



DIC ASSET

DIC

GESCHÄFTSBERICHT
2012

DIE DIC ASSET AG AUF EINEN BLICK

	2012	2011	
Finanzkennzahlen in Mio. Euro			
Bruttomieteinnahmen	126,5	116,7	+8%
Nettomieteinnahmen	113,2	106,8	+6%
Erträge aus Immobilienmanagement	5,7	5,3	+8%
Erlöse aus Immobilienverkauf	75,7	17,7	+328%
Gewinne aus Immobilienverkauf	3,8	1,7	+124%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1,8	2,6	-31%
Funds from Operations (FFO)	44,9	40,8	+10%
EBITDA	102,1	95,6	+7%
EBIT	68,5	66,0	+4%
EPRA-Ergebnis	41,7	37,9	+10%
Konzernüberschuss	11,8	10,6	+11%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	43,9	38,4	+14%
Finanzkennzahlen je Aktie in Euro			
EPRA-Ergebnis	0,91	0,83	+10%
FFO	0,98	0,92	+7%
Net Asset Value	14,99	14,85	+1%
Bilanzkennzahlen in Mio. Euro			
Netto-Eigenkapitalquote	31,2%	31,6%	-0,4 pp
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.847,4	1.902,1	-3%
Net Asset Value	685,4	678,8	+1%
Bilanzsumme	2.210,2	2.244,6	-2%
Operative Kennzahlen			
Vermietungsleistung in m ²	237.800	247.000	-4%
Leerstandsquote	10,9%	12,4%	-1,5 pp
Wachstum Mieteinnahmen like-for-like	1,0%	1,7%	-0,7 pp

INHALT



<input type="checkbox"/> An die Aktionäre	2	<input type="checkbox"/> Konzernabschluss	73	<input type="checkbox"/> Übersichten	
<input type="checkbox"/> Investor Relations und Kapitalmarkt	5	<input type="checkbox"/> Konzernanhang	80	Beteiligungsübersichten	127
<input type="checkbox"/> Zusammengefasster Lagebericht	10	<input type="checkbox"/> Bestätigungsvermerk	116	Stimmrechtsmitteilungen	129
		<input type="checkbox"/> Corporate Governance	117	Glossar	132
		<input type="checkbox"/> Bericht des Aufsichtsrats	123	Quartalsübersicht	134
				5-Jahresübersicht	135
				Portfolio	136
				Impressum	139



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

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

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

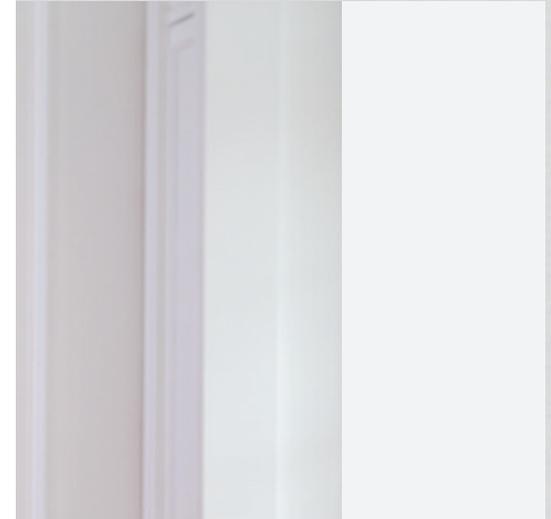
Die effiziente Organisation deutscher Unternehmen, die hohe Produktqualität sowie die weltweit gute Vernetzung der deutschen Wirtschaft haben entgegen aller externen Herausforderungen wieder ein Wachstum beschert. Davon hat der Immobiliensektor unübersehbar profitiert. Für unser Unternehmen und unsere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

- Die hohe Ertragsqualität wurde erneut verbessert. Dazu konnten wir Immobilien zu attraktiven Konditionen akquirieren und den Leerstand durch Vermietungen signifikant abbauen.
- Bei der Quartiersentwicklung MainTor in Frankfurt wurden markante Fortschritte in der Vermarktung erzielt.
- Die entscheidende Kennziffer für die Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens ist der FFO, der gegenüber 2011 um rund 10 Prozent auf 45 Mio. Euro gesteigert werden konnte.

- Die Finanzstruktur wurde mit Finanzierungen von insgesamt 640 Mio. Euro gestärkt und die Unternehmensanleihe auf 100 Mio. Euro aufgestockt.
- Der Aktienkurs der DIC Asset AG hat im vergangenen Jahr kräftig zulegen können; zu Jahresbeginn 2013 erlebte er nochmals eine deutliche Steigerung.
- Am guten Ergebnis sollen unsere Aktionäre partizipieren. Wir werden wieder eine Dividende von 0,35 Euro pro Aktie ausschütten, was einer attraktiven Dividendenrendite von 4,8 Prozent entspricht.

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

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



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

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

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

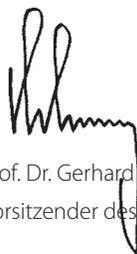
Zusammenfassend lässt sich sagen: Wir haben 2012 in allen wichtigen Bereichen unsere Ziele erreicht, teilweise sogar übertroffen. Das ist eine gute Ausgangslage für die Geschäftsentwicklung in 2013. Wir halten auch in diesem Jahr an unserem Kurs fest, mittel- und langfristig renditeorientier-

tes Wachstum zu schaffen – zum Wohl von Mitarbeitern und Aktionären. Um in unserem Portfolio Werte zu schaffen, nutzen wir Akquisitionen und optimieren unseren Immobilienbestand. So soll 2013 beispielsweise die Leerstandsquote erneut deutlich gesenkt werden.

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

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

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Ulrich Höller
Vorsitzender des Vorstands

INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

INVESTMENTPROFIL DIC ASSET AG

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

Unerwartet positives Aktienjahr

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

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

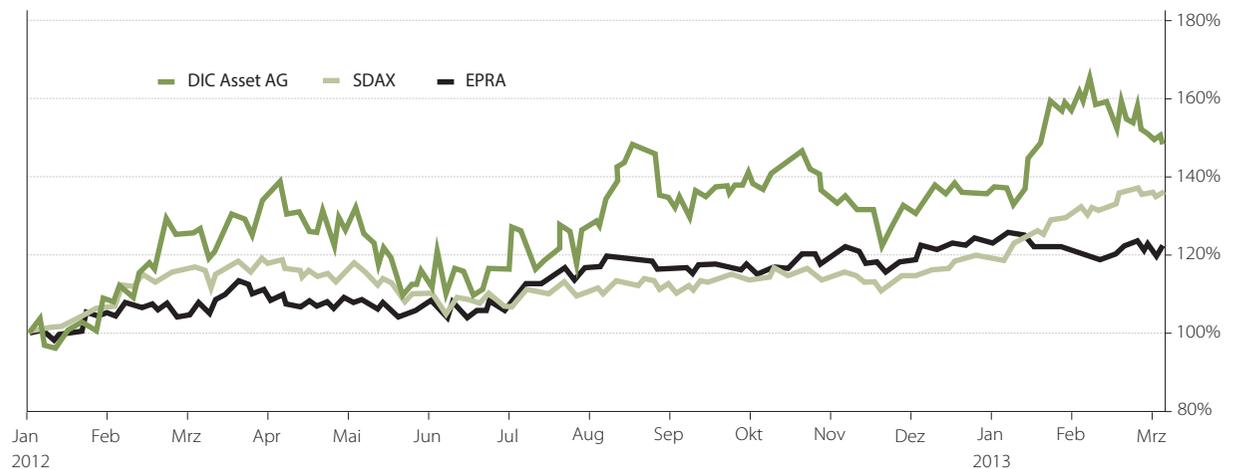
DIC Asset-Aktie übertrifft Referenzwerte deutlich

Unsere Aktie startete schwächer ins neue Jahr und erreichte Mitte Januar ihren Jahrestiefstkurs von 5,14 Euro. Zu diesem Zeitpunkt standen die europäischen Aktienmärkte unter Druck,

nachdem die Ratings von neun europäischen Staaten herabgestuft wurden. Dieser kurzen Anfangsbelastung des Marktes folgte aber eine kräftige Kursrallye bis April, die unsere Aktie in einem positiv gestimmten Markt aufwärts bis auf 7,34 Euro führte. Im zweiten Quartal nahmen die Zweifel der Marktteilnehmer am Fortbestand der Währungsunion wieder deutlicher zu – vor allem ein möglicher eurokritischer Wahlausgang in Griechenland und der politische Richtungswechsel in Frankreich nach der Präsidentenwahl belasteten die Aktienmärkte. Der Dax fiel bis Juni unter 6.000 Punkte, die DIC Asset-Aktie sackte auf 5,85 Euro ab.

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

KURSENTWICKLUNG



BASISDATEN ZUR DIC ASSET-AKTIE

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

KENNZAHLEN ⁽¹⁾

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

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

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

Starke Unterstützung der Analysten für unsere Aktie

Unser Unternehmen genießt eine breite und intensive Begleitung durch Analysten, die ein wichtiger Multiplikator für unsere Akzeptanz bei den Investoren sind. Insgesamt berichten mittlerweile 14 Analysten und Institutionen regelmäßig über unsere Geschäftsentwicklung. Dies liegt sicherlich zu einem großen Teil

an unserem erfolgreichen Geschäftsmodell und an unserer Relevanz als großer Akteur auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt – wir nehmen aber auch an, dass unsere aktive und kontinuierliche Zusammenarbeit mit den Analysten dazu beiträgt.

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

AKTUELLE ANALYSTENBEWERTUNGEN



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

Stand März 2013



Stabile Aktionärsstruktur

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

Aufstockung der Anleihe auf 100 Mio. Euro

Wir haben in den vergangenen Monaten die gestiegene Aufmerksamkeit und Nachfrage nach unserer Anleihe genutzt und ein Anleihevolumen von zusätzlichen 30 Mio. Euro bei einer Privatplatzierung an institutionelle Investoren begeben. Mit einem Volumen von insgesamt 100 Mio. Euro wurde für unsere Anleihe im Januar 2013 die Vollplatzierung erreicht, wobei die

Nachfrage zuletzt auch ein höheres Volumen erlaubt hätte. Die nicht nachrangige, unbesicherte Unternehmensanleihe wurde im Mai 2011 erstmals begeben, um unsere Finanzierung noch breiter aufzustellen. Sie wurde mit einem Zinssatz von 5,875% p.a. und fünf Jahren Laufzeit aufgelegt und wird aktuell im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Prime Standard für Unternehmensanleihen gehandelt.

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

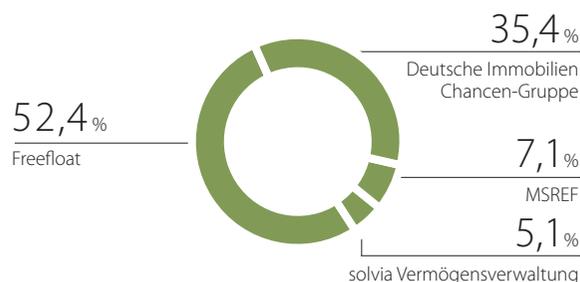
Attraktive Dividende vorgesehen

Die Höhe unserer Dividendenzahlung orientiert sich stets primär am operativen Gewinn aus der Immobilienbewirtschaftung. Hierin drückt sich der Erfolg unseres Geschäftsmodells aus, das auf

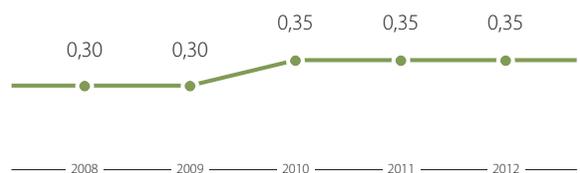
soliden Erträgen aus einem breit diversifizierten Portfolio ruht. Weitere Einflussfaktoren sind die aktuelle Unternehmensverfassung sowie die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung und der Finanzierungsbedarf.

