Minderheitsbeteiligungen bei den Co-Investments sind zentrale Bestandteile der Wachstumsstrategie. Über unser Immobiliennetzwerk sind wir in der Lage, Akquisitionen oftmals als exklusiver Bieter in Off-Market-Transaktionen zu realisieren.

▷ Wir realisieren Wertsteigerungen durch Verkäufe

Als aktiver Assetmanager realisieren wir Gewinne und verkaufen Immobilien nach erfolgter Wertschöpfung beispielsweise durch Repositionierung und langfristiger Vermietung. Die renditeorientierte Bestandsoptimierung folgt dabei einer langfristigen Strategie.

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

Unternehmensinternes Planungs- und Steuerungssystem

Unser Steuerungssystem zielt darauf, den Unternehmenswert der DIC Asset AG im Interesse der Aktionäre, Mitarbeiter und Geschäftspartner zu steigern und ein langfristig profitables Umsatzwachstum bei unternehmerisch angemessenen Risiken zu erreichen. Die DIC Asset AG wird durch die Mitglieder des Vorstands gesteuert. Mit den regionalen Verantwortlichen und den jeweiligen Führungskräften auf Fachebene stimmt der Vorstand die operative Umsetzung der strategischen Ziele ab.

Planungsprozess

Als Grundlage für die Zielsetzung und Steuerung auf Konzernebene dient ein Planungs- und Budgetierungsprozess, der auf einer detaillierten Planung auf Einzelobjekt- und Portfolioebene (Bottom-up-Planung) aufbaut und über Zielvorgaben (als Top-down-Planung) finalisiert wird.

- Auf Einzelobjektebene werden für die jeweiligen Immobilien und Portfolios detaillierte Businesspläne erstellt, die unter anderem die zu erwartenden Mieteinnahmen, Kosten, Investitionen und den Rohertrag umfassen.



- In einem weiteren Schritt folgen Zielvorgaben für das operative Immobilienmanagement und die Maßnahmenplanung unter anderem mit Berücksichtigung von geplanten Verkäufen, Objekt- und Portfolioinvestitionen sowie Projektentwicklungen.
- Zudem wird die operative Umsetzung der Objektstrategien geplant, darunter Vermietungs- und Managementleistungen, zu erwartende Kosten und Maßnahmen der Einnahmen- und Aufwandsoptimierung.
- Die Businesspläne auf Objekt- und Portfoliobasis werden im Rahmen der integrierten Planung um Personalkapazitäten und die Betrachtung von Finanzierungs- und Liquiditätsthemen ergänzt.

Die konsolidierte Konzernplanung basiert auf den individuellen Plänen der Einzel- und Portfoliosgesellschaften, der strategischen Konzernmaßnahmen sowie der Einschätzung der Rahmenbedingungen durch den Vorstand. Die Konzernplanung wird jährlich überarbeitet und an die aktuell zu erwartende Marktlage und Veränderungen angepasst.



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 bis auf die Konzernebene. Geplante Entwicklungen und die erzielten Ergebnisse werden über das Controlling und Risikomanagement regelmäßig geprüft und überwacht.

Operative Frühindikatoren

Wir nutzen operative Frühindikatoren für unsere geschäftspolitischen Entscheidungen, um rasch Chancen zu nutzen und mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Über das Früherkennungssystem unseres Risikomanagements ist die Risikosteuerung fest in unsere Organisation eingebunden. Als wesentliche operative Frühindikatoren dienen uns Marktinformationen und Unternehmensdaten, unter anderem die Einschätzung der Marktentwicklung, die prognostizierte Zinsentwicklung, Mietvertragsabschlüsse sowie Auslauf und Kündigungen von Mietverträgen unter anderem im Rahmen unserer monatlichen Vermietungsprognose.

Steuerung anhand von Kennzahlen

Die DIC Asset AG wird vom Vorstand anhand der aggregierten Ergebnisse aus den einzelnen Investments und Portfolien gesteuert. Als grundlegendes Kontroll- und Steuerungsinstrument über die Zielerreichung dient im Rahmen des Risikomanagements das interne Kontrollsystem, das im Risikobericht ab der Seite 85 detailliert erläutert wird. Ergänzt wird die routinemäßige Steuerung durch anlassbezogene Untersuchungen.

Wichtigste Steuerungsgrößen und Ziele

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 dem Immobilienmanagement (unter anderem Vermietungsvolumen und Mietertrags- und Leerstandsentwicklung) sowie die operativen Ergebnisse nach Abzug der Zinsen, bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital (Return on Equity, ROE). Bei verkaufsorientierten opportunistischen Co-Investments kommt die Internal Rate of Return (IRR) als Kennzahl hinzu. Abweichungen werden zeitnah analysiert sowie in regelmäßigen Sitzungen mit dem Vorstand und den jeweiligen Verantwortlichen Steuerungsmaßnahmen festgelegt.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

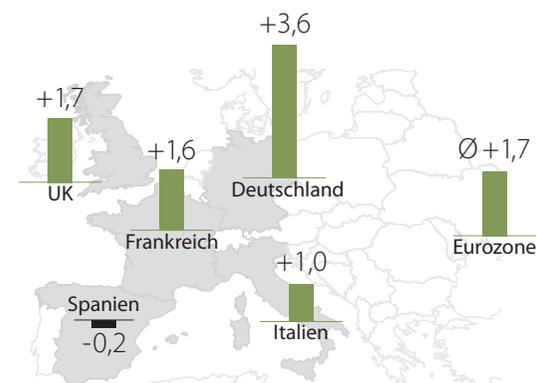
GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Rasanter Exportaufschwung treibt deutsche Wirtschaft an

Die konjunkturelle Erholung der deutschen Wirtschaft ist im Jahr 2010 einen großen Schritt vorangekommen, erhebliche Teile des krisengeschuldeten Rückgangs konnten aufgeholt werden. Das Statistische Bundesamt stellte Anfang Januar 2011 ein Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) gegenüber dem Vorjahr um 3,6% fest. Das ist die höchste Wachstumsrate seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990. Im Jahr 2009 war das reale Bruttoinlandsprodukt um 4,7% geschrumpft.

Die wichtigste Stütze der wirtschaftlichen Erholung Deutschlands blieb die lebhaftere Nachfrage nach Produkten der heimischen Industrie auf den Weltmärkten. Die Exporte, die im Krisenjahr 2009 für den starken Rückgang verantwortlich waren, waren nun mit einem Anstieg von 14,2% die treibende Kraft des dynamischen Aufschwungs. In Ausrüstungen wurde ebenfalls deutlich mehr investiert als im Vorjahr (+9,4%). Ergänzende positive Impulse steuerte auch der Konsum bei. Im vierten Quartal 2010 dürfte das BIP saisonbereinigt um rund 0,4% zum Vorquartal gestiegen sein.

BIP-WACHSTUM IN EUROPA 2010 in %

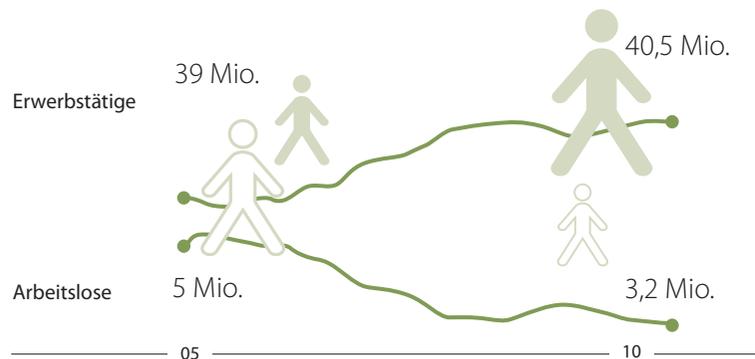


Quelle: OECD, eurostat

Arbeitsmarkt weiterhin positiv

Der wirtschaftliche Aufschwung zeigte 2010 erfreuliche Wirkungen auf den Arbeitsmarkt: Die Erwerbstätigkeit und die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2010 erhöht, während die Arbeitslosigkeit sank. 2010 gab es 40,5 Millionen Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland, das waren 0,2 Mio. Personen mehr als ein Jahr zuvor. Die Arbeitslosenzahl sank auf durchschnittlich 3,2 Mio. (VJ: 3,4 Mio.) Die Arbeitslosenquote belief sich im Mittel auf 7,7 Prozent und nahm im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Prozentpunkte ab. Zudem sank die Anzahl von Kurzarbeitenden deutlich von 1,0 Mio. auf 0,2 Mio.

ENTWICKLUNG AM DEUTSCHEN ARBEITSMARKT



Finanzmarkt beeinflusst durch Staatsschuldenkrise

2010 war geprägt von Unsicherheiten in Bezug auf die Solidität der Staatsfinanzen in einigen Ländern der Währungsunion. Aber auch die hohe Staatsverschuldung der USA und die geldpolitische Strategie der US-amerikanischen Notenbank (quantitative Lockerung) haben die Finanzmärkte kritisch beobachtet. Die fragile Lage der staatlichen Finanzierung in Griechenland und des Bankensektors in Irland machten umfangreiche Stabilisierungsmaßnahmen der EU unter Beteiligung des Internationalen Währungsfonds notwendig. Der Leitzins für die Eurozone liegt seit Mai 2009 auf Grund der anhaltenden Instabilität des Finanzsektors weiterhin sehr niedrig bei 1,0%. Der EZB-Rat beschloss 2010 darüber hinaus ein Ankaufprogramm für staatliche Schuldtitel sowie weitere geldpolitische Sondermaßnahmen, um die Stabilität des Marktes zu verbessern.

Finanzierungsmöglichkeiten etwas erleichtert

Die Kreditvergabebedingungen erreichten 2010 – trotz des niedrigen Zinsniveaus – bisher nicht wieder ihr früheres Niveau. Im Zuge der Kapitalisierungsanstrengungen der Banken war die Vergabepolitik strenger, es wurden deutliche Aufschläge in den Finanzierungskonditionen vor allem bei den Risikomargen eingefordert. In der zweiten Jahreshälfte lockerten sich die Kreditvergabebedingungen für Firmenkunden erstmals seit Beginn der Finanzkrise etwas, was sich auch direkt im steigenden Transaktionsvolumen von Immobilieninvestitionen ausdrückte.

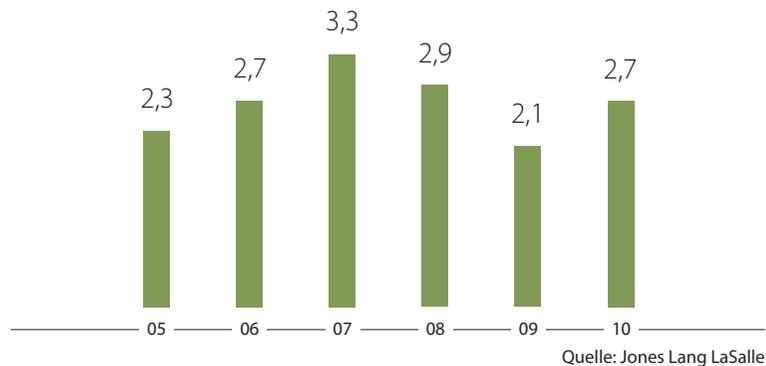
BRANCHENENTWICKLUNG

Vermietungsmarkt zeigt sich erholt

Mit einem Wachstum von rund 26% auf 2,7 Mio. m² Vermietungsvolumen in den großen Bürostandorten hat der Büervermietungsmarkt 2010 wieder an das Niveau der Vorjahre anknüpfen können. Mit zunehmendem Vertrauen in die Stabilität des wirtschaftlichen Aufschwungs wurden Umzugspläne wieder häufiger realisiert. Damit liegt das erreichte Volumen innerhalb des Durchschnitts der letzten fünf Jahre. In allen der sechs großen Bürostandorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart) wurden positive Wachstumsraten festgestellt. Düsseldorf schloss mit +56% am besten, München mit +11% am schlechtesten ab. Eine ebenfalls positive Tendenz stellten wir an den meisten unserer mittleren und kleineren Bürostandorte fest.

VERMIETUNGSVOLUMEN

AN DEN GROSSEN BÜROSTANDORTEN in Mio. m²



Großvermietungen dominieren in den großen Standorten

Bei der Betrachtung der Zuwachsrate ist allerdings der besondere Einfluss von Großvermietungen zu beachten: Es gab zehn Abschlüsse, die zusammen rund 450.000 m² ausmachten. Dies bedeutet über alle sechs betrachteten Städte einen Anteil von knapp 17% am gesamten Volumen. Eine solche Größenordnung gab es noch nie in den vergangenen zehn Jahren.

Weniger Incentives für Abschlüsse notwendig

Umzugswillige Mieter konzentrieren sich bei der Suche nach Flächen auf zentrale Lagen und erwarten eine hohe Ausstattungsqualität. Dies führte auf Grund der Nachfragekonzentration 2010 bereits wieder zu leicht steigenden Mietpreisen in den begrenzten Spitzensegmenten. Die übrigen Segmente waren jedoch von dieser positiven Preisentwicklung noch ausgeschlossen. Die insgesamt wachsende Nachfrage sorgt aber auch in der Breite des Marktes bereits für positive Effekte: So beobachten wir insgesamt rückläufige Mietanreize, die für einen längerfristigen Abschluss zu gewähren sind.

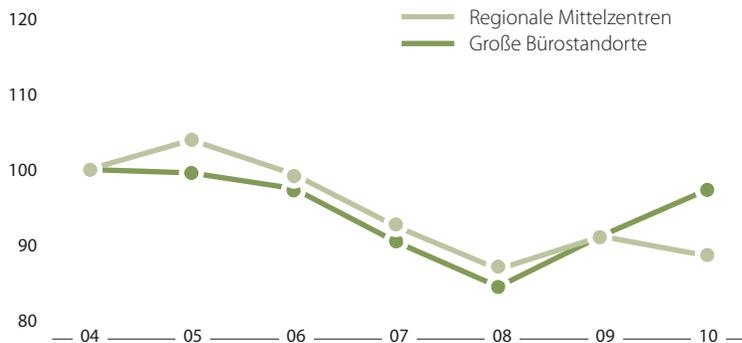
Leerstand steigt 2010 insgesamt noch

Rund 8,5 Mio. m² standen Ende 2010 in den großen Bürostandorten leer, die Leerstandsquote erhöhte sich um 0,7 Prozentpunkte auf 10,6%. Lediglich in Berlin sank der Leerstand leicht. Mitverantwortlich für den Anstieg des Leerstands sind die Neubauaktivitäten. 2010 kam mit insgesamt ca. 1,1 Mio. m² ein dem Vorjahr entsprechendes Volumen auf den Markt. Trotz diesem nicht übermäßig hohen Volumen und einem geringen spekulativen Projektentwicklungsanteil wirkte sich dies auf den Leerstand aus. Das Fertigstellungsvolumen dürfte 2011 deutlich um rund 20% zurückgehen, da 2010 weniger neue Projekte in Angriff genommen wurden.

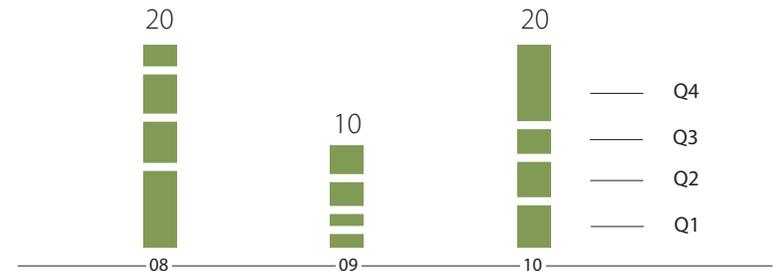
Investitionsmarkt: Ergebnis verdoppelt

Die positive Wirtschaftsstimmung beflügelte 2010 auch den Investmentmarkt für deutsche Gewerbeimmobilien: Mit einem Transaktionsvolumen von rund 20 Mrd. Euro verdoppelte sich das Volumen gegenüber dem Vorjahr. Mit diesem Ergebnis wurde das Niveau des Jahres 2008 nahezu wieder erreicht. Dazu trug vor allem der kräftige Schlusspurt zum Jahresende wesentlich bei: Im vierten Quartal 2010 wurde mit einem Volumen von rund 6 Mrd. Euro deutlich mehr als in den Quartalen seit 2007 gehandelt.

ENTWICKLUNG SPITZENMIETEN in Euro pro m², Index 2004



TRANSAKTIONSVOLUMEN VON DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN in Mrd. Euro



Quelle: JLL, BNPRE

Volumen je Investition steigt

Weiterhin wurden mehrheitlich kleine bis mittelgroße Immobilien gehandelt – rund 90% aller Transaktionsaktivitäten betrafen Objekte mit bis zu 50 Mio. Euro Volumen. Allerdings verdoppelte sich die durchschnittliche Objektgröße von 16 Mio. Euro auf 31 Mio. Euro. Treibende Kraft bei Akquisitionen waren vor allem eigenkapitalstarke Investoren: geschlossene Fonds mit knapp 20% Anteil am gesamten Transaktionsvolumen sowie Banken, Versicherungen und Pensionskassen mit 14%. Auf Grund des Mangels an renditestarken Anlagealternativen blieb auch das Engagement seitens privater Investoren mit rund einer Milliarde Euro (rund 5%) auf einem bemerkenswerten Niveau.

Büros und Einzelhandelsimmobilien als bevorzugte Kaufobjekte

Mit 40% lagen Büroimmobilien, begünstigt durch einige große Transaktionen, an der Spitze der Investorengunst. Knapp darauf folgten Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 39%, die während des Jahres außerordentlich stark im Fokus der Investoren gestanden hatten. Während im Vorjahr hauptsächlich Investoren aus Deutschland den Markt beherrschten, kehrten internationale Anleger mit einem Volumen von 7 Mrd. Euro wieder mit gesteigerten Aktivitäten zurück.

Besonders begehrt waren Immobilien in Berlin und Hamburg. Insgesamt konzentrierte sich mit 10 Mrd. Euro mehr als die Hälfte des Handelsvolumens in den sieben großen Immobilienmetropolen.

Investitionsziel Core-Objekte: stark nachgefragt und teuer

Der Fokus auf erstklassige Core-Immobilien prägte 2010 erneut das Geschehen. Bei stabilen Spitzenmieten im Bürosegment sank zum Jahresende die Spitzenrendite auf 5,1%, was einen Rückgang von 35 Basispunkten darstellt. Bei Büroimmobilien in anderen Klassen gab es keine signifikanten Preisveränderungen, allerdings war das Angebot an Objekten mit höherem Risiko- und Renditeprofil auch nicht ausgeprägt. Das hohe Interesse an Einzelhandelsimmobilien sorgte 2010 ebenfalls für sinkende Renditen in diesem Segment.

Wir erwarten durch die wirtschaftliche Erholung ein belebtes Immobilienjahr für 2011 mit einem Mietmarkt im Aufwärtstrend sowie breiteren und attraktiveren Investitionsmöglichkeiten jenseits von Core-Objekten. Unsere Erwartungen schildern wir detailliert im Kapitel „Chancen und Prognose“.

HELBINGSTRASSE, HAMBURG



Spezialimmobilie besser vermietet

- ▷ Den idealen Mieter gefunden
- ▷ Flächenoptimierung mit Mietsteigerung

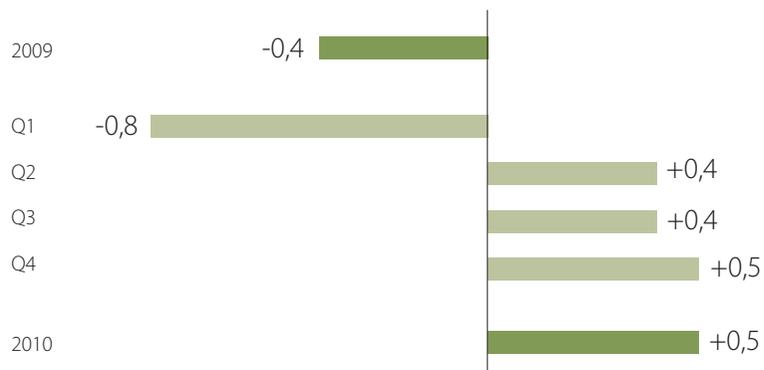
Das Büroobjekt mit 2.800 m² Mietfläche konnten wir nach Auszug des Vormieters deutlich optimieren. Unter anderem bot sich auf Grund der Objektgestaltung die Nutzung als Handelsflächen an. Mit der Nutzungsgenehmigung für Verkaufsflächen konnten wir einen Großhändler als Mieter gewinnen. Insgesamt erhöhen sich die Mieteinnahmen gegenüber der vorherigen Vermietung um 18%.

GESCHÄFTSVERLAUF

Angesichts der erhöhten Planungsunsicherheit Ende 2009 enthielten unsere Planungen zusätzliche Risikoannahmen. Da sich der Markt positiver als in unserem Planungsszenario entwickelte, aktualisierten wir einige unsere Prognosewerte im Lauf des Jahres und informierten zeitnah über diese Änderungen. Wir konnten in der Vermietung das Vorjahresergebnis übertreffen und bei Verkäufen dank der verbesserten Marktlage ein mehr als doppelt so hohes Volumen wie zu Beginn des Jahres geplant erzielen. Auch beim FFO konnten wir die letzte, erhöhte Prognose noch leicht übertreffen.

WACHSTUM MIETEINNAHMEN

like-for-like in %



IMMOBILIENMANAGEMENT

- ___ **Vermietungsvolumen erneut gesteigert**
- ___ **Positive Entwicklung der Mieteinnahmen (like-for-like)**
- ___ **Vermietungsquote stabil bei 86%**

Wir konnten bei weiter wettbewerbsintensiven Rahmenbedingungen 256.600 m² in unserem Portfolio vermieten – ein weiterer Schritt in der stetigen Verbesserung der Portfolioqualität. Wachstumstreiber war 2010 erneut die Vertragsverlängerung mit Bestandsmietern, was auch für die Zufriedenheit der Mieter mit unseren Immobilien und der Betreuung spricht. Mit unseren Neuvermietungen konnten wir an das Vorjahresniveau anknüpfen. Insgesamt zeigt sich der Erfolg unserer Arbeit im Immobilienmanagement in steigenden Mieteinnahmen (im Like-for-like-Vergleich) und einer stabilen Vermietungsquote.



Die Vermietungsquote im Portfolio ist stabil – dank der erneut starken Vermietungsleistung von 256.600 m².

STABILE VERMIETUNGSQUOTE

» Für erfolgreiche Vermietungsgespräche
muss man nicht nur gut reden, sondern
auch gut zuhören können. «



Nähe zu Mietern und Märkten – ein intensives Verständnis ist fundamental für unsere Vermietungsabschlüsse.

Wir betreuen unsere Immobilien und Mieter von sechs Niederlassungen aus. Das heißt: wir sind – anders als reine Finanzinvestoren – vor Ort tätig und im regionalen Umfeld aktiv und vernetzt. Wir bekommen so frühzeitig Zugang zu relevanten Informationen und Projekten. Das sind unsere guten Startbedingungen. Unsere Umsetzungsstärke und Mieterorientierung sorgen dann dafür, dass wir erfolgreich durchs Ziel gehen: mit zufriedenen Mietern in unseren Immobilien und neuen Mietern, die wir mit individuell passenden Angeboten überzeugen.

Vermietungsvolumen auf 256.600 m² ausgebaut

Unser Vermietungsvolumen betrug 2010 256.600 m², ein Plus von 4% gegenüber dem Vorjahr. Dies ist insbesondere daher ein Erfolg, weil sich die Bedingungen für unsere Vermietungsaktivitäten in den einzelnen Niederlassungen insgesamt betrachtet herausfordernd darstellten und Mieter noch zögerlich bei der Realisierung von Umzugsplänen oder Vergrößerungen waren. Unsere Anschlussvermietungen konnten wir kräftig um 12 Prozent auf 153.400 m² ausbauen, während wir bei den Neuvermietungen mit 103.200 m² nahezu das Vorjahresniveau erreichten.

Ausgewogene Struktur bei Vermietungen

Insgesamt haben wir rund 370 Mietverträge im Jahr 2010 abgeschlossen. Der durchschnittliche Vertrag belief sich auf rund 700 m². Dabei betrug die durchschnittliche Laufzeit der Neuvermietungen – entgegen dem Trend zu kürzeren Mietverhältnissen – rund 5 Jahre. Auch volumenstärkere Verträge trugen zum starken Ergebnis bei: Die zehn größten Abschlüsse summierten sich auf 70.500 m². Dazu zählten ein Drucksystemhersteller und -dienstleister in Hannover, der insgesamt über 18.000 m² neu- oder nachgemietet hat, Schwab Versand (Raum Frankfurt) mit Neu- und Anschlussvermietungen von 12.000 m² sowie BMW (München) mit einer Mietvertragsverlängerung über 8.800 m².

VERMIETUNGSLEISTUNG in m² nach Unterschrift

	2010	2009
Büro	159.900	145.300
Einzelhandel	22.700	32.700
Sonstiges Gewerbe	67.700	60.200
Wohnen	6.300	7.300
Gesamt	256.600	245.500
Stellplätze (Einheiten)	2.020	1.990

GRÖSSENKLASSEN IN DER VERMIETUNG



Mieteinnahmen like-for-like leicht verbessert

Mit dem gesteigerten Vermietungsvolumen waren auch höhere jährliche Mieterlöse verbunden: Die annualisierten Mieterträge der Vermietungen lagen mit etwa 27 Mio. Euro um rund 9% höher als 2009.

Die positive Auswirkung unserer intensiven Vermietungstätigkeit zeigt sich im Like-for-like-Vergleich der Mieteinnahmen. Diese Betrachtung konzentriert sich auf die in 2009 und 2010 im Bestand befindlichen Immobilien. Objekte, die zugekauft oder verkauft wurden sowie solche, die sich im Projektentwicklungsstatus befinden, sind nicht enthalten. Sichtbar wird dadurch der Effekt der Vermietungstätigkeit. 2010 stiegen die Like-for-like-Mieteinnahmen um 0,5% auf 124,5 Mio. Euro. Somit konnte mit zunehmender Dynamik ein anfänglicher Rückgang im ersten Quartal 2010 im Jahresverlauf deutlich kompensiert werden.

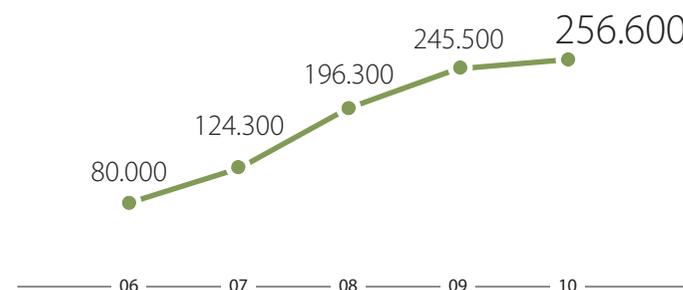
10 GRÖSSTE MIETABSCHLÜSSE

Firma	m ²	Stadt
Ricoh Deutschland	18.000	Hannover
Schwab Versand	12.000	Langenselbold
BMW	8.800	München
Amgen	7.300	München
PIN Mail	6.100	Berlin
Freie und Hansestadt Hamburg	5.200	Hamburg
VdS Schadenverhütung	3.800	Köln
COMTAS Composite	3.700	Hamburg
HEITEC AG	3.700	Erlangen
Hessisches Finanzgericht	3.700	Kassel

Portfoliokennzahlen stabil gehalten

Die durchschnittliche Laufzeit unserer Mietverträge sank leicht um 0,2 Jahre auf 5,4 Jahre. Hierfür waren vor allem die Nachvermietungen mit den oftmals kürzeren Mietlaufzeiten verantwortlich. Die Miete je Quadratmeter blieb stabil bei 10,40 Euro.

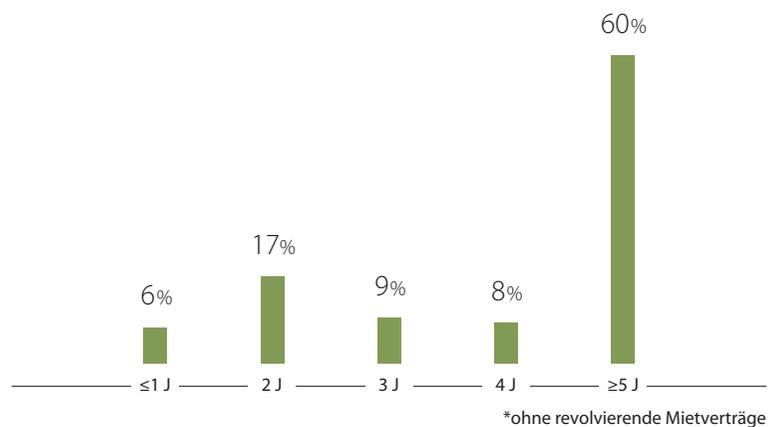
Zum Stichtag 31.12.2010 betrug die Vermietungsquote 86% und lag damit nahezu auf Vorjahresniveau. Die Portfolioabgänge 2010 betrafen vor allem überdurchschnittlich vermietete Objekte, was einen negativen Effekt von rund 0,6 Prozentpunkten hatte. Insgesamt haben wir aber unsere Zielsetzung, die Vermietungsquote 2010 stabil bei 86-87% zu halten, realisieren können.

VERMIETUNGSVOLUMEN in m²

Mietausläufe für 2011 verbessert

2011 laufen Verträge mit einem Volumen von rund 7,4 Mio. aus. Dieses Auslaufvolumen lag Anfang 2010 noch bei 15,4 Mio. Euro und wurde durch die gute Vermietungsarbeit in 2010 bereits frühzeitig um 52% reduziert. 2012 werden rund 17% (VJ: 12%) des Gesamtmietvolumens auslaufen. Wir haben uns in den herausfordernden letzten beiden Jahren stark auf Nachvermietungen konzentriert. Diese waren meist kurzfristiger orientiert als Neuvermietungen und wirkten sich somit auf die Mietauslaufstruktur aus. Zusätzlich wurden die Mietausläufe durch Abgänge von Immobilien mit langen Mietvertragslaufzeiten beeinflusst. Wir werden in einem anziehenden Marktumfeld längerfristige Neu- und Nachvermietungen forcieren und wie in 2010 früh und signifikant das Mietauslaufvolumen der Folgejahre reduzieren. Vor dem Hintergrund des geringen Mietauslaufs 2011 von 6% können wir uns im laufenden Jahr besonders auf die Mietausläufe 2012 konzentrieren.

POTENZIELLER MIETAUSLAUF Mieteinnahmevermögen in %*



P6, MANNHEIM

1A-Handelsflächen erweitert

- ▷ Konsolidierung kleinerer Ladenflächen
- ▷ Aufwertung Objekt und Verkauf

Bei Ankauf besaß die Immobilie drei kleine Ladenflächen mit Front zur zentralen Einkaufsstraße Mannheims, die größte Ladenfläche des Objekts besaß jedoch nur Schauflächen zur einer Seitenstraße hin. Um die Qualität der Flächen zu steigern, haben wir die drei Ladenflächen zusammengefasst und umgebaut. Die entstandene große 1A-Handelsfläche konnten wir langfristig an eine renommierte Einzelhandelskette bei deutlicher Mietsteigerung vermieten und das Objekt im vierten Quartal 2010 erfolgreich mit umgehender Realisierung der Wertsteigerung verkaufen.

„VAHRENWALDER WELLE“, HANNOVER

**Vollvermietet nach zwölf Monaten**

- ▷ Neupositionierung nach Auszug Großmieter
- ▷ Neumieter gefunden, mit Bestandsmieter verlängert

Die große Büroimmobilie mit knapp 20.000 m² besaß lange Zeit zwei Großmieter. Nach Beendigung eines Mietvertrags betrug der Leerstand knapp 40%. Wir haben das Gebäude modernisiert und durch eine Neupositionierung mit Marketingunterstützung schon innerhalb eines Jahres drei Neumieter für die leer stehenden Flächen gefunden. Zusätzlich verlängerte der Bestandsmieter bis 2015. Durch die Vermietungen erreichen wir wieder das vorherige Niveau der Mieteinnahmen.

AM HANDELSHOF, WÜRZBURG

**Flächenpotenzial perfekt genutzt**

- ▷ Ausbau von Freiflächen
- ▷ Vollvermietung nach Neuvermietung

Die Handelsimmobilie ist überwiegend an einen großen Lebensmittelkonzern vermietet. Um Raum für einen passenden Zusatzhandelsmieter zu schaffen, haben wir ein Nutzungskonzept inklusive baurechtlicher Genehmigung entwickelt und umgesetzt, das die maximale Ausnutzung der Handelsflächen zulässt. Die Mietfläche vergrößerten wir um 11% auf 10.000 m². Mit dem Neuabschluss ist das Objekt vollvermietet, dabei konnte eine Steigerung der Mieteinnahmen von 21% realisiert werden.

PORTFOLIO

- ___ Verkäufe in Höhe von 132 Mio. Euro
- ___ Leichte Erhöhung des Marktwerts
- ___ Portfoliovolumen durch Verkäufe und Fondsstart reduziert
- ___ Marktwert Portfolio bei 2.002 Mio. Euro

288 Objekte mit einer anteiligen Gesamtmietfläche von 1,2 Mio. m² befanden sich zum Jahresende 2010 in unserem Immobilienportfolio. Wir haben das anziehende Marktumfeld für die erfolgreiche Platzierung von 29 Objekten mit einem Volumen von 132 Mio. Euro genutzt und dabei die zuletzt festgestellten Marktwerte übertroffen. Die Bestandsobjekte erwirtschafteten jährliche Mieteinnahmen von 128,9 Mio. Euro (inklusive der Co-Investments). Bei der turnusmäßigen gutachterlichen Bestandsbewertung zum Jahresende zeigten unsere Vermietungserfolge und die beginnende Aufwärtsbewegung des Marktes ihre Wirkung: Der Marktwert der Immobilien stieg um 1,1%. Per 31.12.2010 besaß unser Gesamtportfolio einen Marktwert von rund 2.001,8 Mio. Euro.



ÜBERBLICK PORTFOLIO

	Core plus 2010	Value added 2010	Co-Investments 2010	Gesamt 2010	Gesamt 2009
Nutzfläche in m ² *	383.300	598.100	189.700	1.171.100	1.274.500
Marktwert in Mio. Euro *	792,5	877,6	331,7	2.001,8	2.192,2
Anzahl Objekte	43	119	126	288	318
Restlaufzeit in Jahren	6,6	4,1	5,3	5,4	5,6
Vermietungsquote	93%	81%	85%	86%	87%
Miete in Euro pro m ²	12,10	9,30	9,70	10,40	10,40
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro *	53,2	56,1	19,6	128,9	142,4
Durchschnittliche Mietrendite	6,7%	6,5%	6,6%	6,6%	6,6%

* Werte anteilig



Portfolioveränderung nach Fondsstart

Fünf Immobilien aus unserem Portfolio wurden für den Anfangsbestand des Spezialfonds DIC Office Balance I ausgewählt. Der Fonds investiert in erstklassige, lang vermietete Immobilien mit kräftigen Cashflows. Investitionsstandorte sind wirtschaftsstarke Großstädte in Deutschland. Mit dem Start des Fonds reduzierte sich der Bestand im Core plus-Segment um fünf Objekte mit einer Gesamtfläche von rund 85.000 m², jährlichen Mieteinnahmen von circa 13,8 Mio. Euro und einem Volumen von circa 211 Mio. Euro.

Marktwert unserer Immobilien steigt um 1,1%

Per Stichtag 31.12.2010 wurde jedes einzelne unserer Objekte im Portfolio durch neutrale Gutachter im Rahmen der jährlichen Marktbewertung untersucht. Der Marktwert unserer Immobilien lag dabei 1,1% über dem Vorjahresergebnis. Nach einem unterjährigen Zugang, Verkäufen, der Fondsausgliederung und letztendlich der Wertsteigerung summierte sich der anteilige

Marktwert unseres Portfolios auf 2.001,8 Mio. Euro. Ende 2009 waren es 2.192,2 Mio. Euro. Der Net Asset Value erhöhte sich deutlich um 10% auf 598,5 Mio. Euro. Je Aktie betrug der Net Asset Value 15,27 Euro (VJ 13,87 Euro, unter Berücksichtigung der höheren Aktienanzahl und des Nettomittelzuflusses nach der Kapitalerhöhung im ersten Quartal 2010).

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 der Bodenbildung im Vorjahr nun für 2010 die Trendwende und ein allgemeiner Aufwärtstrend festgestellt.

Die Marktwertermittlung stützt sich auf die dynamische Barwertberechnung (Discounted Cashflow-Methode). Hier wird im allgemeinen eine Halteperiode über zehn Jahre mit laufenden Cashflows und danach der Verkauf der Immobilie angenommen. Die Mittelzuflüsse werden um den Diskontierungssatz abgezinst, der sich aus einem risikofreien Zinssatz sowie einer immobilienpezifischen Risikoprämie zusammensetzt. Bei der Bewertung haben die Gutachter insgesamt konservative Annahmen getroffen. Als risikofreier Zinssatz dient die Umlaufrendite von festverzinslichen Bundesanleihen mit einer Laufzeit von 9-10 Jahren; sie besitzt eine Zehn-Jahres-Durchschnittsrendite von 3,87%. Die immobilienpezifische Risikoprämie beträgt 2,25% bis 2,50%. Insgesamt ergibt sich ein Diskontierungssatz von 6,25% bis 6,50% für 2010.

VERÄNDERUNGEN MARKTWERT in Mio. Euro

Marktwert Portfolio am 31.12.2009	2.192,2
+ Käufe/Zugänge	5,0
- Verkäufe/Abgänge	-216,3
+/- Bewertungseffekt (+1,1%)	20,9
Marktwert Portfolio am 31.12.2010	2.001,8



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.

Zugänge im Portfolio

Im Februar 2010 erwarben wir eine Handelsimmobilie in Pfungstadt mit einem Volumen von rund 5,0 Mio. Euro und einer Mietfläche von 3.400 m². Der Zukauf erweitert und optimiert unser bestehendes Fachmarktzentrum vor Ort. Die Flächen sind langfristig an renommierte Einzelhandelsunternehmen vermietet.

Verkaufsvolumen mehr als verdoppelt

Das Transaktionsvolumen der 2010 beurkundeten Verkäufe betrug ohne Berücksichtigung der Beteiligungshöhe insgesamt 132 Mio. Euro. Dies ist mehr als eine Verdoppelung des Vorjahresergebnisses (60 Mio. Euro), was auf die gestiegenen Objektvolumina zurückzuführen ist, die wir vor allem in der zweiten Jahreshälfte in einem belebteren Markt platzieren konnten. Mit den erzielten Verkaufserlösen übertrafen wir die Marktwerte um durchschnittlich 6%.



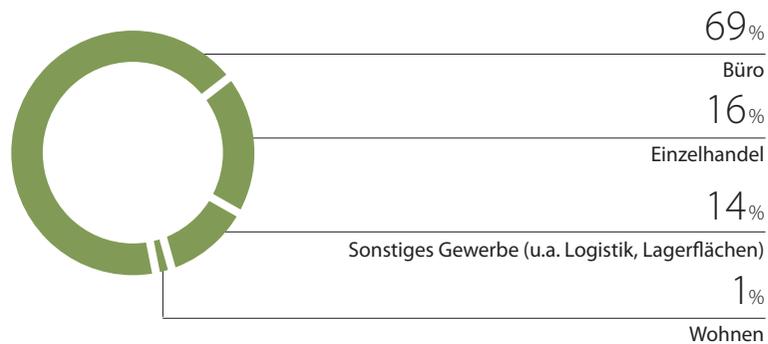
Vor allem die Quartalsbetrachtung zeigt die Dynamik des Marktes zum Jahresende: Im vierten Quartal gelangen uns mit einem Volumen von 65 Mio. Euro die umfangreichsten Verkäufe pro Quartal 2010. Aus dem vierten Quartal stammen auch die beiden größten verkauften Objekte, zwei Büro- und Geschäftsimmobilien in Flensburg (29 Mio. Euro) und Mannheim (17 Mio. Euro). Unser Verkaufsvolumen je Transaktion betrug im Jahresschnitt 7,0 Mio. Euro nach 3,3 Mio. Euro im Vorjahr.

KLARER FOKUS, BREITE AUFSTELLUNG

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

NUTZUNGSARTEN

Basis: Mieteinnahmen (Stand 31. Dezember 2010)



HAUPTMIETER

Basis: Mieteinnahmen (Stand 31. Dezember 2010)





Mit 132 Millionen Euro hat die DIC Asset AG ein mehr als doppelt so hohes Verkaufsvolumen wie im Vorjahr erzielt.

ERFOLGREICHE VERKÄUFE

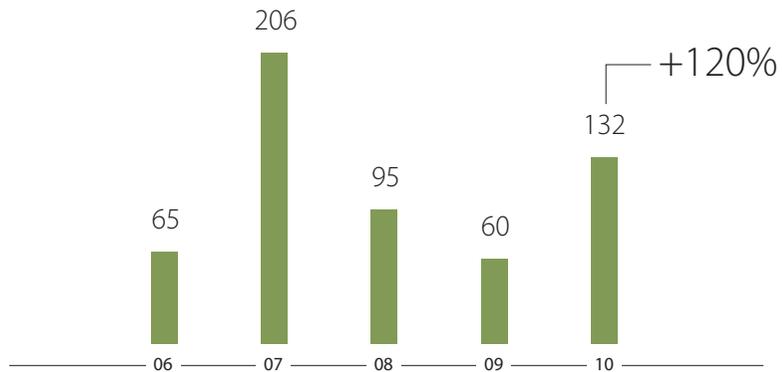
» Die vielen erfolgreichen Verkäufe sprechen für die Portfolioqualität und das Vertrauen im Markt. «



Unsere Transaktionserfolge sind auch ein Beweis unserer Portfolioqualität: Im Schnitt haben wir die zuletzt festgestellten Marktwerte um 6% übertroffen.

Zu einer gelungenen Transaktion gehören zwei Partner, die sich einig sind. Wir haben im vergangenen Jahr viele Abschlüsse tätigen und ein hohes Verkaufsvolumen erzielen können – das ist ein Zeichen, dass unser Unternehmen gut vernetzt ist und hohes Vertrauen im Markt genießt. Und dass der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien zu Recht einen robusten guten Ruf hat.

Unsere Verkaufserfolge sind Beweise erfolgreicher Immobilienarbeit – und gleichzeitig Grundlage für neue Investitionen in einen attraktiven Markt.


VERKAUFSVOLUMEN in Mio. Euro

Gewinn aus Verkäufen deutlich gesteigert

Aus unserem direkt gehaltenen Bestand in den Segmenten Core plus und Value added verkauften wir 19 Objekte mit einem anteiligen Verkaufserlös von 81,2 Mio. Euro. Der Verkaufsgewinn betrug 5,1 Mio. Euro. Aus opportunistischen Co-Investments, an denen wir Minderheitsanteile halten, wurden zwölf Objekte im Gesamtvolumen von 31,5 Mio. Euro ergebniswirksam verkauft.



PROJEKTENTWICKLUNGEN

___ **MainTor und Opera Offices in der Vermarktung**

___ **Projektvolumen von rund 560 Mio. Euro**

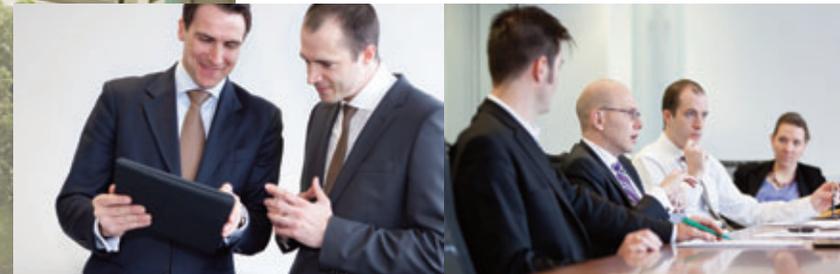
Wir sind über Co-Investments an Projektentwicklungen beteiligt, die geeignete Immobilien durch umfangreiche Baumaßnahmen neu am Markt positionieren. Durch die Positionierung in einem höherwertigeren Marktsegment oder einen Zugewinn an vermietbaren Flächen können wir Objekte deutlich im Wert steigern. Ebenso können wir den zyklischen Verlauf der Immobilienmärkte durch Projektentwicklungen zu unserem Vorteil nutzen, indem wir in schwächeren Marktphasen Projekte vorbereiten, um bei anziehenden Märkten ein attraktives Produkt anbieten zu können. Ziel bei unseren Projektent-

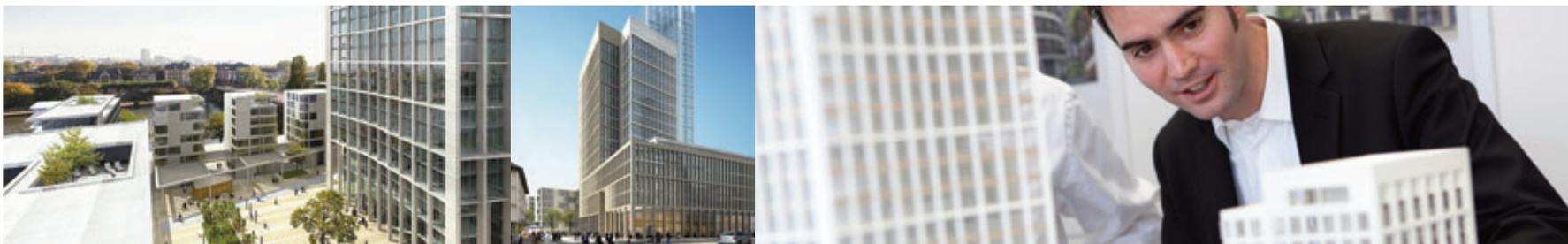
wicklungen ist der Verkauf zu deutlich besseren Konditionen nach Wertschöpfung. Wir minimieren die bestehenden Risiken, indem wir eine ausreichende Vorvermietung zur Voraussetzung für die Realisierung von Projekten machen.

Aktuell sind wir an zwei größeren Projekten beteiligt, bei denen die Planung bereits weit fortgeschritten ist und die sich nun in der intensiven Vermarktung befinden.



Im Spätsommer 2011 stellt die DIC auf dem MainTor-Areal rund 4.000 m² Ausstellungsfläche für Teile der Jubiläumsausstellung des Museums für Moderne Kunst zur Verfügung. Parallel zur Ausstellung wird planmäßig der Abriss der Gebäude auf dem vorderen Teil des Areals vorbereitet.





MainTor in Frankfurt

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 MainTor ist als Erweiterung des Frankfurter Bankenviertels konzipiert („The Riverside Financial District“). Sie öffnet wieder historische Wegstrecken von der In-

nenstadt zum Main und sieht einen zentralen Platz vor. Am Bankenviertel entstehen drei Türme – der „WinX“ mit 100 Metern Höhe und zwei Türme mit je 64 Metern Höhe. Die Revitalisierung eines Bestandsgebäudes rundet die Entwicklung ab. Während

die Türme größtenteils für Büronutzung vorgesehen sind, ergänzen kleinere Wohngebäude die Nutzungsvielfalt. Beim Bau werden umfassende Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt, was das MainTor-Projekt zu einem der großen nachhaltigen Entwicklungsprojekte in Deutschland macht. Wir sind an diesem Projekt derzeit mit 40% über unser Segment Co-Investments beteiligt.



▷ Wertschöpfungspotenzial

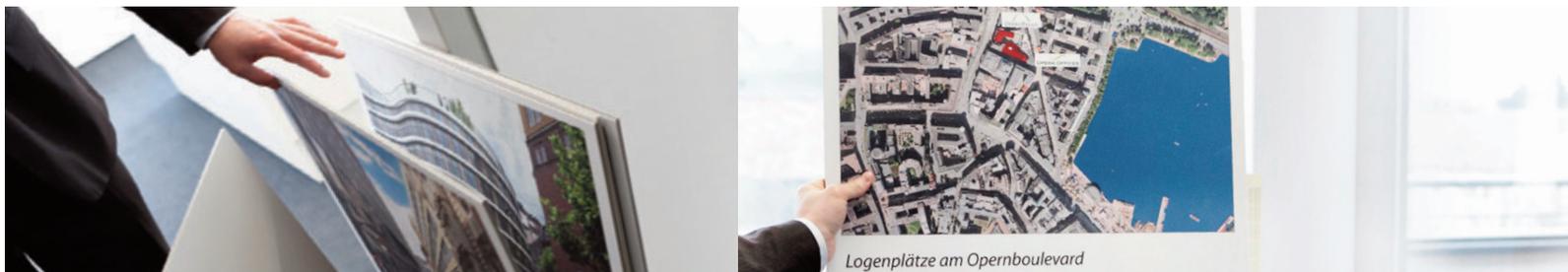
- Flächenzuwachs von 64.000 m² auf 108.000 m² (+40%)
- Erschließung Stadtquartier in absolut einmaliger Main-Lage
- Positionierung als Premiumflächen im Bankenviertel (Riverside Financial District)

▷ Status

Der rechtskräftige Bebauungsplan durch die Stadt Frankfurt liegt seit Frühjahr vor. Unsere vorbereitenden Planungen sind vollständig abgeschlossen. 2011 folgen nach dem Auszug des bisherigen Mieters erste vorbereitende Maßnahmen der Projektrealisierung an der vorhandenen Bausubstanz. Die Vorvermietungsaktivitäten für die Bürotürme auf dem Areal haben begonnen. An welcher Stelle die Baumaßnahmen gestartet werden, ist dank der optimierten Aufteilung flexibel festlegbar und orientiert sich an den realisierten Mietvertragsabschlüssen.



Das OpernPalais, ein klassischer Schumacher-Bau am Opernboulevard, erhält ein sensibles Redevlopment für moderne Nutzungen.

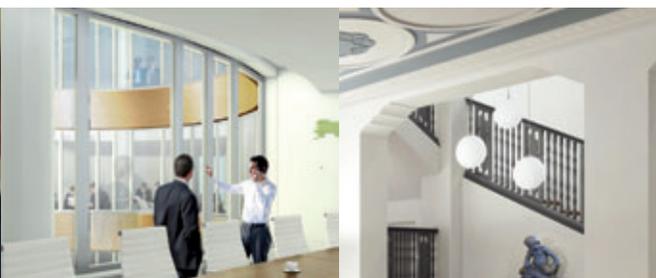


Opera Offices und OpernPalais/Hamburg

Bei unseren Hamburger Projektentwicklungsaktivitäten handelt es sich um zwei in ihrem Charakter sehr unterschiedliche Objekte, die in direkter Nähe zur Hamburgischen Staatsoper entstehen. Der Neubau Opera Offices bietet mit seiner um einen Lichthof geschwungenen Fassade außergewöhnliche

und moderne Büroflächen in bester Innenstadtlage. Das OpernPalais ist ein sensibler Umbau eines stilvollen denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes des renommierten Architekten Fritz Schumacher, das Büroflächen mit klassischem Charme bietet. Aufgewertet wird die Entwicklung zusätzlich von der großflächigen Optimierung und Entwicklung des gesamten Viertels. Der Business Improvement District Opernboulevard, an dessen

Aktivitäten sich auch die DIC Asset AG beteiligt, sieht unter anderem die Beruhigung der Verkehrsführung und breite Gehwege vor.



▷ Wertschöpfungspotenzial

- Flächengewinn (+60%) auf 12.800 m²
- Öffnung Erdgeschoss für 1A-Handelsflächen hin zum neuen Opernboulevard
- Neupositionierung im attraktiven Hamburger Markt

▷ Status

Die Baugenehmigungen für beide Projekte mit einem Gesamtvolumen von rund 57 Mio. Euro liegen vor. Die Planungsphase ist abgeschlossen und die Vermarktung beider Immobilien hat begonnen. Beide Objekte sind auf den Start von Baumaßnahmen nach erfolgter Vorvermietung vorbereitet, so dass keine Verzögerungen zu erwarten sind.



Die DIC treibt herausragende Entwicklungen mit Ideen und Umsetzungsstärke voran.

POTENZIALSTARKE PROJEKTE

» Projekte mit Profil entwickeln.
Und mit präzisiertem Timing realisieren. «



Über Altbekanntes hinaus: Immobilien neu erfinden

Immobilien werden durch die DIC-Gruppe dort entwickelt, wo die Kombination aus Markt- und Objektpotenzial außergewöhnliche Wertsteigerungsmöglichkeiten bietet.

Dazu gehören behutsame Sanierungen von denkmalgeschützten Gebäuden, Neupositionierungen von Immobilien oder auch komplexe städtebauliche Neuentwicklungen. Bei der Planung, Realisierung und Marktansprache vertrauen wir auf detaillierte Markt- und Wettbewerbsanalysen – und auf die langjährige Erfahrung und das sichere Gespür unseres Teams.

NACHHALTIGKEIT

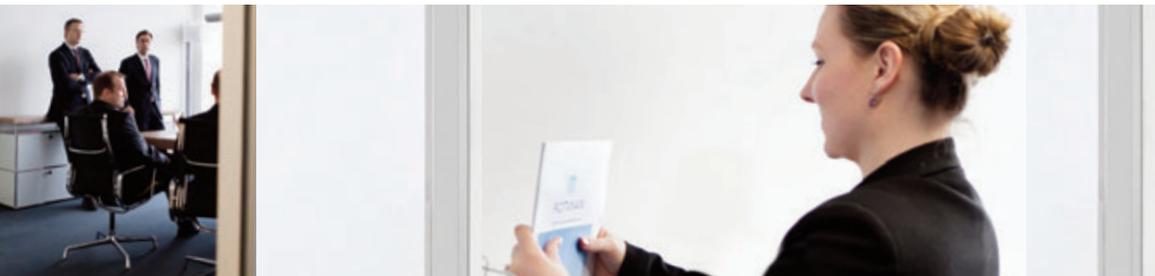
Unser Portfolio umfasst 288 Objekte in Deutschland mit einer Gesamtmietfläche von 1,9 Mio. m² und einem Immobilienvermögen von insgesamt 3,1 Mrd. Euro. Schätzungsweise 53.000 Menschen arbeiten jeden Tag in unseren Räumen. Durch diese Geschäftsaktivitäten wird die Umwelt beeinflusst, unter anderem, weil Energie aufgewendet, Kohlendioxid freigesetzt und Abfall produziert wird. Wir haben – als Immobilienunternehmen, das zu den großen Bestandhaltern in Deutschland zählt – eine Stellung, die uns zum langfristig orientierten Umgang mit unserem Vermögen, Mietern, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Anwohnern verpflichtet.

Strategische Nachhaltigkeitsaspekte

Als Immobilienunternehmen mit langfristigem Anlagehorizont orientieren wir uns an einem nachhaltigen Umgang mit Ressourcen und der Umwelt. Wir minimieren dadurch Risiken, fördern bestehendes Geschäft und erschließen uns neue Geschäftschancen. Bei unternehmerischen Entscheidungen und Prozessen berücksichtigen wir daher ökologische und soziale Erfordernisse



und verzichten, wo immer realisierbar, auf kurzfristige Gewinnchancen zugunsten grundsätzlicher Optimierungsmöglichkeiten. Wir streben an, Nachhaltigkeit strategisch und organisatorisch schrittweise in die Belange unseres Unternehmens zu integrieren und zum Ziel aller Mitarbeiter zu machen. Dies bedeutet auch den verantwortungsvollen und fairen Umgang mit unseren Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern.



Zu unserem strategischen Ansatz gehört, dass wir

- uns an Umwelt-, Sicherheits- und Sozialstandards orientieren,
- Nachhaltigkeitsthemen in die Prüfung und Umsetzung der Geschäftstätigkeiten aufnehmen,
- gute Beziehungen mit langfristiger Wirkung zu Kunden und Lieferanten führen,
- offen mit relevanten Interessengruppen kommunizieren.

Steuerung und Prüfung

Wir untersuchen regelmäßig, ob unser wirtschaftliches Handeln unserem Verständnis von Nachhaltigkeit entspricht, und nutzen dazu verschiedene Systeme und Indikatoren. Dazu dienen uns Unternehmenszahlen, branchenweite Benchmarks und Best-Practice-Beispiele. Wesentliche Nachhaltigkeitsindikatoren und -aspekte sind für uns: Umwelt und Gebäudeeffizienz, Mitarbeiter, Mieterzufriedenheit sowie ökonomische und finanzielle Indikatoren.

Im Bereich Umwelt und Gebäudeeffizienz orientieren wir uns an Vergleichswerten aus Branchenstudien (u.a. Oscar-Studie) und verfolgen unsere Investitionen in Effizienzmaßnahmen. Im Bereich Mitarbeiter stehen Arbeits- und Sozialstandards sowie die Attraktivität als Arbeitgeber im Vordergrund, hier nutzen wir Feedback aus Personal- und Führungsgesprächen und messen die Qualität von Bewerbungen. Die Mieterzufriedenheit ergibt sich zum einen aus Mietergesprächen und zum anderen aus unseren Vermietungsergebnissen. Zuletzt dienen uns finanzielle Kennzahlen als Indikatoren für die ökonomische und finanzielle Nachhaltigkeit.

Ökonomische Nachhaltigkeit

Wir streben danach, mit der DIC Asset AG ein wirtschaftlich arbeitendes Unternehmen zu gestalten, das Bestand hat und das mit seinen Leistungen dauerhafte Werte zum Wohle von Aktionären, Mitarbeitern sowie Geschäftspartnern schafft und einen positiven Beitrag für das Gemeinwesen leistet.

▷ Investitionen in dauerhafte Wertschöpfung

Wir konzentrieren uns darauf, unseren Immobilienbestand im Wert zu sichern und zu steigern. Dies geschieht durch Bestandsinvestitionen, die die Nutzungsdauer, Gebäudeeffizienz, Ausstattung und letztendlich die Attraktivität erhöhen, aber auch durch die Nutzung von Mitteln, die unsere Dienstleistung im Immobilienmanagement optimieren und dazu beitragen, eine hohe Mieterzufriedenheit zu erreichen. Wir haben hier in den letzten Jahren ein deutschlandweites Niederlassungsnetz aufgebaut und auch mit Investitionen in Personalstrukturen unser Immobilienmanagement mieterorientiert deutlich vorangetrieben.

▷ Zufriedenheit unserer Mieter

Die Zufriedenheit unserer Mieter ist eine der elementaren Bedingungen für den langfristigen Erfolg. Meist werden mehrjährige Mietverträge vereinbart, so dass wir über einen langen Zeitraum von einem guten Vermieter-Mieter-Verhältnis profitieren können. Aus diesem Grund haben wir 2006 begonnen, unsere Mieter persönlich, direkt und mit lokalem Bezug zu betreuen. Wir überprüfen unsere Kundenbeziehungen regelmäßig, unter anderem über Mietergespräche. Die mieterorientierte Optimierung unserer Organisation, beispielsweise die Spezialisierung unserer Mitarbeiter auf Unternehmen mit einer gewissen Größe oder Branchenzugehörigkeit, gehört auch dazu.

OPTIMIERUNG DER ABFALLENTSORGUNG



Wir haben 2010 die Abfallentsorgung der betreuten Immobilien einer Niederlassung deutlich verbessert. Nach einer Analyse von Entleerungsrhythmen und -mengen der Objekte können wir mit einer logistisch optimierten Entsorgung Zeit und Wege sparen. Dies macht eine effizientere und ressourcenschonende Versorgung von zunächst 16 Objekten möglich. Dies soll sukzessive auf weitere Objekte ausgebaut werden.

▷ Langfristige Finanzierungen

Unser Ziel, ökonomisch dauerhafte Strukturen zu schaffen, manifestiert sich auch maßgeblich in unseren langfristigen Finanzierungen. Wir schaffen durch die Gestaltung einer tragfähigen Finanzierungsarchitektur die Grundbedingung für solide und an langfristigen Zielen ausgerichtete Unternehmensaktivitäten. Diese Grundlage erlaubt es uns überhaupt, Immobilienstrategien mit mehrjährigem Horizont zu verfolgen, die von kurzfristigen Marktveränderungen nicht direkt negativ beeinflusst werden. Wir schaffen zudem auch für unsere Geschäftspartner klare und faire Strukturen, an denen diese ihre Aktivitäten ausrichten können. Beispielsweise schützt die Non-Recourse-Finanzierung die Investitionen unserer Kapitalpartner vor negativen Effekten, deren Ursache nicht in ihrem Investitionsobjekt liegt.

▷ Kontinuierliche Dividendenpolitik

Mit unseren Investitionen, dem Management und der Vermietung unseres Immobilienbestands streben wir eine attraktive Verzinsung des angelegten Kapitals an. Hierbei möchten wir unsere Aktionäre, die sich am Geschäftsmodell der DIC Asset AG beteiligen, angemessen teilhaben lassen. Die regelmäßige Ausschüttung einer Dividende erleichtert uns zudem dauerhaft den Zugang zum Kapitalmarkt.

WILHELMINENSTRASSE, DARMSTADT



Maßnahmen:

Für die gesamte Immobilie erfolgte eine Komplettsanierung des Fensteraltbestandes. Durch den Austausch der Fensteranlagen mit zwei- und dreifachen Isolierverglasungen konnten wir gemäß ENEC 2010 eine deutlich bessere Wärmedämmung erzielen.

Effekt:

Durch die Ausstattung mit modernen Fenstern gewinnt die Immobilie an Attraktivität für den Nutzer. Wir rechnen mit Einsparungen durch die Dämmleistung bei den Gesamtenergiekosten von rund 15% pro Jahr.

Investition und Amortisierung:

Die Vorteile der rund 1,2 Mio. Euro umfassenden Maßnahme liegt in der verbesserten Ausstattung, der höheren Nutzungsqualität für unseren Mieter sowie in einem gestiegenen Immobilienwert.

Gesellschaftliche und soziale Nachhaltigkeit

▷ Mitarbeiter: Zufriedenheit und Entwicklungsmöglichkeiten

In unserem Unternehmen mit insgesamt 110 Mitarbeitern, einer flachen Hierarchie und kleinen Teams sind aus unserer Sicht keine komplexen organisatorischen und personellen Strukturen notwendig, um festzustellen, ob Arbeits- und Sozialstandards eingehalten werden. Die flache hierarchische Struktur der DIC Asset AG jedoch versetzt unsere Führungskräfte jederzeit in die Lage, zu beurteilen, ob Mitarbeiter fair behandelt, ihren Fähigkeiten entsprechend gefördert werden und welche Entwicklungsmöglichkeiten für sie bestehen. Unsere Lohnpolitik kann mit dem Wettbewerbsangebot mithalten. Bei der Stellenbesetzung orientieren wir uns auch an Gleichstellungsprinzipien, höchste Priorität haben – auf Grund unserer Strukturen – Qualifikation, persönliche Eignung und Teamfähigkeit. Wir bieten flexible Arbeitszeitmodelle an, vor allem um junge Mütter bei der Rückkehr an ihren Arbeitsplatz nach der Elternzeit zu unterstützen.

Weitere Informationen finden Sie im Kapitel „Unsere Mitarbeiter“ auf S. 65.

▷ Gesellschaft: gemeinnütziges und soziales Engagement

Wir sind mit unseren Immobilien Teil des gesellschaftlichen und täglichen Lebens vieler Menschen. Wir übernehmen auch gesellschaftliche Verantwortung oder engagieren uns, auch wenn dies nicht unmittelbar zu einem finanziellen Erfolg beiträgt:

- Seit 2009 unterstützen wir als örtliches Unternehmen das Frankfurter Goethe-Haus. Das Museum stand wegen Budgetfragen vor der Kürzung der Öffnungszeiten. Durch unsere Unterstützung ermöglichen wir Bürgern und Frankfurt-Besuchern den Eintritt in das weltbekannte Museum wie gewohnt an sieben Tagen der Woche. Darüber hinaus sind wir ein Sponsor des Klingspor-Museums in Offenbach.

VERHÄLTNIS WEIBLICHE/MÄNNLICHE MITARBEITER



ALTERSSTRUKTUR DER MITARBEITER ZUM 31.12.2010



- Wir unterstützen Initiativen, die Lebens- und Wirtschaftsräume beleben und weiterentwickeln möchten – ob nun regional oder lokal. Unter anderen unterstützen wir die Wirtschaftsinitiative FrankfurtRheinMain oder die Stadtteil-Initiative Industriefhof Frankfurt bei ihrer Arbeit sowohl durch finanzielle Beiträge wie auch durch personelle Kapazitäten.
- 2010 haben wir begonnen, die Initiative Köln Butzweiler-Ossendorf zu unterstützen. Diese arbeitet an einer Finanzierung, um Baumaßnahmen für die Verlängerung einer Straßenbahnanbindung zu ermöglichen. Die Mitarbeiter, die bei unseren Mietern in der Immobilie vor Ort arbeiten, könnten dadurch bei Realisierung den öffentlichen Nahverkehr nutzen.



BADENSCHER STRASSE, BERLIN

Maßnahmen:

Innerhalb der Immobilie wurden rund 3.000 m² für einen neuen Mieter schlüsselfertig ausgebaut. Hierbei haben wir eine leistungskräftige Zu- und Abluftversorgung mit einem mindestens 3-fachen Luftwechsel pro Stunde inklusive Wärmerückgewinnung installiert.

Effekt:

Wir nutzen für den Luftaustausch eine Anlage, die mit Hilfe der Wärmerückgewinnung die insgesamt notwendige Heizenergie um circa 40-50% reduziert.

Investition und Amortisierung:

Die Zusatzinvestition zum Zweck der Wärmerückgewinnung amortisiert sich nach rund 2,5 Jahren.

- Ebenso engagieren wir uns in Branchenverbänden und -organisationen mit dem Ziel, Themen mit Nachhaltigkeitsbezug wie Transparenz, Berichtswesen, Kommunikation gegenüber Investoren im Immobilienwesen noch stärker zu verankern. Wir sind daher unter anderem Mitglied der Organisationen ZIA (Zentraler Immobilienausschuss), EPRA (European Public Real Estate Association), DIRK (Deutscher Investor Relations Verband e.V.), Initiative Immobilien-Aktie, Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft.

ENGAGEMENT IN VERBÄNDEN UND INITIATIVEN



Ökologische Nachhaltigkeit

Immobilien tragen wesentlich zum allgemeinen Energieverbrauch und der Treibhausgasemission bei. Der effiziente und umweltschonende Betrieb unserer Bestandsimmobilien ist daher für uns wie auch für unsere Mieter von großem Interesse. Wir sind hinsichtlich des sparsamen Energieverbrauchs unserer Immobilien kontinuierlich mit 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 kostensparende Leistungserbringung möglich wird. Viele unserer Objekte sind direkt an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und damit für Mitarbeiter gut erreichbar.

2010 haben wir – in einem ersten Schritt – entschieden, in drei unserer sechs Niederlassungen für einen Großteil der betreuten Immobilien zukünftig die Stromversorgung zu 100% aus erneuerbaren Energiequellen (Ökostrom) zu nutzen. Auch im Interesse unserer Mieter leisten wir damit einen ökologisch sinnvollen Beitrag und tragen damit zur Reduzierung von CO₂-Emissionen bei. In 2011 werden wir sukzessive weitere Immobilien unserer sechs Niederlassungen in Deutschland ebenfalls mit „grüner“ Energie eines zertifizierten Anbieters für Ökostrom versorgen.

CARLO-MIERENDORFF-STRASSE, GIESSEN



Maßnahmen:

Die installierte Heizung und Kühlung entsprach nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Mit Einbau einer elektrischen Steuereinheit wird die Temperatur nun effizienter geregelt und effektiver genutzt.

Effekt:

Die Einsparung der benötigten Gasenergie liegt bei rund 65%.

Investition und Amortisierung:

Bei Investitionskosten von rund 230.000 Euro wird durch die stark reduzierten Energiekosten und den Wegfall von Wartungsarbeiten eine Amortisation bereits nach etwas mehr als zwei Jahren erreicht.

▷ Maßnahmen in unserem Bestand

Nicht nur wir als Immobilienbestandhalter profitieren von straff organisierten Prozessen und optimaler Immobilienbewirtschaftung. Eine günstige Entwicklung der Mietnebenkosten, der so genannten „zweiten Miete“, trägt direkt zum geschäftlichen Erfolg unserer Mieter bei. Wir streben daher an, die effiziente Bewirtschaftung unserer Immobilien stets mit Zusatznutzen aus Mietersicht zu realisieren. Dies stellt einen wichtigen Kundenbindungsfaktor dar, der die Mietertreue erhöht.

Wo es möglich ist, investieren wir in langfristige Technik- und Gebäudemaßnahmen mit nachhaltiger Wirkung auf die Ressourcennutzung. Neben einer möglichen langfristigen Reduzierung und Optimierung des Energieverbrauchs und einer positiven Umweltwirkung können wir und unsere Mieter von einer Senkung der Nebenkosten profitieren.

KURT-SCHUMACHER-ALLEE, HAMBURG



Maßnahmen:

In Abstimmung mit dem Energieversorger haben wir die Heizversorgung von ehemals Dampf auf Heißwasser umgestellt.

Effekt:

Für dieselbe Heizleistung wird in Relation weniger Heißwasser als Dampf verbraucht, wodurch die laufenden Energiekosten sinken. Die eingesetzte Energie wird damit effektiver genutzt, was einen Beitrag zur Reduktion der CO₂-Emissionen leistet.

Investition und Amortisierung:

Die Investition von rund 45.000 Euro wird sich nach erster Schätzung mittelfristig amortisieren.

▷ Grundlegende Maßnahmen bei Projektentwicklungen

Den Neubau von Immobilien planen 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 rückt das Thema Nachhaltigkeit immer mehr in den Fokus. Unsere Mitarbeiter in der Projektentwicklung bereiten sich durch Schulungen und Kongresse für das Thema Nachhaltigkeit weiter fachlich fort.

Bereits frühzeitig werden spezialisierte Fachplaner in den Planungsprozess eingebunden, um Potenziale zu erkennen und umzusetzen. Gerade durch die Beachtung von Nachhaltigkeitsthemen bereits in der Planungsphase können wir mit innovativen Ideen und dem Einsatz hochmoderner Technologien die energetische Gebäudeeffizienz positiv beeinflussen. Die notwendigen Investitionen amortisieren sich durch das Generieren einer höheren Grundmiete und die signifikante Verringerung der Nebenkosten. Wir streben bei allen Projektentwicklungen eine Nachhaltigkeitszertifizierung an.



Zwei Beispiele:

- Bei einer großen 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.
- Wir planen die Nutzung eines bestehenden Kanalhauptsammlers auf dem MainTor-Areal, der ganzjährig Abwässer mit einer relativ konstanten Temperatur führt. Wir können so große Mengen des entstehenden Bedarfs an Primärenergie einsparen, indem die Abwasserwärme zur Energiegewinnung genutzt wird.



UNSERE MITARBEITER

Die Kenntnisse, die Leistungsfähigkeit und das Engagement unserer Mitarbeiter sind die Basis unseres Unternehmenserfolgs. Wir erreichen unsere ambitionierten Ziele nur, wenn wir qualifizierte und motivierte Mitarbeiter haben, die unsere Gesellschaft gegenüber Mietern sowie Geschäftspartnern erfolgreich und überzeugt nach außen vertreten.

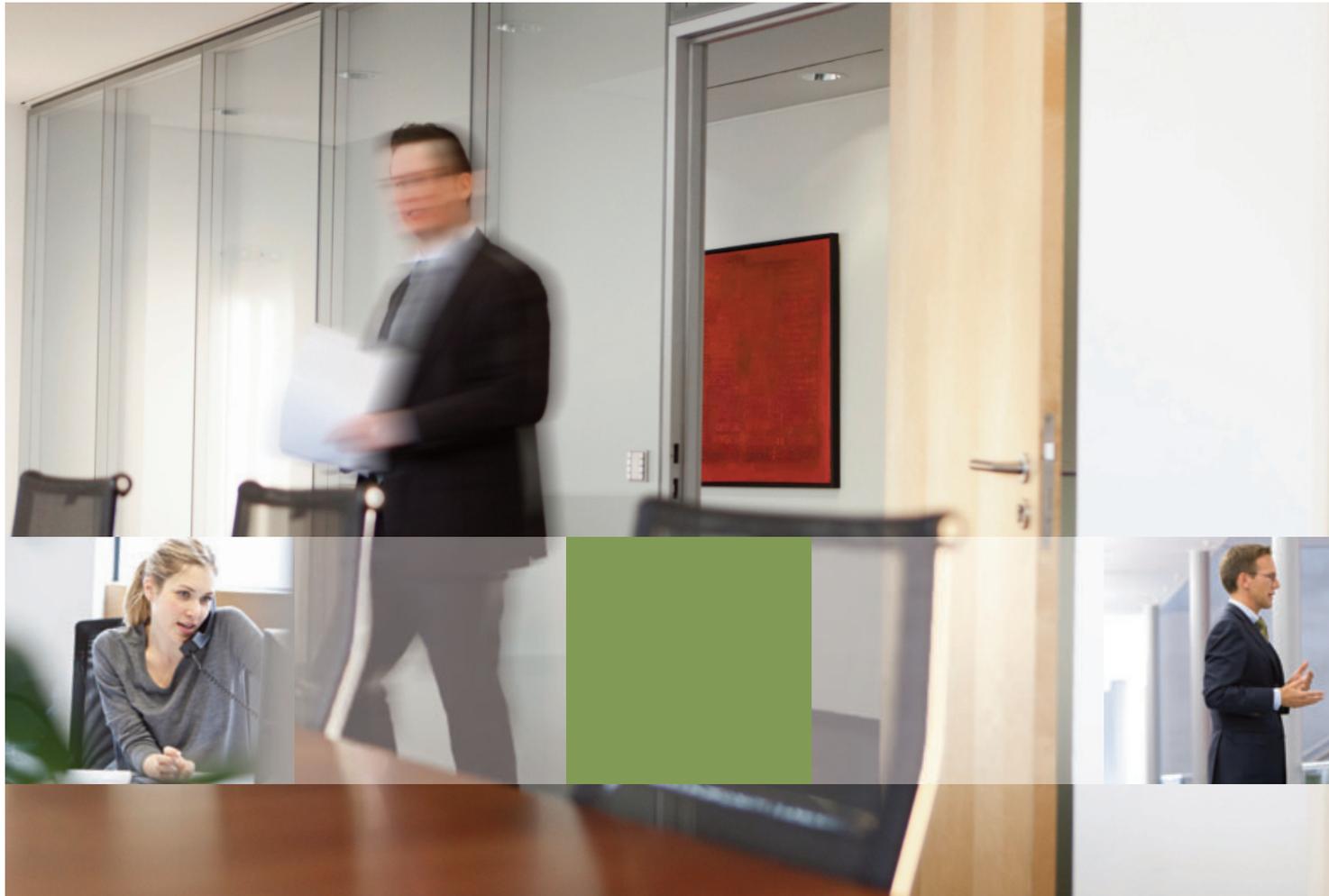
Personalentwicklung vorangetrieben

Wir haben 2010 vor allem den Fokus darauf gelegt, unser Personalentwicklungssystem weiterzuentwickeln. Hier nutzen wir definierte Analysewerkzeuge und Prozesse, um systematisch Kompetenzen bei unseren Mitarbeitern zu erkennen und diese langfristig bei der Weiterentwicklung zu unterstützen. Zudem werden diese Analysen genutzt, um Mitarbeiter mit besonderen Talenten („High Potentials“) zu entdecken und zu fördern. Wir arbeiten daran, unter anderem durch standardisierende Elemente bei der

Kompetenzbeurteilung Einstellungs- und Personalgespräche zu fundieren sowie Beurteilungen einheitlich und für unsere Mitarbeiter stets nachvollziehbar zu gestalten. Unsere Führungskräfte durchlaufen ein 2,5 Jahre dauerndes kontinuierliches Training, mit dem Ziel, systematisch Kompetenzen weiterzuentwickeln.

Insgesamt zielt unsere Personalentwicklung auf die Förderung und Qualifizierung sowie die langfristige Bindung zufriedener Mitarbeiter. Wir unterstützen unsere Mitarbeiter bei ihren persönlichen Fort- und Weiterentwicklungszielen und investieren in die Verbreiterung von Kenntnissen sowie Kompetenzen. So werden in jedem Fachgebiet spezifische Schulungen angeboten (beispielsweise zu IFRS-Neuerungen im Accounting oder zum Thema Nachhaltigkeit in der Projektentwicklung) sowie übergreifende Fortbildung unter anderem im Bereich Sprachen oder Präsentationsfähigkeiten.

Personalentwicklung ist bei der DIC Asset AG sowohl eine dezentrale wie auch zentrale Aufgabe. Unsere Führungskräfte unterstützen wir bei ihren Personalaufgaben in der jeweiligen Einheit und geben ihnen, unter anderem durch Schulungen, hierfür Instrumente an die Hand. Zentrale Instrumente sorgen dafür, dass Talente entdeckt sowie gefördert werden und sich konzernweit entfalten können.



Innovation als permanente Aufgabe: Die DIC pflegt den fruchtbaren Austausch von Ideen und Impulsen über das Tagesgeschäft hinaus. Unter anderem durch Engagement in Verbänden, Weiterbildungsprogrammen und als Partner kultureller Einrichtungen und Veranstaltungen.

INNOVATIONSFREUNDLICHE UNTERNEHMENSKULTUR

» Neue Themen offen angehen,
das ist eine einfache Formel,
die sich langfristig bewährt. «



Die DIC Asset AG ist für weiteres erfolgreiches Wachstum gut gerüstet: weil sie eine Organisation pflegt, die offen ist für Veränderung.

Die DIC Asset AG ist eines der großen börsennotierten Immobilienunternehmen in Deutschland, ohne die Nachteile eines „Großunternehmens“. Wir setzen auf schlanke Strukturen, permanenten Ideenaustausch und die Flexibilität, stets nach der besten Lösung zu streben.

Unsere Mitarbeiter sollen ihre Ideen und ihr Leistungspotenzial entfalten und weiterentwickeln können. Die daraus resultierende Schnelligkeit in Entscheidungswegen und Flexibilität bei Chancen ist uns wichtig – sie erlaubt uns, den entscheidenden Schritt schneller zu sein.

Stärkung der Wettbewerbsposition als Arbeitgeber

Leistungsfähige Mitarbeiter für unser Unternehmen zu begeistern und sie langfristig zu binden, ist eine der wichtigsten Aufgaben unseres Personalmanagements. Wir schätzen und fördern unternehmerisches Denken und Handeln, Eigenverantwortung, Flexibilität und Fachkenntnis. Um für talentierte und qualifizierte Kandidaten attraktiv zu sein, möchten wir die Wahrnehmung der DIC Asset AG als exzellenten Arbeitgeber verstärken. Im Wettbewerb um hoch qualifizierten akademischen Nachwuchs stellen wir unsere Vorteile vor allem gegenüber nationalen und internationalen Großkonzernen heraus – dies sind unter anderem flache Hierarchien, kurze Wege, frühzeitige Übernahme von Verantwortung, Entscheidungskompetenzen. Ein Weg dabei ist, frühzeitig Kontakt zu Studierenden aufzunehmen. Wir investieren daher beispielsweise in Kooperationen mit ausgesuchten Fachhochschulen und Universitäten mit Immobilienschwerpunkt, halten Vorträge an Lehrinstituten und pflegen engen Kontakt zu Lehrstühlen und Institutionen.

Wir bilden aus

Wir investieren in die Ausbildung junger Menschen und sehen dies auch als einen wichtigen gesellschaftspolitischen Beitrag. 2010 wurde am Standort Frankfurt eine Mitarbeiterin im Bereich Immobilienwirtschaft ausgebildet. Zudem bieten wir in allen Bereichen des Unternehmens vor allem Studenten die Möglichkeit von Praktika an.

Anreiz und Leistungshonorierung

Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Der leistungsorientierte Bestandteil orientiert sich am Erreichen strategischer, operativer und individueller Ziele. Damit fördern und unterstützen wir – abhängig vom Verantwortungsbereich des einzelnen Mitarbeiters – die Leistungsorientierung und ein unternehmerisches Bewusstsein. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns an Branchen- und Wettbewerbsstandards.

2010 hat die DIC Asset AG insgesamt 9,4 Mio. Euro an ihre Mitarbeiter ausgezahlt. Hiervon betragen leistungsorientierte Vergütungen 0,9 Mio. Euro. Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 1,2 Mio. Euro.





Mitarbeiterzahl stabil

Im Jahresdurchschnitt 2010 beschäftigte die DIC Asset AG rund 110 Mitarbeiter – vier mehr als in 2009. Zum Stichtag 31.12.2010 arbeiteten konzernweit 110 Mitarbeiter im Unternehmen. Dies sind zwei weniger als zum Vorjahresende. Die Mehrzahl unserer Mitarbeiter arbeitet im Immobilienmanagement an der direkten Wertschöpfung unserer Immobilien bei unserer Tochtergesellschaft 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.