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

AKTIONÄRSSTRUKTUR



DIVIDENDE JE AKTIE in Euro



BASISDATEN ZUR DIC ASSET-ANLEIHE

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

KENNZAHLEN

	2012	2011
Jahresschlusskurs	98,75%	92,30%
Rendite zum Jahresschlusskurs	6,28%	8,02%
Kurs am 04.03.2013	101,55%	
Rendite	5,33%	

IR-AKTIVITÄTEN 2012

1. Quartal

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

2. Quartal

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

3. Quartal

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

Hauptversammlung

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

Aktive Kapitalmarktkommunikation

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

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

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

Rund 240 Gespräche und Immobilienbesichtigungen

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

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

4. Quartal

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

* mit Conference Call

Wesentliche Verbandsaktivitäten

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

Geschäftsbericht international ausgezeichnet

Für den Geschäftsbericht 2011 haben wir in renommierten Wettbewerben bedeutende Auszeichnungen erhalten. Die Jury der LACP Vision Awards, dem größten internationalen Geschäftsbe-

Kontakt IR

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



Immo von Homeyer
 Head of Investor Relations &
 Corporate Communications



Peer Schlinkmann
 Investor Relations Manager

richtswettbewerb, hat unseren Report in der Gesamtbewertung unter die zehn besten Berichte der Welt gewählt, bei über 5.500 Teilnehmern. Der Bericht belegt damit zum dritten Mal in Folge Rang 1 im Sektor Real Estate. Zudem wurde unser Bericht bei den ARC Awards mit Gold, der höchsten Auszeichnung, prämiert.

In Vorbereitung: DIC Investors Day

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

IR-KALENDER 2013**1. Quartal**

21.01.	DIC Asset-Analystenabend zum Jahresauftakt	Frankfurt
05.02.	Close Brothers Small & Mid Cap Conference	Frankfurt
28.-29.02.	HSBC Real Estate and Construction Conference und HSBC Property Tour	Frankfurt
05.03.	Veröffentlichung Finanzbericht 2012 *	
06.03.	Roadshow	Boston
06.-20.03.	Roadshows Frankfurt, Hamburg, München, Zürich, London	
07.-08.03.	Kempen Property Seminar	New York
14.03.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2012	

2. Quartal

12.04.	Bankhaus Lampe Deutschland-Konferenz	Baden-Baden
18.-19.04.	DIC Investors' Day	Frankfurt
14.05.	Veröffentlichung Q1 2013 *	
22.-23.05.	Commerzbank German MidCap Conference	Boston, New York
29.05.	Kempen European Property Seminar	Amsterdam

3. Quartal

03.07.	Hauptversammlung	Frankfurt
13.08.	Veröffentlichung Q2 2013 *	
05.-06.09.	EPRA Annual Conference 2013	Paris
23.-25.09.	Berenberg / Goldman Sachs German Corporate Conference	München
24.-26.09.	UniCredit German Investment Conference	München
24.-26.09.	Baader Investment Conference	München

4. Quartal

03.10.	Société Générale Annual Real Estate Conference	London
13.11.	Veröffentlichung Q3 2013 *	

* mit Conference Call

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

KURZPROFIL

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

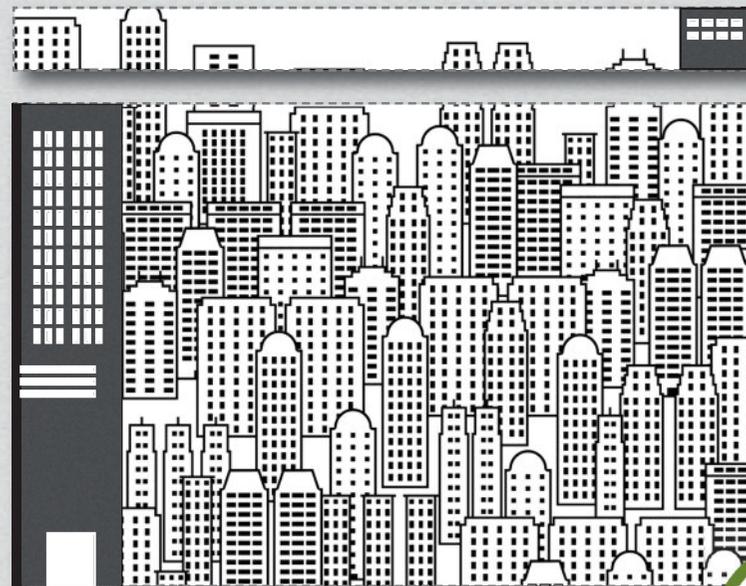
Die Investitionsstrategie der DIC Asset AG zielt auf die kontinuierliche Weiterentwicklung eines qualitätsorientierten, ertragsstarken und regional diversifizierten Portfolios. Das Immobilienportfolio ist in zwei Segmente gegliedert:

Das „**Commercial Portfolio**“ (1,9 Mrd. Euro) umfasst Bestandsimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und attraktiven Mietrenditen im Eigentum der DIC Asset AG. Das Segment „**Co-Investments**“ (0,3 Mrd. Euro) enthält Fondsbeteiligungen, Joint Venture-Investments und Beteiligungen bei Projektentwicklungen.

Eigene Immobilienmanagement-Teams in sechs Niederlassungen an regionalen Portfolio-Schwerpunkten betreuen die Mieter direkt. Diese Marktpräsenz und -expertise schafft die Basis für den Erhalt und die Steigerung der Erträge und der Immobilienwerte.



Immobilienvermögen /
Portfoliosegmente



12 % Co-Investments
Fondsbeteiligungen, Joint-Venture-
Investments, Beteiligungen bei
Projektentwicklungen

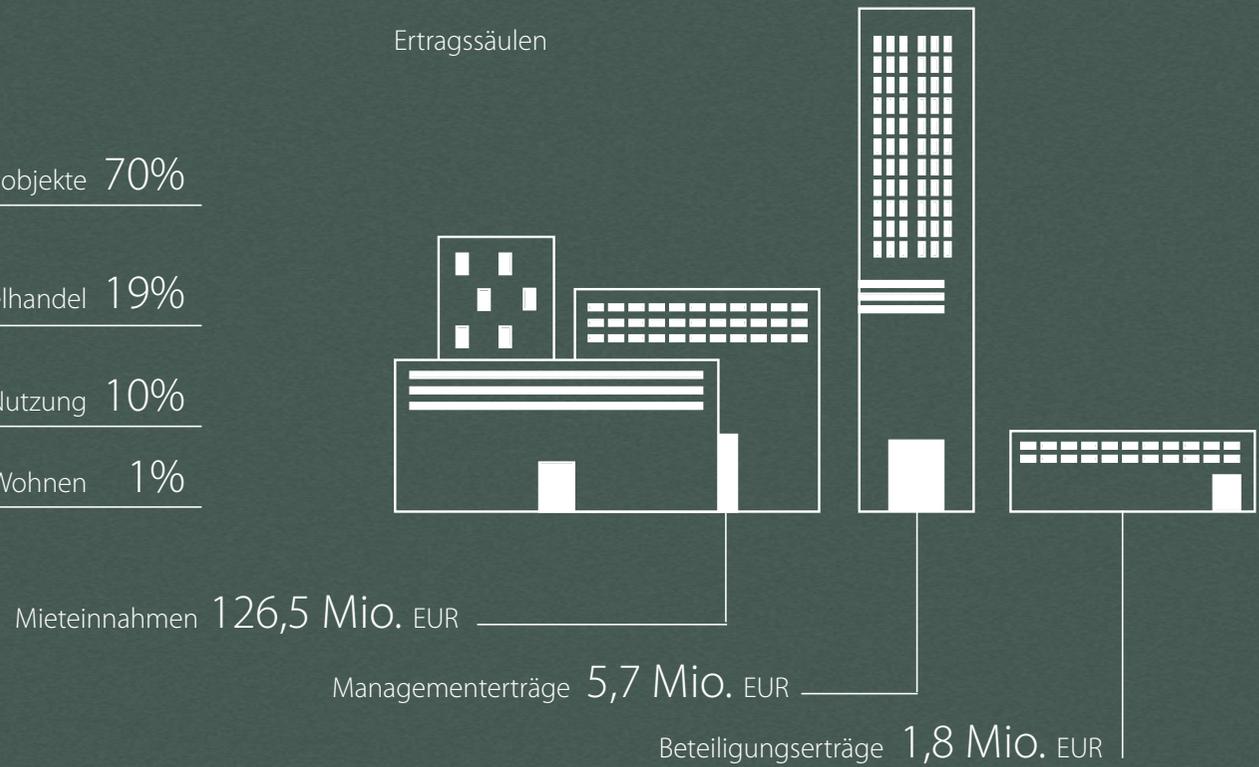
88 % Commercial Portfolio
Bestandsimmobilien mit langfristigen Mieterträgen und
hohen Mietrenditen



Nutzungsarten
Basis anteilige Mieteinnahmen p.a.



Ertragssäulen



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

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

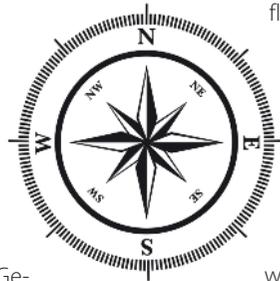
UNSERE ERTRAGS- UND INVESTMENTSTRUKTUR



VIELSCHICHTIGER DEUTSCHER MARKT

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

Der Transaktionsmarkt für deutsche Gewerbeobjekte ist stabil, langfristig liquide und findet maßgeblich auch mit internationalen Marktteilnehmern statt. Zudem bieten insbesondere Büroimmobilien eine hohe Flexibilität bei der Vermietung und meist eine gute Zweitverwendungsfähigkeit. Der inländische Markt für Ge-



werbeimmobilien ist im Vergleich zu anderen europäischen Ländern sehr heterogen, regional diversifiziert und umfasst viele Marktteilnehmer unterschiedlicher Größenordnungen.

REGIONALE SEGMENTIERUNG UND STANDORTE

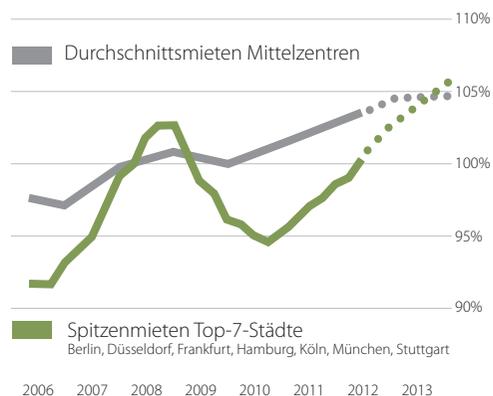
In den großen Wirtschaftszentren Frankfurt, Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln und München existieren ein hohes Büroflächenvolumen, sehr aktive Transaktionstätigkeiten und ein liquider Handel, kräftiger Wettbewerb und daher stärkere Bewegungen bei Preisen und Mieten, aber oftmals auch höherer Leerstand.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

ger ausgeprägt, dafür sind Preise und Mieten relativ stabil und der Leerstand ist meist niedriger.