MITARBEITER

	31.12.2010	31.12.2009
Portfolio-/Fondsmanagement, Investment	10	8
Asset- und Propertymanagement	85	89
Konzernmanagement und Administration	15	15
Gesamt	110	112

FINANZINFORMATIONEN

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

- ___ FFO bei 44,0 Mio. Euro
- ___ Operative Effizienz verbessert
- ___ Verkaufsgewinn deutlich erhöht
- ___ Konzernüberschuss mit 16,5 Mio. Euro über Vorjahr

Unsere Ertragslage war 2010 stabil, da wir planmäßig rückläufige Mieteinnahmen durch Einsparungen bei Aufwandsposten und die Steigerung der Verkaufsgewinne ausgleichen konnten. Das gesunkene Mieteinnahmenniveau ist auf unsere Portfolioumstrukturierung anlässlich der Fondsplatzierung sowie auf Verkäufe zurückzuführen. Mit mehr Effizienz im operativen Bereich konnten wir bei reduziertem Aufwand ein höheres Ergebnis als 2009 erzielen. Insgesamt steht am Ende des Jahres ein Konzernüberschuss von 16,5 Mio. Euro, der leicht über dem Vorjahr liegt.

Mieteinnahmenniveau plangemäß niedriger

Mit 124,9 Mio. Euro lagen die Bruttomieteinnahmen um 8,7 Mio. Euro (-7%) unterhalb des Vorjahreswerts. Die Nettomieteinnahmen summierten sich auf 113,9 Mio. Euro, dies sind 9,8 Mio. Euro (-8%) weniger als 2009. Haupt-sächliche Gründe für den Rückgang unserer Mieteinnahmen sind Beendigungen einzelner mittlerer und größerer Mietverträge (Effekt: -3,6 Mio. Euro), Verkäufe (Effekt: -2,0 Mio. Euro) sowie der Wegfall von Mieteinnahmen nach Start unseres Spezialfonds und der Entkonsolidierung der Immobilien im vierten Quartal (Effekt: -2,9 Mio. Euro).

Verkäufe treiben Gesamterträge nach oben

Da wir deutlich mehr Immobilien verkaufen konnten, haben sich die Verkaufserlöse um 66,0 Mio. Euro auf 81,2 Mio. Euro mehr als vervierfacht. Dies ist zudem hauptverantwortlich für den Anstieg der Gesamterträge um 57,5 Mio. Euro (+34%) auf 228,8 Mio. Euro.

ÜBERSICHT ERTRÄGE in Mio. Euro

	2010	2009	
Mieteinnahmen	124,9	133,6	-7%
Erlöse aus Verkäufen	81,2	15,2	+434%
Sonstige Erträge	22,7	22,5	+1%
Gesamterträge	228,8	171,3	+34%

ENTWICKLUNG OPERATIVE AUFWANDSPOSITIONEN in Mio. Euro

	2010	2009	
Verwaltungsaufwand	-8,0	-9,0	-11%
Personalaufwand	-9,4	-9,2	+2%
Summe operativer Aufwand	-17,4	-18,2	-4%
Erträge aus Immobilienverwaltung	3,5	3,3	+6%
Bereinigter operativer Aufwand	-13,9	-14,9	-7%
Bruttomieteinnahmen	124,9	133,6	-7%
Operativer Aufwand bezogen auf Bruttomieteinnahmen	11,1%	11,1%	

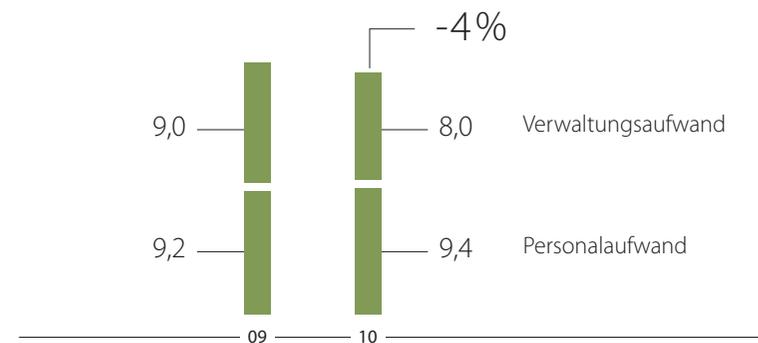
Erträge aus Immobilienmanagement verbreitert

Erstmals seit Oktober 2010 leisten auch die Einnahmen aus Immobilienmanagement mit regelmäßigen Erlösen aus Dienstleistungen für den Spezialfonds (2010: 0,2 Mio. Euro) ihren stabilen Ergebnisbeitrag. Insgesamt lagen die Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren mit rund 3,5 Mio. Euro trotz reduziertem Portfolio leicht über Vorjahresniveau.

Effizienteres Immobilienmanagement

Unsere Bemühungen zur Effizienzsteigerung bei den operativen Kosten zeigt Wirkung: Wir konnten den Verwaltungsaufwand deutlich um 1,0 Mio. Euro (-11%) auf 8,0 Mio. Euro reduzieren. Zugleich gelang uns, den Personalaufwand von 9,4 Mio. Euro nahezu auf Höhe des Vorjahres zu halten. Damit lie-

OPERATIVE AUFWENDUNGEN in Mio. Euro



gen diese beiden operativen Kostenpositionen – trotz höherer Vermietungs- und Verkaufsaktivitäten – zusammen um 0,8 Mio. Euro (-4%) unterhalb des Vorjahreswerts. Die Quote der Personal- und Verwaltungsaufwendungen (bereinigt um die Erträge aus dem Immobilienmanagement für Dritte) in Relation zu den Bruttomieteinnahmen ist dadurch – trotz Einnahmerückgang – mit 11,1% stabil gegenüber Vorjahr.

FFO auf hohem Niveau

Der FFO (Funds from Operations), der die Mittelzuflüsse aus der Portfoliobewirtschaftung zeigt, sank um 3,6 Mio. Euro (-8%) auf 44,0 Mio. Euro. Der Mieteinnahmerückgang im Geschäftsjahr konnte zu großen Teilen durch reduzierte Finanzierungsaufwendungen und Effizienzsteigerungen in der

HERLEITUNGSRECHNUNG FFO in Mio. Euro

	2010	2009	
Nettomieteinnahmen	113,9	123,8	-8%
Verwaltungsaufwand	-8,0	-9,0	+11%
Personalaufwand	-9,4	-9,2	+2%
Ergebnis sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	0,2	0,3	-33%
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	3,5	3,3	+6%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	7,8	7,5	+4%
Finanzergebnis	-64,0	-69,1	+7%
Funds from Operations	44,0	47,6	-8%

Bewirtschaftung weitgehend abgedeckt werden. Je Aktie reduzierte sich der FFO von 1,47 Euro (um die Kapitalerhöhung angepasst) auf 1,18 Euro. Der FFO je Aktie betrug 2009 ohne Berücksichtigung der Kapitalerhöhung 1,54 Euro.

Verkaufsgewinn deutlich gesteigert

Die Gewinne aus Verkäufen direkt gehaltener Immobilien haben sich um 3,6 Mio. Euro auf 5,1 Mio. Euro mehr als verdoppelt. Hierzu trugen neben der erhöhten Anzahl kleinerer Verkäufe vor allem die volumenstärkeren Transaktionen bei, die zum Ende des Jahres in einem freundlicheren Umfeld stattfanden. Aus den beiden größten Transaktionen (Flensburg und Mannheim) mit einem Gesamtvolumen von 45,6 Mio. Euro resultiert ein Gewinn von 3,8 Mio. Euro.

Co-Investments erstmals mit Fondsbeitrag

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen – dies sind die Ergebnisse unserer Co-Investments – erhöhte sich um 0,3 Mio. Euro (+4%) auf 7,8 Mio. Euro, vor allem durch höhere Verkäufe als im Vorjahr sowie durch das Ergebnis des ersten DIC-Spezialfonds. Das Ergebnis enthält Ergebnisbeiträge aus der Immobilienvermietung unserer opportunistischen Co-Investments (6,1 Mio. Euro), unserer Fondsbeteiligung (0,3 Mio. Euro) sowie aus Verkäufen von zwölf Objekten (1,4 Mio. Euro).

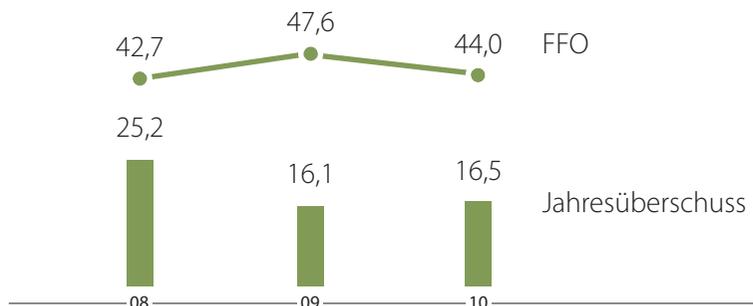
Finanzierungsaufwand sinkt deutlich

Durch Kredit-Prolongationen mit niedrigeren Zinsen sowie den Abbau von Verbindlichkeiten und das allgemein geringere Zinsniveau haben wir den Zinsaufwand um 4,2 Mio. Euro (-6%) auf 70,4 Mio. Euro verringert. Dank höherer Barmittel durch die Kapitalerhöhung und Ausleihungen lagen die Zinserträge über Vorjahr. Insgesamt verbesserten wir das Finanzergebnis um 5,0 Mio. Euro (+7%) auf -64,0 Mio. Euro.

Konzernüberschuss leicht erhöht: 16,5 Mio. Euro

Dank der gesteigerten Verkaufsgewinne sowie des reduzierten Aufwands im operativen Bereich und bei den Finanzierungen konnten wir den Mieteinnahmenrückgang mehr als kompensieren. Unser Konzernüberschuss erhöhte sich damit leicht um 0,3 Mio. Euro (+2%) auf 16,5 Mio. Euro. Je Aktie beträgt das Ergebnis 0,44 Euro nach 0,49 Euro im Vorjahr. Das Ergebnis je Aktie im Vorjahr (ohne Berücksichtigung der Kapitalerhöhung) belief sich auf 0,52 Euro.

FFO UND JAHRESÜBERSCHUSS in Mio. Euro



ÜBERBLICK ERGEBNISENTWICKLUNG in Mio. Euro

	2010	2009	
FFO	44,0	47,6	-8%
EBITDA	105,4	110,7	-5%
EBIT	74,6	80,3	-7%
EBDA	47,3	46,6	2%
Konzernjahresüberschuss	16,5	16,1	+2%
Konzernjahresüberschuss je Aktie (Euro) *	0,44	0,49	-10%
FFO je Aktie (Euro) *	1,18	1,47	-20%
FFO je Aktie (Euro)	1,18	1,54	-23%

*Effekt Kapitalerhöhung im ersten Quartal 2010 bei Vorjahresangabe berücksichtigt

Auswirkung der Fondsplatzierung auf die Ertragslage

Durch die Fondsstrukturierung und Entkonsolidierung der Objekte im Oktober entfielen 2010 Mieteinnahmen in Höhe von 2,9 Mio. Euro. Dem stehen zusätzliche Einnahmen in Höhe von 0,2 Mio. Euro aus Dienstleistungen sowie Beteiligungserträge aus assoziierten Unternehmen von 0,3 Mio. Euro und dem Wegfall von Zinsaufwendungen von 1,8 Mio. Euro gegenüber. Zusätzlich werden sich die Zinsaufwendungen auf Grund günstigerer Prolongationen reduzieren.

Segmentergebnisse

Die Mieteinnahmen verteilten sich mit 64,8 Mio. Euro (VJ 68,3 Mio. Euro) auf das Segment Core plus und mit 60,1 Mio. Euro (VJ 65,3 Mio. Euro) auf das Segment Value added. Die Rückgänge gegenüber dem Vorjahr resultierten vor allem aus Verkäufen und dem Auslauf einzelner größerer und mittlerer Mietverträge. Im Core-Segment wirkte sich zusätzlich noch die Fondsplatzierung aus. Im Segment Co-Investments werden auf Grund der Minderheitsbeteiligungen keine Mieteinnahmen ausgewiesen.

Die Ergebnisse aller Segmente sind 2010 vor allem von den laufenden Vermietungsaktivitäten sowie Verkaufsgewinnen geprägt. Das Ergebnis vor Steuern des Core plus-Segments betrug 7,1 Mio. Euro (VJ 7,2 Mio. Euro), das des Value added-Segments 2,1 Mio. Euro (VJ 5,5 Mio. Euro). Das Ergebnis vor Steuern des Segments Co-Investments belief sich auf 9,4 Mio. Euro (VJ 8,0 Mio. Euro).

FINANZLAGE

- ___ **Finanzierungsaufwand deutlich verringert**
- ___ **Prolongationen verbessern Zins- und Laufzeitstruktur der Verbindlichkeiten**
- ___ **Zinsumfeld zur Sicherung attraktiver Konditionen genutzt**

2010 haben wir das stabile Fundament unserer Finanzierungsarchitektur langfristig verstärkt, um stets eine lückenlose Liquiditätsversorgung und langfristig tragfähige Finanzierung sicherzustellen. Wir nutzten den Kapitalrückfluss nach Verkäufen und aus dem Start unseres ersten Fonds, um Verbindlichkeiten – unter Nutzung des niedrigen Zinsniveaus – langfristig neu zu strukturieren und Schulden abzubauen. Der bereits sichtbare Erfolg: Wir haben die Laufzeitstruktur unserer Kredite zum Ende des Jahres deutlich verbessert und gleichzeitig im operativen Finanzierungsbereich Kosteneinsparungen realisiert.

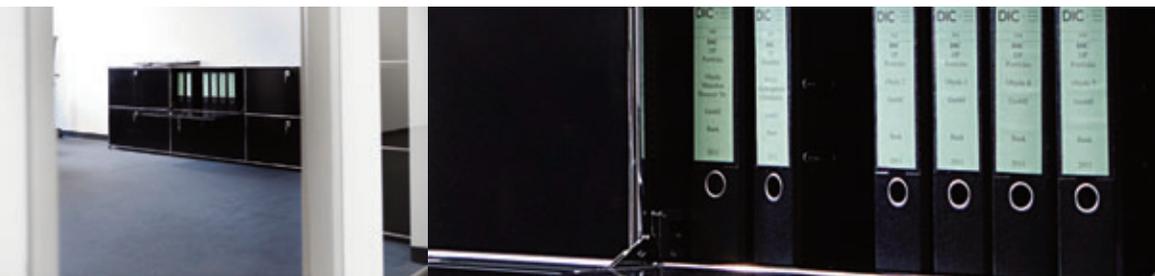


Finanzmanagement und Grundprinzipien

Das primäre Ziel unseres Finanzmanagements auf Konzernebene ist, jederzeit die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und dabei eine finanzielle Unabhängigkeit aufrecht zu erhalten. Darüber hinaus etablieren wir langfristige und stabile Finanzierungsstrukturen, die unsere Geschäftsentwicklung dauerhaft unterstützen und bei strategischen Entscheidungen einen wichtigen Freiheitsgrad erlauben.

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. Wir können dadurch unsere Liquiditätssteuerung optimieren, unsere Kapitalstruktur verbessern und eine externe Mittelaufnahme auf das Mindestmaß reduzieren.

Wir schließen unsere Finanzierungen stets langfristig ab, um eine möglichst hohe Stabilität zu erreichen, und achten dabei auf eine Deckungsgleichheit zu den Zielen auf Immobilien- und Portfolioebene. Einen weiteren Zuwachs an Stabilität und Planungssicherheit erreichen wir durch die Absicherung gegenüber Zinssteigerungen. Verbindlichkeiten werden stets zu marktüblichen Bedingungen vereinbart und kontinuierlich auf Optimierungspotenzial überprüft.



Unsere strategischen Finanzpartner und Aktionäre des Unternehmens stützen unsere Entwicklung auch im Bereich der Finanzierung und verringern ein Finanzierungsrisiko bezüglich der Bereitstellung von Fremdkapital. Wir nutzen diese strategische Zusammenarbeit derzeit in Form eines Darlehens von der Provinzial Rheinland in Höhe von 8,7 Mio. Euro. Wir verfügen über gute Geschäftsbeziehungen zu unterschiedlichen Partnerbanken und vermeiden eine starke Abhängigkeit von einzelnen Kreditinstituten.

Fondsstart mit positiver Wirkung auf Finanzlage

Verbunden mit dem operativen Start unseres ersten Spezialfonds im Oktober 2010 verbesserte sich die Finanzstruktur der DIC Asset AG signifikant:

- Mit der Übertragung der Immobilien zusammen mit der neu vereinbarten Fondsfinanzierung führten wir Finanzschulden von rund 170 Mio. Euro zurück.
- Wir haben – nach Gegenrechnung unserer 20%igen Fondsbeteiligung – einen signifikanten Nettomittelzufluss von rund 14,4 Mio. Euro generiert.
- Das Volumen kurz- bis mittelfristiger Finanzschulden (Laufzeit von weniger als drei Jahren) reduzierte sich um rund 240 Mio. Euro – ein Rückgang von 37%.

VERSCHULDUNG in Mio. Euro

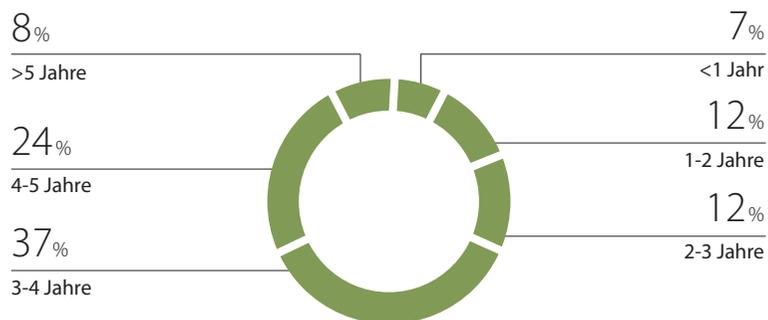
	2010	2009
Finanzschulden (kurz- und langfristig)	1.376,1	1.588,9
sonstige Verbindlichkeiten	86,8	93,8
Summe Schulden	1.462,9	1.682,7
Verschuldungsgrad	71,4%	76,0%
Eigenkapitalquote	28,6%	24,0%
Zinsdeckungsgrad	162%	166%

Finanzschulden reduziert

Unsere Finanzschulden beliefen sich per 31.12.2010 auf 1.376,1 Mio. Euro, dies sind per Saldo -212,8 Mio. Euro weniger als Ende 2009. Diese bestehen vor allem aus Darlehen bei Kreditinstituten. 2010 haben wir insgesamt nach Verkäufen, der Fondsausgliederung und durch Regeltilgungen ein Schuldenvolumen von 202,4 Mio. Euro abgebaut. Neue Finanzschulden wurden in Höhe von 7,3 Mio. Euro aufgenommen.

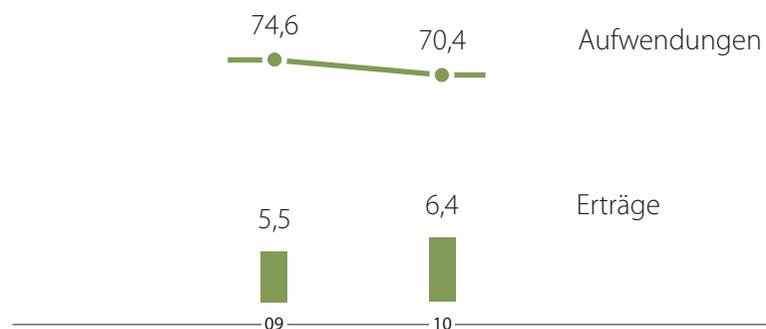
VERTEILTE FRISTIGKEITEN

Finanzschulden per 31.12.2010

**Finanzschulden sind prinzipiell langfristig vereinbart**

Mit rund 69% besitzt die große Mehrheit unserer Finanzschulden eine Laufzeit von mehr als drei Jahren. 7% stehen in den kommenden zwölf Monaten zur Refinanzierung an (nicht enthalten sind Rückführungen aus Verkäufen). Die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten betrug per 31.12.2010 rund vier Jahre.

FINANZERGEBNIS in Mio. Euro

**Finanzierungskosten werden gegen Zinssteigerungen abgesichert**

Über 80% aller unserer Finanzschulden sind mit festem Zinssatz oder über einfach gestaltete derivative Zinssicherungsinstrumente gegenüber einem Anstieg abgesichert. Dies verschafft uns langfristige Planungssicherheit und vermeidet Zinsrisiken. Eventuelle Zinsveränderungen wirken sich nicht ergebniswirksam, sondern lediglich bilanziell auf das Eigenkapital aus. 19% unserer Verbindlichkeiten – vor allem kurzfristiger Natur – sind variabel vereinbart. Über den variablen Anteil profitierten wir 2010 stark vom niedrigen Zinsniveau.

Finanzergebnis erneut optimiert

Der durchschnittliche Zinssatz aller Verbindlichkeiten lag zum 31.12.2010 bei 4,30%, 30 Basispunkte niedriger als ein Jahr zuvor (4,60%). Wir konnten 2010 insgesamt vier Portfoliofinanzierungen über ein Gesamtvolumen von rund 370 Mio. Euro prolongieren, was Finanzierungskosten senkt und zusätzlich die Laufzeitstruktur verbessert. Der Finanzierungsaufwand von 70,4 Mio. Euro setzt sich aus Zinszahlungen (35,0 Mio. Euro), Aufwand für Absicherung (33,4 Mio. Euro) und sonstigem Aufwand (2,0 Mio. Euro) zusammen. 2010 realisierten wir über Schuldenabbau, Prolongationen und den variabel verzinsten Finanzierungsanteil Einsparungen von 4,0 Mio. Euro verglichen mit dem Vorjahr. Der Zinsdeckungsgrad (auch ICR, Interest Cover Ratio), das Verhältnis von Nettomieteinnahmen zu Zinszahlungen, liegt mit 162% weiterhin auf hohem Niveau (VJ (166%).

Finanzierungsverpflichtungen vollständig erfüllt

Wir schließen bei unseren Akquisitionen prinzipiell bereits vor dem Abschluss der Kaufverträge eine langfristige Finanzierung ab, die deckungsgleich mit den jeweiligen Zielen für die Immobilienentwicklung ist. Damit schaffen wir eine tragfähige Struktur und beugen der Verletzung von Kreditverpflichtungen (Financial Covenants) vor. Financial Covenants sind marktüblich und legen eine Erreichung finanzieller Kennzahlen, wie beispielsweise das Verhältnis von Marktwert zu Kreditwert (Loan-to-Value, LtV), fest. Alle Finanzierungsverpflichtungen, auch die der LtV-Covenants, hielten wir zum Stichtag ein. Die 2010 neu eingegangenen Finanzierungen enthalten keine LtV-Covenants, zudem sind für eine Portfoliofinanzierung über rund 440 Mio. Euro derzeit LtV-Covenant-Regelungen für rund zwei weitere Jahre ausgesetzt.

Liquiditätsplanung weiterhin besonders bedeutend

Durch die Ereignisse der Finanzkrise wurde deutlich: In Sondersituationen ist eine lückenlose Liquiditätsversorgung von höchster Bedeutung für den Unternehmensfortbestand. Auf Grund der anhaltenden Unsicherheiten am Finanzmarkt gilt der Liquiditätsplanung unsere unverminderte Aufmerksamkeit. Im Rahmen des Budgetprozesses, der auf den Businessplänen der Einzelobjekte basiert, erstellen wir eine jährliche Liquiditätsplanung, die durch einen wöchentlichen Liquiditätsstatus ergänzt wird. Die Stetigkeit unserer Cashflows aus Mieteinnahmen erlaubt uns dabei eine detaillierte Liquiditätsprognose, an der wir den Mitteleinsatz punktgenau ausrichten können. Die DIC Asset AG war im Berichtsjahr jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31.12.2010 beträgt die freie Liquidität 117,3 Mio. Euro. Der Anstieg um 78,5 Mio. Euro resultiert aus dem Barmittelzufluss nach der Kapitalerhöhung, dem Fondsstart sowie aus den Verkäufen.

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.

Konstante Investitionen in den Bestand

Wir haben 2010 Gesamtinvestitionen von 17,2 Mio. Euro getätigt. Der überwiegende Teil konzentrierte sich mit 12,1 Mio. Euro auf Investitionen in Bestandsimmobilien und lag auf Vorjahresniveau. Dies betraf vor allem Sanierungen und Ausstattungsverbesserungen im Zusammenhang mit Vermietungen. 5,1 Mio. Euro investierten wir in den Kauf eines neuen Objekts. Die Gesamtinvestitionen verteilen sich mit 3,9 Mio. Euro auf das Core plus-Segment und mit 13,3 Mio. Euro auf das Value added-Segment. Im Vorjahr investierten wir insgesamt 74,2 Mio. Euro, davon 62,5 Mio. Euro in Zukäufe und 11,7 Mio. Euro in den Bestand.

Es bestehen per 31.12.2010 Investitionsverpflichtungen für Maßnahmen an Portfolioobjekten in Höhe von 3,2 Mio. Euro, von denen rund 1,6 Mio. Euro im Jahr 2011 investiert werden sollen. Die DIC Asset AG verfügt für diese Verpflichtungen über ausreichend Eigenkapitalmittel.

CASHFLOW in Mio. Euro

	2010	2009
Konzernjahresüberschuss	16,5	16,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37,7	38,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	201,5	-58,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-160,8	12,2
Zahlungswirksame Veränderungen	78,5	-7,6
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	117,3	38,8

Kapitalflussrechnung: starker Liquiditätszufluss

Der Mittelzufluss 2010 aus dem operativen Geschäft in Höhe von 37,7 Mio. Euro lag mit 1,0 Mio. Euro nur leicht unterhalb des Vorjahresniveaus. Der niedrigere Nettobetriebsgewinn wurde dabei durch die deutlich reduzierten Zinszahlungen fast vollständig ausgeglichen.

Wir behielten mit 12,1 Mio. Euro das Niveau der Bestandsinvestitionen gegenüber dem Vorjahr bei, um Objekte für neue und bestehende Mieter in Ausstattung und Qualitätsstandard zu optimieren. 2010 investierten wir nur leicht in externes Wachstum und kauften lediglich ein neues Objekt. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist daher vor allem vom Abgang von Immobilien nach Verkäufen sowie der Fondsplatzierung (insgesamt 265,9 Mio. Euro) geprägt. Unter anderem in Verbindung mit unserer Beteiligung mit 20% an unserem Spezialfonds stand die Erhöhung der anderen Investitionen in Höhe von 25,3 Mio. Euro. Insgesamt betrug der Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit 201,5 Mio. Euro, während im Vorjahr 58,5 Mio. für Investitionen abflossen.

Zur Finanzierung unserer Aktivitäten benötigten wir per Saldo 2010 keine zusätzlichen Mittel: Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag bei -160,8 Mio. Euro. Er ist wesentlich geprägt von der Darlehensrückführung in Höhe von 202,4 Mio. Euro, vor allem im Zusammenhang mit der Etablierung unseres ersten Fonds. Durch die Kapitalerhöhung flossen uns Mittel in Höhe von 47,0 Mio. Euro zu. Dank niedrigerer Investitionen nahmen wir 2010 mit 7,3 Mio. Euro deutlich weniger neue Finanzierungen auf als im Jahr zuvor. Daneben fiel die Dividendenzahlung weniger ins Gewicht.

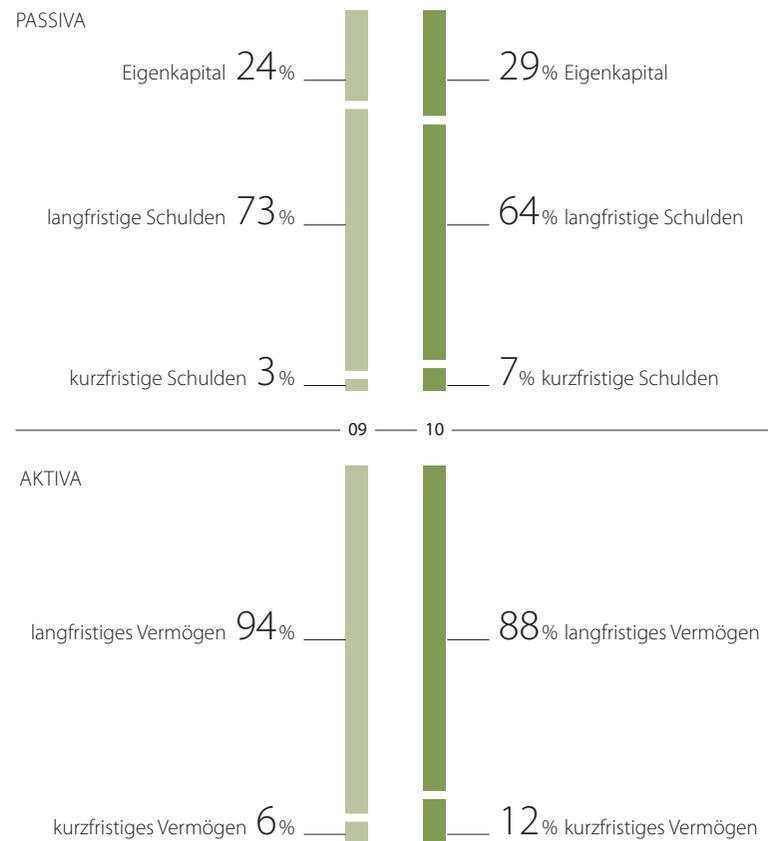
Insgesamt konnten wir 2010 unsere liquiden Mittel deutlich ausbauen: Der Finanzmittelbestand lag am 31.12.2010 mit 117,3 Mio. Euro um 78,5 Mio. Euro höher als im vorigen Jahr.

VERMÖGENSLAGE

- **Eigenkapitalquote steigt auf rund 29%**
- **Bestandsorientierte Investitionen mit 12,1 Mio. Euro**
- **Net Asset Value bei 15,27 Euro je Aktie**

Die Vermögenslage der DIC Asset AG verbesserten wir 2010 an mehreren Stellen. Die größte Auswirkung auf die Vermögenslage hatten die Verkäufe sowie die Auflage unseres ersten Fonds im vierten Quartal: Wir nutzten den Kapitalzufluss, um Verbindlichkeiten zurückzuführen und die Eigenkapitalquote insgesamt um 4,6 Prozentpunkte auf auf 28,6% auszubauen. Die Verkaufserlöse (ohne Fonds) in Höhe von 81,2 Mio. Euro innerhalb des Jahres konnten ebenfalls zum Schuldenabbau genutzt werden. Die Verkaufserlöse je Objekt deuteten es bereits an: Die Marktwertbewertung unserer Immobilien per 31.12.2010 hatte leicht positive Ergebnisse und bekräftigt damit abermals unseren Bilanzansatz. Am Jahresende lag der Net Asset Value bei 598,5 Mio. Euro (+20% gegenüber Vorjahr).

BILANZSTRUKTUR



ÜBERBLICK BILANZ in Mio. Euro

	2010	2009
Bilanzsumme	2.050,0	2.213,4
Langfristiges Vermögen	1.803,1	2.072,6
Kurzfristiges Vermögen	246,8	140,8
Eigenkapital	587,1	530,7
Langfristige Schulden	1.307,4	1.605,0
Kurzfristige Schulden	155,5	77,8
Eigenkapitalquote in %	28,6	24,0
Verschuldungsgrad in %	71,4	76,0

Bilanzansatz bestätigt

Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungswerten und verzichten bewusst auf einen Marktwertansatz, um eine solide, störungsfreie und langfristige Vermögenspolitik verfolgen zu können. Die Anschaffungswerte werden jedes Jahr im Rahmen der Impairment-Tests nach dem IFRS-Regularium auf außergewöhnlichen Abschreibungsbedarf überprüft. Als ein Vergleichskriterium zu unserer bilanziellen Bewertung dient uns der Value-in-Use, der den Wert einer Immobilie abhängig von ihrer Verwendungsabsicht wiedergibt. Wir halten diese Betrachtung für die Sichtweise, die unsere mittel- bis langfristigen Bestandsstrategie mit intensivem Management und Wert-

steigerungen durch Neupositionierungen und Entwicklungsmaßnahmen am besten widerspiegelt. Ein Marktwert ist dagegen eher kurzfristig orientiert, da er vor allem den Verkaufswert zum Bilanzstichtag repräsentiert. Im Rahmen der Impairment-Tests waren keine Anpassungen auf das Immobilienvermögen vorzunehmen. Der Marktwert unserer in der Bilanz enthaltenen Immobilien betrug 1.673,3 Mio. Euro per 31.12.2010.

Fondsstart beeinflusst Vermögenslage

Im vierten Quartal gingen die fünf ausgesuchten Immobilien in den Startbestand des Fonds DIC Office Balance I über. Wir halten seitdem Minderheitsanteile von 20% über unsere Fondsbeteiligung. Auf das Konzernvermögen der DIC Asset AG hatte dies folgende Auswirkungen:

- Immobilien mit einem Wert von 214 Mio. Euro wurden entkonsolidiert, im Gegenzug erhöhten sich die Anteile an assoziierten Unternehmen um 27,6 Mio. Euro.
- Mittelzuflüsse von 173 Mio. Euro nutzten wir für die Optimierung von Verbindlichkeiten inklusive Laufzeitverbesserungen und günstigere Konditionen.
- Durch diese Veränderungen stieg die Eigenkapitalquote deutlich um rund zwei Prozentpunkte.

Über ein Joint-Venture mit unserem Finanzpartner Provinzial („ProDIC“) zu je 50% hielten wir mittelbar rund 12% weiterer Anteile, die nicht zu konsolidieren waren. Zwischenzeitlich konnten diese Anteile wie geplant komplett weiterveräußert werden.

Aktiva: Immobilienvermögen reduziert

Per 31.12.2010 lag die Bilanzsumme um 7% unter Vorjahr bei 2.050,0 Mio. Euro.

Das als Finanzinvestition gehaltene Immobilienvermögen summierte sich Ende 2010 auf 1.718,2 Mio. Euro. Der Unterschied von 306,0 Mio. Euro resultiert zu großen Teilen aus der Entkonsolidierung der fünf Fondsobjekte nach Übergang (214,3 Mio. Euro) sowie den Verkäufen (76,0 Mio. Euro). Demgegenüber erhöhten ein Immobilienzugang sowie Bestandsinvestitionen das Vermögen nur unwesentlich. Die Anteile an assoziierten Unternehmen – das betrifft unser Segment Co-Investments – erhöhten sich deutlich um insgesamt 35,7 Mio. Euro auf 64,7 Mio. Euro. Dies ist vor allem auf unsere 20%-ige Beteiligung an unserem Spezialfonds (+27,6 Mio. Euro) zurückzuführen.

Insgesamt betrug das langfristige Vermögen per 31.12.2010 1.803,1 Mio. Euro. Nach Segmenten verteilt sich das Gesamtvermögen auf das Segment Core plus mit 843,0 Mio. Euro, auf Value added mit 955,5 Mio. Euro und auf Co-Investments mit 98,4 Mio. Euro.

Zum Jahresende 2010 erhöhte sich das kurzfristige Vermögen um 106,0 Mio. Euro (+75%) auf 246,8 Mio. Euro. Dies liegt vor allem an den Liquiditätszuflüssen aus Verkäufen (44,9 Mio. Euro), der Kapitalerhöhung (47,0 Mio. Euro), der Fondsplatzierung (14,4 Mio. Euro) sowie höheren Forderungen gegenüber nahe stehenden Unternehmen (18,8 Mio. Euro). Letztere stiegen vor allem wegen der Darlehensgewährung an das Joint-Venture ProDIC.

Die Guthaben bei Kreditinstituten betragen per 31.12.2010 117,3 Mio. Euro (VJ 38,8 Mio. Euro).

Eigenkapitalquote auf 29% erhöht

2010 erhöhte sich das Eigenkapital um 56,4 Mio. Euro (+11%) auf 587,1 Mio. Euro. Hierfür ursächlich waren vor allem die Kapitalerhöhung (46,4 Mio. Euro), die Verbesserung der negativen Hedging-Rücklage und der um 4,6 Mio. Euro gestiegene Bilanzgewinn sowie die reduzierte Bilanzsumme. Insgesamt erhöht sich die Eigenkapitalquote um 4,6 Prozentpunkte auf 28,6%.

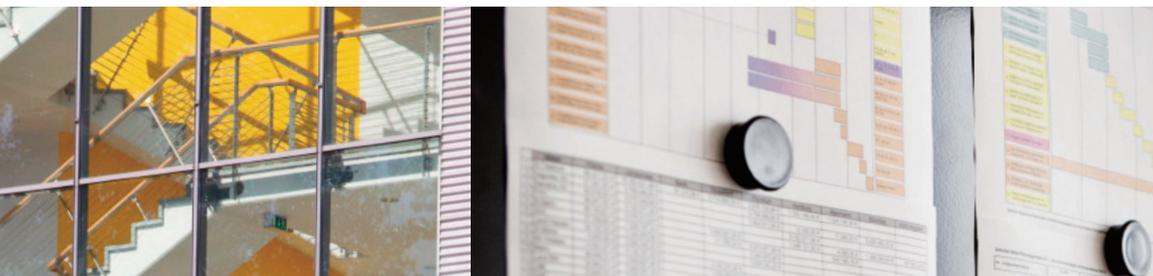
Schulden zurückgeführt

Die langfristigen Schulden sanken Ende 2010 um -297,6 Mio. Euro (-19%) auf 1.307,4 Mio. Euro. Wir haben die Mittelzuflüsse aus Verkäufen und der Fondsplatzierung genutzt, um langfristige Verbindlichkeiten abzubauen. Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich um 77,8 (+100%) auf 155,5 Mio. Euro. Dies liegt vor allem am Anstieg der kurzfristigen verzinslichen Finanzschulden (+83,0 Mio. Euro), im Wesentlichen auf Grund von noch nicht zurückgeführten Mitteln aus Immobilienverkäufen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen sind auf Grund von Darlehensrückzahlungen an Joint-Venture-Partner um 4,0 Mio. Euro zurückgegangen.

Die Verbindlichkeiten verteilen sich überwiegend mit 676,7 Mio. Euro auf das Core plus-Segment und mit 760,2 Mio. Euro auf das Value added-Segment.





Net Asset Value steigt deutlich

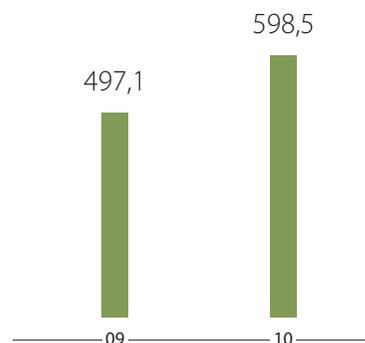
Der Nettovermögenswert oder Net Asset Value der DIC Asset AG betrug per 31.12.2010 598,5 Mio. Euro. Die Kennzahl gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten an. Gegenüber dem Vorjahr steigerten wir den Net Asset Value deutlich um 101,4 Mio. Euro. Hierzu trugen vor allem die Kapitalerhöhung im März 2010, die Beteiligung mit 20% an unserem Spezialfonds sowie der Bilanzgewinn bei. Dem Rückgang des Immobilienmarktwerts nach Verkäufen und der Entkonsolidierung der Fondsobjekte standen die Rückführung der damit verbundenen Finanzierungen und der Marktwertanstieg der Bestandsimmobilien gegenüber. Je Aktie betrug der Net Asset Value 15,27 Euro (VJ 13,87 Euro, unter Berücksichtigung der höheren Aktienanzahl und des Nettomittelzuflusses nach der Kapitalerhöhung).

NET ASSET VALUE in Mio. Euro

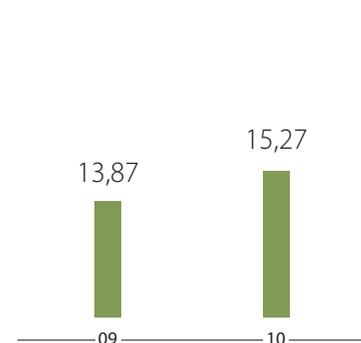
	31.12.2010	31.12.2009
Marktwerte Immobilien	1.673,3	1.924,4
Marktwerte Beteiligungen	65,9	36,8
+/- sonstige Aktiva/Passiva inkl. Minderheitenanteil	235,4	124,8
Nettokreditverbindlichkeiten	-1.376,1	-1.588,9
Net Asset Value (NAV)	598,5	497,1
NAV je Aktie in Euro *	15,27	13,87

* 2009 unter Berücksichtigung der höheren Aktienanzahl und des Nettomittelzuflusses durch die Kapitalerhöhung Anfang 2010

NET ASSET VALUE in Mio. Euro



NET ASSET VALUE in Euro je Aktie





Weitere Angaben

▷ Auswirkung von Bilanzpolitik auf die wirtschaftliche Lage

Im Geschäftsjahr sind keine Wahlrechte ausgeübt, bilanzielle Sachverhaltensgestaltungen gebildet oder Änderungen bei Ermessensentscheidungen durchgeführt worden, die – falls anders gehandhabt – im Geschäftsjahr einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage gehabt hätten.

▷ Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Neben Faktoren wie einer effizienten und gut geführten Organisation haben die nachfolgend dargestellten nichtfinanziellen Leistungsindikatoren großen Anteil am dauerhaften Erfolg der DIC Asset AG. Diese Vermögenswerte sind nicht quantifizierbar und sind deshalb nicht bilanzierungsfähig. Es handelt sich um Werte, die eindeutige Wettbewerbsvorteile darstellen und die auf die jahrelange Unternehmenstätigkeit, entwickelte Kompetenzen sowie eine tiefe Vernetzung im Markt zurückzuführen sind. Dazu gehören unter anderem:

- motivierte und engagierte Führungskräfte und Mitarbeiter (mehr ab S. 65)
- Wettbewerbs- und Organisationsvorteile aus unseren deutschlandweiten Immobilienmanagement (DIC Onsite) (mehr ab S. 35)
- langjährige Mieterbeziehungen mit hoher Zufriedenheit (mehr ab S. 35 und S. 58)
- vertrauensvolle und eingespielte Zusammenarbeit mit Dienstleistern
- vertrauensvolle Partnerschaften mit strategischen Finanz- und Kapitalpartnern (S. 59)
- Zusammenarbeit mit Analysten, Journalisten, Medien und dem Kapitalmarkt (ab S. 6)

Bestimmte geleaste, gepachtete oder gemietete Güter (Operating Leasing) sind nicht in der Bilanz enthalten. Dies betrifft keine Immobilien der DIC Asset AG und hat insgesamt keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage. Nähere Angaben finden Sie im Anhang auf S. 130. Zu den immateriellen Vermögensgegenständen, die nicht in der Bilanz aktiviert sind, gehört die Marke DIC. Wir haben sie im Berichtsjahr verstärkt weiterentwickelt und damit den Auftritt unserer Konzerngesellschaften im Wettbewerb gestärkt.

RISIKOBERICHT

DAS RISIKOMANAGEMENTSYSTEM DER DIC ASSET AG

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

Risikomanagement wird laufend geprüft und optimiert

Wir haben das Risikomanagement im Geschäftsjahr 2010 insbesondere im Bereich Steuerprüfung intensiv überarbeitet und weiterentwickelt:

Wir treffen, unter anderem bei der Gestaltung von Verkäufen oder bei Kalkulationen und Planungen – ob nun auf Businessplan-Ebene oder für den Gesamtkonzern –, steuerliche Abwägungen und Annahmen auf Basis unseres Geschäftsverständnisses. Die tatsächliche steuerliche Bewertung kann anders ausfallen, was ein finanzielles Risiko darstellt. Um die prüfenden Stellen mit Informationen zu versorgen und mit einer stringenten Argumentation zu überzeugen, dokumentieren wir unsere Position. Die hier zu Grunde liegenden Prozesse haben wir überdacht, erweitert und neu aufgebaut.

Risikofrüherkennungssystem

Das Früherkennungssystem innerhalb des Risikomanagementsystems soll alle relevanten Risiken und deren Ursachen erfassen, quantifizieren und kommunizieren, um frühzeitig optimale Gegenmaßnahmen zur Risikoeliminierung oder -steuerung durchführen zu können. Die Risikofrüherkennung passen wir zeitnah an Umfeldveränderungen (wie beispielsweise Änderungen des Zinsumfelds) an. Das Risikofrüherkennungssystem wird vom Abschlussprüfer auf seine Funktionsfähigkeit hin beurteilt. Die Verantwortung für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von Risiken ist dezentral in der fachlichen Ebene angesiedelt. Immobilienseitig erhält die DIC Asset AG über ihr Asset- und Propertymanagement hierfür zeitnah Informationen bis hinunter auf die Objektebene. Zentral durchgeführt werden die Prüfung, zusammengefasste Berichterstattung und das Risikocontrolling.

Risikoidentifikation

Für eine standardisierte und nachvollziehbare Vorgehensweise haben wir die wesentlichen Geschäftsrisiken für alle Verantwortungsebenen definiert, und zwar sowohl unternehmensintern als auch markt- und branchenbezogen. Die systematische Risikoanalyse erfolgt integriert in den Rahmen der allgemeinen Arbeitsprozesse.

Risikoanalyse und -kommunikation

Jeder Mitarbeiter ist zu einem bewussten und selbstverantwortlichen Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen seiner Kompetenzen aufgefordert. Erkennt ein Mitarbeiter ein Risiko, wird es auf seine Eintrittswahrscheinlichkeit hin 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. Damit sind sie in der Lage, 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

Einem Risiko stehen häufig auch Chancen gegenüber. Beispielsweise können sich Investitionen in neue Immobilien schlechter als geplant entwickeln, aber auch eine bessere Entwicklung nehmen als prognostiziert. Wir gehen im Kapitel „Chancen und Prognose“ ab Seite 107 separat auf die wesentlichen Chancen der DIC Asset AG ein.

Überblick

Externe Risiken

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

Finanzrisiken

- Zinsrisiken
- Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken
- Kreditrisiken
- Bewertungsrisiken

Strategische Risiken

- Akquisitionsrisiken
- Risiken aus Wachstumszielen
- Projektentwicklungsrisiken

Operative Risiken

- Vermietungsrisiken
- Personalrisiken
- IT-Risiken

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 unseren Umsatzanteil aus der Neuvermietung leerstehender Büroflächen oder der Verlängerung auslaufender Verträge. Darüber hinaus bestehen in einem wirtschaftlichen Abschwung Risiken aus der möglichen Insolvenz von Mietern. Um dieses Risiko zu minimieren, konzentrieren wir uns auf eine langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter, die Umsatzverteilung auf viele unterschiedliche Mieter, Investitionen in wirtschaftsstarke Regionen und unser professionelles Immobilienmanagement. Für 2011 wird derzeit mit einer Fortsetzung der wirtschaftlichen Erholung in Deutschland gerechnet, weshalb wir die Wahrscheinlichkeit einer konjunkturellen Verschlechterung in den nächsten zwölf Monaten als gering erachten. Bei Eintritt könnte 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. In einem konjunkturell bedingt schwachen Vermietungsmarkt kann ebenfalls Druck auf Preise entstehen. Dieses Risiko minimieren wir einerseits durch die intensive Prüfung von Investitionen, andererseits verfügen wir mit der DIC Onsite über eine deutschlandweit tätige Asset- und Propertymanagement-Organisation, die adäquate Objektmaßnahmen rasch umsetzen kann und die – auch in schwierigen Märkten – durch die Nähe zu Mietern und Objekten ein hohes Vermietungsvolumen erreichen kann.

Ein weiteres Risiko kann sich – wie in den zwei zurückliegenden Jahren – aus einer angespannten Lage des Finanzsystems ergeben. Wenn schwierige Finanzierungsbedingungen den Transaktionsmarkt blockieren, kann dies vor allem unsere Verkaufsziele beeinträchtigen. Dieses Risiko würde mittelfristig keinen wesentlichen Schaden bedeuten, da unsere Businesspläne auf Objekt- und Portfolioebene stets langfristig ausgerichtet sind und Verkaufspläne in die Zukunft verschoben werden können.

Wir gehen für 2011 bezüglich des Risikos aus einer negativen Branchenentwicklung derzeit von einer geringen 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 Rahmenbedingungen und gesetzlichen oder gesetzeseähnlichen Vorschriften ergeben könnten. Üblicherweise benötigen derartige Veränderungen Vorlaufzeit, was eine hinreichende Anpassung erlaubt. In Ausnahmesituationen wie der Finanzkrise oder der Schuldenkrise europäischer

Staaten sind jedoch auch schnelle staatliche Unterstützungsmaßnahmen möglich. Für das Geschäftsjahr 2011 rechnen wir derzeit damit, dass die staatliche Unterstützung von in Zahlungsschwierigkeiten geratenen Staaten der EU fortgesetzt wird. Das Risiko von Veränderungen, die die deutsche Wirtschaft betreffen würden, erachten wir für die nächsten zwölf Monate als wenig wahrscheinlich. Die mögliche finanzielle Auswirkung schätzen wir als gering ein.

▷ Rechtliche Risiken

Die DIC Asset AG ist dem Risiko ausgesetzt, dass Dritte im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs Forderungen geltend machen oder Klagen anstrengen. Wir prüfen daher alle wesentlichen Unternehmenshandlungen sorgfältig, um Konflikte zu identifizieren und zu vermeiden. Ebenfalls könnten Risiken aus der Nichteinhaltung von vertraglichen Verpflichtungen durch Dritte entstehen. Laufende Rechtsstreitigkeiten betreffen fast ausschließlich ausstehende Mietforderungen. Hierfür werden, falls erforderlich, Rückstellungen gebildet und Forderungen an säumige Mieter bei Bedarf wertberichtet. Wesentliche rechtliche Auseinandersetzungen, die ein erhebliches Risiko darstellen könnten, sind derzeit weder anhängig noch absehbar. Aus den laufenden aktiv geführten Rechtsstreitigkeiten ergeben sich aus unserer Sicht eher Chancen als Risiken. Das Risiko, dass passive Verfahren nicht durch eine Rückstellung abgesichert sind, erachten wir als wenig wahrscheinlich und die finanziellen Auswirkungen als gering. Insgesamt schätzen wir das rechtliche Risiko und die finanziellen Auswirkungen als gering ein.

Finanzrisiken

▷ Zinsrisiken

Wesentliche Zinsänderungen können die Rentabilität, die Liquidität sowie die Finanzlage und die Expansionsmöglichkeiten der DIC Asset AG beeinträchtigen. Zur Absicherung des Zinsrisikos und zur Minimierung von Zinsvolatilitäten werden fallweise derivative Finanzinstrumente herangezogen. So haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 81% unseres Finanzierungsvolumens abgesichert. Der variable Finanzierungsanteil unterliegt einem Cashflow-Risiko, welches die Unsicherheit zukünftiger Zinszahlungen zum Ausdruck bringt. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt zum 31.12.2010 4,30%. Innerhalb der nächsten zwölf Monate sind rund 7% des Finanzierungsvolumens zu refinanzieren. Das immer noch niedrige Zinsniveau nutzen wir für die Neustrukturierung von Zinsswaps und Verlängerung von Krediten. Bilanzwirksame Risiken, die sich im Eigenkapital auswirken, ergeben sich aus als Cashflow-Hedge abgeschlossenen Zinsderivaten. Ergebniswirksame Risiken resultieren aus den nicht im Hedge Accounting bilanzierten Zinsderivaten. Diese haben per 31.12.2010 ein Nominalvolumen von 3 Mio. Euro und einen negativen Marktwert von 0,1 Mio. Euro.

Wir rechnen für 2011 mit leichten Zinssteigerungen, die sich aufgrund der getroffenen Zinssicherungen nur geringfügig auf unseren Cashflow auswirken werden. Bilanziell würde eine Zinssteigerung zur Reduzierung der negativen Hedging-Rücklage im Eigenkapital führen.

▷ Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Die Finanzierung des Immobilienbestandes der DIC Asset AG erfolgt objekt- bzw. portfoliobasiert. Finanzielle Risiken aus einzelnen Objekten oder Portfolien wirken sich daher nicht unmittelbar auf die gesamte Unternehmensgruppe aus (Non-recourse-Finanzierung).

Die DIC Asset AG hat in überschaubarem Maß Kredite mit Financial Covenants (Kreditklauseln mit Auflagen zu Finanzkennzahlen) vereinbart. Eine Verletzung dieser finanzwirtschaftlichen Kennzahlen kann negative finanzielle Auswirkungen haben. 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.

Das Konzern-Liquiditätsrisiko besteht darin, dass aufgrund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden können, oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen annehmen zu müssen. Um jederzeit die Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität des Konzerns sicher stellen zu können, werden auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung sowie einer monatlich rollierenden Liquiditätsplanung langfristige Kreditlinien und liquide Mittel gesteuert sowie vorgehalten und somit Engpassituationen vermieden. 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.

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

▷ Kreditrisiken

Ein Kreditrisiko besteht im Verlust von Zahlungsmitteln oder Erträgen, vor allem wenn Vertragspartner nicht in der Lage sind, ihren Verpflichtungen nachzukommen oder Vermögensgegenstände an Wert verlieren. Um dieses Risiko so gering wie möglich zu halten, werden Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen nur mit Finanzinstituten abgeschlossen, die über eine hohe Bonität verfügen bzw. einem Einlagensicherungsfonds angeschlossen sind.

Im operativen Geschäft ist die DIC Asset AG einem Ausfallrisiko von Mieteinnahmen ausgesetzt. Wir minimieren dieses Risiko im Wesentlichen durch regelmäßige Bonitätsanalysen beziehungsweise intensive Prüfungen vor Neu- und Anschlussvermietungen. Den Ausfallrisiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Das maximale theoretische Ausfallrisiko besteht im Buchwert der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte.

Wir gehen für die nächsten zwölf Monate von einer niedrigen Eintrittswahrscheinlichkeit bei Kreditrisiken aus. Die möglichen finanziellen Auswirkungen wären gering bis mittelhoch.

▷ Bewertungsrisiken

Der Marktwert unseres Immobilienvermögens wird jährlich nach internationalen Richtlinien von neutralen Gutachtern ermittelt. Die Marktbewertung unterliegt Schwankungen, die durch externe Faktoren wie eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, Zinsschwankungen, sinkende Mietzinsniveaus sowie durch qualitative Faktoren wie beispielsweise Zustand und Lage des Objektes beeinflusst werden. Ein Rückgang der Marktwerte kann Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur sowie die Finanzierungsbedingungen haben. Die Werthaltigkeit des Immobilienvermögens ist ebenfalls eine wesentliche Grundlage für die Werthaltigkeit der im Jahresabschluss der DIC Asset AG dargestellten Beteiligungen an den Objektgesellschaften. Zur Risikominimierung verfolgen wir eine ausbalancierte Diversifikation unseres Immobilienportfolios sowie die Sicherung und Steigerung der Werthaltigkeit unserer Immobilien durch eine konsequente Konzentration auf die Bedürfnisse der Mieter und die Beobachtung des Marktes und seiner Ansprüche.

Zur Quantifizierung möglicher Bewertungsrisiken wurden per 31.12.2010 durch externe Gutachter Sensitivitätsberechnungen vorgenommen, die den Einfluss von Änderungen in den Diskontierungs- und Kapitalisierungsraten auf die Marktwerte der DIC Asset AG darstellen.

Sensitivitätsbetrachtung: Veränderung der Immobilien-Marktwerte

		Szenarien Veränderung Diskontierungsrate		
		+0,25%	0%	-0,25%
Szenarien Veränderung Kapitalisierungsrate	+0,25%	-73,4 Mio. Euro	-34,8 Mio. Euro	+2,7 Mio. Euro
	0%	-37,6 Mio. Euro	0	+36,5 Mio. Euro
	-0,25%	-4,4 Mio. Euro	+32,2 Mio. Euro	+67,7 Mio. Euro

Ausgangsparameter:

- Marktwert der bilanzierten Immobilien 1.673 Mio. Euro
- angesetzt Diskontierungsrate: 6,25% - 6,50%
Kapitalisierungsrate: 5,25% - 13,00%

Die Sensitivitätsanalyse zeigt beispielhaft, wie die Marktwerte auf die Veränderung von Diskontierungssatz und Kapitalisierungssatz reagieren. Steigt beispielsweise der Diskontierungssatz um 25 Basispunkte, reduzieren sich die Marktwerte um 37,6 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes erhöht sich der Rückgang auf 73,4 Mio. Euro.

Aufgrund unserer Bilanzierung nach dem Anschaffungskostenmodell (IAS 40.30) wirken sich Schwankungen in den Zeitwerten nicht unmittelbar auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung aus, sondern erst, wenn Zeitbeziehungsweise Nutzungswerte die bilanzierten Buchwerte unterschreiten.

Angesichts des bereits im Jahr 2010 zu verzeichnenden konjunkturellen Aufwärtstrends und der damit einhergehenden Erholung im Immobiliensektor rechnen wir für 2011 – abgesehen von Einzelfällen – mit einer sehr geringen Wahrscheinlichkeit von Abwertungsrisiken. Die zu erwartenden Auswirkungen von etwaigen Wertverlusten wären mittelhoch.

Strategische Risiken

▷ Akquisitionsrisiken

Bei Ankäufen bestehen insbesondere bei großvolumigeren Portfolien mittel- bis langfristige Risiken in der Überbewertung von Ertragspotenzialen sowie der Unterbewertung von zukünftigen Kostenentwicklungen und Mietrisiken. Wir reduzieren dieses Risiko vor Ankauf durch eine ausführliche Due Diligence und durch die Erstellung von risikoorientierten Businessplänen, die fortlaufend an Kosten- und Ertragsentwicklungen angepasst werden. Das laufende Immobilienmanagement trägt ebenfalls zur Risikoreduktion bei. Wir schätzen dieses Risiko als wenig wahrscheinlich und seine finanziellen Auswirkungen für 2011 als gering ein.

▷ Risiken aus Wachstumszielen

Wir streben in den nächsten Monaten an, Akquisitionen in Höhe von 200-300 Mio. Euro durchzuführen. Wir haben diese Wachstumsziele auch in unsere Geschäftsplanung 2011 integriert. Für das Jahr 2011 haben wir zusätzliche Mieterträge von rund 7 Mio. EUR durch Akquisitionen geplant, die damit auch Wirkung auf das Konzernergebnis haben. Das Risiko, nicht vollumfänglich unser Akquisitionsziel zu treffen, sowie die möglichen finanziellen Auswirkungen wären für 2011 mittelhoch.

▷ 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, realisieren wir Entwicklungsprojekte nur bei geeigneter Vorabvermietung. 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. Konkret besteht ein Risiko hinsichtlich des Großprojektes „MainTor“, dass die Baumaßnahmen bei unserem Joint-Venture mangels Vorvermietung später als geplant beginnen und wir daher Zinszahlungen aus der abgeschlossenen Finanzierung für einen längeren Zeitraum als geplant tragen werden müssen. Grundsätzlich ist das Projekt unabhängig von den Vorvermietungsabschlüssen bis 2012 durch die Bestandsdarlehen finanziert.

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate schätzen wir dieses Risiko für 2011 als gering und seine eventuellen finanziellen Auswirkungen als mittelhoch ein.

Operative Risiken

▷ Vermietungsrisiken

Vermietungsrisiken betreffen Mietausfälle bei mangelnder Bonität von Bestandsmietern sowie Rentabilitätsrisiken aufgrund weniger ertragsreicher Neu- oder Anschlussvermietungen.

Ausfällen von Mieteinnahmen beugen wir durch die Vermietung unserer Immobilien an bonitätsstarke Unternehmen sowie mit dem Immobilienmanagement der Tochtergesellschaft DIC Onsite vor. Zusätzlich minimieren wir das Mietausfallrisiko bei Akquisitionsentscheidungen durch die intensive Analyse von Objekt, Markt, Lage und Mietern. Generell streben wir langfristige Vermietungen an und ergreifen schon frühzeitig Maßnahmen zur Anschluss- und Neuvermietung. Dabei versuchen wir eine Abhängigkeit von wenigen großen Mietern zu vermeiden, die insbesondere in schwierigen Marktsituationen ihre Marktmacht ausüben könnten. In den Jahren 2011 und 2012 entfallen zwischen 36%-38% der gesamten Vertragsmieten auf die zehn größten Mieter. Bei diesen Mietern handelt es sich ausschließlich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor, Telekommunikation und Handel. Mit Ausnahme der Deutschen Bahn AG und deren Töchtern hat kein Mieter einen Anteil von mehr als 5% am Gesamtmietvolumen.

Im Geschäftsjahr 2011 und 2012 können Mietverhältnisse mit einem Volumen von rund 7,4 sowie 18,1 Mio. Euro enden. Weitere Einnahmen in Höhe von 5,2 Mio. Euro stammen aus Mietverträgen, die sich ohne fixen Endtermin periodisch verlängern. Wir gehen davon aus, dass wir wie in den Vorjahren den überwiegenden Teil durch Vermietungsmaßnahmen verlängern oder neu vermieten können. Sollten wir unsere Neuvermietungsziele 2011 um 10% unterschreiten, würde dies bezogen auf unseren durchschnittlichen Mietzins und bei einer angenommenen Eintrittswahrscheinlichkeit von 50% zu potenziellen Mietausfällen in Höhe von rund 2 Mio. Euro führen.

Das Risiko von Mieteinnahmerückgängen 2011 und 2012 ist generell vorhanden. Dank unserer Vermietungsstrategie und den Steuerungsmöglichkeiten im Immobilienmanagement sehen wir die Gefahr und mögliche Auswirkungen als mittelhoch an.

▷ Personalrisiken

Für die weitere erfolgreiche Entwicklung der DIC Asset AG und das Erreichen der strategischen Ziele sind kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter ein wesentlicher Baustein. Risiken bestehen für die DIC Asset AG vor allem in der Fluktuation solcher Leistungsträger sowie in der Gewinnung neuer geeigneter Mitarbeiter auf Führungsebene. Um diese Risiken zu minimieren, setzen wir vor allem auf systematische Personalmarketingmaßnahmen, praxisorientierte Nachwuchsförderung, gezielte Weiterbildungsmaßnahmen und Förderung von Potenzialträgern, um die DIC Asset AG als



attraktiven Arbeitgeber zu positionieren. Schlüsselpositionen werden regelmäßig im Hinblick auf eine vorausschauende Nachfolgeplanung analysiert, geeignete Kandidaten werden auf diese Aufgaben vorbereitet. Weitere Elemente sind eine zielgruppenorientierte Betreuung und Beratung sowie attraktive Anreizsysteme. Damit verbessern wir unsere Position im zunehmenden Wettbewerb um Fach- und Führungskräfte. Daher halten wir stärkere Beeinträchtigungen und Personalrisiken für unwahrscheinlich und ihre finanziellen Auswirkungen für gering.

▷ IT-Risiken

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Wir haben uns gegen IT-Risiken durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnahmen 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, ihre möglichen Konsequenzen als mittelhoch.

BEWERTUNG GESAMTRISIKO: KEINE GEFÄHRDUNG

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

Weiterhin ist jedoch die Situation an den Finanzmärkten angespannt, vor allem im Hinblick auf die anhaltend kritischen Finanzierungsbedürfnisse einzelner europäischer Staaten sowie der hohen Verschuldung der öffentlichen Haushalte in den USA. Die hieraus entstehenden Entwicklungen und ihre potenziellen Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft und ihre Unternehmen sind derzeit nicht vorhersehbar.

INTERNES KONTROLLSYSTEM

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 im Anhang zum Konzernabschluss 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.

Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung

Die Regelungen, Kontrollaktivitäten 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, Cashflowrechnung 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 Konzernverrechnungspraxis getroffen.

Auf Konzernebene umfasst die Kontrolle vor allem die Analyse und gegebenenfalls Anpassung der vorgelegten Einzelabschlüsse unter Beachtung der von den Abschlussprüfern getroffenen Feststellungen beziehungsweise der mit diesen geführten Besprechungen. Zentral durchgeführte Werthaltigkeitstests, 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. Einmalige Geschäftsvorfälle, die außerhalb jeglicher Routine auftreten oder die unter Umständen zeitkritisch zum Abschluss einer Rechnungsperiode auftreten, bergen ein gewisses Risikopotenzial. Darüber hinaus können aus den Ermessensspielräumen, die die Mitarbeiter beim Ansatz und der 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

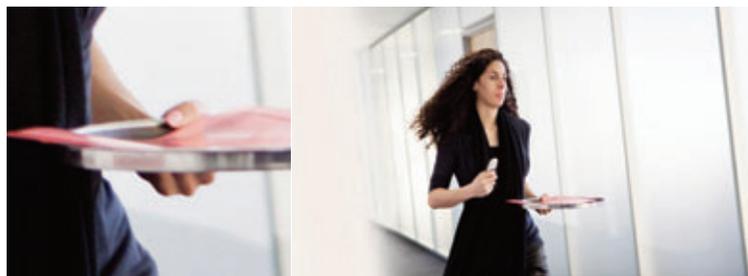
EINZELABSCHLUSS DIC ASSET AG

Ertragslage, Vermögens- und Finanzlage

Die DIC Asset AG ist die Holding- und Managementgesellschaft im DIC Asset-Konzern. Die operativen Immobilienaktivitäten werden im Wesentlichen über die Objektgesellschaften organisiert. Die Ertragslage der DIC Asset AG wird daher vor allem durch das Engagement bei den Beteiligungsgesellschaften bestimmt. Die Werthaltigkeit des Beteiligungseengagements ergibt sich aus der Vermögens- und Finanzlage der Objektgesellschaften und ist insbesondere durch deren Immobilienvermögen gesichert. Die DIC Asset AG erstellt ihren Einzelabschluss nach den Vorschriften des HGB.

Während im Vorjahr Gewinne aus der Weiterplatzierung eigener Aktien in Höhe von 2,3 Mio. Euro anfielen, war das abgelaufene Geschäftsjahr durch Kosten der Kapitalerhöhung von 0,9 Mio. Euro belastet. Ferner wurden die Tochtergesellschaften in größerem Umfang mit Eigenmitteln ausgestattet, wodurch die Zinserträge aus verbundenen Unternehmen um 2,1 Mio. Euro abnahmen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft lag zum 31.12.2010 bei 644,7 Mio. Euro, rund 45,3 Mio. Euro mehr als im Vorjahr. Die Eigenmittel wurden vor allem durch die Dividendenzahlung Mitte 2010 reduziert, was in Summe durch den Jahresüberschuss und die Kapitalerhöhung deutlich überkompensiert wurde. Insgesamt weisen wir ein erhöhtes Engagement bei unseren nahe stehenden Unternehmen (Anteile, Forderungen und Verbindlichkeiten) aus, so dass sich eine um 78,4 Mio. Euro (+11%) gestiegene Bilanzsumme ergibt. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich daher um 3 Prozentpunkte auf 79%.



NACHTRAGSBERICHT

Die zwischenzeitlich in einem Joint-Venture mit der Provinzial gehaltenen Anteile am Spezialfonds DIC Office Balance I konnten im ersten Quartal des Jahres 2011 an Drittinvestoren veräußert werden. Damit sind die Anteile an diesem Fonds vollständig platziert.

Darüber hinaus wurden im Erhellungszeitraum zwischen Bilanzstichtag und Freigabe zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses durch den Vorstand am 2. März 2011 keine wesentlichen Transaktionen beschlossen, eingeleitet oder durchgeführt.

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 39.187.498,00 Euro besteht aus 39.187.498 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 stammten. 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 5. Juli 2010. 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, § 9 Abs. 6 und § 14 der Satzung in der Fassung vom 5. Juli 2010. 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 5. Juli 2010 ermächtigt, bis zum 4. Januar 2012 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 ermittelten 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.

Das Volumen des an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. der an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten kann begrenzt werden. Sofern bei einem öffentlichen Kaufangebot oder einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Ver-



kaufsangeboten das Volumen der angedienten Aktien das vorgesehene Rückkaufvolumen überschreitet, kann der Erwerb im Verhältnis der jeweils gezeichneten bzw. angebotenen Aktien erfolgen; das Recht der Aktionäre, ihre Aktien im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten anzudienen, ist insoweit ausgeschlossen. Eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen bis zu 100 Stück angedienter Aktien je Aktionär sowie eine kaufmännische Rundung zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien können vorgesehen werden. Ein etwaiges weitergehendes Andienungsrecht der Aktionäre ist insoweit ausgeschlossen. 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 unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert oder aus genehmigtem Kapital ausgegeben worden sind, 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 worden sind, 10% des Grundkapitals nicht überschreiten. (iii) Die Aktien können gegen Sachleistung zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen oder sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben im Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen oder im Rahmen von Zusammenschlüssen von Unternehmen veräußert werden. (iv) Die Aktien können verwandt werden, um Bezugs- und Umtauschrechte aufgrund der Ausübung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten bzw. Wandlungspflichten zu erfüllen, die im Rahmen von Wandel- und/oder Optionsschuld-

verschreibungen auf der Grundlage der von der Hauptversammlung am 5. Juli 2010 beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen gewährt bzw. auferlegt wurden.

Zum 31. Dezember 2010 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 5. Juli 2010 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 4. Juli 2015 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu 19.590.000,00 Euro zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

- (i) um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;
- (ii) wenn die neuen Aktien gegen Bareinlage ausgegeben werden und der Ausgabepreis der neuen Aktien 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 anderer Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder ver-

äußert worden sind, 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 worden sind, 10% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung;

- (iii) wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen oder im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erfolgt;
- (iv) soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und Wandelschuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten, die von der Gesellschaft oder Konzerngesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, ausgegeben wurden oder noch werden, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde.

Der Vorstand hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

▷ Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juli 2010 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juli 2015 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 300.000.000,00 Euro zu begeben und den Inhabern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungspflicht) auf auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 19.590.000,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich.

Die Schuldverschreibungen können in Euro oder – unter Begrenzung auf den entsprechenden Gegenwert – in einer ausländischen gesetzlichen Währung, beispielsweise eines OECD-Landes, begeben werden. Sie können auch durch Konzernunternehmen ausgegeben werden, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist; in einem solchen Fall ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gesellschaft die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Inhabern Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungspflicht) auf auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft zu gewähren.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu, d.h. die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen sind grundsätzlich den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie

den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Werden Schuldverschreibungen von einem Konzernunternehmen ausgegeben, stellt die Gesellschaft die entsprechende Gewährung des Bezugsrechts für die Aktionäre der Gesellschaft sicher.

Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen,

- für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben;
- sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit einem Wandlungs- oder Optionsrecht (auch mit einer Wandlungspflicht) auf Aktien, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10% des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. In diese Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals ist der anteilige Betrag des Grundkapitals einzuberechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung im Rahmen einer Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben worden sind oder die als erworbene eigene Aktien während der Laufzeit dieser Ermächtigung in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert worden sind;
- soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und Wandelschuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten, die von der Gesellschaft oder Konzerngesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu

100% beteiligt ist, ausgegeben wurden oder noch werden, ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigefügt, die den Inhaber berechtigen, nach Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft zu beziehen. Die Laufzeit des Optionsrechts darf die Laufzeit der Optionsschuldverschreibung nicht übersteigen. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden. Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Wandelanleihebedingungen in auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Wandlungsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrages einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine auf den Inhaber lautende Stückaktie der Gesellschaft und kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann gegebenenfalls eine in bar zu leistende Zuzahlung festgesetzt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden. § 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt.

Die Wandelanleihebedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem früheren Zeitpunkt) vorsehen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Teilschuldverschreibung bei Wandlung auszugebenden Stückaktien der Gesellschaft darf den Nennbetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen. § 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, den Gläubigern der Schuldverschreibung ganz oder teilweise anstelle der Zahlung eines fälligen Geldbetrags neue Aktien oder eigene Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Die Aktien werden jeweils mit einem Wert angerechnet, der nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen dem auf volle Cents aufgerundeten Durchschnitt der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der letzten zehn Börsenhandelstage vor der Erklärung der Wandlung bzw. Optionsausübung entspricht. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können ferner jeweils festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung auch eigene Aktien der Gesellschaft gewährt werden können. Ferner kann vorgesehen werden, dass die Gesellschaft den Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern den Gegenwert der anderenfalls zu liefernden Aktien in Geld zahlt. Der Gegenwert je Aktie entspricht nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen dem auf volle Cents aufgerundeten Durchschnitt der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der letzten zehn Börsenhandelstage vor der Erklärung der Wandlung bzw. Optionsausübung.



Der jeweils festzusetzende Wandlungs- bzw. Optionspreis muss – auch bei Anwendung der nachfolgenden Regelungen zum Verwässerungsschutz – mindestens 80% des Durchschnitts der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der letzten zehn Börsenhandelstage vor dem Tag der Beschlussfassung über die Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen durch den Vorstand oder – für den Fall der Einräumung eines Bezugsrechts – mindestens 80% des Durchschnitts der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse im Zeitraum vom Beginn der Bezugsfrist bis zum dritten Tag vor der Bekanntmachung der endgültigen Konditionen gemäß § 186 Abs. 2 Satz 2 AktG (einschließlich) betragen.

Erhöht die Gesellschaft während der Wandlungs- oder Optionsfrist ihr Grundkapital unter Einräumung eines Bezugsrechts an ihre Aktionäre oder begibt weitere Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen bzw. gewährt oder



garantiert Wandlungs- oder Optionsrechte und räumt den Inhabern schon bestehender Wandlungs- oder Optionsrechte hierfür kein Bezugsrecht ein, wie es ihnen nach Ausübung des Wandlungs- oder Optionsrechts bzw. der Erfüllung ihrer Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde, oder wird durch eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln das Grundkapital erhöht, so wird über die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen sichergestellt, dass der wirtschaftliche Wert der bestehenden Wandlungs- bzw. Optionsrechte unberührt bleibt, indem die Wandlungs- oder Optionsrechte wertwahrend angepasst werden, soweit die Anpassung nicht bereits durch Gesetz zwingend geregelt ist. Dies gilt entsprechend für den Fall der Kapitalherabsetzung oder anderer Kapitalmaßnahmen, von Umstrukturierungen, einer Kontrollerlangung durch Dritte, einer außerordentlichen Dividende oder anderer vergleichbarer Maßnahmen, die zu einer Verwässerung des Werts der Aktien führen können. § 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen, ins-

besondere Zinssatz und Art der Verzinsung, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Verwässerungsschutzbestimmungen, Wandlungs- bzw. Optionszeitraum sowie den Wandlungs- und Optionspreis festzusetzen bzw. im Einvernehmen mit den Organen der die Schuldverschreibungen begebenden Konzernunternehmen festzulegen.

Zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen, die auf Grund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 5. Juli 2010 bis zum 4. Juli 2015 begeben werden, wurde das Grundkapital um bis zu 19.590.000,00 Euro, eingeteilt in bis zu Stück 19.590.000 auf den Inhaber lautende Aktien, bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2010).

Der Vorstand hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen 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 eingegliedert 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 UND PROGNOSE

CHANCEN FÜR UNSER GESCHÄFTSMODELL

Unser Geschäftsmodell sowie die Aktivitäten und Marktpositionierung der DIC Asset AG können von Ereignissen und Entwicklungen positiv beeinflusst werden. Wir verfolgen diese Chancen im Rahmen unserer 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.

Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

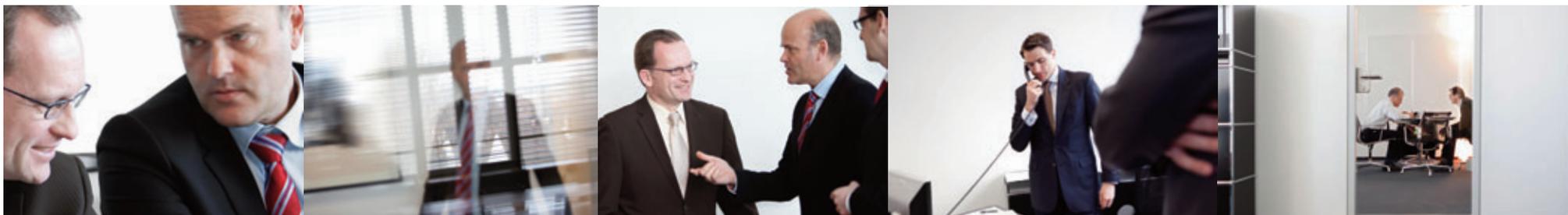
Das gesamtwirtschaftliche Umfeld sowie die Immobilienbranche könnte sich insgesamt besser entwickeln als bisher erwartet. Daraus resultierende Abweichungen, beispielsweise ein außerplanmäßig starkes Vermietungsvolumen, Mietsteigerungen auf breiter Ebene oder hohe Verkäufe, würden sich positiv auf die DIC Asset AG und ihre Aktivitäten auswirken.

Spezialfonds: Steigerung Einnahmen

Unser Geschäftsfelds Fonds steht für den Ausbau des Engagements seitens unserer Investoren für zukünftiges Wachstum sowie die Beteiligung weiterer Investoren offen. Mit dem operativen Start im Oktober 2010 und der Beteiligung renommierter Kapitalpartner sind nun etablierte Strukturen vorhanden. Dies kann den weiteren Ausbau des Fonds sowie die Auflage weiterer Fonds vereinfachen. Ein Wachstum in diesem Bereich bringt für die DIC Asset AG vor allem die Chance, Beteiligungsgewinne sowie stetige Zuflüsse aus Management-Fees für Investment und Immobilienmanagementleistungen zu generieren.

Sicherung günstiger Zinsen

Das niedrige Zinsniveau bietet aktuell Chancen für einen Abschluss zu guten Konditionen und zur langfristigen Verbesserung unserer Zinskosten. Wir sind daher regelmäßig in Verhandlungen mit finanzierenden Instituten. Gelingen uns außerplanmäßig frühzeitige Prolongationen oder attraktive Zinssicherungsvereinbarungen, können wir durch eine langfristige Verbesserung unserer Zinskosten profitieren.



Mehr Möglichkeiten bei Akquisitionen

In den letzten beiden Jahren dominierte ein ausgeprägtes Sicherheitsdenken die Investitionsziele fast aller Anleger. Im Zuge dessen wurden fast ausschließlich vollvermietete Objekte in besten Lagen mit langen Mietlaufzeiten gehandelt, und mit dem Nachfrageüberhang stiegen die Preise. Chancenorientiertere Immobilien, die vor allem für Immobilienmanager mit ausgewiesener Expertise interessant sind, verschwanden fast vollständig vom Markt. Mit Erholung des Transaktionsmarkt könnten auch für die DIC Asset AG wieder verstärkt attraktive Akquisitionsgelegenheiten entstehen, die weiteres renditeorientiertes Wachstum ermöglichen.

Stärkeres Wachstum

Wir verfolgen im Rahmen unserer Unternehmensstrategie das Ziel renditeorientierten Wachstums. In diesem Zusammenhang prüfen und entwickeln wir laufend Möglichkeiten, um neue Investoren für unser Geschäftsmodell zu gewinnen oder bestehende Eigenkapitalpartnerschaften auszubauen. Wir haben in den vergangenen zwei Jahren bewiesen, dass unser Geschäftsmodell auch Belastungen standhält und für Investoren attraktiv ist.

Realisierung von Projektentwicklungen

Gelingt es uns, bei Projektentwicklungen langfristige Mieter für eine ausreichende Vorvermietung zu finden, dann können wir auf solider Basis auch umfangreiche Projekte realisieren. Die dadurch entstehende Wertsteigerung kann außergewöhnliche Ertragspotenziale erschließen.

Chancen aus der Immobilienmarktbeurteilung

In einem anziehenden Marktumfeld mit steigenden Immobilienmarktwerten besteht für die DIC Asset AG die Chance, stille Reserven zu erhöhen, die bei Verkäufen realisierbar sind. Zudem stiege dadurch der Net Asset Value, was eine attraktivere Börsenbewertung nach sich ziehen kann. Zuletzt sorgen steigende Marktwerte für eine Minimierung des Risikos aus Financial Covenants.



PROGNOSE

- ___ **Prognose Mieteinnahmen von rund 112-115 Mio. Euro**
- ___ **Abbau Leerstand um bis zu 1 Prozentpunkt**
- ___ **Verkaufsvolumen zwischen 80 und 100 Mio. Euro**
- ___ **FFO zwischen zwischen 40 und 42 Mio. Euro erwartet**

Gesamtaussage

Für 2011 ist unser Ziel, das operative Ergebnisniveau des Vorjahres zu erreichen und uns durch Zukäufe strategisch weiterzuentwickeln. Wir erwarten, dass der Erholungskurs der Gesamtwirtschaft die Entwicklung der Immobilienbranche beflügeln wird. Sowohl der Transaktionsmarkt wie auch der Vermietungsmarkt dürften ihre positive Entwicklung fortsetzen. Operativ sind wir im Immobilienmanagement mit unserer regionalen Präsenz gut aufgestellt, um sich verbessernde Vermietungsoptionen für unsere Portfolioentwicklung zu nutzen. Die Mieteinnahmen werden auf Grund der Fondsplatzierung nicht an das Vorjahresniveau anknüpfen können. Entwicklungsmöglichkeiten erwarten wir in den nächsten Monaten vor allem im Bereich Wachstum durch Akquisitionen, die in allen unseren Immobiliensegmenten erfolgen können.