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

HOHE POTENZIALE IN METROPOLEN

langfristiger Benchmarkvergleich



INVESTMENTS IN METROPOLREGIONEN

nach Investmentsumme

rd. 50%



INVESTMENTS IN MITTELZENTREN

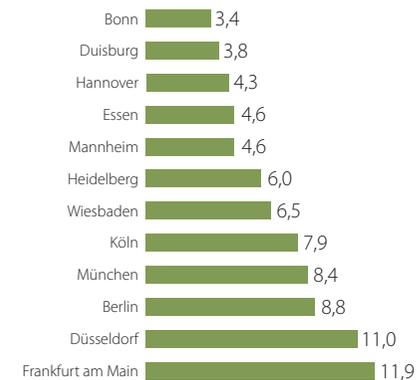
nach Investmentsumme

rd. 50%



HOHE STABILITÄT IN REGIONALEN ZENTREN

Leerstandsquote Büromarkt in %





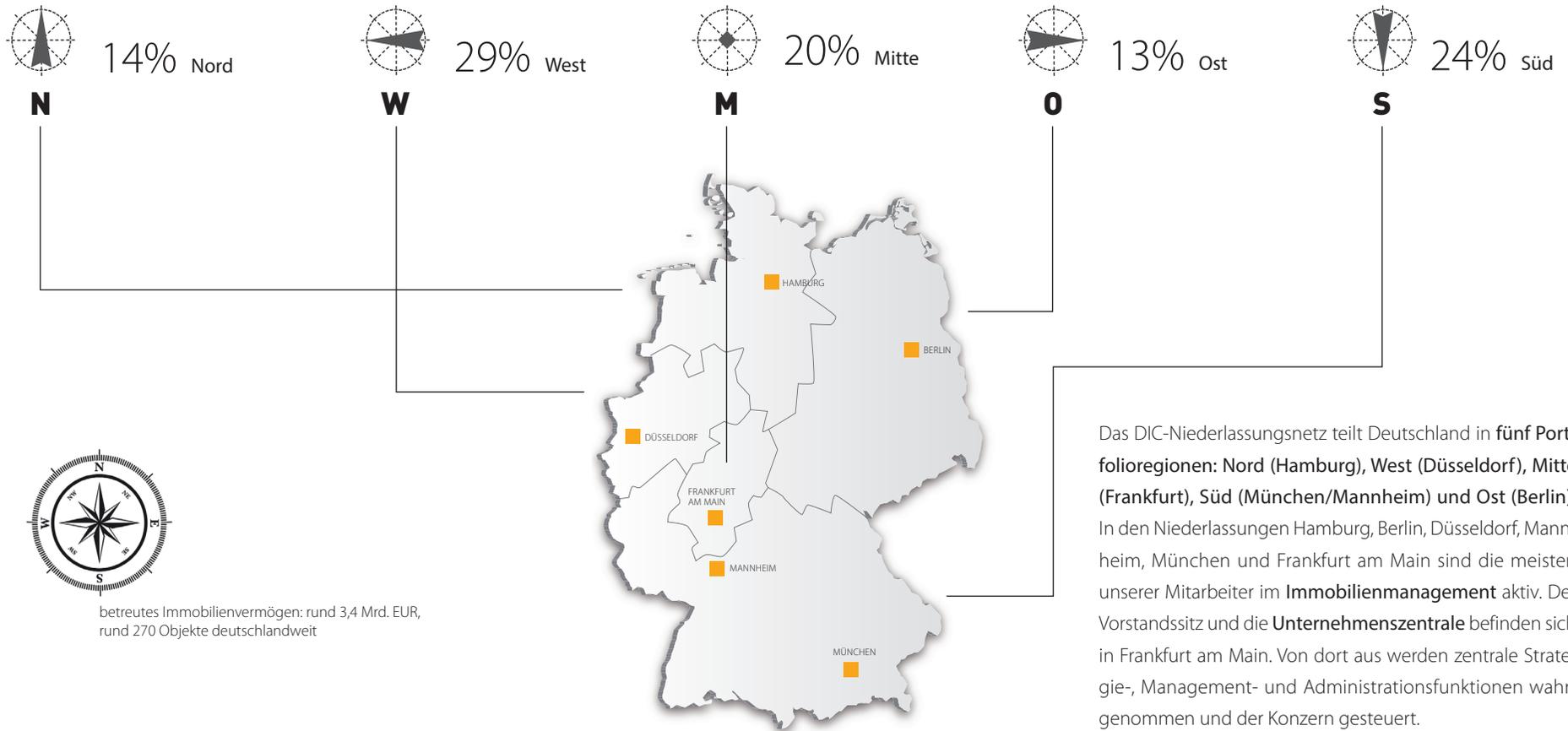
Portfolio nach Regionen*

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

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

Regionale Verteilung Portfolio

Anteile nach Mietflächen



Mieterstruktur
Basis: anteilige Mieteinnahmen p.a.



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

Die langfristige Vermietung von durchschnittlich 5,2 Jahren und der auf unter 11% reduzierte Leerstand sind eine verlässliche Grundlage für stabile Cashflows. Im Branchen-

DIVERSIFIZIERTES PORTFOLIO

vergleich ist unser Portfolio breit diversifiziert und bietet dadurch eine hohe Risikoverteilung. So besteht unsere Mieterstruktur ausgewogen aus kleinen und großen Mietern; insgesamt umfasst sie rund 1.400 gewerbliche Mietverhältnisse. Schwerpunkte bestehen zudem in unterschiedlichen wirtschaftsstarken Branchen.

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



POSITIONIERUNG UND WETTBEWERBSSTÄRKEN

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

Bei der **Akquisition** von Immobilien sind wir Wettbewerber von lokalen, nationalen und internationalen Unternehmen. Die Intensität des Wettbewerbs ist unter anderem abhängig von konjunkturellen Faktoren, der Branchensituation sowie

der Verfügbarkeit von Eigen- und Fremdkapital. Unsere regionale Präsenz und die detaillierte Marktkenntnis bringen uns eindeutige Vorteile, vor allem gegenüber dem internationalen Wettbewerb. Wir sind daher in der Lage, Akquisitionen häufig als exklusiver Bieter in Off-Market-Transaktionen zu realisieren.

Beim **Immobilienverkauf** stehen wir Marktteilnehmern mit Objekten vergleichbarer Ertrags- und Risikokategorie, Qualität und Rendite gegenüber. Dank unseres guten Zugangs zu Bankpartnern sind wir mit langfristigen Finanzierungen in der Lage, bei passenden Gelegenheiten zu verkaufen und uns darüber hinaus an die Marktbedingungen anzupassen. Zudem bieten unsere regionale Marktkenntnis und die etablierte Vernetzung im Investmentmarkt die Möglichkeit, adäquate Käufer zu identifizieren und gezielt anzusprechen und dadurch ausgesuchte Immobilien attraktiv zu platzieren. Mit unserem Angebot von **Spezialfonds** für institutionelle Anleger stehen wir in Konkurrenz zu Anbietern vergleichbarer langfristiger Anlagemöglichkeiten, vor allem Spezialfonds nach deutscher Gesetzgebung. Ein Vorteil gegenüber anderen Produkten ist, dass wir das **Assetmanagement selbst erbringen** und unsere Anleger auf die nachweisbare und

langjährige Immobilienmanagement- und Investment-Expertise vertrauen können. Darüber hinaus zeigen wir unseren Anlegern durch unsere 20%-Beteiligung ein dauerhaft gleichgerichtetes Anlageinteresse.

KONZERNSTRUKTUR

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

DIC Asset AG

Portfolio- und Assetmanagement

Commercial Portfolio

Co-Invest-
ments

Fonds Joint Venture-Portfolien

ACQUISITION



SALES

DIC Onsite GmbH

Real Estate Management

Insgesamt zählen 160 mittelbare und unmittelbare Beteiligungen zum Konzern. Dies sind mehrheitlich objekthaltende Gesellschaften, über die das operative Geschäft dargestellt wird und die wir über Zwischenholdings steuern. Alle Beteiligungen sind in den Anlagen 1 und 2 des Anhangs zum Konzernabschluss aufgeführt.

KUNDENBEZIEHUNGEN

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

Wir halten über unser Immobilienmanagement mit den bestehenden Mietern engen Kontakt, da wir vor Ort präsent sind und bei der Betreuung der Immobilien eine kontinuierliche Abstimmung und Dienstleistung erforderlich ist. Da-

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

Derzeit führen wir eine zentrale Softwarelösung für das konzernweit einheitliche Customer Relationship Management ein, die bestehende Einzellösungen integrieren wird.

Beim An- und Verkauf können wir häufig auf ein Netzwerk aus etablierten Verbindungen, mit denen wir bereits früher für beide Seiten erfolgreiche Transaktionen realisiert haben, zurückgreifen.



ZIELE UND STRATEGIEN

ÜBERBLICK

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

Klarer Fokus: Ausschließlich in Deutschland in Gewerbeimmobilien investieren

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

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

Ertragsstarkes Portfolio: Ein regional diversifiziertes Portfolio mit hohen Mietrenditen managen

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

Unser Portfolio besteht aus Immobilien mit hoher Mietrendite von durchschnittlich 6,8%, die nach der Deckung des Finanzierungs- und Managementaufwands einen attraktiven Überschuss erwirtschaften. Der Schwerpunkt unserer Aktivitäten liegt auf Büronutzung. Wir achten auf eine ausgewogene Diversifizierung, die sowohl Chancen bietet als auch Klumpenrisiken vermeidet. Unsere Mieterstruktur ist daher regional und branchenbezogen breit verteilt, rund 1.400 Mietverhältnisse bieten eine weite Risikostreuung. Mit einer Mietlaufzeit von durchschnittlichen über 5 Jahren liegen wir – trotz des aktuellen Trends zu kurzfristiger Vermietung – über dem Marktdurchschnitt.

Regionale Präsenz: Über Niederlassungen an den regionalen Portfolioschwerpunkten präsent sein

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

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

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

Eigenes Immobilienmanagement: Professionelle Betreuung mit eigenen Expertenteams gewährleisten

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

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

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

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

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

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

Diversifizierte Ertragsquellen: Hochrentierliche Bestandsimmobilien und interessante Co-Investments ausgewogen kombinieren

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

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

Internes und externes Portfoliowachstum: Wertsteigerung- potenziale sowohl am Miet- als auch am Transaktionsmarkt nutzen

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

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

Strategische Zielerreichung 2012

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

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

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





UNTERNEHMENSSTEUERUNG

Leitung und Kontrolle

▷ Vorstand

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

▷ Aufsichtsrat

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

Erklärung zur Unternehmensführung und weitere Angaben

Die Erklärung zur Unternehmensführung wurde auf der Website unter www.dic-asset.de/investor-relations/CG veröffentlicht. Die Erklärung ist zusätzlich Bestandteil des Kapitels Corporate Governance. Dort sind weiterführende Informationen zur Unternehmensführung wie beispielsweise die Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat zu finden. Ebenfalls dort aufgeführt ist der Vergütungsbericht zur Vergütung von

Vorstand und Aufsichtsrat. Unser Kontrollsystem und seine Prozesse erläutern wir detailliert im Risiko- und Chancenbericht und insbesondere in den Ausführungen zum internen Kontrollsystem.