Wir sind mit unserer seit Langem verfolgten Strategie solide aufgestellt, um konjunkturelle Schwächephasen zu meistern und vorhandene Chancen zu nutzen. Mit unseren Leistungen entlang der kompletten Wertschöpfungskette heben wir Potenziale in unserem Bestand durch das eigene Immobilienmanagement. Die Investition in unterschiedliche Immobiliensegmente und Standorte verleiht uns ein hohes Maß an Risikodiversifizierung. Wir sehen in unserer strategischen Positionierung einen belastbaren Wettbewerbsvorteil vor allem gegenüber internationalen Investoren, der dazu beiträgt, unsere langfristigen Wachstumsziele auch in schwierigen Bedingungen beizubehalten. Wir werden in den kommenden Monaten an der grundlegenden Ausrichtung und den Absatzmärkten der DIC Asset AG keine wesentlichen Änderungen vornehmen. Vielmehr wollen wir uns, aus unserer Aufstellung

heraus, in einem anziehenden Markt darauf konzentrieren, Wachstumschancen zu nutzen. Hierfür haben wir unter anderem mit unserem ersten Spezialfonds ein neues Geschäftsfeld geschaffen, das unsere Aktivitäten verbreitert.

Wirtschaftliches Umfeld

Die wichtigste Stütze der deutschen Wirtschaft wird 2011 die hohe Nachfrage deutscher Produkte auf den Weltmärkten bleiben. Das IWH (Institut für Wirtschaftsforschung Halle) rechnet – bei nachlassender Dynamik der Weltwirtschaft – mit einem Wachstum des BIP von 3,0%, so dass der Vorkrisenstand der volkswirtschaftlichen Gesamtproduktion am Ende des Jahres erreicht wäre und damit die Produktionskapazitäten normal ausgelastet. Die Impulse aus den Exportaktivitäten wirken sich zudem verstärkt auf den Binnenkonsum aus: Hierzu sollen unter anderem die positive Arbeitsmarktentwicklung, notwendige Ersatz- und wieder lohnenswerte Erweiterungsinvestitionen und ein vom niedrigen Zinsniveau angetriebener Wohnungsbau beitragen. Die Kreditvergabebedingungen für Firmenkunden haben sich erstmals seit Beginn der Finanzkrise etwas gelockert. Auf Grund der Turbulenzen bei der Staatsfinanzierung einiger EU-Länder ist derzeit noch mit einer Fortsetzung der Niedrigzinspolitik in den nächsten Monaten zu rechnen.

Entwicklung der Immobilienbranche

Der Vermietungsmarkt reagiert traditionell auf die konjunkturelle Entwicklung mit einer Verzögerung von etwa 12 bis 18 Monaten. Wir erwarten daher in 2011 einen freundlicheren Vermietungsmarkt mit einer wachsenden Umzugsbereitschaft der Mieter. Dies würde sich positiv auf unser Geschäft durch einen etwas weniger intensiven Wettbewerb auswirken. Bereits in den letzten Monaten war ein einsetzender Abbau des für Vertragsabschlüsse notwendigen Mietanreizniveaus festzustellen. Die Tendenz wird sich 2011 noch fort-

setzen, bevor ein Anstieg der Mietpreise verzeichnet werden kann. Für den Gesamtmarkt rechnen die Analysten der Maklerhäuser mit einem Flächenumsatz auf Niveau des Vorjahres, der allerdings weniger von großen Einzelabschlüssen geprägt als von einer breiten Vermietung kleinerer und mittelgroßer Flächen getragen wird.

Zusammen mit dem fortgesetzten wirtschaftlichen Erholungskurs und einer positiven Entwicklung des Arbeitsmarkts rechnen wir am Transaktionsmarkt mit einer wachsenden Vielfalt der Aktivitäten. Das Interesse internationaler Anleger am zuverlässigen und robusten deutschen Markt ist bereits in den letzten Monaten gestiegen. Vor allem der freundlichere Vermietungsmarkt könnte bei Investoren – und damit auch auf der Verkäuferseite – wieder verstärktes Engagement für Immobilienklassen jenseits von Core hervorrufen. Wir erwarten daher zunehmend chancenorientierte Immobilieninvestments in Objekte mit kürzeren Mietvertragslaufzeiten und mehr Mut für Herausforderungen im Assetmanagement. Die Analysten der Maklerhäuser rechnen für den Gesamtmarkt mit einem leicht steigenden Transaktionsvolumen von über 20 Mrd. Euro.

Vermietungsarbeit unter besseren Rahmenbedingungen

Ein sich aufhellender Vermietungsmarkt wird auch unsere Vermietungsaktivitäten unterstützen. Um die anziehende Nachfrage zu bedienen, sind wir mit unser Vor-Ort-Präsenz und dem direkten Mieterkontakt in einer guten Ausgangsposition. 2011 ist – erstmals seit längerem – zu erwarten, dass die Möglichkeiten für Neuvermietungen wieder positiver sind als in den Vorjahren. Dies wollen wir intensiv nutzen. Zusätzlich planen wir aus der Nachvermietung – die auch 2010 Ausdruck unserer guten Kundenbindung war – einen wesentlichen Teil unserer Vermietungsleistung zu speisen. 2011 erwarten wir,

dass wir nach den herausfordernden letzten beiden Jahren nun unsere Portfolioqualität schrittweise weiter optimieren und teilweise konjunkturbedingte Rückgänge kompensieren können. Insgesamt planen wir ein Vermietungsvolumen auf Vorjahresniveau und eine Steigerung der Vermietungsquote um bis zu einen Prozentpunkt auf 87%.

Wachstum ist Ziel für die nächsten Monate

2011 werden Akquisitionsgelegenheiten für unser Unternehmen häufiger auftreten, da sich das Geschehen am Transaktionsmarkt variantenreicher gestalten dürfte. Mit unserer breiten Aufstellung in der Wertschöpfung – vom effizienten Immobilienmanagement bis zur Neupositionierung durch Projektentwicklung – sind wir für attraktive Zuwächse von Einzelimmobilien wie auch gemischte Portfolios gut positioniert. Wir planen 2011 ein Wachstum in allen unseren Immobiliensegmenten und ein deutlich höheres Akquisitionsvolumen. Wir zielen damit auf den Ausbau unserer direkt gehaltenen Objekte wie auch unserer Co-Investments mit Minderheitsanteilen. Hierbei sollen auch erstklassige langfristige vermietete Objekte unseren Spezialfonds DIC Office Balance I ergänzen. Insgesamt planen wir im Rahmen unserer derzeitigen Liquiditätsausstattung mittelbar und unmittelbar Investitionen von rund 200 bis 300 Mio. Euro. Bei zunehmender Marktdynamik könnten wir auch in der Lage sein, ein höheres Investitionsvolumen zu realisieren.

Erweiterung des neuen Geschäftsfelds Fonds

Wir streben an, das Geschäftsfeld Fonds durch neue Investitionen in den nächsten Jahren auszubauen und zu erweitern. Zunächst konzentrieren wir uns 2011 auf die Weiterentwicklung des ersten Spezialfonds DIC Office Balance I. Mit dem neuen Geschäftsfeld haben wir uns in den vergangenen Monaten einen zusätzlichen Bereich geschaffen, mit dem wir unsere Stärken interessierten Investoren zugänglich machen. Ebenso bedeutet das Fondsgeschäft eine breitere Basis für das Unternehmenswachstum. Unsere Eigenkapitalpartner können sich über unseren Spezialfonds DIC Office Balance I an Investitionen in erstklassige und langfristig vermietete Immobilien in den Metropolregionen Deutschlands beteiligen. Wir sind zudem in der Lage, bei entsprechender Investorennachfrage einen weiteren Spezialfonds aufzulegen.

Regelmäßig Verkäufe geplant

Wir erwarten für das laufende Jahr Normalität am Transaktionsmarkt und damit weiterhin gute Möglichkeiten bei der Platzierung unserer Immobilien, basierend auf den gewachsenen Aktivitäten der Investoren. Sowohl Immobilien mit größeren Volumina wie auch Objekte, die nicht aus dem Core-Segment stammen, sollten wieder auf lebendigeres Interesse stoßen. Nach wie vor kommt uns bei den Verkäufen unsere Flexibilität zu Gute: Wir sind nicht gezwungen, zu festgelegten Zeitpunkten zu verkaufen, sondern können den Markt gezielt bei renditeoptimalen Rahmenbedingungen ansprechen. Wir rechnen damit, dass wir 2011 ein Verkaufsvolumen von rund 80 bis 100 Mio. Euro erreichen.

Annahmen und Anmerkungen zur Ergebnisprognose

Unserer Prognose liegen die folgenden wesentlichen Annahmen zu Grunde:

- Die deutsche Wirtschaft bleibt auf Erholungskurs und die Arbeitslosigkeit entwickelt sich positiv. Die Kreditvergabebedingungen verbessern sich.
- Die prognostizierte Aufwärtsbewegung in allen Segmenten des Vermietungsmarkts findet statt, mit entspannender Wirkung auf das Preisniveau,
- Mieteinnahmefälle durch Insolvenz bleiben auf dem bisherigen Niveau.
- Wir können die Vermietungsquote wie geplant erhöhen.
- Wir können 2011 unser geplantes externes Wachstum realisieren.

Wir konzentrieren uns mit der Angabe unserer Prognosewerte auf Ergebnisse, die durch uns steuerbar und damit beeinflussbar sind. Aus diesem Grund verzichten wir auf eine konkrete Angabe des Konzernüberschusses. Die genaue Höhe des Konzernüberschusses ist unter anderem davon abhängig, ob wir Immobilien aus unseren unterschiedlichen Segmenten mit Mehrheits- oder Minderheitsanteilen zu- oder verkaufen können.

Erwartete Umsatz- und Ertragslage in den nächsten beiden Jahren

Seit Ausbruch der Finanzkrise 2008 sind Prognosen angesichts des monetären Umfangs der geleisteten Rettungsmaßnahmen und ihrer nicht kalkulierbaren Spätfolgen unsicherer als zuvor. Aktuell erhöht die Staatsfinanzierungskrise in der EU die Prognoseunsicherheit. Deshalb enthält 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.

Auf Basis des bestehenden Portfolios und einer Vermietungsquote von 87% rechnen wir abhängig vom Erfolg und der zeitlichen Umsetzung von Ankäufen mit Mieteinnahmen zwischen 112 und 115 Mio. Euro. Dabei sind Mieteinnahmen aus Ankäufen von rund sieben Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2011 berücksichtigt. Wir gehen von vergleichbaren operativen Aufwandsstrukturen wie im Vorjahr aus und rechnen auf Grund der vereinbarten Zinsabsicherungsmaßnahmen mit Zinsaufwendungen in etwa auf Vorjahreshöhe. Insgesamt erwarten wir 2011 ein operatives Ergebnis mit einem FFO zwischen 40 und 42 Mio. Euro.

Ausblick 2012

Für 2012 erwarten wir unter der Voraussetzung einer weiteren wirtschaftlichen Erholung und der Umsetzung der An- und Verkaufsziele des Geschäftsjahres 2011 eine positive Umsatz- und Ergebnisentwicklung mit einer Steigerung gegenüber 2011.

Erwartete Finanzlage

Der laufende Geschäftsbetrieb benötigt derzeit per Saldo keine wesentlichen externen Finanzierungsmaßnahmen. Wesentliche Einflussfaktoren auf die Liquidität werden im laufenden Jahr voraussichtlich Bestandsinvestitionen, die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2010 sowie der Mittelzufluss aus Verkäufen darstellen. Alle Liquiditätserfordernisse und Verpflichtungen aus der Finanzierung für 2011 sind – soweit vorhersehbar – erfüllt. Die Liquiditätsausstattung erlaubt uns 2011 über den laufenden Betrieb hinaus auch die Nutzung externer Wachstumsmöglichkeiten durch Akquisitionen im Rahmen unserer Wachstumsplanung. Wir streben 2011 Wachstum sowohl durch direkte Investitionen sowie Co-Investments an. In diesen Fällen können zusätzliche Fremdmittel aufgenommen sowie gegebenenfalls Eigenkapitalmaßnahmen durchgeführt werden.

Dividendenpolitik

Wir möchten unsere Aktionäre kontinuierlich an den soliden Gewinnen und der Wertentwicklung der DIC Asset AG teilhaben lassen. Daher sind wir erfreut, diese Praxis auch für das trotz allen Herausforderungen erfolgreiche Geschäftsjahr 2010 umsetzen zu können. Auch in diesem Jahr führen wir die kontinuierliche und attraktive Dividendenpolitik fort. Wir schlagen dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2010 die Zahlung einer erhöhten Dividende von 0,35 Euro je Aktie (in Summe 13,7 Mio. Euro) vor. Dies entspricht einer Dividendenrendite von 4,2% zum Jahresende 2010. Wie im Vorjahr orientieren wir uns dabei an der Höhe des operativen Gewinns und der aktuellen Unternehmensverfassung 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 Unternehmensverfassung und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen orientieren. Auf Basis unserer Prognose für das Jahr 2011 erwarten wir eine Dividende zumindest auf Höhe des Vorjahres.

KONZERNABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung	115
Bilanz	116
Kapitalflussrechnung	118
Eigenkapitalveränderungsrechnung	119
Gesamtergebnisrechnung	120

KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 in TEUR

	Anhang	2010	2009
Gesamterträge		228.767	171.320
Gesamtaufwendungen		-154.216	-90.975
Mieteinnahmen	1	124.941	133.607
Erbbauszinsen	2	-773	-782
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	3	17.719	18.445
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	3	-19.415	-21.235
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	4	-8.531	-6.283
Nettomieteinnahmen		113.941	123.752
Verwaltungsaufwand	5	-8.008	-8.984
Personalaufwand	6	-9.409	-9.159
Abschreibungen	7	-30.818	-30.440
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	8	3.543	3.372
Sonstige betriebliche Erträge	9	1.397	735
Sonstige betriebliche Aufwendungen	10	-1.213	-433
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen		184	302
Nettoerlös aus dem Verkauf von Immobilien	11	81.167	15.161
Restbuchwert der verkauften Immobilien	11	-76.049	-13.661
Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien		5.118	1.500
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten		74.551	80.343
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	12	7.812	7.478
Finanzergebnis	13	-64.036	-69.136
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		18.327	18.685
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	14	-2.484	-3.190
Latente Steuern	14	622	634
Konzernüberschuss		16.465	16.129
Ergebnisanteil Konzernaktionäre		16.380	16.069
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	15	85	60
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro	16	0,44	0,49

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010 in TEUR

AKTIVA	Anhang	31.12.2010	31.12.2009
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17	1.718.215	2.024.225
Betriebs- und Geschäftsausstattung	18	519	567
Anteile an assoziierten Unternehmen	19	64.670	28.946
Immaterielle Vermögenswerte	21	255	221
Aktive latente Steuern	14	19.465	18.652
Langfristiges Vermögen		1.803.124	2.072.611
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	22	7.967	67
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23	2.635	4.500
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	24	105.682	86.876
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	25	7.442	6.079
Sonstige Forderungen	26	3.955	2.619
Sonstige Vermögenswerte	27	1.876	1.808
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	28	117.292	38.826
Kurzfristiges Vermögen		246.849	140.775
Summe Aktiva		2.049.973	2.213.386

PASSIVA	Anhang	31.12.2010	31.12.2009
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	29	39.187	31.350
Kapitalrücklage	29	569.288	530.747
Hedgingrücklage	29	-51.111	-56.489
Bilanzgewinn	29	28.243	23.620
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital		585.607	529.228
Minderheitenanteile	15	1.473	1.450
Summe Eigenkapital		587.080	530.678
Schulden			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	30	1.239.804	1.535.582
Passive latente Steuern	14	9.508	9.396
Derivate	20	58.116	60.052
Summe langfristige Schulden		1.307.428	1.605.030
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	30	136.278	53.272
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31	3.451	3.177
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	24	18	4.020
Rückstellungen	32	22	24
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	33	2.864	4.253
Sonstige Verbindlichkeiten	34	12.832	12.932
Summe kurzfristige Schulden		155.465	77.678
Summe Schulden		1.462.893	1.682.708
Summe Passiva		2.049.973	2.213.386

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2010 in TEUR

	2010	2009
Laufende Geschäftstätigkeit		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten Zinsen und Steuern	86.972	97.765
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von Immobilien	-5.118	-1.500
Abschreibungen und Amortisation	30.818	30.440
Veränderungen Forderungen/Verbindlichkeiten/Rückstellungen	536	6.150
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-4.984	-12.512
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	108.224	120.343
Gezahlte Zinsen	-69.274	-77.888
Erhaltene Zinsen	4.002	3.947
Gezahlte Steuern	-5.235	-7.694
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.717	38.708
Investitionstätigkeit		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	255.480	34.176
Veräußerung von Tochterunternehmen	10.444	0
Erwerb von Tochterunternehmen	0	-1.191
Erwerb von Immobilien	-5.068	-62.505
Investitionen in Immobilien	-12.107	-11.723
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	-25.285	-2.214
Darlehen an andere Unternehmen	-21.841	-14.972
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-106	-97
Cashflow aus Investitionstätigkeit	201.517	-58.526
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	47.025	0
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	7.269	49.469
Rückkauf/Verkauf eigener Anteile	0	7.311
Rückzahlung von Darlehen	-202.356	-35.148
Gezahlte Eigenkapitaltransaktionskosten	-950	0
Gezahlte Dividenden	-11.756	-9.405
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-160.768	12.227
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	78.466	-7.591
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	38.826	46.417
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	117.292	38.826

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010 in TEUR

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für eigene Anteile	Rücklage für Cashflow- Hedges	Bilanzgewinn	Konzern- aktionären zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2008	31.350	528.450	-4.977	-39.521	16.956	532.258	1.537	533.795
Konzernüberschuss					16.069	16.069	60	16.129
Verluste aus Cashflow-Hedges*				-16.005		-16.005		-16.005
Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*				-963		-963		-963
Gesamtergebnis				-16.968	16.069	-899	60	-838
Ausschüttung 2008					-9.405			-9.405
Erwerb eigener Anteile			-2.270			-2.270		-2.270
Verkauf eigener Anteile		2.297	7.247			9.544		9.544
Rückzahlung Minderheitenanteile						0	-147	-147
Stand am 31. Dezember 2009	31.350	530.747	0	-56.489	23.620	529.228	1.450	530.678
Konzernüberschuss					16.380	16.380	85	16.465
Gewinne aus Cashflow-Hedges*				1.721		1.721		1.721
Gewinne aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*				3.656		3.656		3.656
Gesamtergebnis				5.377	16.380	21.757	85	21.842
Ausschüttung 2009					-11.756	-11.756	0	-11.756
Kapitalerhöhung	7.837	38.541				46.378		46.378
Rückzahlung Minderheitenanteile						0	-62	-62
Stand am 31. Dezember 2010	39.187	569.288	0	-51.111	28.243	585.607	1.473	587.080

* unter Abzug von latenten Steuern



GESAMTERGEBNISRECHNUNG vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 in TEUR

	2010	2009
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Cashflow-Hedges	1.721	-16.005
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	3.656	-963
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	5.377	-16.968
Konzernüberschuss	16.465	16.129
Gesamtergebnis	21.842	-838
Konzernaktionäre	21.757	-898
Minderheitenanteile	85	60
Latente Steuern auf Sicherungsinstrumente		
Cashflow-Hedges	-9.203	-9.470
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	-291	-781

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

Unternehmensbezogene Informationen	122
Grundlagen des Konzernabschlusses	122
Konsolidierungsgrundlagen	126
Konsolidierungskreis	126
Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	127
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	131
1. Mieteinnahmen	131
2. Erbbauzinsen	131
3. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	131
4. Sonstige immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	132
5. Verwaltungsaufwand	132
6. Personalaufwand	133
7. Abschreibungen	133
8. Ergebnis aus Immobilienverwaltungsgebühren	133
9. Sonstige betriebliche Erträge	133
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	133
11. Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien	134
12. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	134
13. Finanzergebnis	134
14. Ertragsteuern	135
15. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	136
16. Ergebnis je Aktie, Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie	136
Erläuterungen zur Bilanz	138
17. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	138
18. Betriebs- und Geschäftsausstattung	139
19. Anteile an assoziierten Unternehmen	139
20. Derivate	139
21. Immaterielle Vermögenswerte	141
22. Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	141
23. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	141
24. Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	141
25. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	142
26. Sonstige Forderungen	142
27. Sonstige Vermögenswerte	142
28. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	142
29. Eigenkapital	143
30. Langfristige verzinsliche Finanzschulden	147
31. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	148
32. Rückstellungen	148
33. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	149
34. Sonstige Verbindlichkeiten	149
35. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten	149
Erläuterung zur Kapitalflussrechnung	152
Segmentberichterstattung	153
Berichterstattung zum Risikomanagement	156
Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen	158
Rechtsgeschäfte mit Unternehmen mit maßgeblichem Einfluss	159
Sonstige Angaben	168
Übersichten	185

UNTERNEHMENSBEZOGENE INFORMATIONEN

Die DIC Asset AG („Gesellschaft“), ihre Tochtergesellschaften sowie ihre anteilmäßig konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen („DIC Asset“ oder „Konzern“) 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 Landstraße 223.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand am 2. März 2011 zur Veröffentlichung freigegeben.

GRUNDLAGEN DES KONZERN- ABSCHLUSSES

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.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010 wird in Übereinstimmung mit den IFRS aufgestellt und beinhaltet die zum 31. Dezember 2010 anzuwendenden Standards des International Accounting Standards Board (IASB), London, sowie die für das Geschäftsjahr gültigen Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), wie sie von der EU übernommen wurden. Die DIC Asset AG hat ihren Konzernabschluss ergänzend nach den gemäß § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010 basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2009 zugrunde lagen. Sofern Änderungen vorgenommen wurden, werden die Auswirkungen in den entsprechenden Anhangangaben erläutert.

Den Jahresabschlüssen der im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Auch auf Ebene der assoziierten Unternehmen und der Gemeinschaftsunternehmen der DIC Asset AG kommen grundsätzlich dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung. Wertansätze, die auf steuerlichen Vorschriften beruhen, werden nicht in den Konzernabschluss übernommen.

Der Konzernabschluss ist mit Ausnahme bestimmter Posten wie beispielsweise at Equity bewertete Anteile, derivative Finanzinstrumente, Hedging-Rücklage nach dem Prinzip historischer Anschaffungs- oder Herstellungskostenprinzip aufgestellt. Die angewandten Bewertungsgrundlagen werden im Einzelnen ab Seite 127 ff. beschrieben.

Die Einzelabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind zum Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt.

Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Konzernbilanz wird im Einklang mit IAS 1 (Darstellung des Abschlusses) nach der Fristigkeitenmethode aufgestellt. Dabei werden Vermögenswerte, die innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert und Verbindlichkeiten, die innerhalb eines Jahres nach dem Bilanzstichtag fällig werden, grundsätzlich als kurzfristig ausgewiesen.

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

In der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Bilanz sind einzelne Posten zur Verbesserung der Klarheit zusammengefasst; sie werden im Anhang erläutert.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechnerischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (TEUR; Prozentangaben etc.) auftreten.

Änderungen in der Darstellung

Wir haben die Segmentierung bezüglich der Zuordnung einzelner Immobilien teilweise geändert. Hierdurch ergab sich in der Vorjahresdarstellung eine Belastung des Ergebnisses vor Steuern (EBT) im Value added-Segment in Höhe von 0,2 Mio. Euro zugunsten des Core-plus-Segments.

Neue Standards und Interpretationen

a) Im Geschäftsjahr erstmals verpflichtend anzuwendende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Im Geschäftsjahr waren die nachfolgend aufgeführten Standards und Interpretationen erstmals anzuwenden. Aus der Anwendung ergeben sich für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns keine Auswirkungen. Teilweise ergaben sich zusätzlich Anhangangaben.

▷ IAS 1 „Erstmalige Anwendung von IFRS“

Die Änderungen des IAS 1 betreffen die Klassifizierung von Wandschuldverschreibungen als kurz- oder langfristig.

▷ IFRS 1 „Erstmalige Anwendung von IFRS“

Zusätzliche Ausnahmen für die erstmalige Anwendung

▷ IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen“

Die Änderungen des IFRS 2 betreffen die Bilanzierung der anteilsbasierten Vergütung mit Barausgleich innerhalb einer Unternehmensgruppe.

▷ IFRS 3 (Revised) „Unternehmenszusammenschlüsse“

Die Änderungen betreffen die Bilanzierung von Unternehmenserwerben, insbesondere den Anwendungsbereich und die Bilanzierung von sukzessiven Anteilerwerben.

▷ IFRS 8 „Geschäftssegmente“

Die Änderungen betreffen weitergehende Angaben zum Segmentvermögen, insbesondere zur Bewertung der Vermögenswerte und Schulden eines berichtspflichtigen Segments.

▷ IFRS 27 (Revised) „Konzern- und Einzelabschlüsse“

Geänderte Vorschriften zur Bilanzierung von Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern eines Konzerns sowie zur Bilanzierung im Fall des Verlustes der Beherrschung über ein Tochterunternehmen.

▷ IFRIC 15 „Verträge über die Errichtung von Immobilien“

Der IFRIC 15 behandelt die Fragestellung, unter welchen Bedingungen Unternehmen sich mit der Immobilienfertigung befassen, IAS 11 und IAS 18 anzuwenden haben und zu welchem Zeitpunkt die Umsatzerlöse zu realisieren sind.

▷ Jährliches Änderungsverfahren II

Verbesserungen an den IFRS (Annual Improvement Project 2007-2009 (AIP 2009)), unter anderem:

- IFRS 5: Umfang der Anhangangaben zu den betroffenen Vermögenswerten und aufgegebenen Geschäftsbereichen;
- IAS 7: Berücksichtigung bestimmter Auszahlungen im Cashflow aus Investitionstätigkeit
- IAS 36: Klarstellung der Durchführung des Werthaltigkeitstests auf Segmentebene

b) Nicht angewendete Standards und Interpretationen (veröffentlicht, aber noch nicht verpflichtend anzuwenden bzw. zum Teil in der EU noch nicht anzuwenden)

Der International Accounting Standards Board (IASB) und das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2010 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind bzw. deren Anerkennung durch die EU noch aussteht.

Standard oder Interpretation		Verpflichtende Anwendung für Unternehmen mit kalender- gleichen Geschäfts- jahren ab:	Endorsement	
			Erfolgt am	Geplant für
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	2011	19.07.2010	
IFRIC 14	Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestoptierungsverpflichtungen	2011	19.07.2010	
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente und Änderung an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards	2011	23.07.2010	
	Improvements to IFRS	2011		2011
IFRS 7	Angaben zu Finanzinstrumenten	2011		2011
IFRS 1	Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten	2012		noch nicht festgelegt
IAS 12	Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte	2012		noch nicht festgelegt
IFRS 9	Finanzinstrumente	2013		Entscheidung verschoben

▷ IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“

Der überarbeitete IAS 24 beinhaltet überarbeitete Definitionen für nahe stehende Unternehmen und für nahe stehende Personen. Zudem werden Angabepflichten für Unternehmen, die staatlich kontrolliert oder bedeutend beeinflusst werden, in Bezug auf ihre Beziehungen zu anderen, vom selben Staat

kontrollierten oder bedeutend beeinflussten Unternehmen, neu geregelt. Die Änderungen sind retrospektiv erstmals in Geschäftsjahren verpflichtend anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen. Diese Neuerungen haben voraussichtlich keine wesentlichen Effekte auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. der Cashflows des Konzerns.

▷ IFRIC 19 „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“

IFRIC 19 beinhaltet Leitlinien zur Bilanzierung so genannter „Debt for Equity-Swaps“, wenn ein Unternehmen die Bedingungen einer finanziellen Verbindlichkeit mit dem Gläubiger neu aushandelt und der Gläubiger dabei Aktien oder andere Eigenkapitalinstrumente des Unternehmens zur vollen oder teilweisen Tilgung der finanziellen Verbindlichkeit akzeptiert. IFRIC 19 stellt klar, dass:

– die Eigenkapitalinstrumente des Unternehmens als Teil des „gezahlten Entgelts“ zur Tilgung der finanziellen Verbindlichkeit anzusehen sind und

– die ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente mit ihrem Fair Value bewertet werden. Kann dieser Fair Value nicht verlässlich bestimmt werden, so sind die Eigenkapitalinstrumente mit dem Fair Value der getilgten Verbindlichkeit zu bewerten.

– Die Differenz zwischen dem Buchwert, der getilgten finanziellen Verbindlichkeit und des anfänglichen Bewertungsbetrages der Eigenkapitalinstrumente wird in der laufenden Gewinn- und Verlustrechnung des Unternehmens erfasst.

Diese Neuerung ist erstmals in Geschäftsjahren verbindlich retrospektiv anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen und hat voraussichtlich keine wesentlichen Effekte auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. der Cashflows des Konzerns.

▷ Jährliches Änderungsverfahren III

Das IASB hat am 6. Mai 2010 die „Verbesserungen an den IFRS 2008-2010“ (Annual Improvements) veröffentlicht. Dieser Standard enthält die Änderung von sechs International Financial Reporting Standards (IFRS) und einer Interpretation (IFRIC). Sofern im Einzelfall nichts anderes bestimmt ist, treten die Änderungen verpflichtend für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen. Die DIC Asset AG untersucht die hieraus resultierenden Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

▷ IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“

Durch die Änderungen wird den Nutzern von Finanzberichten ein besserer Einblick in Transaktionen zur Übertragung von finanziellen Vermögenswerten gewährt. Die Änderungen sind anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig.

Im ersten Jahr der Anwendung sind Vergleichsangaben nicht erforderlich. Der Konzern geht derzeit nicht davon aus, dass diese Änderungen, sofern sie von der EU so übernommen werden, einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Abschlüsse haben werden.

▷ IAS 12 „Ertragsteuern“

Schwerpunkt Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte

Etablierung einer Ausnahmeregelung, durch die aktive und passive Steuerlatenzen auf

- zum Zeitwert bewertete als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (investment properties), (Anwendung des Modells des beizulegenden Zeitwerts gemäß IAS 40), sowie
- im Rahmen eines Unternehmenserwerbs erstmals angesetzte als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – sofern diese auch im Rahmen der Folgebewertung zum Zeitwert bilanziert werden sollen,

unter dem Aspekt der steuerlichen Konsequenzen eines Verkaufs zu bewerten sind, es sei denn, der Bilanzierende erbringt eindeutige Nachweise, dass er den Buchwert des Vermögenswerts vollständig durch Nutzung realisieren wird.

Die geänderte Fassung ist verpflichtend anzuwenden für am oder nach dem 1. Januar 2012 beginnende Geschäftsjahre; eine freiwillige vorzeitige Anwendung ist erlaubt. Da der Konzern seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert, haben diese Änderungen, sofern sie von der EU so übernommen werden, keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

▷ IFRS 9 „Finanzinstrumente“

Das IASB hat die Vorschriften zur Bilanzierung finanzieller Verbindlichkeiten veröffentlicht, die den IFRS 9 ergänzen und die Phase zur Klassifizierung und Bewertung des IASB-Projekts zur Ablösung des IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ abschließen.

IFRS 9 regelt die Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten neu, wonach es künftig für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten nur noch die Bewertungskategorien „zu fortgeführten Anschaffungskosten“ und „zum Fair Value“ geben soll. Nach den neuen Regelungen hat ein Unternehmen, das für die Bilanzierung seiner Finanzverbindlichkeiten die Fair-Value-Option gewählt hat, den Teil der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts, der aus der Änderung des eigenen Kreditrisikos resultiert, im sonstigen Ergebnis des Eigenkapitals und nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

Die Bestimmungen sind erstmals in Geschäftsjahren verpflichtend retrospektiv anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine frühere Anwendung ist nur zulässig, wenn gleichzeitig die in IFRS 9 für finanzielle Vermögenswerte enthaltenen Regelungen angewendet werden.

Der Konzern geht derzeit nicht davon aus, dass die Anwendung der Ergänzung, sofern sie von der EU in dieser Form übernommen wird, einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Abschlüsse haben wird.

Eine Anwendung der Neuerungen, bevor dies nach den Übergangsregelungen des IASB erstmals verpflichtend erforderlich ist, ist nicht geplant.

KONSOLIDIERUNGSGRUNDLAGEN

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 planmäßig abgeschrieben, sondern ist einmal jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung zu unterziehen.

Ergibt sich ein passivischer Unterschiedsbetrag, wird dieser nach erfolgter Überprüfung 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 AG-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 aufgrund 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.

Die Ergebnisse der im Laufe des Geschäftsjahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen wurden entsprechend vom Zeitpunkt des Inkrafttretens des Erwerbs oder bis zum effektiven Abgangszeitpunkt in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung einbezogen.

Operativ tätige Gemeinschaftsunternehmen gemäß IAS 31 (Interests in Joint-Ventures) werden entsprechend dem Anteil an dem gemeinschaftlich geführten Unternehmen quotakonsolidiert.

Nach der Equity-Methode werden dagegen solche Beteiligungen bewertet, bei denen die DIC Asset AG – aufgrund 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 gemäß 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 2010 wurden neben der DIC Asset AG insgesamt 120 (Vorjahr 123) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Anlage 1 des Anhangs S. 185). 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.

Mit wirtschaftlicher Rückwirkung zum 31. Dezember 2010 wurden die drei inaktiven Gesellschaften AP Objekt Oberursel GmbH, AP Objekt Wiesbaden GmbH und AP Objekt Mainz GmbH auf die AP Portfolio GmbH verschmolzen.

Die drei inaktiven Gesellschaften DIC 25 Unkel GmbH, DIC 25 Herborn-Selbach GmbH und DIC 25 Trier GmbH wurden innerhalb der DIC-Gruppe verkauft.

Am 15. November 2010 hat die DIC 26 Portfolio GmbH Ihre Anteile an der DIC 26 Flensburg GmbH an die Aberdeen Gruppe veräußert. Die DIC Asset AG ist zu 100% an der DIC 26 Portfolio GmbH beteiligt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend bis zum Anteilsübergang mit in den Konzernabschluss einbezogen. Die abgegangenen Vermögenswerte und Schulden sind im Punkt Kapitalflussrechnung auf Seite 152 näher erläutert.

22 Gemeinschaftsunternehmen (Vorjahr 22) wurden entsprechend IAS 31 anteilmäßig konsolidiert (siehe Anlage 2 des Anhangs S. 186). Die Gemeinschaftsunternehmen (Joint-Ventures) im DIC Asset-Konzern bestehen aus zwei Vertrags-

parteien, 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	2010	2009
Kurzfristige Vermögenswerte	6.954	12.813
Langfristige Vermögenswerte	92.204	109.525
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.871	37.081
Langfristige Verbindlichkeiten	70.847	61.839
Nettovermögen	23.440	23.418
Erträge	9.306	9.951
Aufwendungen	8.297	7.874
Jahresergebnis	1.009	2.078

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

Die DIC Asset AG hält aus strategischen Motiven Anteile an 13 (Vorjahr 11) Gesellschaften, die gemäß IAS 28.13 als assoziierte Unternehmen nach der At-equity-Methode in den Abschluss des Konzerns einbezogen werden (siehe Anlage 3 des Anhangs S. 186).

An der DIC HI Portfolio GmbH und an der DIC Hamburg Portfolio GmbH mit ihren jeweiligen Tochtergesellschaften hält die DIC Asset AG in direkter Beteiligung 1,2% und über die DIC Opportunistic GmbH indirekt 18,8%.

Die folgende Tabelle zeigt eine Zusammenfassung der aggregierten Erträge und Aufwendungen sowie der Vermögenswerte und Schulden der assoziierten Unternehmen im DIC Asset-Konzernabschluss.

in TEUR	2010	2009
Vermögenswerte	1.373.211	1.326.548
Schulden	1.177.155	1.183.288
Nettovermögen	196.056	143.260
Erträge	160.659	144.556
Aufwendungen	132.699	117.789
Jahresergebnis	27.960	26.767

ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- GRUNDSÄTZE

Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge

Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung sowie Erträge aus der Hausverwaltung werden unter Abzug von Erlöschmälerungen 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 Auftragslöse 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. Im Geschäftsjahr 2010 wurden keine Fremdkapitalkosten aktiviert. Im Vorjahr betrug der Fremdkapitalkostensatz 2,58%.

Grundstücke werden nicht abgeschrieben. Gebäude werden linear über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Für die Abschreibung der Gebäude werden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

in Jahren	Nutzungsdauer
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. Aufgrund der Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten sind die Marktwerte (beizulegende Zeitwerte) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Anhang anzugeben (siehe Textziffer 17). Der Wert 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 3 Jahren und 13 Jahren.

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 10 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 zugrunde 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 zeitannteilig erbrachten Arbeitsleistung ratierlich 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 Steuerminderungsansprüche, 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.

Für die Bewertung der latenten Steuern werden die Steuersätze zum Realisationszeitpunkt zugrunde gelegt, die auf Basis der aktuellen Rechtslage gelten oder erwartet werden. Latente Steuern werden nicht abgezinst.

Im Geschäftsjahr 2010 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%.

Tatsächliche Steuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuer-schulden für die laufende und für frühere Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird.

Soweit ersichtlich, wurde in ausreichendem Umfang Vorsorge für zukünftig mögliche Steuerverpflichtungen (Steuerrückstellungen) gebildet. Dabei wurden eine Vielzahl von Faktoren wie beispielsweise die Auslegung, Kommentierung und Rechtsprechung zur jeweiligen Steuergesetzgebung sowie Erfahrungen der Vergangenheit zugrunde gelegt.

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 schließt keine Derivate zu spekulativen Zwecken ab. Sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, werden diese als Cashflow-Hedge, d. h. zur Absicherung der Risiken aus schwankenden Zahlungsströmen, bilanziert.

Bei Abschluss der Transaktion dokumentiert der Konzern die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel des Risikomanagements sowie die zugrunde 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, so verbleibt der kumulierte Gewinn oder Verlust im Eigenkapital und wird erst dann in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn die zugrunde 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

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis beinhaltet, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt ihres Abschlusses getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Eine erneute Beurteilung ist nach dem Beginn des Leasingverhältnisses nur unter den Voraussetzungen des IFRIC 4 vorzunehmen.

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. Geschäftsvor-

fälle 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 1.156 (Vorjahr Fremdwährungsverluste von TEUR 206) sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie (basic earnings per share) ergibt sich aus der Division des auf die Aktionäre der DIC Asset AG entfallenden Anteils am Periodenergebnis, durch den gewichteten Durchschnitt der ausgegebenen Aktien. Während einer Periode neu ausgegebene oder zurückgekaufte Aktien werden zeitanteilig für den Zeitraum, in dem sie sich im Umlauf befinden, berücksichtigt.

Im ersten Quartal 2010 wurde eine ausschließlich an die Altaktionäre gerichtete Kapitalerhöhung durchgeführt. Ein Bezugsrechtshandel erfolgte nicht.

Die bis zu 7.837.499 neuen Aktien wurden den Aktionären zu einem Preis von 6,00 Euro im Verhältnis 4:1 zum Bezug angeboten.

Der gewichtete Durchschnitt der im Umlauf befindlichen Aktien war gemäß IAS 33.26 und IAS 33.27 (b) für die Jahre 2010 und 2009 neu zu ermitteln. Die für 2009 neu zu berücksichtigende Aktienanzahl von 32.469.642 (+1.119.643) ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen dem beizulegenden Aktienkurs

7,25 EUR pro Aktie (31.03.2010) und dem theoretischen beizulegenden Zeitwert pro Aktie nach Bezugsrecht (7 EUR) bezogen auf die am 31.12.2009 geltende Stammaktienzahl von 31.349.999.

Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Zur Erstellung des Konzernabschlusses sind bis zu einem gewissen Grad Ermessensentscheidungen und Schätzungen notwendig, die sich auf Ansatz, Bewertung und Ausweis der Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie von Eventualforderungen und Eventualschulden auswirken.