Unternehmensinternes Planungs- und Steuerungssystem

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

Planungsprozess

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

Bestandteile der Planung:

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

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

Unternehmensspezifische Frühindikatoren

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

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

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

Steuerung anhand von Kennzahlen

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

Als grundlegendes Kontroll- und Steuerungsinstrument der Zielerreichung dient im Rahmen des Risikomanagements das

interne Kontrollsystem, das im Risiko- und Chancenbericht ab der Seite 58 detailliert erläutert wird. Ergänzt wird die routinemäßige Steuerung durch anlassbezogene Untersuchungen. 2012 haben wir an der Einführung einer Softwarelösung für das Immobilienmanagement gearbeitet. Das speziell auf Immobilienunternehmen zugeschnittene Programm wird Immobilienverwaltung und Gesellschaftsbuchhaltung, aber auch die Planungs-, Steuerungs- und Analysensysteme stärker zusammenführen und optimieren sowie die Effizienz bei Analyse und Umsetzung steigern.

Wesentliche Steuerungsgrößen und Ziele

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

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

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

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



► WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND DER LAGE DER GESELLSCHAFT

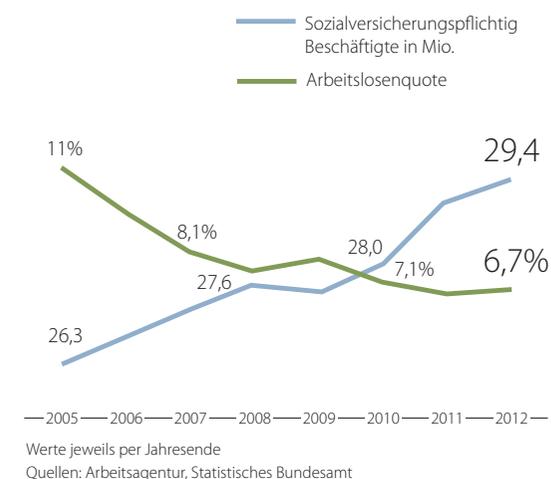
Wir sind mit unserem Ergebnis im Jahr 2012 sehr zufrieden: Wir konnten den Konzernüberschuss um 1,2 Mio. Euro auf 11,8 Mio. Euro steigern und den FFO um 4,1 Mio. Euro (+10%) auf 44,9 Mio. Euro erhöhen.

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

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

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

ENTWICKLUNG AM DEUTSCHEN ARBEITSMARKT



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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

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

Die Europäische Zentralbank hat 2012 mit zuletzt sehr massiven Mitteln zur Beruhigung der Finanzmärkte beigetragen, die bereits einige Zeit verunsichert und skeptisch auf die Reformbemühungen von überschuldeten EU-Mitgliedsstaaten reagierten. Im Juli wurde der Leitzins um 0,25% auf 0,75% gesenkt, aber erst mit der Ankündigung von möglichen unbegrenzten Anleihekäufen durch die EZB konnten die Zweifel an einem Auseinanderbrechen der Währungsunion wirksamer zurückgedrängt

werden. Die Kreditvergabepolitik der Banken war 2012 nahezu unverändert: Verhaltene Neugeschäft, intensive Prüfungen und höhere Risikoprämien waren an der Tagesordnung.

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

Branchenentwicklung

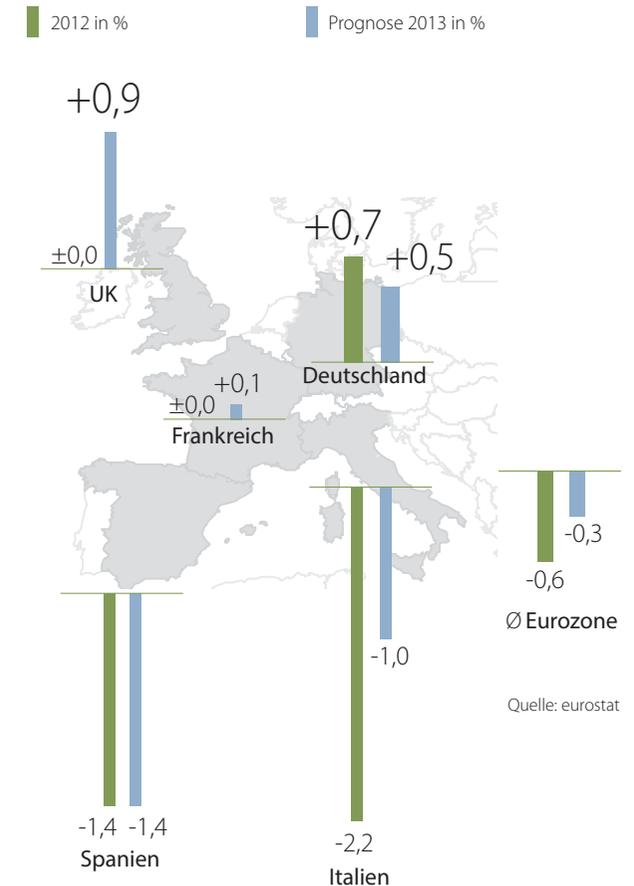
▷ Stabile Büovermietung

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

▷ Geringes Neubauvolumen, sinkende Leerstandsquote

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

BIP-WACHSTUM IN EUROPA



▷ Deutlich höheres Investmentvolumen

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

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

▷ Core-Fokus auch 2012 prägend

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

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

Besonderheiten aus den Regionen

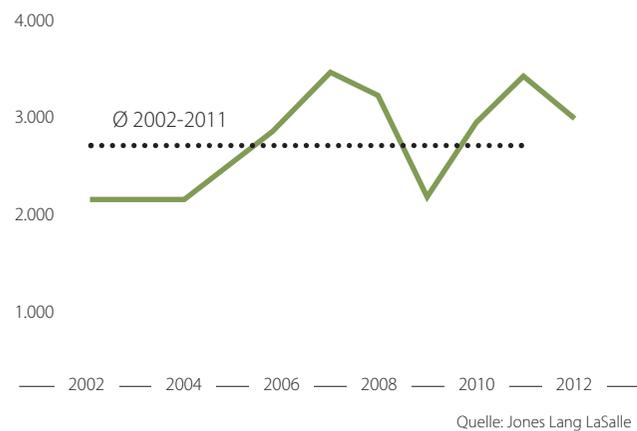
▷ Investmentmarkt Gewerbeimmobilien

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

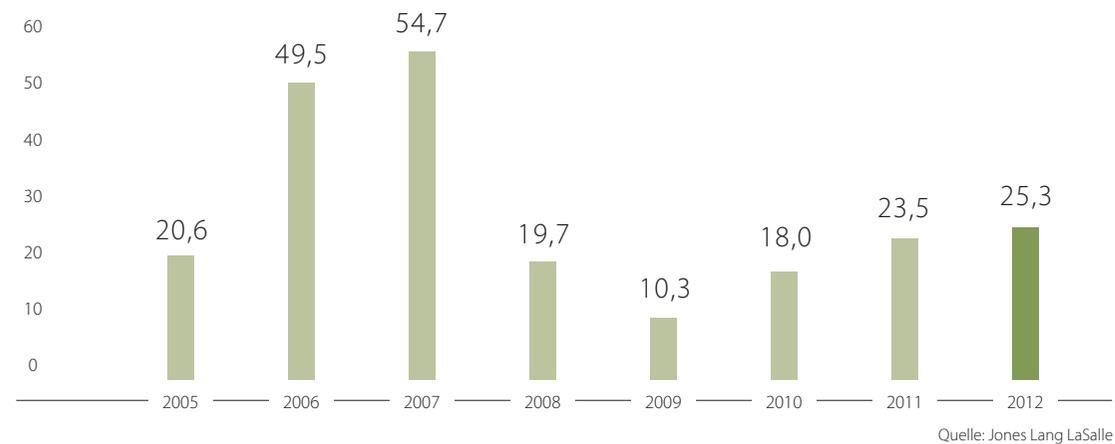
▷ Vermietungsmarkt Büroimmobilien

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

VERMIETUNGSVOLUMEN IN DEN SIEBEN DEUTSCHEN IMMOBILIENHOCHBURGEN in tsd. m²



TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN in Mrd. Euro



GESCHÄFTSVERLAUF

IMMOBILIENMANAGEMENT

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

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

Erneut hohe Vermietungsleistung von 237.800 m²

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

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

STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG

Basis vermietete Flächen in m²



VERMIETUNGSLEISTUNG

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

Top 7 Anschlussvermietungen in m²

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



Top 7 Neuvermietungen in m²

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

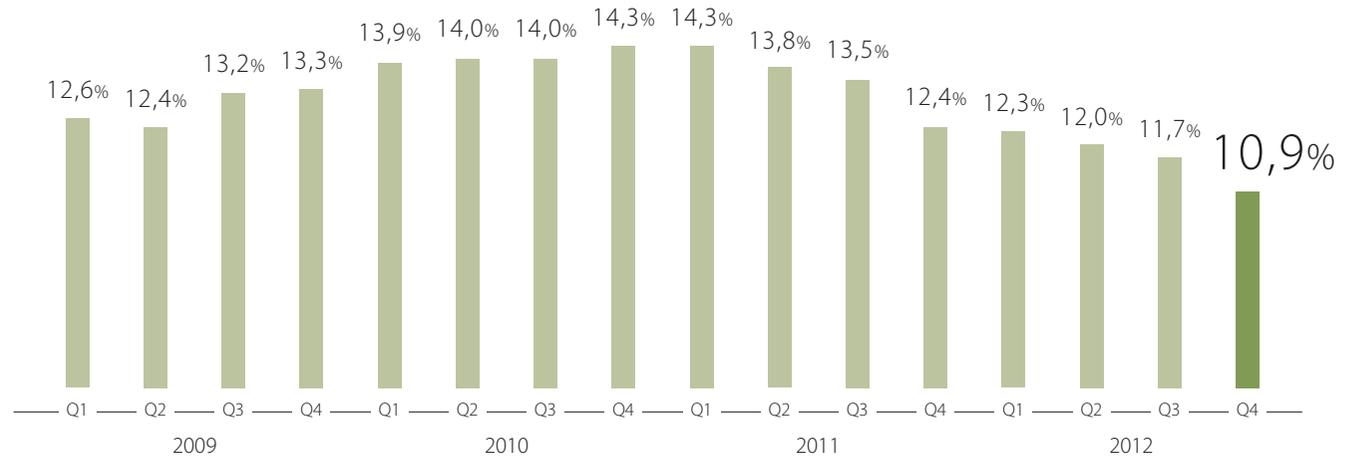
Portfolioqualität weiter erhöht

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

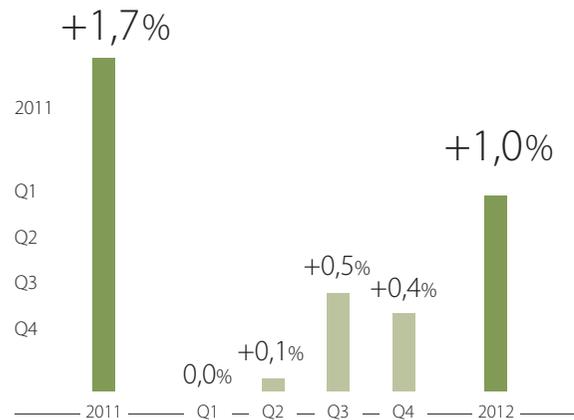
Ebenso gelang es uns, die Leerstandsquote per 31.12.2012 signifikant um 1,5 Prozentpunkte auf 10,9% zu reduzieren. Ende 2011 lag sie noch bei 12,4%. Damit haben wir unsere Planung um mehr als 0,5 Prozentpunkte deutlich übertroffen und in Summe in den letzten zwei Jahren den Leerstand um rund 3,5 Prozentpunkte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