Die wesentlichen von Annahmen und Schätzungen betroffenen Sachverhalte 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
- die Realisierbarkeit von Forderungen sowie
- die zukünftige Nutzbarkeit steuerlicher Verlustvorträge.

Sämtliche Schätzungen und die zugrundeliegenden Annahmen werden fortlaufend neu bewertet. Sie basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit und weiteren Erkenntnissen, 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 2010 um TEUR 8.666 (6,5%) von TEUR 133.607 auf TEUR 124.941 gesunken. Dieser Rückgang wird unter anderem durch die Objektverkäufe der Jahre 2009, bei denen Mietverträge mit einer annualisierten Jahresmiete von TEUR 908 mit veräußert wurden, hervorgerufen. Ferner wirken die in 2010 unterjährig getätigten Objektveräußerungen mit anteilig TEUR 1.088 sowie nicht prolongierte oder mit teilweise geringeren Durchschnittsmieten abgeschlossenen Mietverträge reduzierend auf die Mieteinnahmen. Der größte nicht fortgeführte Mietvertrag hat ein Jahresvolumen von EUR 3,2 Mio. Aufgrund der intensiven Vermietungsaktivitäten wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr zahlreiche neue Mietverträge abgeschlossen. Das diesen Verträgen zuzuordnende Mietertragsvolumen beträgt ca. TEUR 6.399 pro Jahr.

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 104), das Objekt Hemsbach des RMN-Portfolios (TEUR 36) und für das Objekt Stadtbadgalerie des Ruhr-Portfolios in Bochum (TEUR 11). Die Werte und die Aufgliederung sind im Wesentlichen unverändert zum Vorjahr.

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 726 (4%), während die Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten sich um TEUR 1.820 (9%) reduzierten.

Diese Entwicklung ist unter anderem auf die Kostenoptimierung im Bereich der umlagefähigen Kosten zurückzuführen. Im Vordergrund stehen hier vor allem Einsparungen durch neu abgeschlossene Versicherungsverträge von TEUR 397 sowie bei Rahmenverträgen für Gasversorgung und Müllentsorgung TEUR 184, von denen auch unsere Mieter profitieren.

Mit Ausnahme eines Objektes des Augusta-Portfolios wurden bei sämtlichen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien Mieteinnahmen erzielt. Die dem einen Objekt direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr TEUR 70 (Vorjahr TEUR 70) und waren nicht wesentlich.

4. Sonstige immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen enthalten Kosten, die nicht an den Mieter weiterbelastet werden können sowie aufgrund vertraglicher Ausnahmeregelungen mit den Mietern nicht weiterbelastet werden. Zu den nicht weiterbelastbaren Kosten zählen Reparaturkosten, Instandhaltungsaufwand, Verwalterkosten sowie Nebenkosten bei leerstehenden Flächen.

Im Geschäftsjahr 2010 erhöhten sich die vorbenannten Aufwendungen um TEUR 2.248 (36%) von TEUR 6.283 auf TEUR 8.531. Wesentlichen Einfluss hatten unter anderem der Miet- und Nebenkostenaufwand aus der Anmietung einer Tiefgarage TEUR 917, die Erhöhung der Leerstandskosten um TEUR 741 von TEUR 2.963 auf TEUR 3.704 gegenüber dem Vorjahr sowie der Anstieg der nicht umlagefähigen Betriebskosten für Vorjahre um TEUR 464.

Entlastend wirken wie im Vorjahr die Aktivierung der Vermietungsprovision externer Makler für die Neuvermietung von Leerstandsflächen in Höhe von TEUR 585 sowie die Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 77.

5. Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungskosten gliedern sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

in TEUR	2010	2009
Rechts- und Beratungskosten	1.810	2.444
Miet- und Nebenkosten	948	882
Accounting- und Administration Fee	659	687
Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten	553	85
Kfz-Kosten	543	518
Prüfungskosten	510	517
Nebenkosten der Geldbeschaffung	489	586
Marketing	470	453
Fremdleistungen	397	735
Versicherungen/Beiträge und Abgaben	345	256
EDV-Kosten	261	250
Aufsichtsratsvergütung	204	204
Miet- und Leasingkosten für BGA	121	173
Übrige	698	1.194
Gesamt	8.008	8.984

Die Entwicklung der Rechts- und Beratungskosten hängt in erster Linie mit den Gutachterkosten für die zum Bilanzstichtag erforderlichen Bewertungen des Immobilienportfolios TEUR 550 (Vorjahr TEUR 750), mit mietrechtlicher Beratung TEUR 490 (Vorjahr TEUR 282), Gewährleistungsberatung TEUR 121 (Vorjahr TEUR 242) sowie sonstigen Vertragsthemen TEUR 180 (Vorjahr TEUR 287) zusammen. Das Vorjahr war durch aperiodische Effekte aus dem Jahr 2008 beeinflusst.

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

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Vergütungen von insgesamt EUR 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 2010 und 2009 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2010	2009
Abschlussprüfungen	435	442
Sonstige Bestätigungsleistungen	75	75
Gesamt	510	517

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.

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 8.634 (Vorjahr TEUR 8.424) sowie den dazugehörigen Sozialabgaben in Höhe von TEUR 1.166 (TEUR 1.028) zusammen.

Der Personalaufwand liegt mit TEUR 9.409 annähernd auf dem Vorjahresniveau. Der Anstieg um TEUR 250 resultiert vor allem aus den personellen Veränderungen, den Rückstellungen für Tantiemen und den aktienkursorientierten Vergütungen.

Die Anzahl der Beschäftigten ist von 112 Mitarbeitern Ende 2009 auf 110 Mitarbeiter Ende 2010 zurückgegangen. Im Jahresdurchschnitt waren bei der Asset AG 20 Mitarbeiter und bei der DIC Onsite 90 Mitarbeiter beschäftigt.

Details hinsichtlich der Vorstandsvergütung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB sind im Kapitel zur 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 378 (1%) von TEUR 30.440 auf TEUR 30.818. Dieser Anstieg geht unter anderem auf die durch Capex-/TI-Maßnahmen erhöhte Bemessungsgrundlage sowie vermietungsbedingte Nutzungsänderungen von Gebäuden und den dadurch höheren Abschreibungssatz zurück.

8. Ergebnis 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	2010	2009
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	1.289	1.413
DIC HI Portfolio GmbH	778	695
DIC Hamburg Portfolio GmbH	395	527
DIC Office Balance I GmbH	248	0
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	190	182
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	172	44
DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH	151	102
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	123	138
Kunden der DIC Onsite GmbH	83	132
DIC MSREF Frasca Portfolio GmbH	60	13
DIC MSREF Berlin GmbH (ebay)	25	18
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Coburg GmbH	21	9
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	8	6
ARCA 7. Vermögens- und Verwaltungs GmbH	0	93
Gesamt	3.543	3.372

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

9. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2010	2009
Erträge aus geldwerten Vorteilen	244	241
Auflösung Einzelwertberichtigungen auf Forderungen	689	59
Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten	125	32
Sonstige	339	435
Gesamt	1.397	767

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich in erster Linie um Erträge aus Mehrleistungen an den Mieter (z. B. Durchführung von mietvertraglichen Rückbauten für Mieter) sowie Erträge aus außergerichtlichen Vergleichen und Versicherungserstattungen.

10. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der Posten beinhaltet im Wesentlichen die in diesem Jahr in Höhe von TEUR 1.156 (Vorjahr TEUR 206) angefallenen Fremdwährungsverluste aus der stichtagsbezogenen Bewertung zweier Bankdarlehen in Schweizer Franken (Nominalbetrag per 31. Dezember 2010 CHF 8.366.454,52), die im Jahr 2003

von den Gesellschaften Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG bzw. DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG aufgenommen wurden. Ferner sind aperiodische Aufwendungen in Höhe von TEUR 109 enthalten.

11. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aufgrund der positiven Entwicklung auf dem Transaktionsmarkt sowie durch strategische Verkäufe im Rahmen der Portfoliobereinigung hat der Konzern Gewinne aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (ohne Fondsobjekte) in Höhe von TEUR 5.118 (Vorjahr TEUR 1.500) erzielt.

Im Jahr 2010 veräußerte die Gesellschaft insgesamt 19 Einzelimmobilien, davon entfielen insgesamt zwölf Objekte auf die Portfolien Berlin (TEUR 23), wobei eines der Objekte bereits Ende 2009 beurkundet wurde, fünf Objekte auf das Augusta-Portfolio (TEUR 3.989) sowie jeweils ein Objekt auf das DIC 26 (TEUR 706) und Fraspa-Portfolio (TEUR 339). Unter anderem wurden die folgenden Objekte platziert:

- Holm-Südergraben, Flensburg
- P6, Mannheim,
- Q7, Mannheim,
- O7, Mannheim,
- Börsenplatz 5, Frankfurt

In den Verkaufserlösen ist ein Sonderertrag aus der Veräußerung des Stromnetzbereichs einer Liegenschaft in Wiesbaden in Höhe von TEUR 132 enthalten. Von den Verkaufserlösen abgesetzt wurden TEUR 220 (Vorjahr TEUR 190) Verkaufskosten.

12. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Der Ausweis betrifft die nach der At-Equity-Methode zu übernehmenden Gewinne und Verluste von den folgenden assoziierten Unternehmen:

in TEUR	2010	2009
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	6.494	5.991
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	1.360	1.052
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	484	573
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	377	356
DIC Office Balance I (Fondsanteil)	241	0
ProDIC GmbH	97	0
DIC Opportunistic GmbH	-1.221	-490
DIC MainTor Verwaltungs GmbH	-13	0
DIC Development GmbH	-9	-2
DIC GMG GmbH	-6	-2
DIC MainTor III GmbH	8	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	7.812	7.478

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen wurde im Jahr 2010 unter anderem durch gezielte Verkäufe aus dem DIC Hamburg Portfolio, dem DIC MSREF HMDD Portfolio und dem DIC MSREF Hochtief Portfolio beeinflusst. Insgesamt wurden hier zwölf Objekte veräußert, wovon zwei Objekte bereits Ende 2009 beurkundet wurden. Die Verkaufserlöse des Jahres 2010 betragen TEUR 31.139 (Vorjahr TEUR 37.289), der an-

teilige Veräußerungsgewinn der DIC Asset AG betrug TEUR 1.365 (Vorjahr TEUR 324).

Aus dem DIC Helena Portfolio wurde per Notarvertrag vom 14.12.2010 ein Objekt veräußert, dessen wirtschaftlicher Übergang auf den Erwerber erst innerhalb des Jahres 2011 stattfinden wird. Ähnliches gilt für ein Objekt aus dem DIC Primo Portfolio. Hier wurde der Notarvertrag am 30.07.2010 geschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten hat sich aus abwicklungstechnischen Gründen in das Jahr 2011 verschoben.

13. Finanzergebnis

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2010	2009
Zinserträge	6.416	5.513
Zinsaufwendungen	-70.452	-74.649
Finanzergebnis	-64.036	-69.136

Insgesamt verminderte sich das negative Finanzergebnis im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 5.100 (7%).

Die Reduzierung der Zinsaufwendungen steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem ganzjährig niedrigen Zinsniveau, von dem der Konzern bei den mit variablen Zinssätzen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (19%) profitiert hat, sowie dem reduzierten Darlehensvolumen.

Der Aufwand aus der Amortisation der im Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten entstehenden Bearbeitungsentgelte betrug im Geschäftsjahr TEUR 1.075 (Vorjahr TEUR 1.260).

Das ausgewiesene Finanzergebnis beinhaltet einen Ertrag von TEUR 105 (Vorjahr TEUR 424) aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten (Zinsswaps und Caps) zum beizulegenden Zeitwert sowie einen Aufwand in Höhe von TEUR 164 aus der Ineffektivität eines Swaps.

14. Ertragsteuern

in TEUR	2010	2009
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-2.484	-3.190
Latenter Steuerertrag	622	634
Gesamtertragsteueraufwand	-1.862	-2.556

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 1.944) sowie aus Gewerbeertragsteuern (TEUR 540) zusammen. Die DIC Asset AG weist zum 31. Dezember 2010 noch einen steuerlichen Verlustvortrag für Zwecke der Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 1.645 aus. Aufgrund der Nutzung gewerbesteuerlicher Verlustvorträge entfielen auf die Konzernobergesellschaft in geringem Umfang laufende Gewerbesteuerertragsteuern (TEUR 8).

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	2010	2009
Latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge	+638	+2.588
Latente Steuern aus Immobilienbewertung	+293	-1.582
Latente Steuern auf Derivate	-5	-135
Latente Steuern aus Aktivierung mietfreier Zeiten	-99	-50
Latente Steuern auf Eigenkapitaltransaktionskosten	-303	+37
Latente Steuern auf übrige Anpassungen	+98	-224
Gesamt	+622	+634

Die latenten Steueransprüche und -schulden sind folgenden Sachverhalten zuzuordnen:

in TEUR	31.12.2010		31.12.2009	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Verlustvorträge	9.051	0	8.412	0
Investment Properties	0	9.139	336	9.123
Derivate	9.242	0	9.537	0
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	0	0	0	15
Übrige	1.172	369	367	258
Summe	19.465	9.508	18.652	9.396

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

in TEUR	2010	2009
Konzernergebnis vor Steuern	18.327	18.685
Anzuwendender gesetzlicher Steuersatz (in %)	31.93%	31,93%
Erwarteter Steueraufwand	5.851	5.965
Steuersatzabweichungen		
Effekte aus Hebesatzdifferenzen, Staffeltarifen, Freibeträgen (Gewerbsteuer)	-194	-132
Unterschied latenter Steuersatz/Ertragsteuersatz	-661	-1.055
Steuereffekte aus Abweichungen in der steuerlichen Bemessungsgrundlage		
Effekte aus nicht steuerwirksamen Konzernverlusten	5.392	2.396
Effekte aus steuerlichen Mehrabschreibungen des Immobilienvermögens	-440	-1.488
Effekte aus der erweiterten Kürzung bei Erträgen aus Immobilienverwaltung	-3.134	-2.239
Effekte aus steuerlichen Ergebnissen aus Tochter-Personengesellschaften	7	0
Effekte aus steuerfreien Finanzanlagenverkäufen (95 % steuerfrei)	-183	0
Effekte aus nicht abzugsfähigen Zinsaufwendungen	0	-163
Konsolidierungsmaßnahmen ohne latente Steuer	-4.399	-1.992
Effekte aus steuerlichen Verlustvorträgen	1.050	95
Permanente Differenzen	799	448
Sonstige Abweichungen	49	444
Ansatz latenter Steuern	-1.466	410
Aperiodische Effekte	-809	-133
Tatsächlicher Gesamteueraufwand	1.862	2.556

Der anzuwendende Soll-Steuersatz wurde auf Basis der in Deutschland geltenden Steuersätze 2010 und 2009 ermittelt. Hierbei wurde ein Steuersatz von 31,925% zugrunde gelegt. Dieser ermittelt sich aus einem nominalen Körperschaftsteuersatz inkl. Solidaritätszuschlag von 15,825% und einem nominalen Gewerbesteuersatz von 16,10%. Der Gewerbesteuersatz basiert auf einem Hebesatz von 460% der Stadt Frankfurt am Main.

15. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn

Den Minderheitenanteilen zustehende Gewinne von TEUR 85 (Vorjahr TEUR 60) wurden aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres den Minderheitenanteilen des Eigenkapitals gutgeschrieben. Die vollständige Entwicklung der Minderheitenanteilen zustehenden Gewinne und Verluste ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

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.

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

in Euro	2010	2009	2009
Konzernüberschuss nach Anteilen Dritter	16.380.056	16.068.859	16.068.859
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	37.228.123	30.872.029	32.469.642
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,44	0,52	
Unverwässertes Ergebnis je Aktie bei neuer Aktienzahl			0,49

Die für das Jahr 2009 neu zu berücksichtigende Aktienanzahl ergibt sich aus dem Gratisement in Höhe von 3,57% bzw. 1.119.643 Aktien, bezogen auf die Aktienanzahl vor Kapitalerhöhung von 31.349.999.

Für 2010 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von TEUR 13.716 (€ 0,35 pro Aktie) zu beschließen. Die gesamte Dividende wird der Kapitalertragsteuer unterliegen. Diese beläuft sich voraussichtlich auf TEUR 3.617. 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 2010 und 31. Dezember 2009 berechnet:

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Buchwert der Immobilien	1.718.215	2.024.225
Wertdifferenz zum Zeitwert		
Core plus	-23.534	-57.009
Value added	-21.372	-42.802
	-44.906	-99.811
Marktwert der Immobilien	1.673.309	1.924.414
Beteiligungsbuchwert		
Co-Investments	64.670	28.946
Wertdifferenz zum Zeitwert	1.189	7.884
Marktwert der Beteiligungen	65.859	36.830
+/- sonstige Aktiva/Passiva	236.880	126.154
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	-1.376.082	-1.588.854
Minderheitenanteile	-1.473	-1.450
NAV	598.494	497.094
Latente Steuer auf Differenz Zeitwert/Buchwert	-746	5.336
NNAV	597.748	502.430
Wertdifferenz zum Zeitwert der Nettokreditverbindlichkeiten	-32.406	-43.298
NNNAV	565.343	459.132
NAV/Anteil	15,27	13,87
NNAV/Anteil	15,25	14,00
NNNAV/Anteil	14,43	12,90

Durch die mit Beschluss vom 12. März 2010 durchgeführte Kapitalerhöhung waren 39.187.498 Aktien gewinnbezugsberechtigt. Da die neuen Aktien bereits am Erfolg des Jahres 2009 partizipiert haben, wurde der NAV für das Jahr 2009 unter Berücksichtigung der neuen Aktienanzahl nach Kapitalerhöhung berechnet.

in TEUR	31.12.2009 vor Kapitalerhöhung	31.12.2009 nach Kapitalerhöhung
NAV/Anteil	15,86	13,87
NNAV/Anteil	16,03	14,00
NNNAV/Anteil	14,65	12,90

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

17. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	2010	2009
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	2.109.166	2.077.970
Zugänge aus Erwerb	4.994	33.550
Zugänge aus nachträglichen Anschaffungskosten	9.564	11.626
Abgänge	303.486	13.980
Stand 31.12.	1.820.238	2.109.166
Abschreibungen		
Stand 01.01.	84.941	55.050
Zugänge	30.448	30.243
Abgänge	13.366	352
Stand 31.12.	102.023	84.941
Buchwert 31.12.	1.718.215	2.024.225
Buchwert 01.01.	2.024.225	2.022.920
Beizulegender Zeitwert	1.673.309	1.924.414

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 immobilienpezifischen 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 31.12.2010 unverändert zum Vorjahr Fremdkapitalzinsen in Höhe von TEUR 2.499 enthalten.

18. Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	2010	2009
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	1.025	936
Zugänge	39	89
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	1.064	1.025
Abschreibungen		
Stand 01.01.	458	295
Zugänge	119	163
Abgänge	32	0
Stand 31.12.	545	458
Buchwert 31.12.	519	567
Buchwert 01.01.	567	641

19. Anteile an assoziierten Unternehmen

in TEUR	2010		2009	
	Stimmrechtsanteil	Buchwert	Stimmrechtsanteil	Buchwert
Beteiligungen an:				
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	40,0%	24.137	40,0%	17.336
DIC Office Balance I (Fonds)	17,0%	27.494	0%	0
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	20,0%	4.263	20,0%	4.269
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	20,0%	3.573	20,0%	3.711
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	20,0%	3.202	20,0%	3.257
DIC Opportunistic GmbH	20,0%	1.818	20,0%	293
ProDIC GmbH	50,0%	113	0%	0
DIC BW Portfolio GmbH	20,0%	59	20,0%	0
DIC MainTor Verwaltungs GmbH	40,0%	5	40,0%	8
DIC Development GmbH	20,0%	4	20,0%	64
DIC GMG GmbH	20,0%	2	20,0%	8
		64.670		28.946

Die DIC-Gruppe hat im vierten Quartal 2010 über die DIC Office Balance GmbH 20% und die ProDIC GmbH mittelbar 12,2% an dem Fonds „DIC Office Balance I“ erworben.

20. Derivate

Es werden Zinsswaps und Zinsbegrenzungsvereinbarungen in Form von Caps abgeschlossen. 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 zugrunde liegenden variabel verzinslichen Anlagen aus.

Bei den Caps garantiert der Verkäufer dem Käufer gegen Zahlung einer Prämie für einen bestimmten Kapitalbetrag und eine bestimmte Laufzeit eine Zinsobergrenze. Übersteigt der Referenzzinssatz die Zinsobergrenze, gleicht der Verkäufer den Differenzbetrag für die jeweilige Periode aus.

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzinstrumente:

in TEUR	31.12.2010		31.12.2009	
	Nominalvolumen	Zeitwert	Nominalvolumen	Zeitwert
Aktiva				
Zinssicherungskontrakte (Caps)	10.000	171	0	0
Passiva				
Zinssicherungskontrakte (Swaps)	880.463	58.116	1.006.368	60.052

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	31.12.2010		31.12.2009	
	Nominalvolumen	Zeitwert	Nominalvolumen	Zeitwert
Aktiva (Cap)				
DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH (anteilig)	10.000	171	0	0
Passiva (Swap)				
DIC AP Portfolio GmbH	337.800	21.229	355.100	19.058
DIC Objekt Braunschweig GmbH	12.155	147	12.399	405
DIC Objekt Nürnberg GmbH	21.638	660	22.024	1.077
DIC Objekt Hannover GmbH	18.595	568	18.926	925
DIC OP Portfolio GmbH	260.000	23.907	273.000	19.923
DIC VP Portfolio GmbH	86.500	5.273	86.500	6.712
DIC 26 Portfolio GmbH	71.000	3.685	112.000	5.974
DIC RMN Portfolio GmbH	21.475	1.345	21.794	1.545
DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH (anteilig)	21.300	13	19.000	175
DIC DP Portfolio GmbH	0	0	47.000	3.209
DIC Objekt Köln 1 GmbH	0	0	8.625	212
DIC RP Portfolio GmbH	30.000	1.289	30.000	837
	880.463	58.116	1.006.368	60.052

Zum 31. Dezember 2010 sind die negativen Marktwerte nach Abzug latenter Steuern mit TEUR 48.816 (Vorjahr TEUR 50.372) im Eigenkapital abgegrenzt. Die Zinssicherungskontrakte haben Laufzeiten zwischen sechs Monaten und fünf Jahren.

in TEUR	Nominal	Zeitwert
Laufzeit < 1 Jahr	58.116	1.498
Laufzeit 1 bis 5 Jahre	822.347	56.618

In den für die DIC RMN Portfolio GmbH ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumenten ist ein (Vorjahr: zwei) im Jahr 2002 abgeschlossener Zinssicherungskontrakt mit einem Nominalvolumen von TEUR 2.975 enthalten, bei denen die Regeln des Hedge Accountings nicht angewandt werden. Dementsprechend werden die Aufwendungen und Erträge aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der Zinssicherungskontrakte ergebniswirksam erfasst (vgl. hierzu die Erläuterung unter 13. Finanzergebnis).

Im Geschäftsjahr 2010 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 430.148 (Vorjahr: TEUR 632.628) zur Absicherung der zukünftigen variablen Cashflows. Die Objektgesellschaften zahlen Festzinssätze zwischen 3,010% und 4,785%, dagegen steht eine Verzinsung in Höhe des 1-Monats- oder 3-Monats-Euribor. 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 -2.531 (Vorjahr TEUR - 5.414) nach Abzug latenter Steuern im Konzerneigenkapital gemäß IAS 28.39 aus.

21. Immaterielle Vermögenswerte

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

in TEUR	2010	2009
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	468	384
Zugänge	122	84
Abgänge	2	0
Stand 31.12.	588	468
Amortisation		
Stand 01.01.	247	188
Zugänge	86	59
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	333	247
Buchwert 31.12.	255	221
Buchwert 01.01.	221	196

22. Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien

Der Posten beinhaltet eine kurzfristige verbleibende Kaufpreisforderung aus dem Jahr 2010 in Höhe von TEUR 7.950 (Vorjahr: TEUR 67).

23. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Es handelt sich in erster Linie um Forderungen aus Betriebs- und Nebenkosten. Sämtliche Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.210 (2009: TEUR 1.393) gebildet.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2010	2009
Stand 01.01.	1.393	401
Zugänge	603	1.123
Verbrauch	97	72
Auflösung	689	59
Stand 31.12.	1.210	1.393

Zudem wurden Forderungen in Höhe von TEUR 1.251 (Vorjahr TEUR 1.141) im Geschäftsjahr abgeschrieben.

Zum Bilanzstichtag bestanden keine überfälligen, nicht wertberichtigten Forderungen.

24. Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen

Die Forderungen resultieren vornehmlich aus Darlehensgewährungen. Die Darlehen werden zumeist mit durchschnittlich 4,5% bis 9,25% pro Jahr verzinst. Detaillierte Angaben zu den Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen sind im Punkt „Rechtsgeschäfte mit Unternehmen mit maßgeblichen Einfluss“ ab Seite 159 dargestellt.

Der Bilanzausweis betrifft:

in TEUR		31.12.2010		31.12.2009	
		Forde- rungen	Verbindlich- keiten	Forde- rungen	Verbindlich- keiten
DIC Opportunistic GmbH	b)	24.342	0	21.427	0
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	a)	21.470	0	20.236	0
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b)	13.666	0	12.379	8
ProDIC GmbH	b)	13.563	0	0	0
DIC Hamburg Portfolio GmbH	b)	12.101	0	12.051	0
DIC HI Portfolio GmbH	b)	7.495	0	7.101	1
DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH	c)	2.674	0	5.241	0
DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH	c)	2.117	0	2.447	0
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	b)	2.102	0	1.538	56
DIC MSREF FF Südwest GmbH	b)	1.845	0	1.187	0
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	b)	1.499	0	647	428
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	a)	849	0	808	26
MSREF Sparks B.V.	a)	827	0	781	0
DIC MSREF Berlin GmbH	c)	415	0	864	0
DIC Projektentwicklung GmbH & Co. KG	a)	350	0	0	21
DIC Office Balance I	b)	296	0	0	0
DIC MainTor GmbH	b)	0	0	108	0
MSREF Quick GmbH & Co. Verwaltungs KG	a)	0	0	0	2.443
MSREF V Daffodil Holding B.V.	a)	0	0	0	909
DIC Projekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG	a)	0	0	0	106
Sonstige		71	18	61	22
Summe		105.682	18	86.876	4.020

- 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

25. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis betrifft anrechenbare Steuer und Rückforderungen an Körperschaftsteuer.

26. Sonstige Forderungen

Die „übrigen“ sonstigen Forderungen enthalten eine Forderung aus einem gerichtlichen Vergleich mit dem Veräußerer des Augusta-Portfolios in Höhe von TEUR 197.

in TEUR	2010	2009
Kautionen	2.017	1.424
Forderungen mietfreie Zeit	1.291	665
Umsatzsteuer	349	241
Debitorische Kreditoren	27	153
Übrige	271	136
	3.955	2.619

27. Sonstige Vermögenswerte

Der Posten berücksichtigt vor allem vorausbezahlte Erbbauzinsen TEUR 1.313 (Vorjahr: TEUR 1.328), andere vorausbezahlte Kosten sowie die Prämie für den in 2010 abgeschlossenen Zins-Cap (siehe Derivate S. 139).

28. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

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

29. Eigenkapital

a. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Muttergesellschaft DIC Asset AG hat sich im Zuge der am 12. März 2010 beschlossenen Kapitalerhöhung von TEUR 31.350 auf TEUR 39.187 zum Bilanzstichtag erhöht. Es wurden 7.837.499 neue Aktien ausgegeben, so dass nunmehr 39.187.498 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 bestehen. Unterschiedliche Aktiengattungen gibt es 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 5. Juli 2010 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 4. Juli 2015 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu 19.590.000,00 Euro zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

- (i) um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;

- (ii) wenn die neuen Aktien gegen Bareinlage ausgegeben werden und der Ausgabepreis der neuen Aktien 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 anderer Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind, 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 worden sind, 10% des Grundkapitals nicht überschreiten und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung;
- (iii) wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen oder im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erfolgt;
- (iv) soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und Wandelschuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten, die von der Gesellschaft oder Konzerngesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, ausgegeben wurden oder

noch werden, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde.

Der Vorstand hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

c. Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juli 2010 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juli 2015 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 300.000.000,00 Euro zu begeben und den Inhabern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungspflicht) auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 19.590.000,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich. Die Schuldverschreibungen können in Euro oder – unter Begrenzung auf den entsprechenden Gegenwert – in einer ausländischen gesetzlichen Währung, beispielsweise eines OECD-Landes, begeben werden. Sie können auch durch Konzernunternehmen ausgegeben werden, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist; in einem solchen Fall ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gesellschaft die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und

den Inhabern Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungspflicht) auf auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft zu gewähren.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu, d.h. die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen sind grundsätzlich den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Werden Schuldverschreibungen von einem Konzernunternehmen ausgegeben, stellt die Gesellschaft die entsprechende Gewährung des Bezugsrechts für die Aktionäre der Gesellschaft sicher.

Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen,

- (i) für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben;
- (ii) sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit einem Wandlungs- oder Optionsrecht (auch mit einer Wandlungspflicht) auf Aktien, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10% des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung

dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. In diese Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals ist der anteilige Betrag des Grundkapitals einzuberechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung im Rahmen einer Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben worden sind oder die als erworbene eigene Aktien während der Laufzeit dieser Ermächtigung in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert worden sind;

- (iii) soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und Wandelschuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten, die von der Gesellschaft oder Konzerngesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, ausgegeben wurden oder noch werden, ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigelegt, die den Inhaber berechtigen, nach Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft zu beziehen. Die Laufzeit des Optionsrechts darf die Laufzeit der Optionsschuldverschreibung nicht übersteigen. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden. Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die

Inhaber das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Wandelanleihebedingungen in auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Wandlungsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrages einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine auf den Inhaber lautende Stückaktie der Gesellschaft und kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann gegebenenfalls eine in bar zu leistende Zuzahlung festgesetzt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden. § 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt.

Die Wandelanleihebedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem früheren Zeitpunkt) vorsehen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Teilschuldverschreibung bei Wandlung auszugebenden Stückaktien der Gesellschaft darf den Nennbetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen. § 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, den Gläubigern der Schuldverschreibung ganz oder teilweise anstelle der Zahlung eines fälligen Geldbetrags neue Aktien oder eigene Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Die Aktien werden jeweils mit einem Wert angerechnet, der nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen dem auf volle Cents aufgerundeten Durchschnitt der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der letzten zehn Börsenhandelstage vor der Erklärung der Wandlung bzw. Optionsausübung entspricht. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen

können ferner jeweils festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung auch eigene Aktien der Gesellschaft gewährt werden können. Ferner kann vorgesehen werden, dass die Gesellschaft den Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern den Gegenwert der anderenfalls zu liefernden Aktien in Geld zahlt. Der Gegenwert je Aktie entspricht nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen dem auf volle Cents aufgerundeten Durchschnitt der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der letzten zehn Börsenhandelstage vor der Erklärung der Wandlung bzw. Optionsausübung.

Der jeweils festzusetzende Wandlungs- bzw. Optionspreis muss – auch bei Anwendung der nachfolgenden Regelungen zum Verwässerungsschutz – mindestens 80% des Durchschnitts der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der letzten zehn Börsenhandelstage vor dem Tag der Beschlussfassung über die Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen durch den Vorstand oder – für den Fall der Einräumung eines Bezugsrechts – mindestens 80% des Durchschnitts der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse im Zeitraum vom Beginn der Bezugsfrist bis zum dritten Tag vor der Bekanntmachung der endgültigen Konditionen gemäß § 186 Abs. 2 Satz 2 AktG (einschließlich) betragen.

Erhöht die Gesellschaft während der Wandlungs- oder Optionsfrist ihr Grundkapital unter Einräumung eines Bezugsrechts an ihre Aktionäre oder begibt weitere Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen bzw. gewährt oder garantiert Wandlungs- oder Optionsrechte und räumt den Inhabern schon bestehender Wandlungs- oder Optionsrechte hierfür kein Bezugsrecht ein, wie es ihnen nach Ausübung des Wandlungs- oder Optionsrechts bzw. der Erfüllung ihrer Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde, oder wird durch eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln das Grundkapital erhöht, so wird über die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen sichergestellt, dass der wirtschaftliche Wert der bestehenden Wandlungs- bzw. Optionsrechte unberührt bleibt, indem die Wandlungs- oder Optionsrechte wertwährend angepasst werden, soweit die Anpassung nicht bereits durch Gesetz zwingend geregelt ist. Dies gilt entsprechend für den Fall der Kapitalherabsetzung oder anderer Kapitalmaßnahmen, von Umstrukturierungen, einer Kontrollerlangung durch Dritte, einer außerordentlichen Dividende oder anderer vergleichbarer Maßnahmen, die zu einer Verwässerung des Werts der Aktien führen können. § 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt.

Zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen, die auf Grund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 5. Juli 2010 bis zum 4. Juli 2015 begeben werden, wurde das Grundkapital um bis zu 19.590.000,00 Euro, eingeteilt in bis zu Stück 19.590.000 auf den Inhaber lautende Aktien, bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2010).

Der Vorstand hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen keinen Gebrauch gemacht.

d. Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

▷ Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juli 2010 ermächtigt, bis zum 4. Januar 2012 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 ermittelten 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.

Das Volumen des an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. der an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten kann begrenzt werden. Sofern bei einem öffentlichen Kaufangebot oder einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten das Volumen der angedienten Aktien das vorgesehene Rückkaufvolumen überschreitet, kann der Erwerb im Verhältnis der jeweils gezeichneten bzw. angebotenen Aktien erfolgen;

das Recht der Aktionäre, ihre Aktien im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten anzudienen, ist insoweit ausgeschlossen. Eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen bis zu 100 Stück angedienter Aktien je Aktionär sowie eine kaufmännische Rundung zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien können vorgesehen werden. Ein etwaiges weitergehendes Andienungsrecht der Aktionäre ist insoweit ausgeschlossen. 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 unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert oder aus genehmigtem Kapital ausgegeben worden sind, 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 worden sind, 10% des Grundkapitals nicht überschreiten. (iii) Die Aktien können gegen Sachleistung zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen oder sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben im Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen oder im Rahmen von Zusammenschlüssen von Unternehmen veräußert werden. (iv) Die Aktien können verwandt werden, um Bezugs- und Umtauschrechte auf Grund der Ausübung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten bzw. Wandlungspflichten zu erfüllen, die im Rahmen von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen auf der Grundlage der von der Hauptversamm-

lung am 5. Juli 2010 beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen gewährt bzw. auferlegt wurden. Zum 31. Dezember 2010 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

e. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt TEUR 569.288 (Vorjahr: TEUR 530.747). Der Anstieg um TEUR 38.541 resultiert aus der Anfang 2010 vorgenommenen Kapitalerhöhung.

f. Hedging-Rücklage

Die Rücklage bildet die ergebnisneutralen Effekte aus dem Hedge Accounting ab. Zum Bilanzstichtag ergaben sich aus Cashflow-Hedge-Verträgen von Tochterunternehmen nach Abzug latenter Steuern in Höhe von TEUR 9.203 (Vorjahr: TEUR 9.470) unrealisierte Verluste in Höhe von TEUR 48.816 (Vorjahr Verlust: TEUR 50.372) sowie aus Cashflow-Hedge-Verträgen von assoziierten Unternehmen nach Abzug latenter Steuern in Höhe von TEUR 291 (Vorjahr: TEUR 780) unrealisierte Verluste in Höhe von TEUR 1.547 (Vorjahr TEUR 5.414) (vgl. 20 Derivate). Die Veränderung resultiert vor allem aus den Schwankungen im Zinsniveau sowie verminderten Nominalvolumina.

g. Bilanzgewinn

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

in TEUR	2010	2009
Konzernjahresüberschuss	16.465	16.129
Gewinn-/Verlustvortrag	24.857	18.193
Andere Rücklagen	-1.237	-1.237
Gewinnausschüttung	-11.757	-9.405
Gewinnanteile Konzernfremder	-85	-60
Konzernbilanzgewinn	28.243	23.620

30. Verzinsliche Finanzschulden

Die Zeitwerte der festverzinslichen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cashflows, die mit Zinssätzen aus der Zinsstrukturkurve per 31.12.2010 ermittelt wurden. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde gemäß IAS 39 AG78 zudem die aktuelle Marktentwicklung berücksichtigt, so dass sich die Marge von 0,97% 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:

in TEUR	31.12.2010		31.12.2009	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Langfristige (> 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	182.804	182.804	148.599	148.599
Festverzinsliche Finanzschulden	1.057.001	1.074.986	1.386.983	1.424.352
Summe	1.239.805	1.257.790	1.535.582	1.572.951
Kurzfristige (< 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	48.854	48.854	46.054	46.054
Festverzinsliche Finanzschulden	87.423	101.843	7.218	13.147
Summe	136.277	150.697	53.272	59.201
	1.376.082	1.408.487	1.588.854	1.632.152

Bei den variabel verzinslichen Finanzschulden erfolgte eine laufende Zinsanpassung. Die Zinsanpassungstermine basieren auf dem 1-Monats- oder 3-Monats-Euribor zuzüglich einer durchschnittlichen Marge von 0,97 % (Vorjahr: 0,93 %). Die festverzinslichen Finanzschulden werden mit einem Durchschnittszins von rd. 4,62% (Vorjahr: 4,85 %) verzinst.

Die verzinslichen Finanzschulden sind im Berichtsjahr wie im Vorjahr mit Ausnahme einer Verbindlichkeit gegenüber der Provinzial Rheinland Lebensversicherung AG von TEUR 8.750 (Vorjahr TEUR 8.750) 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 Fraspa-Portfolios erstrangig verpfändet.

31. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 3.451 (Vorjahr TEUR 3.177) resultieren in Höhe von TEUR 1.934 (Vorjahr TEUR 1.319) aus Nebenkostenabgrenzungen sowie aus der Inanspruchnahme von Dienstleistungen. Sie sind innerhalb eines Jahres fällig.

32. Rückstellungen

Mit ehemaligen und gegenwärtigen Aktionären der DIC Asset AG führt die Gesellschaft einzelne Rechtstreitigkeiten, die auf Anfechtungs- und ähnliche Klagen einzelner Minderheitsaktionäre zurückgehen. Für die Kosten der Rechtstreitigkeiten sind TEUR 22 (Vorjahr TEUR 24) zurückgestellt.

in TEUR	31.12.2010		Gewichteter Zinssatz in % (festverzinsliche Finanzschulden)	31.12.2009		Gewichteter Zinssatz in % (festverzinsliche Finanzschulden)
	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden		Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	
< 1 Jahr	48.854	87.423	4,86%	46.054	7.218	4,73%
1 - 5 Jahre	167.490	963.183	4,90%	121.777	1.058.255	4,79%
> 5 Jahre	15.314	93.818	2,84%	26.822	328.728	5,05%
	231.658	1.144.424		194.653	1.394.201	

33. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Gewerbesteuer	805	1.308
Körperschaftsteuer	2.059	2.945
	2.864	4.253

34. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen und Betriebskosten	3.588	2.623
Kauttionen	2.189	1.676
Erhaltene Anzahlungen auf Mieten	1.844	1.640
Tantiemen	1.158	1.240
Umsatzsteuer	1.084	1.229
Prüfungskosten	452	456
Anteilsbasierte Vergütungen	393	308
Grunderwerbsteuer	362	386
Aufsichtsratsvergütungen	204	265
Urlaub	189	168
Steuerberatungskosten	158	189
Mieterzuschüsse DP Berlin	0	1.279
Übrige	1.211	1.473
	12.832	12.932

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen beinhalten u.a. die Gutachterkosten für die jährliche Immobilienbewertung, für Beraterkosten und sonstige Dienstleistungen sowie noch abzurechnende umlagefähige und nicht umlagefähige Nebenkosten für das Jahr 2010.

Die erfolgsabhängigen Vergütungsvereinbarungen mit den Vorstandsmitgliedern werden von der Gesellschaft als aktienkursorientiertes Vergütungsmodell behandelt. Die beiden Vorstandsmitglieder halten Ende 2010 Optionen auf 155.000 so genannte „virtuelle Aktien“ der Gesellschaft. Voraussetzung für die Ausübung dieser Optionen ist der Ablauf von drei bzw. vier Dienstjahren als Vorstandsmitglied bei der DIC Asset AG. Die Gesellschaft bewertet den beizulegenden Zeitwert zum 31.12.2010 mit EUR 5,35 je Option für Herrn Höller und EUR 3,22 für Tranche I sowie EUR 2,95 für Tranche II je Option für Herrn Koch. Diese Bewertung erfolgt unter Anwendung des Black-Scholes-Optionspreismodells.