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

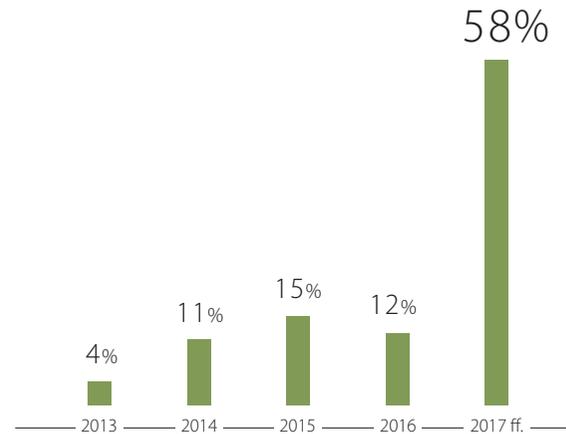
ENTWICKLUNG LEERSTANDSQUOTE
zum Quartalsende in %



WACHSTUM MIETEINNAHMEN like-for-like in %



LAUFZEIT MIETVERTRÄGE Verteilung der annualisierten Mieteinnahmen in %



Mietausläufe 2013 bereits deutlich reduziert

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

Neue EDV-Plattform für Immobilienmanagement

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

BIENENKORBHAUS, FRANKFURT

Redevelopment mit Verkauf erfolgreich abgeschlossen

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

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



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

H20, HARDENBERGSTRASSE, BERLIN

Als Multi-Tenant-Objekt repositioniert

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

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



RUHRTOWER, DUISBURG

Vollvermietung erreicht

- Objekt modernisiert und Bewirtschaftung optimiert
- Leerstand beseitigt

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



KÄFERTALER STRASSE, MANNHEIM

Erfolgreiche Nachvermietung innerhalb kürzester Zeit

- Mieter im Portfolio umplatziert
- Großvermietung über rund 9.500 m²

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



LANGENHORNER CHAUSSEE, HAMBURG

Lebendigen Mietermix geschaffen

- Stabilisierung der Mietsituation
- Ergänzende neue Mieter beleben Standort

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



MAX MITTE, MAX-STROMEYER-STRASSE, KONSTANZ

Objekt nach großer Neuvermietung voll vermietet

- Neuausrichtung der Vermietungsstrategie
- Nutzungsspezifische Mieteransprache schafft Erfolge

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



PORTFOLIO

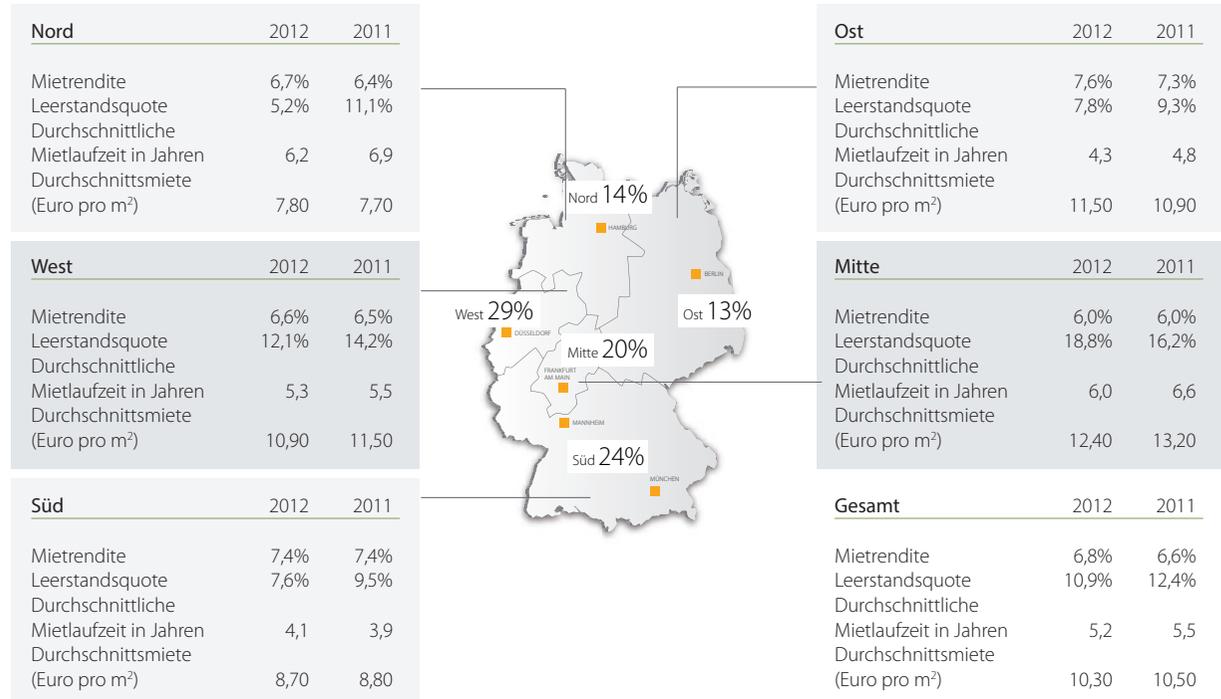
- Marktwerte unserer Immobilien nahezu stabil
- Portfolio durch Ankäufe um rund 28.000 m² erweitert
- Portfoliovolumen bei rund 2,2 Mrd. Euro

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

Entwicklung der Regionen

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

REGIONALE ENTWICKLUNG



Marktbewertung: Immobilienwerte nahezu unverändert

Für alle unsere Immobilien wird zum Ende jeden Jahres durch externe Gutachter der jeweilige Marktwert ermittelt. In diese Werte fließen objektbezogene Faktoren wie der Vermietungsgrad, die Höhe der Mieteinnahmen, die Länge der Mietverträge und Alter und Qualität der Immobilie ein. Hinzu kommen externe Faktoren wie Entwicklung des lokalen Umfelds und des allgemeinen Markts sowie des finanziellen Umfelds.

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

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

Der ermittelte Marktwert ist die geschätzte Transaktionssumme, zu welcher eine Immobilie am Tag der Bewertung bei Normalbedingungen zwischen Käufer und Verkäufer wechseln würde. Wir bilanzieren unsere Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten, weswegen eine Marktwertveränderung keine unmittelbaren bilanziellen Auswirkungen hat. Weitere Informationen zur Immobilienbilanzierung liefert das Kapitel Vermögenslage. Angaben zur Marktwertermittlung schildern wir im Anhang auf Seite 91.

ÜBERLEITUNG BEWERTUNG in Mio. EUR

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



Bürostandort direkt am Hauptbahnhof Frankfurt:
Erworben für das Commercial Portfolio



AKQUISITIONEN 2012

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

* inklusive Vermietungsgarantie des Verkäufers

Akquisitionen sorgen für Portfoliostärkung

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

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

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

Verkäufe auf 155 Mio. Euro verdoppelt

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

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

FONDSGESCHÄFT

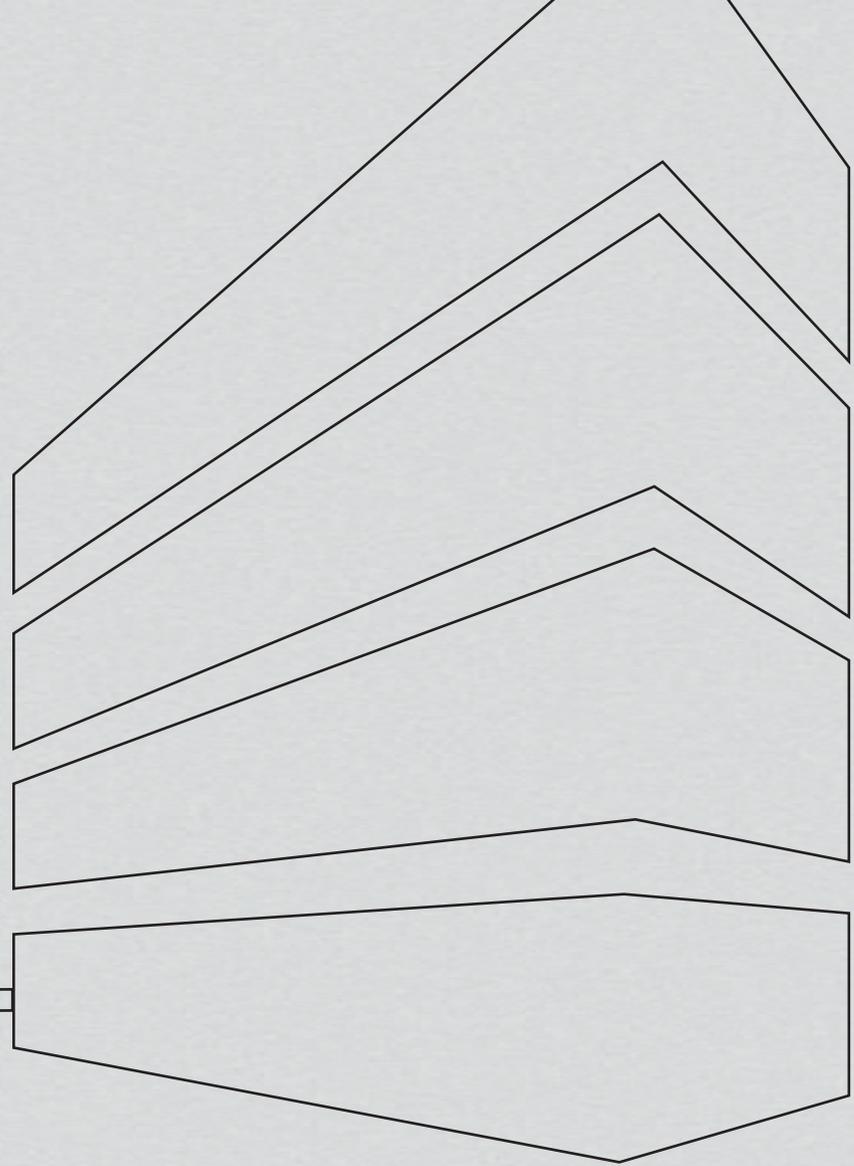
Wir konzipieren Spezialfonds und Anlagestrukturen für institutionelle Investoren (vor allem Stiftungen, Pensionsfonds, Versicherungen und private Vermögensverwaltungen). Wir beteiligen uns mit 20% als Co-Investor und bringen unsere Immobilien- und Investmentexpertise als Dienstleister ein. Zusätzlich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

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

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

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

PROJEKTENTWICKLUNGEN



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

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

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



Grundsteinlegung für den Bürokomplex „MainTor Porta“

„MainTor – The Riverside Financial District“ in Frankfurt

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

MAINTOR PRIMUS

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

WINX

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

MAINTOR PORTA

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

MAINTOR PATIO

- Rund 90 Wohnungen
- Verkauf 2012
- Baustart H1 2013

MAINTOR PALAZZI

- Rund 90 Eigentumswohnungen
- Vermarktung gestartet
- Baustart Spätsommer 2013

MAINTOR PANORAMA

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



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



**MAINTOR –
THE RIVERSIDE FINANCIAL DISTRICT**

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

Erfolgreiche Vermarktungsarbeit wird 2013 fortgesetzt

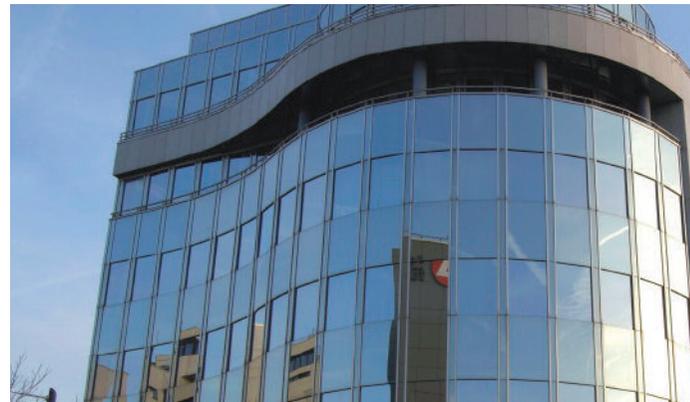
Im Februar 2013 sind damit bereits 60% des Projektvolumens in der Realisierung, das Projekt geht schneller als geplant voran. 2013 werden wir den erfolgreich gestarteten Verkauf der Eigentumswohnungen intensiv fortsetzen und ab dem Herbst die Vermarktung des zentralen Büroturms „WinX“ in den Fokus rücken.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