Die wesentlichen Parameter für das Bewertungsmodell sind der Aktienpreis am Bilanzstichtag von EUR 8,34, der Ausübungspreis von EUR 2,90 für Herrn Höller bzw. gemäß neuer vertraglicher Vereinbarung von EUR 6,00 für Herrn Koch, die Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrendite von 37,11% und der laufzeitabhängige jährliche risikofreie Zinssatz von 0,42%; 0,73% und 1,23%. Die Volatilität gemessen an der Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrenditen basiert auf statistischen Analysen der täglichen Aktienkurse der letzten zwei Jahre.

Aufgrund der Verringerung des Ausübungspreises von EUR 20,00 auf EUR 6,00 bei Herrn Koch sowie der zusätzlich gewährten Optionen wurden im Berichtsjahr TEUR 115 ertragswirksam erfasst. Dies stellt eine Transaktion mit einer nahestehenden Person i.S.d. IAS 24.9d dar. Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 314 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB, sind im Corporate Governance-Bericht angegeben.

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.

35. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente sind vertragliche Vereinbarungen, die Ansprüche auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beinhalten. Gemäß IAS 32 und IAS 39 gehören hierzu originäre sowie derivative Finanzinstrumente. Zu den originären Finanzinstrumenten zählen insbesondere die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Kredite und Darlehen. Die derivativen Finanzinstrumente umfassen Zinssicherungsinstrumente.

Die entsprechenden Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.10	Wertansatz nach IAS 39			Fair Value 31.12.10	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					(Fortge- führte) Anschaf- fungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	
AKTIVA						AKTIVA							
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	LaR	7.967	7.967		7.967	Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	LaR	67	67		67		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	2.635	2.635		2.635	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	4.500	4.500		4.500		
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	LaR	105.682	105.682		105.682	Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	LaR	86.876	86.876		86.876		
Sonstige Forderungen	LaR	3.955	3.955		3.955	Sonstige Forderungen	LaR	2.619	2.619		2.619		
Sonstige Vermögenswerte	FAHfT	171	171		171	Sonstige Vermögenswerte	LaR	1.808	1.808		1.808		
Sonstige Vermögenswerte	LaR	1.876	1.875		1.876	Flüssige Mittel	LaR	38.826	38.826		38.826		
Flüssige Mittel	LaR	117.292	117.292		117.292								
Summe	LaR	239.407	239.407		239.407	Summe	LaR	134.696	134.696		134.696		
PASSIVA						PASSIVA							
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.239.804	1.239.804		1.257.790	Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.535.582	1.535.582		1.572.951		
Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.	58.116		57.993	123	58.116	Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.	60.052	59.842	210	60.052	
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	136.278	136.278		150.697	Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	53.272	53.272		59.201		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.451	3.451		3.451	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.177	3.177		3.177		
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	FLAC	18	18		18	Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	FLAC	4.020	4.020		4.020		
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	12.832	12.832		12.832	Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	12.932	12.932		12.932		
Summe	FLAC	1.392.383	1.392.383		1.424.788	Summe	FLAC	1.608.983	1.608.983		1.652.281		

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, Schuldscheindarlehen und sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten wird der beizulegende Zeitwert als Barwert der künftigen Zahlungsströme unter Berücksichtigung von marktüblichen Zinssätzen bezogen auf die entsprechenden Fristigkeiten ermittelt.

Auf Grund der kurzen Laufzeit der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten wird angenommen, dass der jeweilige beizulegende Zeitwert dem Buchwert entspricht.

Die links abgebildeten Tabellen stellen die Buchwerte, Wertansätze und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leiten diese auf die entsprechenden Bilanzpositionen über. Die für den Konzern maßgeblichen Bewertungskategorien nach IAS 39 sind Available-for-Sale Financial Assets (AFS), Financial Assets Held for Trading (FAHFT), Loans and Receivables (LaR) sowie Financial Liabilities Measured at Amortised Cost (FLAC).



Der Zinsertrag und der Zinsaufwand pro Kategorie stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	Zinsertrag		Zinsaufwand	
	2010	2009	2010	2009
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten (LaR)	6.416	5.513		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC)			37.061	38.871

Zum Fair Value bilanzierte Finanzinstrumente werden gemäß IFRS 7 in verschiedene Bewertungsstufen eingeteilt. Hierbei handelt es sich um Finanzinstrumente, die

- Stufe 1: zu aktuellen Marktpreisen in einem aktiven Markt für identische Finanzinstrumente bewertet werden,
- Stufe 2: zu aktuellen Marktpreisen in einem aktiven Markt für vergleichbare Finanzinstrumente oder mit Bewertungsmodellen, deren wesentliche Inputfaktoren auf beobachtbare Marktdaten zurückzuführen sind, bewertet werden oder
- Stufe 3: mit Hilfe von Inputfaktoren bewertet werden, die nicht auf beobachtbaren Marktpreisen basieren.

Die Einteilung in Bewertungsstufen stellt sich zum 31. Dezember 2010 wie folgt dar:

in TEUR	Fair Value 31.12.2010	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam				
Beim erstmaligen Ansatz als solche eingestuft	171		171	
Passiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral				
Derivate mit Hedge-Beziehung	57.993		57.993	
Passiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam				
Derivate ohne Hedge-Beziehung	123		123	

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

in TEUR	2010	2009
Finanzielle Vermögenswerte (FAHFT)	18	0
Derivate	- 23	210

Nettogewinne bzw. -verluste aus Derivaten setzen sich aus Gewinnen aus dem nicht dem Cashflow-Hedge unterliegenden SWAP (TEUR 123) und den Verlusten aus der Ausbuchung und dem ineffektiven Teil aus Cashflow-Hedges (TEUR -164) 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 2010 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 Immobilienbestands dienen, zielen Investitionen in neue Objekte – wie der Zugang im RMN-Portfolio – vornehmlich auf den Ausbau des Immobilienportfolios. 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 an assoziierte Unternehmen ausgewiesen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist geprägt durch den Mittelzufluss im Zuge der Kapitalerhöhung (47 Mio. Euro), die Aufnahme langfristiger Darlehen, insbesondere zur Finanzierung der Erweiterung des RMN-Portfolios (4 Mio. Euro), von Auszahlungen für Capex- und TI-Maßnahmen (12,1 Mio. Euro), den Mittelabfluss aus der Regeltilgung von Darlehen und Sondertilgung im Zusammenhang mit Verkäufen (202,4 Mio. Euro) sowie die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2009 (11,8 Mio. Euro).

Im Geschäftsjahr 2010 wurden die bisher vollkonsolidierte DIC 26 Flensburg GmbH veräußert. In diesem Zusammenhang gingen die folgenden Vermögenswerte und Schulden auf die Erwerber über:

in TEUR	2010
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	27.681
Flüssige Mittel	71
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	121
Kurzfristige Schulden	-130
Buchgewinne	715
Gesamtverkaufspreis	28.458
Abzüglich: veräußerte flüssige Mittel	-71
Mittelzufluss aus Unternehmensveräußerungen	28.387

Der Kaufpreis für die DIC 26 Flensburg GmbH wurde vollständig in Zahlungsmitteln geleistet.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung wird unter Beachtung von IFRS 8 „Geschäftssegmente“ – dem Management Approach folgend – aufgestellt. Sie entspricht der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger und erfolgt auf Basis der operativen Geschäftsbereiche, in denen die DIC Asset AG tätig ist. Im Konzern bestimmt sich die Segmentabgrenzung nach Wertschöpfungspotenzial der Investitionen und nach der Beteiligungsquote. Die Steuerungskennzahlen sind das EBITDA und das EBIT.

Den Segmentinformationen liegen grundsätzlich dieselben Rechnungslegungsmethoden wie dem Konzernabschluss zu Grunde.

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

Core plus-Portfolio

Das Segment Core plus umfasst den längerfristigen Eigenbestand mit stabilen und attraktiven Mietrenditen, die einen kontinuierlichen Cashflow für das Unternehmen generieren.

Value added-Portfolio

Im Segment Value added finden sich die Immobilien mit mittelfristigem Anlagefokus, bei denen Wertsteigerungspotenziale durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Optimierung des Nutzungskonzepts, Refurbishment oder Optimierung des Vermietungsstands realisiert werden können.

Co-Investments

Im Segment Co-Investments sind das neue Geschäftsfeld Spezialfonds sowie die opportunistischen Immobilien-Investitionen der DIC-Gruppe mit höherem Ertrags-Risiko-Profil zu finden, an denen sich die DIC Asset AG grundsätzlich mit 20% beteiligt. Während sich das Spezialfonds-Segment auf attraktive Core-Investments an den wesentlichen Wirtschaftsstandorten konzentriert, werden die opportunistischen Investments durch Projektentwicklungen, Nachvermietungs- und Refurbishment-Maßnahmen neu am Markt positioniert und im Rahmen eines individuellen Businessplans ausplatziert.

Segmentberichterstattung der Geschäftssegmente 2010

in TEUR	Core plus	VAD	Co-Inv.	Übrige	Konzern
Mieteinnahmen	64.828	60.113	0	0	124.941
Verkaufserlöse	17.029	64.138	0	0	81.167
Gewinne aus Verkäufen	1.955	3.163	0	0	5.118
EBITDA	57.971	50.857	259	-3.718	105.369
EBIT	42.254	36.049	259	-4.011	74.551
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	7.812	0	7.812
EBT	7.123	2.142	9.375	-313	18.327
Steuer					-1.862
Jahresüberschuss					16.465

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

Segmentvermögen	843.048	955.479	33.743	126.126	1.958.396
Anteile an assoziierten Unternehmen			64.670		64.670
Ertragsteueransprüche					26.907
Konzern-Bilanzsumme					2.049.973
Segmentverbindlichkeiten	676.722	760.177	962	12.660	1450.521
Ertragsteuerschulden					12.372
Konzern-Verbindlichkeiten					1.462.893
Segmentinvestitionen	3.508	11.847	0	39	15.394
Abschreibungen	15.717	14.808	0	293	30.818

Im Geschäftsjahr 2010 sind die folgenden Zinserträge und Aufwendungen pro Segment angefallen:

in TEUR	Core plus	VAD	Co-Inv.	Übrige	Konzern
Zinserträge	468	280	1.305	4.363	6.416
Zinsaufwand	- 35.599	- 34.187	0	- 666	- 70.452

Im Zuge der Analyse des Wertschöpfungspotenzials unserer Investitionen wurde die Segmentzuordnung einzelner Immobilien geändert. Hierdurch ergaben sich Verschiebungen zwischen den Segmenten zu Lasten des Segments Value added und zu Gunsten des Segments Core plus gegenüber unserer Berichterstattung in 2009.

Die Veränderungseffekte sind in der nachfolgenden Tabelle in einer separaten Spalte dargestellt.

Segmentberichterstattung der Geschäftssegmente des Vorjahres

in TEUR	Core plus	VAD	Co-Inv.	Übrige	Konzern (neu)	Veränderung
Mieteinnahmen	68.296	65.311	0	0	133.607	1.792
Verkaufserlöse	2.425	12.736	0	0	15.161	0
Gewinne aus Verkäufen	264	1.236	0	0	1.500	0
EBITDA	59.900	56.248	-681	-4.684	110.783	1.775
EBIT	44.273	41.681	-681	-4.930	80.343	1.160
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen			7.478		7.478	
EBT	7.205	5.479	7.999	-1.998	18.685	183
Steuer					-2.556	
Jahresüberschuss					16.129	

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

Segmentvermögen	1.027.593	1.043.161	14.849	74.106	2.159.709	36.896
Anteile an assoziierten Unternehmen				28.946	28.946	
Ertragsteueransprüche					24.731	
Konzern-Bilanzsumme					2.213.386	
Segmentverbindlichkeiten	817.361	846.271	22	5.405	1.669.059	27.717
Ertragsteuerschulden					13.649	
Konzern-Verbindlichkeiten					1.682.708	
Segmentinvestitionen	34.954	10.222	0	0	45.176	
Abschreibungen	16.242	13.951	0	247	30.440	

Im Geschäftsjahr 2010 sind die folgenden Zinserträge und Aufwendungen pro Segment angefallen:

in TEUR	Core plus	VAD	Co-Inv.	Übrige	Konzern (neu)	Veränderung
Zinserträge	551	217	1.201	3.544	5.513	7
Zinsaufwand	-37.618	-36.420	0	-611	-74.649	970

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

Leasingverhältnisse

Der Konzern ist Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasingverhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlichster Gestaltung über Investment Property, aus denen er den überwiegenden Teil seiner Einnahmen und Erträge erzielt.

Zum Bilanzstichtag waren Investment Properties mit einem Buchwert von TEUR 1.718.215 (Vorjahr: TEUR 2.024.225) im Rahmen des Operating Leasings vermietet. Aus bestehenden Mietverträgen mit Dritten wird die DIC Asset AG folgende Mindestleasingzahlungen, die sich als Barwerte ermitteln, erhalten:

in TEUR	2010	2009
Bis 1 Jahr	102.428	121.202
1 bis 5 Jahre	259.572	317.648
Über 5 Jahre	141.526	194.583
	503.526	633.433

Die wesentliche Veränderung bei den zu erwartenden Mindestleasingzahlungen resultiert aus den im Geschäftsjahr veräußerten Immobilien und den damit zusammenhängenden Mietverträgen.

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.

Im Jahr 2010 fielen bedingte Mietzahlungen (IAS 17.4) in Höhe von TEUR 522 aus zwei Mietverträgen an.

Der Gesamtaufwand für Operating Leasing als Leasingnehmer betrug TEUR 435 (Vorjahr: TEUR 174). Die Operating Leasing-Vereinbarungen beziehen sich vorrangig auf gemietete Kraftfahrzeuge. Aus bestehenden unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen wird die DIC Asset AG folgende Mindestleasingzahlungen leisten:

in TEUR	2010	2009
Bis 1 Jahr	234	68
1 bis 5 Jahre	201	106
Über 5 Jahre	0	0
	435	174

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 unter dem 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 im Zusammenhang mit Neu- und Anschlussvermietungen sowie Debitorenmanagement schränken wir das Risiko ein. Eine Risikokonzentration hinsichtlich der Kreditrisiken besteht insofern nicht, da bis auf zwei Mieter aus dem öffentlichen Sektor auf keinen Einzelmietler mehr als 5% unserer Bruttomieten entfallen. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Zu Wertberichtigungen auf Kundenforderungen siehe Textziffer 23.

Bei derivativen Finanzinstrumenten ist der Konzern einem Kreditrisiko ausgesetzt, das durch die Nichterfüllung der vertraglichen Vereinbarungen seitens der Vertragspartner entsteht. Dieses Risiko wird dadurch minimiert, dass Geschäfte nur mit Vertragspartnern hoher Bonität abgeschlossen werden bzw. solchen, die ihrerseits einem Einlagensicherungsfonds angeschlossen sind. Bei den Derivaten entsprechen die Ausfallrisiken ihren positiven beizulegenden Zeitwerten.

Das maximale Kontrahentenrisiko mit einem einzelnen Vertragspartner beträgt zum Stichtag 412 Mio. Euro.

Liquiditätsrisiko

Die frühzeitige Erkennung der Liquiditätssituation wird u.a. durch konzernweite Finanzplanungsinstrumente sichergestellt. Die Liquiditätsplanung ist dafür verantwortlich, dass neben dem geplanten Finanzierungsbedarf auch unvorhersehbarer Bedarf bedient werden kann. In das kurz- und mittelfristige Liquiditätsmanagement werden die Fälligkeiten finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten sowie Schätzungen des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit einbezogen.

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 zusammen. Ferner bestehen Risiken bei Darlehen, die zur Prolongation vorgesehen sind und ggf. nicht verlängert werden können, sowie durch Verzögerungen bei Verkaufsaktivitäten.

Für die Deckung des Liquiditätsbedarfs stehen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von insgesamt TEUR 117.292 (Vorjahr TEUR 38.826) zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt der Konzern über bislang nicht ausgenutzte Kreditlinien für Capex- und TI-Maßnahmen in Höhe von insgesamt TEUR 16.114 (Vorjahr TEUR 16.348).

Aus den finanziellen Verbindlichkeiten resultieren in den nächsten Jahren voraussichtlich die folgenden (nicht abgezinsten) Zahlungen:

in TEUR	2011	2012 bis 2015	2016 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	27.011	1.210.184	119.950
Kurzfristige Finanzschulden	139.247	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.451	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	18	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	12.832	0	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	31.919	64.785	0
	214.478	1.274.969	119.950
Die Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:			
in TEUR	2010	2011 bis 2014	2015 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
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
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	32.704	91.643	5.074
	145.730	1.367.921	368.655

Zinsrisiko

Zinsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze oder Margen bei Neuaufnahmen oder Prolongationen von Darlehen auf. Das Zinsrisiko des Konzerns resultiert hauptsächlich aus Finanzschulden, Darlehen sowie verzinslichen Anlagen. Ein Teil der Finanzverbindlichkeiten ist festverzinslich und damit kongruent zu den Cashflows aus den Mieten, so dass die Auswirkungen von Marktzinsschwankungen mittelfristig absehbar sind. Die variablen Finanzverbindlichkeiten werden durch den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten – hauptsächlich durch Payer Swaps – abgesichert. Somit werden variable Zinszahlungen in Festzinsschulden getauscht und dadurch gegen Zinsänderungen gesichert; vgl. Textziffer 20.

Zur Optimierung des Zinsergebnisses wurden im Geschäftsjahr 2010 durchschnittlich 19 % der Finanzschulden variabel verzinslich gehalten.

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 von IFRS 7. Sensitivitätsanalysen wurden deshalb nur für Finanzderivate (Swaps und Caps) und variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten, bei denen keine zuordenbaren 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	2010		2009	
	+100 Bp	-100 Bp	+100 Bp	-100 Bp
Ergebniseffekt aus variabel verzinslichen Finanzschulden	+ 2.525	- 2.525	+ 1.945	- 1.945
Ergebniseffekt aus Finanzderivaten (Cap)	+ 563	+ 56	-	-
Eigenkapital-effekt aus Finanzderivaten (Swap)	+ 25.129	- 15.027	+ 32.008	- 34.318

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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 aufgrund 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 Verpflichtung der Kreditnehmer in Höhe von TEUR 12.339 abgegeben.

Die DIC Asset AG hat eine Verpfändungserklärung in Höhe von TEUR 15.000 gegenüber der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen mit dem Sicherungszweck von Ansprüchen gegenüber der ProDIC GmbH abgegeben.

Es besteht zwischen der DIC Asset AG, deren 100%iger Tochter DIC Onsite GmbH und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA ein Untermietvertrag, aus dem sich ab dem 1. August 2007 eine Zahlungsverpflichtung von jährlich TEUR 150 netto für die DIC Asset AG und TEUR 111 für die DIC Onsite GmbH ergibt. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis 31.10.2014.

Wenn der Mietvertrag nicht spätestens zwölf Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird, verlängert er sich um weitere zwölf Monate.

Weitere finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Operating-Leasingverträgen für Kraftfahrzeuge, bei denen die Gesellschaft Leasingnehmer ist. Vgl. hierzu „Leasingverhältnisse“, S. 155.

Es bestehen per 31.12.2010 Investitionsverpflichtungen für Maßnahmen an Portfolioobjekten in Höhe von 3,2 Mio. Euro, von denen rund 1,6 Mio. Euro im Jahr 2011 investiert werden sollen. Von den 1,3 Mio. Euro, die bereits im Jahr 2010 beauftragt wurden, waren bis zum 31.12.2010 0,4 Mio. Euro abgerechnet.

Kapitalmanagement

Maßgebliches Ziel des Kapitalmanagements ist es sicherzustellen, dass die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz auch in Zukunft erhalten bleiben.

Die Kapitalstruktur wird nach ökonomischen und regulatorischen Vorgaben gesteuert. Hierbei streben wir eine ausgewogene Fälligkeitsstruktur der ausstehenden Verbindlichkeiten an.

in TEUR	2010	2009
Eigenkapital	587.080	530.678
Bilanzsumme	2.049.973	2.213.386
Eigenkapitalquote	28,6%	24,0%

Die Steuerung der Kapitalstruktur kann seitens der DIC Asset AG durch Dividenden und/oder Kapitalerhöhungen oder durch Veränderungen in der Finanzierung erfolgen. Die DIC Asset AG strebt eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur an. Die DIC Asset AG unterliegt den Mindestkapitalanforderungen für Aktiengesellschaften. Deren Einhaltung wird überwacht.

Die Eigenkapitalquote wird als eine wichtige Kenngröße gegenüber den Investoren, Analysten, Banken genutzt.

Die Eigenkapitalquote hat sich unter anderem wegen der Verkäufe von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien und der daraus resultierenden Reduzierung der Bilanzsumme, sowie durch die Kapitalerhöhung erhöht.

Angaben zu Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Zum Kreis der nahe stehenden Unternehmen gehören die 22 total konsolidierten Unternehmen sowie die 13 „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 aufgestellt. 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 2010 vereinnahmten Vergütungen betrug TEUR 3.543 (Vorjahr TEUR 3.372). 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%igen Anteil am Kapital der Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG verpfändet. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie belief sich zum 31. Dezember 2010 auf TEUR 16.954 (Vorjahr TEUR 15.994). Für die zur Verfügung gestellten Tagesgelder erhielt die DIC Asset AG im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von Euro TEUR 960 (Vorjahr TEUR 905). 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	2010	2009
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 GmbH & Co. KG	0	20
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG	64	61
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG	75	72
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG	124	117

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 be-

legten Fläche und wird mit dem gleichen Quadratmeterpreis weiterberechnet, der Bestandteil des Generalmietvertrages der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA ist. Für das Jahr 2010 belief sich die an die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA entrichtete Miete auf TEUR 261 (Vorjahr TEUR 261). 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 2010 TEUR 18 (Vorjahr TEUR 18) für Leistungen zugunsten der DIC Asset AG und TEUR 641 (Vorjahr TEUR 669) für Leistungen zu Gunsten von Gesellschaften des DIC Asset-Konzerns.

Zusätzlich erbringt die DIC Projektentwicklung GmbH & Co. KG Dienstleistungen im Bereich des technischen Immobilienmanagements für die DIC Onsite GmbH, eine 100%-igen Tochtergesellschaft der DIC Asset AG. Hierbei handelte es sich um Projektsteuerungsleistungen für ein größeres Bauvorhaben, das sich voraussichtlich über drei Jahre von 2010 bis 2012 erstreckt. Die DIC Onsite GmbH bedient sich dabei der Development-Expertise der DIC-Gruppe, um die Bauausführung zu koordinieren und zu überwachen sowie die Einhaltung von Projektbudgets, qualitativen Anforderungen und Terminen sicherzustellen.

Die Höhe der Vergütung beläuft sich auf 4,9% der Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten und nicht abzugsfähiger Vorsteuer. Da die Abrechnung für die im Jahr 2010 erbrachten Leistungen noch nicht erfolgt ist, wurde dem Baufortschritt entsprechend eine Rückstellung in Höhe von TEUR 54 zum 31.12.2010 gebildet. Dieser Vergütungsansatz war aus Sicht der DIC Asset AG angemessen. Ein Einkauf dieser Dienstleistungen am Markt hätte nicht zu niedrigeren Kosten geführt.

Außerdem bestand für das Jahr 2010 eine Vereinbarung vom 28. Dezember 2009 zwischen der DIC Projektentwicklung GmbH & Co. KG und der DIC MainTor GmbH, an der die DIC Asset AG zum Bilanzstichtag unmittelbar und mittelbar mit 40% beteiligt war, zur Erbringung von Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Konzeption und Strukturierung einer Projektentwicklung auf dem so genannten MainTor-Areal, wonach sich die DIC Projektentwicklung GmbH & Co. KG zur Erfüllung dieser Aufgaben unter anderem auch der Leistung der DIC Asset AG bedienen durfte.

Die Höhe des Entgelts, das die DIC Asset AG für dahingehend erbrachte Leistungen von der DIC Projektentwicklung GmbH & Co. KG erhalten hat, betrug im Jahr 2010 TEUR 310 (Vorjahr TEUR 0). Diese Vergütung war aus Sicht der DIC Asset AG angemessen; die Erbringung dieser Leistungen an fremde Unternehmen hätte nicht zu höheren Erträgen geführt. Aus diesem Grunde waren Leistung und Gegenleistung auch in diesem Fall ausgeglichen.

DIC Opportunistic GmbH

Die DIC Asset AG hat gemäß Darlehensvertrag vom 17. Dezember 2008 und Nachtrag Nr. 7 vom 30. Juni 2010 der DIC Opportunistic GmbH ein Darlehen gewährt. Dieses Darlehen beträgt zum 31.12.2010 TEUR 14.352 (Vorjahr TEUR 12.323). Es hat eine feste Laufzeit bis 30. Juni 2011. Es wird mit 7,25% p.a. verzinst. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von TEUR 1.029 (Vorjahr TEUR 802). 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 DIC OF Reit 2 GmbH (100%ige Tochter der DIC Asset AG) hat mit Vertrag vom 1. April 2008 der DIC Opportunistic GmbH ein Darlehen gewährt. Das Darlehen hat eine unbestimmte Laufzeit. Es wird mit 8% p.a. verzinst. Die Zinsen sind quartalsweise nachschüssig zu entrichten. Zum 31.12.2010 beträgt das Darlehen TEUR 9.990 (Vorjahr TEUR 9.105). Im Geschäftsjahr 2010 wurden für die Darlehensgewährung Zinsen in Höhe von TEUR 722 (Vorjahr TEUR 239) abgerechnet. 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.

DIC HI Portfolio GmbH

Die DIC Asset AG und ihre Tochtergesellschaft DIC OF Reit 2 GmbH haben mit Darlehensvertrag vom 12. Dezember 2008 und dem Nachtrag Nr. 2 vom 30. Juni 2010 der DIC HI Portfolio GmbH ein Darlehen mit einer festen Laufzeit bis 30. Juni 2011 gewährt. Dieses Darlehen beträgt zum 31.12.2010 TEUR 6.645 (Vorjahr TEUR 6.165). Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhält die DIC Asset AG Zinsen in Höhe von 7,25% p.a. Im Weiteren werden Salden in laufender Rechnung in Höhe von TEUR 801 (Vorjahr TEUR 661) mit 6% p.a. bzw. 8% p.a. verzinst. Im Geschäftsjahr 2010 fielen insgesamt Zinsgutschriften in Höhe von TEUR 534 (Vorjahr TEUR 904) an. 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.

DIC Hamburg Portfolio GmbH

Die DIC Asset AG und ihre Tochtergesellschaft DIC OF Reit 2 GmbH haben mit Darlehensvertrag vom 28. Februar 2008 und dem Nachtrag Nr. 1 vom 21. Dezember 2010 der DIC Hamburg Portfolio GmbH ein Darlehen mit einer festen Laufzeit bis 31. Dezember 2011 gewährt. Dieses Darlehen beträgt zum 31.12.2010 TEUR 11.999 (Vorjahr TEUR 11.489). Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhält die DIC Asset AG Zinsen in Höhe von 7,25% p.a. Im Weiteren werden Salden aus laufender Rechnung in Höhe von TEUR 218 (Vorjahr TEUR 223) mit 8% p.a. verzinst. Im Geschäftsjahr 2010 fielen insgesamt Zinsgutschriften in Höhe von TEUR 875 (Vorjahr TEUR 885) an. 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.

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 unter dem 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 2010 TEUR 0 (Vorjahr TEUR 9).

Mit dem am 19.12.2008 erfolgten Objektverkauf und dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum 30.04.2009 ist auch das letzte Objekt, für welches im Rahmen der zuvor genannten Vereinbarungen durch die DIC Asset AG Leistungen zu erbringen waren, veräußert worden, so dass seit Mai 2009 keine Vergütung mehr durch die DIC Opportunity Fund GmbH zu entrichten ist.

Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG

Die DIC Asset AG hat sich für die Jahre 2003 bis 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 2010 belief sich der Erstattungsbeitrag auf TEUR 15 (Vorjahr TEUR 13).

Auf Grund 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 Objekt Hamburg GmbH, DIC MSREF Berlin GmbH, die DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH, 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 ver-

einbart. 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 Sale and Transfer-Agreement vom 17. August 2009 hat die Gesellschaft zusammen mit der DIC Opportunity Fund 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 Assetmanagement-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 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 2010 und 2009 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	2010	19.943	18.825	107.625	0	146.393
	2009	16.374	13.002	73.125	100.000	202.501
DIC MSREF Berlin GmbH	2010	94.738	0	0	0	94.738
	2009	94.410	0	0	0	94.410
DIC MainTor GmbH (ehem. DIC MSREF Weißfrauenstraße GmbH)	2010	294.000	0	0	0	294.000
	2009	294.000	0	0	0	294.000
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	2010	68.205	0	146.500	70.000	284.705
	2009	68.074	0	18.000	0	86.074
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	2010	67.556	0	99.250	0	166.806
	2009	71.470	0	157.500	0	228.970
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	2010	121.532	16.250	0	0	137.782
	2009	124.315	0	0	0	124.315
DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH	2010	72.592	86.574	522.787	0	681.953
	2009	81.348	92.144	296.088	0	469.580
Gesamtsumme	2010	738.566	121.649	876.162	70.000	1.806.376
	2009	749.991	105.146	544.713	100.000	1.499.850

Die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG verfügt außer ihrem Vorstand nicht über eigenes Personal. Sie bedient sich bei der Erbringung der ihr nach den Assetmanagement-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 Assetmanagement 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 2010 und 2009 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)		Asset Mgm. Fees	Leasing Fees	Dispos. Fees	Summe
DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH	2010	17.443	13.421	53.813	84.676
	2009	14.499	9.508	36.563	60.570
DIC MSREF Berlin GmbH	2010	15.790	0	0	15.790
	2009	15.735	0	0	15.735
DIC MainTor GmbH (ehem. DIC MSREF Weißfrauenstraße GmbH)	2010	196.000	0	0	196.000
	2009	196.000	0	0	196.000
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	2010	34.103	0	73.250	107.353
	2009	34.037	0	9.000	43.037
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	2010	32.528	0	49.625	82.153
	2009	34.172	0	78.750	112.922
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	2010	60.766	9.750	0	70.516
	2009	62.158	0	0	62.158
DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH	2010	36.296	58.575	228.050	322.920
	2009	40.674	64.253	148.148	253.075
Gesamtsumme	2010	392.925	81.745	404.737	879.407
	2009	397.275	73.761	272.461	743.497

Die Summe der hiernach von der Gesellschaft an die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG in Rechnung gestellten Beträge betrug im Geschäftsjahr 2010 TEUR 879 (Vorjahr TEUR 743).

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 31.12.2010 mit TEUR 460 (Vorjahr TEUR 440). Zur Besicherung der Darlehensrückzahlungs- und -zinsansprüche der Gesellschaft gegen die DIC Capital Partners (Europe) GmbH hat letztere 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 „Assetmanagement-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 („Assetmanagement 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 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 2010 und 2009 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	2010	85.001	34.890	396.600	0	516.491
	2009	96.350	90.655	318.548	0	505.552
DIC HI Portfolio GmbH	2010	220.709	0	0	0	220.709
	2009	227.147	0	106.350	0	333.497
Gesamtsumme	2010	305.710	34.890	396.600	0	737.200
	2009	323.497	90.655	424.898	0	839.050

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 DICI-Beteiligungsgesellschaft mit Zustimmung der Gesellschaft dritte Dienstleister eingeschaltet hat.

Im Einzelnen beträgt die Höhe des Entgelts für Dienstleistungen im Bereich Portfolio- und Assetmanagement 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 2010 und 2009 für Dienstleistungen mit Bezug auf die einzelnen DICI-Beteiligungsgesellschaften folgende Beträge der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG in Rechnung gestellt, Ausweis jeweils ohne gesetzliche Umsatzsteuer:

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Asset Mgm. Fees	Leasing Fees	Dispos. Fees	Summe
DIC Hamburg Portfolio GmbH	2010	42.500	25.112	231.891	299.503
	2009	48.175	55.781	159.604	263.560
DIC HI Portfolio GmbH	2010	110.355	0	0	110.355
	2009	113.574	0	53.175	166.749
Gesamtsumme	2010	152.855	25.112	231.891	409.858
	2009	161.749	55.781	212.779	430.309

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;
- 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 Südwestportfolios, des HT Portfolios und der von der MEAG übernommenen Immobilien ist die Gesellschaft zu jeweils 20% indirekt über die Portfolio-Gesellschaften 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 MSREF-Gruppe (50%), 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. „24. Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen“ auf S. 141.

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

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Forum European Realty Income S.a.r.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 so genannten „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 Investments beträgt der Eigenkapitalanteil der Gesellschaft durchgerechnet 20%.

ProDIC GmbH

Die DIC Asset AG hat gemäß Darlehensnachtrag vom 20. Oktober 2010 der ProDIC GmbH ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von EUR 13,6 Mio gewährt. Dieses Darlehen wird mit 9,25% verzinst, soweit sich durch die Verzinsung des Darlehens kein negatives Bilanzergebnis (handelsrechtliches Jahresergebnis zuzüglich Ergebnsvortrag) bei der Darlehensnehmerin ergibt.

Rechtsgeschäfte mit leitenden Angestellten

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

Vergütung des Vorstands und Aufsichtsrats

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen des Konzerns umfasst die Vergütung des aktiven Vorstands und des Aufsichtsrats.

Die Mitglieder des Vorstands wurden wie folgt vergütet:

in TEUR	2010	2009
Feste Vergütung	938	1.000
Tantieme	412	235
Aktienkursorientierte Vergütung	85	406
Sonstiges	68	69
Gesamt	1.503	1.710

Hinsichtlich weiterer Details zu den Vergütungen der Vorstände verweisen wir auf den Vergütungsbericht ab Seite 177.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

in TEUR	2010	2009
Feste Vergütung	105	105
Tantieme	89	89
Sonstiges	10	10
Gesamt	204	204

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 24 für das Geschäftsjahr 2010 und TEUR 23 für das Geschäftsjahr 2009 erhalten.

Beteiligungsverhältnisse

An der DIC Asset AG ist die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, mittelbar und unmittelbar mit einem Minderheitsanteil von 35,43 % (Vorjahr: 39,4%) beteiligt. Die entsprechende Mitteilung gemäß § 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

Die zwischenzeitlich in einem Joint-Venture mit der Provinzial gehaltenen Anteile am Spezialfonds DIC Office Balance I konnten im ersten Quartal des Jahres 2011 an Drittinvestoren veräußert werden. Damit sind die Anteile an diesem Fonds vollständig platziert.

Mit Notarvertrag vom 18. Februar 2011 wurde ein weiteres Objekt aus dem Helena-Portfolio mit einem Verkaufserlös in Höhe von 1,4 Mio. Euro veräußert. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang ist für das erste Quartal 2011 geplant. 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 2. März 2011 keine wesentlichen Transaktionen beschlossen, eingeleitet oder durchgeführt.

Mitarbeiter

Der Konzern beschäftigte in 2010 durchschnittlich 110 Mitarbeiter (Vorjahr 106 Mitarbeiter).

Corporate Governance-Bericht

Die nach §161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist abgegeben und den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite „<http://www.dic-asset.de/investor-relations/cg/index.php>“ 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 Portfoliomanagement Immobilien VersAm Versicherungs-Assetmanagement GmbH, Münster

Herr Russell C. Platt, Chief Executive Officer
Forum Partners Europe (UK) LLP, London/Großbritannien

Herr Bernd Wegener FRICS, 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

Michael Bock

- Kapitalbeteiligungsgesellschaft der Deutschen Versicherungswirtschaft AG, Berlin: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
- DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Mitglied des Aufsichtsrats **
- DIC Capital Partners OpCo (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Mitglied des Aufsichtsrats **
- DICP Capital SE, München: Mitglied des Aufsichtsrats
- GRR AG, Erlangen: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
- MEDICLIN Aktiengesellschaft, Frankfurt: 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

Vorstand

Dem Vorstand gehören an:

Herr Ulrich Höller (Vorsitzender), CEO, Dipl.-Betriebswirt,
Immobilienökonom (ebs),
Chartered Surveyor FRICS, Dreieich-Buchsschlag;

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

Herr Ulrich Höller war im Geschäftsjahr 2010 bei den folgen-
den Gesellschaften in den Organen/Aufsichtsgremien tätig:

- DIC Beteiligungs AG, Frankfurt: Vorsitzender des Vorstands
- DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt: Mitglied des Aufsichtsrats
- DIC Onsite GmbH, Frankfurt: Vorsitzender des Aufsichtsrats
- DIC Capital Partners OpCo (Germany) GmbH & Co. KGaA, München: Mitglied des Aufsichtsrats
- ZIA-Zentraler Immobilien Ausschuss, Berlin: Vize-Präsident und Mitglied des Vorstands

Bilanzeit

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 2. März 2011

Der Vorstand



Ulrich Höller



Markus Koch

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 2010 bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und zusammengefassten 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 2. März 2011

Rödl & Partner GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hübschmann Danesitz
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

CORPORATE GOVERNANCE BEI DER DIC ASSET AG

Entsprechenserklärung und Corporate Governance-Bericht	173
Arbeitsweise und Zusammensetzung der Gremien	175
Vergütungsbericht	177
Sonstige Angaben	180

CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT UND ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Der Vorstand erstattet – zugleich für den Aufsichtsrat – Bericht über die Corporate Governance des Unternehmens nach Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodexes und berichtet zeitgleich über die Unternehmensführung nach § 289a HGB.

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 (siehe dazu auch die Ausführungen im Risikobericht) und sorgt für die Einhaltung von Recht und Gesetz sowie der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes nach Maßgabe der jährlichen Entsprechenserklärung. Unternehmensinterne Kontroll-, Berichts- und Compliance-Strukturen 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 unserer Meinung nach gegenwärtig nicht. Sollte auf Grund zukünftiger Entwicklungen die Implementierung zusätzlicher Instrumente erforderlich werden, werden Vorstand und Aufsichtsrat umgehend reagieren.

Aktuelle Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat befassen sich regelmäßig mit den Fragen guter Unternehmensführung. Insbesondere haben sie sich im Geschäftsjahr 2010 über die Neuerungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes informiert und mit der Erfüllung der Empfehlungen befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 9. Dezember 2010, die auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht worden ist.

„Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass die DIC Asset AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 18. Juni 2009 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung am 3. Dezember 2009 bis zum 2. Juli 2010 entsprochen hat und ihnen in der Fassung vom 26. Mai 2010 seit dem 3. Juli 2010 entsprochen hat und entsprechen wird. Hiervon galten bzw. gelten jeweils die folgenden Ausnahmen:

- Die D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat sieht seit dem 1. Juli 2010 einen den Vorgaben des § 93 Abs. 2 AktG entsprechenden Selbstbehalt vor (Ziffer 3.8 des Kodexes). Bis zu diesem Zeitpunkt hat die Gesellschaft von den gesetzlich eingeräumten Übergangsfristen Gebrauch gemacht und von einer vorzeitigen Anpassung des Versicherungsvertrages abgesehen.
- Bei der Besetzung von Führungsfunktionen und der Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat der DIC Asset AG werden sich Vorstand bzw. Aufsichtsrat auch künftig an den Unternehmensinteressen sowie an den gesetzlichen Vorgaben orientieren und hierbei – unabhängig vom Geschlecht – die fachliche und persönliche Qualifikation des Kandidaten bzw. der Kandidatin in den Vordergrund stellen. Insoweit wird im Hinblick auf die Besetzung von Führungsfunktionen und die Zusammensetzung des Vorstands abweichend von Ziffer 4.1.5 und Ziffer 5.1.2 Satz 1 des Kodexes nicht prioritär eine angemessene Beteiligung von Frauen angestrebt. Entsprechend sehen die vom Aufsichtsrat für seine eigene Zusammensetzung benannten konkreten Ziele abweichend von Ziffer 5.4.1 des Kodexes eine angemessene Beteiligung von Frauen nicht prioritär vor und ein solches Ziel wird bei Wahlvorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung nicht prioritär berücksichtigt.
- 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.