Opera Offices startet nach Vorverkauf

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



TRIO Offenbach fertiggestellt

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



NACHHALTIGKEIT

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

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

Zu unserem Nachhaltigkeitsansatz gehört, dass wir

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

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

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



Wesentliche Erfolge 2011/2012

- Aufnahme der Nachhaltigkeitsberichterstattung
- Dokumentation Energieverbrauch und Emissionen der DIC Asset AG
- Implementierung des Aspekts Nachhaltigkeit in die zukünftige Geschäftsstrategie
- Ernennung Nachhaltigkeitsverantwortliche auf Vorstands- und Bereichsebene
- Aufbau einheitlicher Reportingstrukturen und Ausbau der Datenbasis zur Ermittlung der Verbrauchswerte Energie (Strom, Heizung) und Wasser
- Berechnung des CO₂-Beitrages
- Projekt „Green Energy“ weitgehend umgesetzt: Bündelung der Allgemeinstromversorgung aus 100% erneuerbaren Energien
- Aufnahme von nachhaltigen Aspekten in neu ausgeschriebene und abgeschlossene Facility Management-Dienstleistungsverträge
- Mitarbeiter für das Thema Nachhaltigkeit sensibilisiert
- Kommunikation mit Mietern und Dienstleistern, um Nachhaltigkeitsaspekte in operative Prozesse zu implementieren

Meilensteinplan 2012-2016

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



MITARBEITER

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

Systematische Personalentwicklung

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

Personalentwicklung ist auch Bestandteil der Aufgaben unserer Führungskräfte. Wir unterstützen unsere Führungskräfte dabei und geben ihnen Instrumente an die Hand, unter anderem durch regelmäßige Schulungen. Darüber hinaus führen wir

regelmäßige Führungskräfte tagungen mit dem Vorstand durch. Dabei werden neben dem internen Wissensaustausch unter anderem branchen- und immobilien-spezifische Themen durch Spezialisten-vorträge vertieft.

Attraktiver Arbeitgeber

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

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

Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Studenten

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

Gehalt: Faire Entlohnung und Förderung von Leistung

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

Mitarbeiterbasis für Unternehmenswachstum ausgebaut

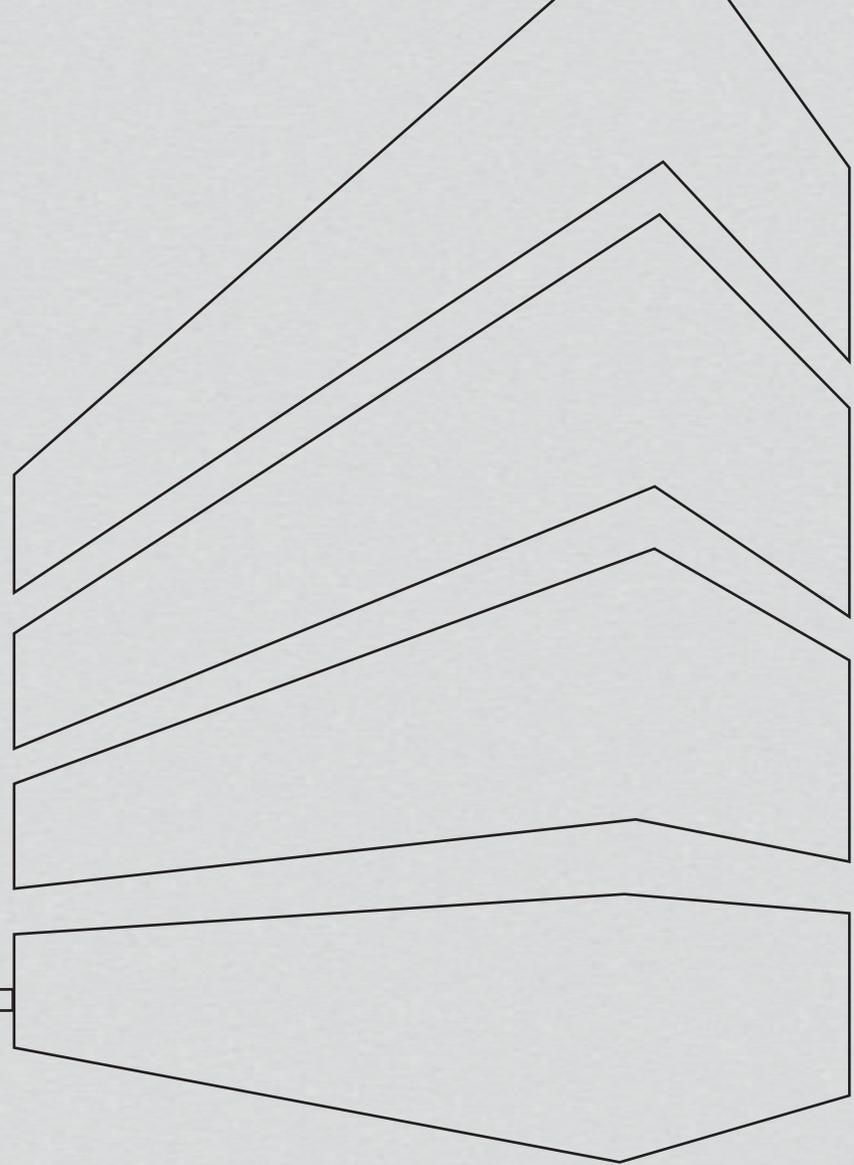
Die DIC Asset AG beschäftigte 2012 durchschnittlich 138 Mitarbeiter (2011: 122), zum Jahresende waren es 140 (2011: 127).

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

ANZAHL MITARBEITER

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

FINANZINFORMATIONEN



FINANZINFORMATIONEN

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

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

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

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

Höhere Mieteinnahmen dank Portfoliowachstum

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

Verkaufsgewinne mehr als verdoppelt

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

Immobilienmanagement-Erträge ausgebaut

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

MIETEINNAHMEN UND ERTRÄGE
AUS IMMOBILIENMANAGEMENT in Mio. Euro

ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE in Mio. Euro

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

Operative Kosten im Plan

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

Zinsergebnis deutlich unterproportional gestiegen

Wir konnten unsere Netto-Finanzierungsaufwendungen auf Vorjahresniveau halten. Dank des niedrigen Zinsniveaus sowie durch Neu- und Refinanzierungen zu günstigen Konditionen erhöhten sich die Zinsaufwendungen nur leicht um 2,1 Mio. Euro (+3%) auf 66,0 Mio. Euro und damit deutlich unterproportional zum Wachstum der Mieteinnahmen. Die Zinserträge stiegen vor allem wegen der Vergabe eines Darlehens an eine MainTor-Pro-

jektgesellschaft um 1,9 Mio. Euro (+24%) auf 9,8 Mio. Euro. In Summe blieb so das Zinsergebnis mit einer nur leichten Steigerung um 0,2 Mio. Euro mit -56,2 Mio. Euro nahezu stabil auf Höhe des Vorjahres.

FFO wächst um 10%

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

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

Beteiligungsergebnis von 1,8 Mio. Euro

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen (Co-Investments) lag mit 1,8 Mio. Euro um 0,8 Mio. Euro (-31%) unterhalb des Vorjahres. Das Ergebnis setzt sich zusammen aus unseren Fondsbeteiligungen (1,6 Mio. Euro), den Erträgen aus der Vermietung von Immobilien aus Joint-Venture-Portfolien (+1,2 Mio. Euro) sowie dem Ergebnis aus Immobilienverkäufen aus Joint-Venture-Portfolien und Projektentwicklungen (-1,0 Mio. Euro). Bei den Projektentwicklungen sorgten die schneller als erwartet realisierten Vermarktungserfolge des MainTor-Projekts für höhere Vertriebsaufwendungen, die unmittelbar das Ergebnis belasten.

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

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

Segmentergebnisse

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

ÜBERLEITUNG FFO in Mio. Euro

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

FFO UND KONZERNÜBERSCHUSS in Mio. Euro



FINANZLAGE

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

Grundprinzipien unseres Finanzmanagements

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

Unseren Finanzierungsbedarf decken wir vor allem über klassische Bankenfinanzierungen sowie über die Kapitalmärkte. 2011 haben wir eine Anleihe (5 Jahre Laufzeit, Zinssatz 5,875%, rund 70 Mio. Euro Volumen) begeben, wodurch wir unser Finanzierungsspektrum erweitert und die Flexibilität erhöht haben.

FINANZIERUNGSAKTIVITÄTEN IM COMMERCIAL PORTFOLIO 2012

in Mio. Euro

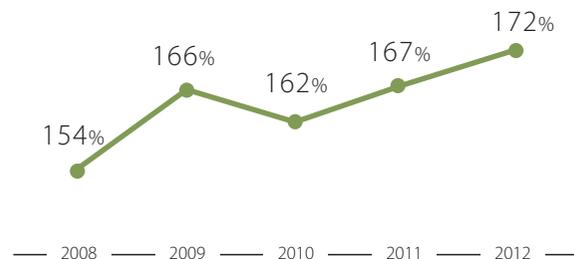
Neuaufnahme von Darlehen	+39,2
Refinanzierungen	+108,2
Aufstockung Unternehmensanleihe	+15,7
Rückführung Darlehen	-92,0

Im Rahmen einer Privatplatzierung haben wir auf das deutlich gestiegene Investoreninteresse reagiert und Ende 2012 weitere Anleihemittel im Wert von rund 16 Mio. Euro eingeworben. Im Januar 2013 haben wir die Vollplatzierung von insgesamt 100 Mio. Euro erreicht. Wir verfügen über eine große Zahl von Geschäftsbeziehungen zu unterschiedlichen Partnerbanken und vermeiden eine zu starke Abhängigkeit von einzelnen Kreditinstituten. Darlehen vereinbaren wir stets zu marktüblichen Bedingungen und überprüfen sie kontinuierlich auf Optimierungsmöglichkeiten.

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

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

ZINSDECKUNGSGRAD



Umfangreiches Finanzierungsvolumen realisiert

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

Finanzschulden reduziert

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

Finanzierungsfundament gestärkt, Kosten gesenkt

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

Refinanzierungen für 2013 frühzeitig gesichert

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

Finanzierungen werden gegen Zinsschwankungen abgesichert

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

Zinsergebnis stabil, Zinsdeckungsgrad deutlich verbessert

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzschulden lag zum 31.12.2012 bei 3,95%, 40 Basispunkte niedriger als ein Jahr zuvor (4,35%). Mit einem Zinsergebnis von -56,2 Mio. Euro liegen wir auf Vorjahresniveau. Die Zinserträge erhöhten sich von 7,9 Mio. Euro auf 9,8 Mio. Euro, der Zinsaufwand erhöhte sich von -63,9 Mio. Euro auf -65,7 Mio. Euro. Wir erzielen Zinserträge aus

der Anlage von Barmitteln sowie dem strategischen Einsatz von Mitteln im Rahmen von Co-Investments. Den Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest Cover Ratio), das Verhältnis von Nettomieteinnahmen zu Zinszahlungen, konnten wir dank der stabilen Finanzierungskosten bei höheren Mieteinnahmen um 5 Prozentpunkte von 167% auf 172% weiter steigern.

Finanzierungsverpflichtungen vollständig erfüllt

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

Weitere Angaben

Es bestehen keine außerbilanziellen Finanzierungsformen. Der Konzernabschluss bildet alle Finanzierungsarten der Gesellschaft ab. Weitere detaillierte Finanzierungsinformationen wie Laufzeiten von Darlehen oder Informationen zu derivativen Finanzierungsinstrumenten sind im Anhang ab Seite 80 beschrieben.

Komfortable Liquiditätslage

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

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



* inklusive aktuell realisierter Refinanzierungen und umgesetzter Verkäufe

Cashflow um 14% gesteigert

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

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

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

CASHFLOW in Mio. Euro

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

VERMÖGENSLAGE

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

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

Bilanzierung nach Anschaffungskosten

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

Aktiva: Abgänge und Zugänge gleichen sich nahezu aus

Die Bilanzsumme lag am 31.12.2012 mit 2.210,2 Mio. Euro um rund 34,4 Mio. Euro (-2%) unterhalb des Werts zum Vorjahresende.

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

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

Eigenkapital von rund 614 Mio. Euro

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



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

Net Asset Value steigt leicht auf 685 Mio. Euro

Die Kennzahl Net Asset Value (NAV) gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug 685,4 Mio. Euro zum Ende des Jahres 2012. Gegenüber dem

Vorjahr steigerten wir den Net Asset Value um 6,6 Mio. Euro (+1%). Positiv auf den Net Asset Value wirkten 2012 vor allem der Jahresüberschuss und die Verkaufsgewinne. Demgegenüber stand die Dividendenausschüttung und die Marktwertveränderung der Immobilien. Je Aktie betrug der Net Asset Value 14,99 Euro. Im Vorjahr betrug der NAV je Aktie 14,85 Euro. Der NNNNAV je Aktie betrug 13,13 Euro (2011: 13,12 Euro).

ÜBERBLICK BILANZ in Mio. Euro

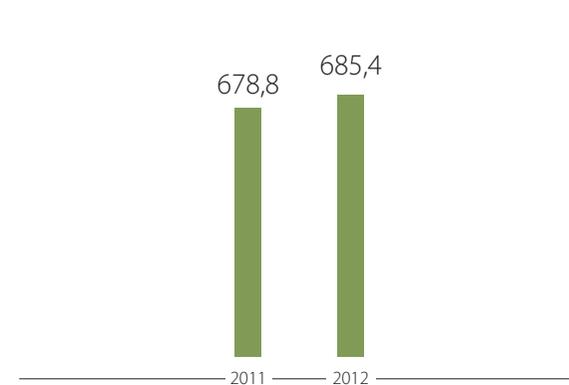
	31.12.2012	31.12.2011
Bilanzsumme	2.210,2	2.244,6
Langfristiges Vermögen	1.959,9	1.993,8
Kurzfristiges Vermögen	250,3	250,8
Eigenkapital	614,3	621,3
Langfristige Finanzschulden	1.315,1	1.324,8
Kurzfristige Finanzschulden	147,5	194,9
Sonstige Verbindlichkeiten	133,3	103,6
Summe Schulden	1.595,9	1.623,3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

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

NET ASSET VALUE in Mio. Euro

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

NET ASSET VALUE in Mio. Euro



WEITERE ANGABEN

Auswirkung von Bilanzpolitik und Bilanzierungsänderungen auf die Darstellung der wirtschaftliche Lage

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

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

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Bestimmte geleaste, gepachtete oder gemietete Güter (Operating Leasing) sind nicht in der Bilanz enthalten. Dies betrifft keine Immobilien der DIC Asset AG und hat insgesamt keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage. Nähere Angaben finden Sie im Anhang auf Seite 104.

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

➤ NACHTRAGSBERICHT

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

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

➤ RISIKO- UND CHANCENBERICHT

DAS RISIKOMANAGEMENT-SYSTEM DER DIC ASSET AG

Das Risikomanagementsystem unterstützt die DIC Asset AG beim Erreichen ihrer Ziele und ist ein elementarer Bestandteil der Unternehmensführung. Unsere Risikopolitik leitet sich deshalb unmittelbar aus der vom Vorstand vorgegebenen Geschäftsstrategie ab. Sie entspricht unserem Bestreben, nachhaltig zu wachsen sowie den Unternehmenswert zu steigern und dabei auftretende Risiken zu verlagern, zu reduzieren oder gänzlich zu vermeiden.

Im Interesse von Mietern, Mitarbeitern und Investoren schützt das Risikomanagementsystem deshalb vor kritischen Situationen und sichert den langfristigen Fortbestand des Unternehmens. Damit sichergestellt ist, dass Risiken frühzeitig erkannt und ihnen angemessen und zeitnah begegnet wird, ist dieses System in die Organisation eingebettet und für alle Mitarbeiter verbindlich. Fester Bestandteil des Risikomanagements ist das interne Kontroll- und Überwachungssystem, womit operative und finanzielle Risiken minimiert werden, Prozesse überwacht werden und sichergestellt wird, dass Gesetze und Verordnungen einschließlich der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung eingehalten werden.

Weiterentwicklung des Risikomanagements 2012

Wir optimieren das Risikomanagementsystem permanent und passen es darüber hinaus an die sich stetig weiterentwickelnden Strukturen der DIC Asset AG an. Die wesentlichen Veränderungen in der Organisation und den Prozessen unseres Unternehmens im Geschäftsjahr waren die Vorbereitung der Einführung eines neuen Softwaresystems sowie die Zusammenführung des Bereichs Portfoliomanagement mit dem Asset- und Propertymanagement der DIC Onsite. Durch diese Maßnahmenpakete haben wir unsere Prozesse effizienter gestaltet und können dank verbesserter Steuerungs- und Kontrollsysteme, Methoden und Werkzeuge Risiken besser identifizieren, bewerten und effektiver steuern.

Struktur des Risikomanagementsystems

▷ Risikofrüherkennungssystem

Das Früherkennungssystem der DIC Asset AG hat zum Ziel, alle relevanten Risiken und deren Ursachen zu erfassen, sie zu quantifizieren und zu kommunizieren. Damit wird sichergestellt, dass nötige Gegenmaßnahmen frühzeitig eingeleitet werden können. Die jeweiligen Fachabteilungen sind verantwortlich für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von Risiken. Beispielsweise werden über das Asset- und Propertymanagement Immobiliendaten auf Objektebene erfasst, aggregiert und im zentralen Controlling ergänzt, geprüft und zusammengefasst und der Unternehmensleitung berichtet. Das Risikofrüherkennungssystem wird vom Abschlussprüfer im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen jährlich gemäß § 317 Abs. 4 HGB untersucht und beurteilt.

▷ Risikoidentifikation

Alle Risiken werden zuerst identifiziert und anschließend systematisiert. Die Risikoidentifikation ist als Teil des Risikocontrollings der erste Schritt des Risikomanagementprozesses und bildet die Grundlage für den angemessenen und effektiven Umgang mit Risiken. Risiken werden nach dem Integrationskonzept im Rahmen der allgemeinen Geschäftsprozesse identifiziert. Dazu setzen wir unter anderem Instrumente wie Unternehmens- und Szenarioanalysen zur Analyse von strategischen Risiken und detaillierte Checklisten für Routineüberprüfungen ein.

▷ Risikoanalyse und -kommunikation

Unsere Mitarbeiter sind zu einem bewussten und verantwortlichen Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen ihrer Kompetenzen aufgefordert. Für alle relevanten Risiken werden Verantwortlichkeiten entsprechend der Hierarchie festgelegt. Ein identifiziertes Risiko wird auf seine Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und das potenzielle Schadensausmaß ermittelt. Im nächsten Schritt entscheiden die verantwortlichen Bereichsleiter, falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand, über eine angemessene Risikosteuerung. Infolgedessen werden geeignete Reaktionsmaßnahmen entwickelt und deren Erfolg regelmäßig überwacht. Längerfristige Risiken werden in den strategischen Planungsprozess integriert.

Risiken werden nach möglichen kumulativen Effekten analysiert und anschließend aggregiert. Dadurch kann eine Aussage zum Gesamtrisiko für den DIC Asset-Konzern ermittelt werden. Um über identifizierte Risiken sowie die wichtigsten Ereignisse im Marktumfeld zu informieren, ist das Risikomanagement als Bestandteil in unsere regelmäßigen Planungs-, Reporting- und Steuerungsroutinen integriert. Vorstand und Aufsichtsrat sowie Entscheidungsgremien werden quartalsweise und bei kritischen Themen gegebenenfalls ad hoc informiert. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Vorstand und Aufsichtsrat vollständig und zeitnah über wesentliche Risiken informiert sind.

▷ Risikosteuerung und -controlling

Wir entwickeln spezifische Reaktionsmaßnahmen mit unterschiedlichen Ausprägungen, um eine effektive Risikosteuerung zu ermöglichen. So verringern wir zum Beispiel das Risiko aus Zinsschwankungen durch entsprechende Sicherungsgeschäfte. Bei den langfristigen Projektentwicklungen hilft uns ein systematisches und umfassendes Projektmanagement mit standardisierten Projektmeilensteinen, vorläufigen Abnahmen, Teilgewerkevergaben sowie klar festgelegten Genehmigungsprozessen, die Projektrisiken zu minimieren. Das Controlling überwacht die operativen Erfolge der Risikosteuerung.

▷ Risikomanagementdokumentation

Die bestehenden Richtlinien, Verfahren, Instrumente, Risikofelder und Zuständigkeiten sind schriftlich dokumentiert und werden laufend weiterentwickelt. Eine zusammenfassende Dokumentation enthält die wesentlichen Elemente des eingeführten Regelkreislaufs des Risikomanagementsystems.

EINZELRISIKEN UND -CHANCEN

Externes Umfeld
<ul style="list-style-type: none">▷ Gesamtwirtschaft▷ Immobilienbranche▷ Regulatorische und politische Veränderungen▷ Recht
Finanzen
<ul style="list-style-type: none">▷ Zinsen▷ Finanzierung und Liquidität▷ Bewertung▷ Währungen
Strategie
<ul style="list-style-type: none">▷ Wachstum▷ Projektentwicklungen
Operatives
<ul style="list-style-type: none">▷ An- und Verkaufsplanung▷ Vermietung▷ Standort und Objekt▷ Fondsgeschäft▷ Personal▷ IT

Externes Umfeld

▷ Gesamtwirtschaft

Konjunkturelle Veränderungen können sich positiv und negativ auf unser Geschäft und die Finanz- und Ertragslage auswirken. Kurzfristige Chancen und Risiken betreffen primär den Umsatzanteil aus der Neu- und Anschlussvermietung von Mietflächen. Risiken bestehen darüber hinaus im Ausfall von Mieteinnahmen durch die Insolvenz von Mietern. Wir erwarten 2013 nur ein schwaches Wirtschaftswachstum, dies haben wir bereits in unsere Planungen integriert. Die anhaltende Staatsschuldenkrise in Europa, deren Effekte auch die deutsche Wirtschaft stärker negativ beeinflussen könnten, bleibt eine zusätzliche Belastung. Um Risiken 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.