- 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 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 9. Dezember 2010
Vorstand und Aufsichtsrat der DIC Asset AG“

ARBEITSWEISE UND ZUSAMMENSETZUNG 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 personell und funktional streng voneinander getrennt und können so ihren unterschiedlichen Aufgaben unabhängig nachkommen. Dem Vorstand obliegt die eigenverantwortliche 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 nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Er entwickelt strategische Vorschläge und Ziele, stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er ist dabei an das Unternehmensinteresse gebunden und der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts sowie den Belangen von Aktionären, Kunden, Mitarbeitern und sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen verpflichtet. Die Mitglieder des Vorstands tragen gemeinsam die Verantwortung für die gesamte Geschäftsführung. Ungeachtet der

Gesamtverantwortung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus dem Geschäftsverteilungsplan. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mindestens die Mehrheit seiner Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt, und fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Für den Fall, dass der Vorstand aus mehr als zwei Mitgliedern besteht, gibt die Stimme des Vorsitzenden/Sprechers bei Stimmengleichheit den Ausschlag.

Der Aufsichtsrat bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstands und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. 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 2010 liefert der Bericht des Aufsichtsrats.

Zusammensetzung der Gremien

Bei der Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie von Führungsfunktionen im Konzern wird prioritär auf die zur Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen geachtet. Überlegungen hinsichtlich des Geschlechts haben dabei eine nachgeordnete Bedeutung.

Der Vorstand der DIC Asset AG besteht mit Ulrich Höller als Vorsitzenden (CEO) sowie mit Markus Koch als dem für Finanzen und Controlling zuständigen stellvertretenden Vorsitzenden (CFO) aus zwei Mitgliedern.

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.

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

Ziele des Aufsichtsrats hinsichtlich seiner Zusammensetzung

Der Aufsichtsrat hat unter Berücksichtigung der unternehmensspezifischen Situation Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt. Die wesentlichste Zielsetzung betrifft die Qualifikation der Aufsichtsratsmitglieder: Der Aufsichtsrat soll so besetzt sein, dass eine qualifizierte Überwachung und Beratung des Vorstands gewährleistet ist. Der Aufsichtsrat soll insgesamt über die zur Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügen. Dabei können sich individuelle Qualifikationen der einzelnen

Mitglieder untereinander zur Erreichung dieses Ziels ergänzen. Auch die Unabhängigkeit und die Vermeidung von Interessenkonflikten sind wichtige Zielsetzungen des Aufsichtsrats: Dem Aufsichtsrat soll eine ausreichende Anzahl an unabhängigen Mitgliedern angehören. In Bezug auf Unabhängigkeit und Interessenkonflikte wird den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes entsprochen. Schließlich berücksichtigt der Aufsichtsrat bei seiner Zusammensetzung die in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat festgelegte Regelaltersgrenze. Diese sieht vor, dass zur Wahl in den Aufsichtsrat in der Regel nur Personen vorgeschlagen werden sollen, die das 70. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Darüber hinaus können dem Aufsichtsrat ein oder mehrere Mitglieder angehören, die im Hinblick auf internationale Anforderungen in besonderem Maße qualifiziert sind. Angesichts der Fokussierung der DIC Asset AG auf den deutschen Immobilienmarkt hat der Aufsichtsrat jedoch darauf verzichtet, den Aspekt der Internationalität als Zielvorgabe zu benennen.

Derzeit entspricht die Besetzung des Aufsichtsrats den gesetzten Zielvorgaben. Alle Mitglieder sind fachlich und persönlich qualifiziert, unter ihnen ein unabhängiger Finanzexperte und ein Mitglied mit internationalem Hintergrund. 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. Ehemalige Vorstandsmitglieder der DIC Asset AG sind nicht im Aufsichtsrat vertreten.

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.

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 Gesamtaufichtsrat 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.

D&O-Versicherung

Es besteht für die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat eine Directors & Officers-Versicherung (D&O-Versicherung). In diesem Rahmen sind Schadensersatzansprüche der Gesellschaft, der Aktionäre oder Dritter versichert, die auf Grund von Sorgfaltspflichtverletzungen der Organe geltend gemacht werden können. Die Kosten für die Versicherung trägt die DIC Asset AG. Die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat sind seit dem 1. Juli 2010 im Versicherungsfall mit einem Selbstbehalt beteiligt.

VERGÜTUNGSBERICHT

Vergütungssystem für den Vorstand

Der Aufsichtsrat setzt die Gesamtbezüge des einzelnen Vorstandsmitglieds fest und beschließt und überprüft regelmäßig das Vergütungssystem für den Vorstand. Die Vorgaben des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) sind bei Verlängerung von Vorstandsverträgen berücksichtigt worden.

Die Gesamtbezüge 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. Gleichzeitig ist die Vergütung so ausgerichtet, dass sie wettbewerbsfähig ist.

Die Vorstandsvergütung setzt sich aus drei Komponenten zusammen. Sie umfasst (i) eine fixe Vergütung und Nebenleistungen, (ii) eine variable Vergütung in Abhängigkeit von der Erreichung bestimmter Ziele (kurzfristige leistungsbezogene Komponente) sowie (iii) eine aktienbasierte Vergütung (Komponente mit langfristiger Anreizwirkung).

▷ Fixe Vergütung und Nebenleistungen

Die fixe Vergütung wird in gleichen monatlichen Raten ausbezahlt. Die Nebenleistungen bestehen aus der Bereitstellung eines Dienstwagens, eines Mobiltelefons sowie Zuschüssen zu Versicherungen, insbesondere Unfall- und Krankenversicherungen.

▷ Variable, leistungsbezogene Vergütung

Die variable, leistungsbezogene Vergütung des Vorstands (Tantieme) orientiert sich am operativen Ergebnis des DIC Asset-Konzerns und berücksichtigt damit positive wie negative Entwicklungen.

Für Vorstandsmitglieder, deren Vorstandsvertrag nach Inkrafttreten des VorstAG verlängert wurde, ist ein positives operatives Ergebnis des DIC Asset-Konzerns Voraussetzung für die Gewährung der Tantieme. Die Höhe der Tantieme richtet sich danach, inwieweit unternehmensbezogene und persönliche Ziele erreicht wurden. Unternehmensbezogene und persönliche Ziele werden vom Aufsichtsrat bei der Festsetzung der Tantieme mit jeweils 50% gewichtet. Die Höhe der Tantieme ist auf 70% der fixen Vergütung begrenzt. Der Aufsichtsrat entscheidet jährlich bis zum 31. Mai des Folgejahres über die Tantieme. Die Auszahlung der Tantieme erfolgt am letzten Bankarbeitstag des Monats, in dem der Aufsichtsrat über die Tantieme entscheidet.

Für Vorstandsmitglieder, deren Vorstandsvertrag vor Inkrafttreten des VorstAG geschlossen oder verlängert wurde, soll die Tantieme mindestens 50% der Festvergütung betragen, wenn ein zufriedenstellendes operatives Ergebnis (EBT) des DIC Asset-Konzerns vorliegt. Der Aufsichtsrat entscheidet jährlich bis zum 30. April des Folgejahres über die Tantieme. Die Auszahlung der Tantieme erfolgt am letzten Bankarbeitstag des Monats, in dem der Aufsichtsrat über die Tantieme entscheidet.

▷ Aktienbasierte Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung
Außerdem besitzen die Vorstandsmitglieder Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien der DIC Asset AG, die ebenfalls po-

sitiven wie negativen Entwicklungen Rechnung tragen. Die Zahl der einem Vorstandsmitglied eingeräumten Optionen ist für jedes Vorstandsmitglied individuell vertraglich fixiert. 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. 6,00 Euro (Herr Koch) je virtueller Aktie. Die Ausübung der Optionen ist an die Erfüllung einer bestimmten Anzahl an Dienstjahren als Vorstandsmitglied (Vesting Period) geknüpft. Die Dauer der Vesting Period ist für jedes Vorstandsmitglied individuell vertraglich geregelt und liegt zwischen 22 Monaten und 46 Monaten. Der Börsenkurs errechnet sich aus dem Durchschnitt der Schlusskurse in einem Referenzzeitraum von zehn Handelstagen vor Ausübung der Optionen. Der Zeitwert der Optionen zum 31.12.2010 betrug 393 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

VERGÜTUNG DES VORSTANDS in Euro

	Feste Vergütung	Tantieme	Aktienkursorientierte Vergütung*	Sonstiges**	Gesamt 2010	Gesamt 2009
Ulrich Höller	400.000,00	200.000,00	124.600,00	3.368,40	727.968,40	758.513,64
Markus Koch	350.000,00	175.000,00	27.400,00	43.683,09	596.083,09	590.993,88
Dr. Jürgen Schäfer	187.500,00	37.500,00	-66.600,00	20.687,31	179.087,31	361.047,84
Gesamt	937.500,00	412.500,00	85.400,00	67.738,80	1.503.138,80	1.710.555,36

VIRTUELLE AKTIENOPTIONEN 2010

	bestehende Stückzahl	Ausübung ab
Ulrich Höller	85.000	31.12.2011
Markus Koch	35.000	31.07.2012
Markus Koch	35.000	31.07.2014
Gesamt	155.000	

* Die aktienkursorientierte Vergütung umfasst neben der Wertentwicklung der zum 31.12.2010 bestehenden Aktienoptionen auch den Wert der im abgelaufenen Geschäftsjahr ausgeübten Optionen der Herren Höller und Koch

** Sonstige Vergütungen enthalten geldwerte Vorteile aus privater Dienstwagenutzung und Zuschüssen zu Versicherungen

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.

Verstirbt ein Vorstandsmitglied während der Laufzeit seines Vorstandsvertrags, so ist im Falle von Herrn Höller das fixe Jahresgehalt, im Falle von Herrn Koch die Gesamtvergütung für die Dauer von sechs Monaten nach dem Ablauf des Monats, in dem das Vorstandsmitglied verstorben ist, pro rata temporis an die Hinterbliebenen fortzuzahlen. Wird ein Vorstandsmitglied während der Laufzeit seines Vorstandsvertrags dauernd arbeitsunfähig, so endet der Vorstandsvertrag drei

Monate nach dem Ende des Halbjahres, in dem die dauernde Arbeitsunfähigkeit festgestellt worden ist. Im Krankheitsfalle werden die Bezüge auf die Dauer von sechs Monaten, jedoch längstens bis zur Beendigung des Vorstandsvertrags, an das Vorstandsmitglied fortgezahlt.

Vergütung im Geschäftsjahr 2010

Der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller übte neben seiner Tätigkeit für die DIC Asset AG im Geschäftsjahr 2010 die gleiche Funktion für die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG aus. Die von der DIC Asset AG gewährte Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder betrug im Geschäftsjahr 2010 937.500,00 Euro.

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

Die Vergütung des Aufsichtsrats basiert auf §10 der Satzung der DIC Asset AG. Jedes Mitglied erhält eine der Tätigkeit angemessene Vergütung, die sich aus einem Fixum und einer variablen, erfolgsabhängigen Vergütung zusammensetzt. 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.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS in Euro

	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Vergütung Ausschussmitgliedschaft	Gesamt 2010	Gesamt 2009
Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender)	30.000	25.565	2.500	58.065	58.065
Klaus-Jürgen Sontowski (stellv. Vorsitzender)	15.000	12.782	---	27.782	27.782
Michael Bock	15.000	12.782	5.000	32.782	32.782
Hellmar Hedder	15.000	12.782	2.500	30.282	30.282
Russell C. Platt	15.000	12.782	---	27.782	27.782
Bernd Wegener	15.000	12.782	---	27.782	27.782
	105.000	89.475	10.000	204.475	204.475

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 2010 204 TEUR. Darüber hinaus wurden für das Geschäftsjahr 2010 24 TEUR (Vorjahr: 23 TEUR) 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 2010

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 2010 hat die DIC Asset AG von dem stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden Markus Koch im April 2010 eine Mitteilung über den Kauf von 916 Aktien im Rahmen der Bezugsrechtskapitalerhöhung 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 39,36% 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 sowie der DIC Dritte Beteiligungs GmbH & Co. KG gehalten werden.



SONSTIGE ANGABEN

Aktionäre und Hauptversammlung

In der Hauptversammlung nehmen die Aktionäre der DIC Asset AG ihre Rechte wahr. Die ordentliche Hauptversammlung findet einmal jährlich statt. Jeder Aktionär, der sich rechtzeitig anmeldet, ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, mit seinen angemeldeten Aktien abzustimmen und Fragen an den Vorstand zu stellen. Bei den Abstimmungen gewährt jede Aktie eine Stimme.

Transparente Kommunikation

Wir berichten in jedem Quartal ausführlich über den Geschäftsverlauf und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Zusätzlich unterrichten wir die Öffentlichkeit über Unterneh-

mententwicklungen und Nachrichten unter Nutzung vielfältiger Medien. Insiderinformationen, die den Kurs erheblich beeinflussen könnten, werden umgehend als Ad-hoc-Mitteilungen veröffentlicht. Unsere Website ist ein wichtiges Werkzeug zur Information der Aktionäre, Investoren und der allgemeinen Öffentlichkeit. In deutscher und englischer Sprache bieten wir hier Finanzberichte sowie Ad-hoc- und sonstige Mitteilungen an. Ein Newsverteiler hält interessierte Anleger auf dem Laufenden, der Finanzkalender informiert über wichtige Termine. Darüber hinaus stehen die Ansprechpartner der Bereiche Investor Relations und Unternehmenskommunikation allen interessierten Anlegern über die Website oder per Email direkt zur Verfügung.

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 2010 die Geschäftsführung der DIC Asset AG durch den Vorstand regelmäßig und sorgfältig überwacht und die strategische Unternehmensentwicklung und darüber hinaus bedeutende Einzelmaßnahmen beratend 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, über die Risikolage, das interne Kontrollsystem, das Risikomanagement und die Compliance sowie über bedeutende Geschäftsvorfälle informiert. Dies geschah regelmäßig, zeitnah und umfassend 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.

2010 trat der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen und weiteren sieben außerordentlichen Sitzungen zusammen. Die außerordentlichen Sitzungen wurden als Telefonkonferenz abgehalten. Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen. 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 den 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 Berichte des Vorstands und – falls benötigt – die schriftlichen Beschlussvorlagen, die die Grundlage für die Beratungen und Entscheidungen im Aufsichtsrat bildeten, 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. Soweit notwendig, wurden Entscheidungen im Umlaufverfahren eingeholt.

Schwerpunkte der Sitzungen des Aufsichtsrats

▷ März 2010

Im Mittelpunkt der ordentlichen Sitzung stand das Ergebnis der vorangegangenen Prüfungsausschusssitzung, das ausführlich erörtert und diskutiert wurde. Der Jahresabschluss der DIC Asset AG für das Geschäftsjahr 2009 wurde festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Die Tagesordnung der Hauptversammlung 2010 wurde diskutiert und der Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung verabschiedet. Darüber hinaus erläuterte der Vorstand die Eckpunkte der Konzernplanung für das Jahr 2010 inklusive Ergebnisprognose, über die im Anschluss beraten wurde. Ebenfalls Gegenstand der Beratungen waren die bisherige Geschäftsentwicklung im ersten Quartal, die geplante Fondsstrukturierung, vorgenommene Fremdkapitalrefinanzierungsmaßnahmen sowie mögliche Kapitalmaßnahmen. In Abwesenheit des Vorstands legte der Aufsichtsrat dessen variable Vergütung für das abgelaufene Geschäftsjahr fest.

In zwei außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen beschloss das Gremium einstimmig, einer Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft von 31.349.999 Euro um 7.837.499 Euro auf 39.187.498 Euro aus dem genehmigten Kapital zuzustimmen. Die neuen Aktien wurden den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug angeboten.

▷ April 2010

Im Rahmen einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung wurde über die Beschlussvorschläge an die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am 5. Juli 2010 beraten und diese verabschiedet.

▷ Mai 2010

Im Rahmen einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung berichtete der Vorstand über die Geschäftsentwicklung und die Ergebnisse des ersten Quartals 2010. Nach anschließender Diskussion wurde der Bericht für das erste Quartal zur Veröffentlichung freigegeben.

▷ Juni 2010

In der ordentlichen Sitzung stellte der Vorstand die voraussichtlichen Ergebnisse des zweiten Quartals 2010 vor. Zudem wurden die realisierten und geplanten Aktivitäten in der Vermietung und dem Verkauf erläutert. Außerdem wurde der Umsetzungsstatus der in dem letztjährigen Strategiemeeting gefassten Ziele erläutert. Ebenso wurden Ankäufe, Projektentwicklungen, Verkaufsaktivitäten sowie Szenarien für die Ergebnisplanung 2011 erläutert und im Plenum diskutiert. Ebenfalls Gegenstand der Beratungen waren Verträge der Gesellschaft über spezielle anwaltliche Beratungsleistungen mit Weil, Gotshal & Manges LLP, denen der Aufsichtsrat zugestimmt hat, sowie Themen der D&O-Versicherung.

▷ August 2010

Der Vorstand präsentierte im Rahmen einer außerordentlichen Sitzung die Ergebnisse des zweiten Quartals 2010 beziehungsweise des ersten Halbjahres 2010. Ebenso wurden die Argumente für die Anhebung der Prognose dargestellt. Nach anschließender weitergehender Erörterung wurde der Halbjahresfinanzbericht vom Aufsichtsrat gebilligt und zur Veröffentlichung freigegeben.

▷ September 2010

In einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung beschloss das Gremium, die Bestellung von Herrn Markus Koch als Mitglied und stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands sowie dessen Anstellungsvertrag bis zum 30. September 2014 zu verlängern. In diesem Zusammenhang befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit den Vorgaben des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) und überprüfte das Vergütungssystem für den Vorstand.

In der ordentlichen Sitzung stellte der Vorstand die Ergebnisvorschau für das dritte Quartal 2010 sowie das gesamte Geschäftsjahr 2010 vor und informierte über den Stand der Eigenkapitaleinwerbung für den geplanten Fonds. Nach Diskussion stimmte der Aufsichtsrat der vorgeschlagenen Umsetzung und dem Start des Fonds im Oktober zu. Ebenso erläuterte der Vorstand den aktuellen Status der Finanzierungsgespräche zur Projektentwicklung MainTor

sowie der weiteren laufenden Verhandlungen. Nach Erörterung stimmte der Aufsichtsrat dem geplanten Vorgehen zu. Darüber hinaus wurden die Strategie für 2011 sowie die Folgejahre vom Vorstand hinsichtlich Markteinschätzung und der möglichen Entwicklung des Unternehmens vorgestellt.

▷ November 2010

In der außerordentlichen Sitzung fasste der Vorstand die Ergebnisse der ersten neun Monate zusammen und erläuterte die geplante Kommunikation der Platzierung des ersten DIC-Spezialfonds. Nach anschließender Diskussion stimmte der Aufsichtsrat dem geplanten Vorgehen in der Berichterstattung zu und gab die mit dem Quartalsbericht in Verbindung stehenden Unterlagen zur Veröffentlichung frei.

▷ Dezember 2010

Der Vorstand präsentierte in der ordentlichen Sitzung die Ergebnisvorschau für das vierte Quartal 2010 sowie für das Gesamtjahr 2010. Zudem wurden die operative Planung für das Jahr 2011, die Ergebnis- und Bilanzplanung sowie mögliche Ankaufaktivitäten erläutert. Im Vergleich der Planung mit Vorjahreszahlen wurden Schlussfolgerungen vorgestellt und diskutiert. Zudem präsentierte der Vorstand den aktuellen Stand des Projekts MainTor. Der Aufsichtsrat diskutierte die Aktualisierung des Deutschen Corporate Governance Kodexes und legte konkrete Ziele für seine Zusammensetzung fest, die im Corporate Governance-Bericht näher dargestellt sind. Auch über die jährliche Entsprechenserklärung wurde beschlossen.

Bericht aus dem Prüfungsausschuss

Für eine effiziente Aufgabenverteilung und -wahrnehmung hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss eingerichtet. Er befasst sich insbesondere mit Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements (inklusive dem internen Kontrollsystem) und der Compliance. Der Prüfungsausschussvorsitzende berichtete dem Aufsichtsratsplenium 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.

2010 trat der Prüfungsausschuss zweimal zusammen. In der Sitzung im Januar 2010 stand die Immobilienbewertung im Vordergrund. Unter besonderer Berücksichtigung der vom Prüfungsausschuss in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer zuvor festgelegten Prüfungsschwerpunkte wurden in der Sitzung im Februar 2010 der Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009 nebst zusammengefasstem Lage- und Konzernlagebericht sowie die zugehörigen Prüfungsberichte in Gegenwart des Abschlussprüfers ausführlich geprüft und diskutiert. In diesem Rahmen ließ sich der Prüfungsausschuss auch über das Risikomanagement und Risikofrüherkennungssystem sowie das interne Kontrollsystem berichten.

Für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats über die Rechnungslegungsvorlagen für das Geschäftsjahr 2009 und den Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2010 wurden Empfehlungen verabschiedet. Von der Unabhängigkeit des vorgeschlagenen Abschlussprüfers hatte sich der Prüfungsausschuss zuvor überzeugt.

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 2010 abgegeben und diese auf der Internetseite zugänglich gemacht.

Detailliert berichtet der Vorstand, zugleich auch für den Aufsichtsrat, über die Unternehmensführung im Kapitel „Bericht zur Corporate Governance“ im Geschäftsbericht. Dort ist auch die Entsprechenserklärung vollständig wiedergegeben.

Interessenkonflikte vermieden

Jedes Aufsichtsratsmitglied legt möglicherweise auftretende Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat offen. Soweit der Aufsichtsrat über Beratungsverträge mit der Rechtsanwaltssozietät des Aufsichtsratsvorsitzenden nach § 114 AktG beschlossen hat, hat der Aufsichtsratsvorsitzende an der Beschlussfassung nicht mitgewirkt. Anderweitige Interessenkonflikte sind im Geschäftsjahr 2010 nicht angezeigt worden.

Jahres- und Konzernabschluss geprüft und festgestellt

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 nach den Vorschriften des HGB, den Konzernabschluss nach den Vorschriften der IFRS sowie den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht auf. Diese wurden durch die von der Hauptversammlung 2010 zum Abschlussprüfer gewählte Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Zunächst prüfte der Prüfungsausschuss die Vorlagen, um die Entscheidung des Aufsichtsrats über diese Vorlagen vorzubereiten. An der Sitzung des Prüfungsausschusses im Februar 2011, in welcher die Vorlagen behandelt wurden, nahm der Abschlussprüfer teil, berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung sowie darüber, dass keine wesentlichen Schwächen des auf den Rechnungslegungsprozess bezogenen internen Kontroll- und Risikomanagements vorlägen. Er stand dem Ausschuss für Nachfragen zur Verfügung. Umstände, die auf eine Befangenheit des Abschlussprüfers schließen lassen könnten, lagen ebenfalls nicht vor. Der Prüfungsausschuss erstellte auf dieser Basis einen Bericht über seine Tätigkeit und gab Empfehlungen für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats ab.

Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010, den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht und den Gewinnverwendungs-

vorschlag des Vorstands geprüft. Hierfür wurden diese Vorlagen, die Berichte des Abschlussprüfers und des Prüfungsausschusses allen Mitgliedern rechtzeitig vorgelegt und in der Aufsichtsratssitzung am 2. März 2011 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, wie zuvor schon im Prüfungsausschuss, über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und beantwortete Nachfragen.

Der Aufsichtsrat schloss sich dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers an. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung 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 für die Verwendung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat im Prüfungsausschuss und im Gesamtaufichtsrat auch die Bilanzpolitik und die Finanzplanung erörtert. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung 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 2010. 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 2011 sowie zum Prüfer für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts vorzuschlagen. Gestützt auf diese Empfehlung verabschiedete der Aufsichtsrat einen entsprechenden Wahlvorschlag an die Hauptversammlung.

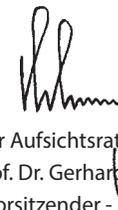
Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Herr Dr. Jürgen Schäfer (COO) ist mit Auslauf seines Anstellungsvertrags zum 30. September 2010 aus dem Vorstand ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Dr. Schäfer für seine erfolgreiche Tätigkeit bei der DIC Asset AG.

Die Hauptversammlung vom 5. Juli 2010 hat Herrn Russell Platt und Herrn Bernd Wegener auf Vorschlag des Aufsichtsrats erneut in den Aufsichtsrat gewählt für eine Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 entscheidet.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre geleistete Arbeit und den engagierten Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr.

Frankfurt am Main, 2. März 2011



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 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Düsseldorf Erkrather Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance GmbH, Frankfurt	100,0	DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt a. M.	100,0
DIC Objekt Neumarkt GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Berlin Rosenthalerstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Oberursel GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP München Hanauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Dreieich GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Halbergmoos Lilienthalstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 1 GmbH 6 Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0	WACO Projektmanagement AG, Luxemburg	100,0	DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OF Reit 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC OF Reit 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Köln 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Leipzig GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Regensburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Flensburg GmbH, Frankfurt am Main **	100,0
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Frankfurt-Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Mannheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Frankfurt-Kaiserstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Stadtbadgalerie Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 München GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Langenhagen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Bonn GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Schwaben GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Coblenzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Köln GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Bonn GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln Silo GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Braunschweig GmbH, Frankfurt am Main	94,8
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Düsseldorf Nordstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8
DIC AP Objekt Mainz GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Düsseldorf Nürnberger Straße GmbH, Frankfurt a. M.	100,0	Deutsche Immobilien Chancen Objekt Mozartstr. 33a GmbH, Erlangen	94,0
DIC AP Objekt P6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,0
DIC AP Objekt Stuttgarter Str. GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Bielefeld	99,2
DIC AP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0	Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH, Erlangen	90,0
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0	Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Erlangen	90,0
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Onsite GmbH, Mannheim	100,0
DIC AP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 50 GmbH, Frankfurt am Main	100,0		
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt a. M.	100,0		
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Hamburg Halenreihe GmbH, Frankfurt am Main	100,0		

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

** Die Anteile an der DIC 26 Flensburg wurden mit Wirkung zum 15.11.2010, 24 Uhr, verkauft

Übersicht Beteiligungen

Anlage 2 des Anhangs zum Konzernabschluss

Quotal konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen

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 a. M.	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Berliner Straße GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Frankfurt GmbH & Co.KG, Frankfurt a. M.	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 (%)*
DIC MainTor GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Hamburg Steindamm GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Koblenz Frankenstraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Koblenz Rizzastraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Südareal GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor III GmbH, Frankfurt am Main	20,0	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 Betriebsvorrichtung 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
ProDIC GmbH, Frankfurt am Main	50,0	DIC Hamburg Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt Berlin Landsbergerstraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt a. M.	20,0	DIC Hamburg Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt a. M.	20,0		

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

Stimmrechtsmitteilungen des Geschäftsjahres 2010 Anlage 4 des Anhangs zum Konzernabschluss

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

a. Die DIC Dritte Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 31. Dezember 2010 die Schwellen von 3% und 5% überschritten hat und zu diesem Tag 7,86% (entsprechend 3.080.657 Stimmen) beträgt.

b. Die DIC Dritte Beteiligungsverwaltung GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 31. Dezember 2010 die Schwellen von 3% und 5% überschritten hat und zu diesem Tag 7,86% (entsprechend 3.080.657 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 7,86% der Stimmrechte (entsprechend 3.080.657 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über das von der DIC Dritte Beteiligungsverwaltung GmbH kontrollierte Unternehmen DIC Dritte Beteiligungs GmbH & Co. KG, dessen Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, 3% oder mehr beträgt.

c. Morgan Stanley, Wilmington, Delaware, USA, hat uns im eigenen Namen und im Namen der nachstehend benannten Tochtergesellschaften gemäß § 21 Abs. 1 und § 24 WpHG mitgeteilt, dass

- MSREF V Marble B.V., Amsterdam, Niederlande, am 6. April 2010 die Schwelle von 10% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, unterschritten hat und an diesem Tag 8,32% (3.262.022 Aktien, jeweils mit einem Stimmrecht) der Stimmrechte hält; und

- MSREF V Cosmos B.V., Amsterdam, Niederlande, am 6. April 2010 die Schwelle von 10% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, unterschritten hat und an diesem Tag 8,32% (3.262.022 Aktien, jeweils mit einem Stimmrecht) der Stimmrechte hält. Diese Stimmrechtsanteile sind MSREF V Cosmos B.V. in voller Höhe nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der MSREF V Marble B.V. zuzurechnen; und

- MSREF V International Holdings Coöperatif, U.A., Amsterdam, Niederlande, am 6. April 2010 die Schwelle von 10% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, unterschritten hat und an diesem Tag 8,32% (3.262.022 Aktien, jeweils mit einem Stimmrecht) der Stimmrechte hält. Diese Stimmrechtsanteile sind MSREF V International Holdings Coöperatif, U.A., in voller Höhe nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der MSREF V Cosmos B.V. und MSREF V Marble B.V. zuzurechnen; und

- Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P., Wilmington, Delaware, USA,
- Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P., Wilmington, Delaware, USA,
- Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P., Wilmington, Delaware, USA,
- Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P., Wilmington, Delaware, USA,

am 6. April 2010 jeweils die Schwelle von 10% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, unterschritten haben und an diesem Tag 8,32% (3.262.022 Aktien, jeweils mit einem Stimmrecht) der Stimmrechte halten. Diese Stimmrechte sind den genannten Gesellschaften jeweils nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der MSREF V International Holdings Coöperatif, U.A., MSREF V Cosmos B.V. und der MSREF V Marble B.V. zuzurechnen; und

- MSREF V International-GP, LLC, Wilmington, Delaware, USA, am 6. April 2010 die Schwelle von 10% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, unterschritten hat und an diesem Tag 8,32% (3.262.022 Aktien, jeweils mit einem Stimmrecht) der Stimmrechte hält. Diese Stimmrechte sind MSREF V International-GP, LLC in voller Höhe nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen von

- 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 Holdings Coöperatif, U.A.
- MSREF V Cosmos B.V.
- und MSREF V Marble B.V.
und

- MSREF V, LLC, Wilmington, Delaware, USA, am 6. April 2010 die Schwelle von 10% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, unterschritten hat und an diesem Tag 8,32% (3.262.022 Aktien, jeweils mit einem Stimmrecht) der Stimmrechte hält. Diese Stimmrechte sind MSREF V, LLC, in voller Höhe nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen von

- MSREF V International-GP, LLC
- 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 Holdings Coöperatif, U.A.
- MSREF V Cosmos B.V.
- und MSREF V Marble B.V.

und

- MSREF V Inc., Wilmington, Delaware, USA, am 6. April 2010 die Schwelle von 10% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, unterschritten hat und an diesem Tag 8,32% (3.262.022 Aktien, jeweils mit einem Stimmrecht) der Stimmrechte hält. Diese Stimmrechte sind MSREF V Inc. in voller Höhe nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen von

- MSREF V, LLC
- MSREF V International-GP, LLC
- 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 Holdings Coöperatif, U.A.
- MSREF V Cosmos B.V.
- und MSREF V Marble B.V.

- und
- Morgan Stanley, Wilmington, Delaware, USA, am 7. April 2010 die Schwellen von 15% und 10% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, unterschritten hat und an diesem Tag 8,33% (3.265.468 Aktien, jeweils mit einem Stimmrecht) der Stimmrechte hält. Von diesen Stimmrechten sind 8,32% (3.262.022 Aktien, jeweils mit einem Stimmrecht) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen von
 - MSREF V Incorporated
 - MSREF V, LLC
 - MSREF V International-GP, LLC
 - 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 Holdings Coöperatif, U.A.
 - MSREF V Cosmos B.V.
 - und MSREF V Marble B.V.
- und 0,009% (3.446 Aktien, jeweils mit einem Stimmrecht) sind nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.
- d. Die DIC Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 9. April 2010 die Schwellen von 3% und 5% überschritten hat und zu diesem Tag 7,87% (entsprechend 3.085.657 Stimmen) beträgt.
- e. Die APG Algemene Pensioen Groep N.V., Heerlen, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG (ISIN: DE0005098404) am 1. Juli 2009 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,48% (1.089.760 Stimmrechte) beträgt.

- f. 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.
- g. 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.
- h. 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.

- i. 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).
- j. 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).
- k. 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.
- l. 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.
- m. 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.
- n. 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.
- o. 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.
- p. 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.
- q. 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.
- r. 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.
- s. 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, Neupositionierung oder Modernisierung

At equity-Methode

Form der (Unternehmens)wertbestimmung anhand abgezinsten 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 (z. B. 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 selbstständiges 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 2010

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

* Unterjährige Aquisitionen zu Anschaffungskosten berücksichtigt

5-JAHRESÜBERSICHT

in Mio. Euro	2006	2007	2008	2009	2010
Mieteinnahmen	38,4	93,6	134,5	133,6	124,9
Erlöse aus Immobilienverkauf	64,5	122,9	49,9	15,2	81,2
Gesamterträge	110,9	236,2	207,1	171,3	228,8
EBITDA	37,0	99,8	125,0	110,8	105,4
EBIT	28,5	80,0	97,0	80,3	74,6
FFO	21,8	44,6	42,7 ⁽¹⁾	47,6	44,0
Ergebnis vor Abschreibungen	23,5	55,9	53,2	46,6	47,3
Konzernjahresüberschuss	15,0	36,1	25,2	16,1	16,5
Ergebnis je Aktie in Euro (un)verwässert	0,85	1,25	0,80	0,49	0,44
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	23,9	28,7	37,2	38,7	37,7
Marktwert Immobilienvermögen	1.275,3	2.187,5	2.161,8	2.192,2	2.001,8
Bilanzsumme	1.343,7	2.121,5	2.214,8	2.213,4	2.050,0
Eigenkapital	534,0	612,7	533,8	530,7	587,1
Eigenkapitalquote in %	39,7	28,9	24,1	24,0	28,6
Schulden	809,7	1.508,8	1.681,0	1.682,7	1.462,9
Verschuldungsgrad in %	60,3	71,1	75,9	76,0	72,4
Net Asset Value	608,2	722,2	492,8	497,1	598,5
Net Asset Value pro Aktie in Euro	21,34	23,04	16,23	13,87 ⁽²⁾	15,27
Dividende pro Aktie in Euro	0,75	1,65	0,30	0,30	0,35

(1) bereinigt um Ertrag aus Syndizierung Projektbeteiligung

(2) unter Berücksichtigung der höheren Aktienzahl und des Nettomittelflusses aus der Kapitalerhöhung in Q1 2010

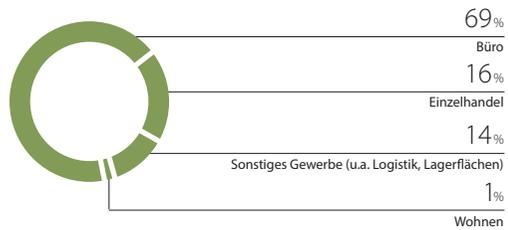
ÜBERBLICK PORTFOLIO

	Core plus 2010	Value added 2010	Co-Investments 2010	Gesamt 2010	Gesamt 2009
Anzahl Objekte	43	119	126	288	318
Marktwert in Mio. Euro *	792,5	877,6	331,7	2.001,8	2.192,2
Portfolioanteil	40%	44%	16%	100%	100%
Jahresnettomiete in Mio. Euro *	53,2	56,1	19,6	128,9	142,4
Nutzfläche in m ² *	383.300	598.100	189.700	1.171.100	1.274.500
Miete in Euro pro m ²	12,10	9,30	9,70	10,40	10,40
Vermietungsquote	93%	81%	85%	86%	87%

* Werte anteilig

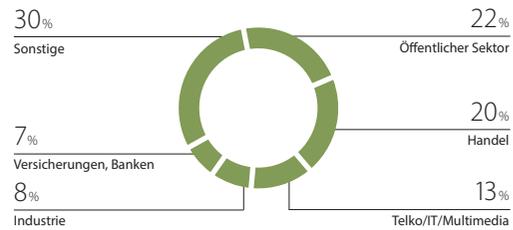
NUTZUNGSARTEN

Basis: Mieteinnahmen (Stand 31. Dezember 2010)



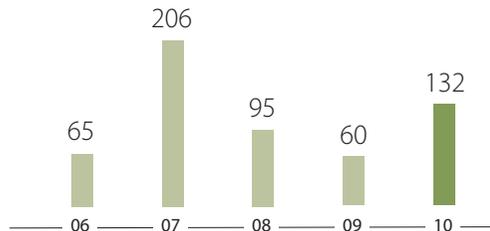
HAUPTMIETER

Basis: Mieteinnahmen (Stand 31. Dezember 2010)



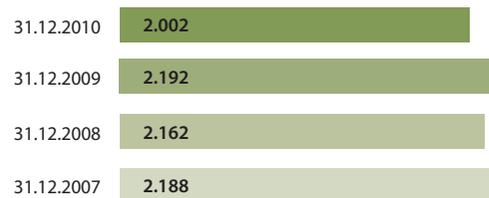
VERKAUFSVOLUMEN

in Mio. Euro



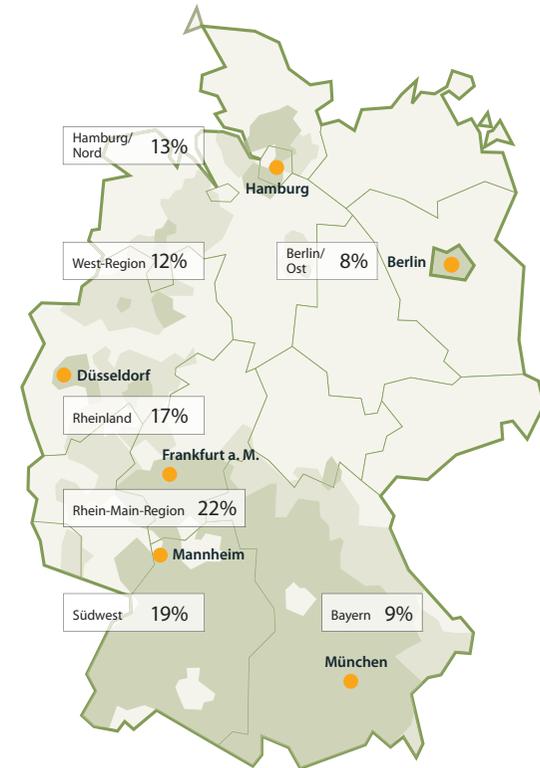
ENTWICKLUNG DES PORTFOLIOVOLUMENS

in Mio. Euro



REGIONALE VERTEILUNG

nach Nutzfläche in m²



● Niederlassungen

■ Region mit wirtschaftlich exzellenten Bedingungen

■ Region mit wirtschaftlich guten Bedingungen

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

SEGMENT CORE PLUS

- Attraktive und stabile Mietrenditen für kontinuierlichen Cashflow
- Langfristiger Anlagehorizont

in Mio. Euro	2010	2009	Δ
Mieteinnahmen	64,8	68,3	-3,5
Ergebnis vor Steuern (EBT)	7,1	7,2	-0,1
Marktwert Immobilienvermögen	792,5	992,4	-199,9

Marktwert Immobilienvermögen

in Mio. Euro, zum 31.12.2010



SEGMENT VALUE ADDED

- Objekte mit kurz- und mittelfristig realisierbarem Wertschöpfungspotenzial
- Mittleres Risiko-Ertrags-Profil und mittlerer Anlagehorizont

in Mio. Euro	2010	2009	Δ
Mieteinnahmen	60,1	65,3	-5,2
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2,1	5,5	-3,4
Marktwert Immobilienvermögen	877,6	930,1	-52,5

Marktwert Immobilienvermögen

in Mio. Euro, zum 31.12.2010



SEGMENT CO-INVESTMENTS

OPPORTUNISTISCHE INVESTMENTS

- Hohes Wertschöpfungspotenzial durch Neupositionierung
- Erträge aus Dienstleistungen und Beteiligungen

SPEZIALFONDS

- Anteile an attraktiven Core-Objekten in wesentlichen Wirtschaftsregionen
- Erträge aus Dienstleistungen und Beteiligungen

in Mio. Euro	2010	2009	Δ
Ergebnis vor Steuern (EBT)	9,4	8,0	+1,4
Marktwert Immobilienvermögen	331,7	269,7	+62,0

Marktwert Immobilienvermögen

in Mio. Euro, zum 31.12.2010





VORSTAND

Ulrich Höller, 45
Vorsitzender des Vorstands

Markus Koch, 48
Vorstand Finanzen & Controlling



ANSCHRIFT UND IMPRESSUM

DIC Asset AG

Eschersheimer Landstraße 223
60320 Frankfurt am Main

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

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

Zukunftsbezogene Aussagen

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

Hinweis

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

© März 2011

Herausgeber:
DIC Asset AG
Eschersheimer Landstraße 223
60320 Frankfurt am Main

Fotografie:
Sylvia Willax, München

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

DIC ASSET

DIC 