Eine deutlichere konjunkturelle Verschlechterung halten wir in den nächsten zwölf Monaten für gering bis mäßig wahrscheinlich. Dadurch könnte ein geringer bis mittelschwerer finanzieller Negativeffekt entstehen. Eine deutliche konjunkturelle Verbesserung halten wir für gering wahrscheinlich; die positiven Auswirkungen wären gering bis mittelmäßig.

▷ Immobilienbranche

Im Vermietungsmarkt kann ein Flächenüberangebot zu Preisdruck, Margenverlusten und Leerstand führen. Demgegenüber kann eine Knappheit an Flächen zu einer hohen Nachfrage und steigenden Preisen führen. Bei der intensiven Prüfung der Immobilien vor dem Ankauf streben wir an, diese Risiken zu mindern und gleichzeitig die Chancen zu steigern. Zudem verfügen wir über ein leistungsstarkes Asset- und Propertymanagement, das auch herausfordernde Immobilienmanagementaufgaben umzusetzen weiß. Im Transaktionsmarkt bestehen darüber hinaus weitere Risiken aus der angespannten Lage des Finanzsystems. Schwierige Finanzierungsbedingungen können den Transaktionsmarkt behindern und dadurch unsere Ankaufs- und Verkaufsziele beeinträchtigen. Zudem könnten Notverkäufe durch Banken oder Investoren mit Refinanzierungsschwierigkeiten die Preisgestaltung für Verkäufe negativ beeinflussen. Dieses

Risiko würde zumindest mittelfristig keinen wesentlichen finanziellen Schaden bedeuten, da unsere Businesspläne langfristig und flexibel ausgerichtet sind. Auf der anderen Seite können sich hieraus auch attraktive Akquisitionsmöglichkeiten ergeben.

Wir gehen für 2013 bezüglich Risiken aus einer negativen Branchenentwicklung derzeit von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit aus. Dies hätte leichte bis mittelschwere finanzielle Auswirkungen.

▷ Regulatorische und politische Veränderungen

Risiken wie auch Chancen können aus der Veränderung von Rahmenbedingungen und Vorschriften entstehen. Vor allem in Ausnahmesituationen wie der Finanzkrise können staatliche Veränderungen rasch geschehen, ohne dass ausreichend Anpassungszeit gegeben ist. Für das Geschäftsjahr 2013 rechnen wir mit der Fortsetzung der Stützungsmaßnahmen für die Gemeinschaftswährung und deshalb schätzen wir sowohl Risiken wie auch Chancen durch deutliche Veränderungen als wenig wahrscheinlich ein. Die möglichen finanziellen Auswirkungen schätzen wir als ebenfalls gering ein.

▷ Recht

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 entstehen. Laufende Rechtsstreitigkeiten betreffen derzeit fast ausschließlich Aktivprozesse zur Beitreibung ausstehender Mietforderungen. Für diese Prozesskosten werden Rückstellungen gebildet und Forderungen bei Bedarf wertberichtigt. Wesentliche rechtliche Auseinandersetzungen, die ein erhebliches Risiko darstellen könnten, sind derzeit weder anhängig noch absehbar. Aus den laufenden Rechtsstreitigkeiten ergeben sich aus unserer Sicht eher Chancen als Risiken. Insgesamt schätzen wir das rechtliche Risiko und die finanziellen Auswirkungen als gering ein.

Finanzen

▷ Zinsen

Zinsrisiken ergeben sich aus den marktbedingten Schwankungen der Zinssätze (Marktzinsvolatilität) sowie aus dem unternehmenseigenen Zins-Exposure (offene Festzinspositionen, Fristenabläufe etc.). Sie können die Rentabilität, die Liquidität sowie die Finanzlage und die Expansionsmöglichkeiten der DIC Asset AG beeinträchtigen. Zur Absicherung gegen Zinsschwankungen setzen wir derivative Finanzinstrumente ein. Per 31.12.2012 sind 81% unseres Finanzierungsvolumens gegen Zinssteigerungen abgesichert. Auf Grund der Absicherung würde sich eine Zinssteigerung um 100 Basispunkte lediglich mit einem Aufwand von 3,3 Mio. Euro auf unseren Cashflow auswirken. Veränderungen des Zinsniveaus wirken sich über die Finanzinstrumente vor allem bilanzwirksam und eigenkapitalmindernd aus. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 3,95% zum 31.12.2012. Weitere Ausführungen zu Zinsrisiken finden Sie im Anhang.

Das derzeit niedrige Zinsniveau bietet andererseits Chancen für günstige Finanzierungen und für langfristige Verbesserungen unserer Finanzierungsstruktur. Wir sind daher regelmäßig in Verhandlungen mit finanzierenden Instituten. Gelingen uns außerplanmäßig frühzeitige Prolongationen oder attraktive Vereinbarungen, profitieren wir durch primär niedrigere Kosten und eine Verminderung von Finanzierungsrisiken.

Wir erwarten für 2013 mit hoher Wahrscheinlichkeit ein weiterhin niedriges Zinsniveau. Die positiven finanziellen Auswirkungen wären leicht bis mittelhoch. Demgegenüber hätte ein Zinsanstieg leichte bis mittelhohe negative Auswirkungen.

▷ Finanzierung und Liquidität

Die Risiken aus der Finanzierung haben sich in den letzten Jahren durch die europäische Staatsschuldenkrise vergrößert. Einige Immobilienfinanzierer haben das Neugeschäft eingestellt, andere Kreditinstitute haben ihre Finanzierungsbedingungen verschärft, die Risikoaufschläge erhöht und führen größere Transaktionen nur noch im Konsortium durch. Dies macht die Finanzierung insgesamt komplexer und aufwändiger. Zudem

hat sich das Ausfallrisiko von Kreditinstituten erhöht. Wir vereinbaren deshalb Kredite und derivative Finanzinstrumente nur mit Finanzinstituten, die über eine sehr gute Bonität verfügen bzw. einem Einlagensicherungsfonds angeschlossen sind.

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

Die DIC Asset AG hat im üblichen Maß Kredite mit Financial Covenants (Kreditklauseln mit Auflagen zu Finanzkennzahlen) vereinbart. Bei Nichteinhaltung der Klauseln könnten Banken Kreditkonditionen anpassen oder Kredite teilweise kurzfristig zurückfordern, was negative finanzielle Auswirkungen hätte. Im Wesentlichen sind folgende Covenants wirksam:

- ISCR (Interest Service Cover Ratio, Zinsdeckungsgrad): gibt an, wieviel Prozent des Zinsaufwands durch die Jahresnettokaltmiete gedeckt ist.
- DSCR (Debt Service Cover Ratio, Kapitaldienstdeckungsgrad): gibt an, zu wieviel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist.
- WALT (weighted average lease term): gibt den gewichteten Durchschnitt der Restmietlaufzeit an.

Bei keinem unserer Darlehensverträge dienen Aktien der DIC Asset AG als Sicherheit oder Kenngröße, so dass der Börsenkurs weder kündigungs- noch margenrelevant ist. Die Einhaltung der Kreditklauseln wird über das Risikomanagement im Bereich Corporate Finance fortlaufend und vorausschauend überwacht, eine Nichteinhaltung von Covenants fand nicht statt. Über laufende Sensitivitätsanalysen werden Abweichungen zu festgelegten Schwellenwerten umgehend dem Vorstand vorgestellt, der Art und Umfang der einzuleitenden Gegenmaßnahmen festlegt. Bei allen Neuakquisitionen war und ist der Abschluss einer langfristig tragbaren Finanzierung eine wesentliche Bedingung für die Investitionsentscheidung.

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass auf Grund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden können oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen eingegangen werden müssen. Dieses Risiko wird im Konzern auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung sowie einer monatlich rollierenden Liquiditätsplanung langfristiger Kreditlinien und liquider Mittel zentral gesteuert, um jederzeit die Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität des Konzerns sicherstellen zu können. Im Rahmen des Cash-Poolings werden die Mittel bedarfsgerecht an die Konzerngesellschaften weitergeleitet. Der Finanzierungs- und Liquiditätsbedarf für die operative Geschäftstätigkeit der DIC Asset AG ist langfristig gesichert und basiert auf langfristig planbaren Cashflows unserer Immobilien und Beteiligungen. Die Liquidität wird hauptsächlich in Form von Tages- und Termingeldanlagen vorgehalten. Darüber hinaus stehen nicht in Anspruch genommene Bankkreditlinien in Höhe von 24,4 Mio. Euro zur Verfügung. Weitere Ausführungen zu Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken finden Sie im Anhang. Chancen im Finanzierungsbereich eröffnen sich durch neue Finanzierungswege wie bspw. unsere Unternehmensanleihe oder neue Formen von Mezzanine-Finanzierungen.

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

Sensitivitätsbetrachtung: Veränderung der Immobilien-Marktwerte

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungsrate		
		+0,25%	0%	-0,25%
Szenarien Veränderung Diskontierungsrate	+0,25%	-72,3 Mio. Euro	-38,6 Mio. Euro	-2,2 Mio. Euro
	0%	-34,7 Mio. Euro	+/-0,0	+37,4 Mio. Euro
	-0,25%	+4,1 Mio. Euro	+39,8 Mio. Euro	+78,3 Mio. Euro

▷ Bewertung

Der Marktwert unseres Immobilienvermögens wird jährlich nach internationalen Richtlinien von unabhängigen externen Gutachtern ermittelt. Dieser Wert unterliegt Schwankungen, die durch externe Faktoren wie Wirtschaftslage, Zinsschwankungen, sich verändernde Mietzinsniveaus sowie durch qualitative Faktoren wie Vermietungsquote und Objektzustand beeinflusst werden.

Marktwertveränderungen können sich auf den Wertansatz des Anlagevermögens, die Bilanzstruktur insgesamt sowie die Finanzierungsbedingungen auswirken. Zur Risikominimierung verfolgen wir eine ausbalancierte Diversifikation unseres Portfolios, die Wertsteigerung unserer Immobilien vor allem durch ein konsequentes mieterorientiertes Immobilienmanagement und intensive Vermietungsaktivitäten sowie selektive Verkäufe.

Zur Quantifizierung möglicher Bewertungsrisiken wurden durch die Gutachter Sensitivitätsberechnungen zum Bilanzstichtag durchgeführt. Diese 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 38,6 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes steigt der Rückgang auf 72,3 Mio. Euro. Auf Grund unserer Bilanzierung nach dem Anschaffungskostenmodell (IAS 40.56) wirken sich Marktwertschwankungen nicht unmittelbar auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung aus. Außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf

ergibt sich erst, wenn die bilanzierten Buchwerte durch die Zeit- und Nutzungswerte der Immobilien unterschritten werden.

Angesichts des erwarteten geringen Wirtschaftswachstums und der voraussichtlich stabilen Entwicklung im Immobiliensektor rechnen wir für 2013 mit einer mittelhohen Wahrscheinlichkeit von rückläufigen Marktwerten. Die zu erwartenden Auswirkungen wären mittelhoch.

▷ Währungen

Alle unsere Mietverträge sind in Euro notiert und nahezu alle unsere Mieter sind mit ihren wirtschaftlichen Aktivitäten schwerpunktmäßig im Euro-Raum aktiv. Es existieren lediglich zwei Darlehen mit einem Gesamtvolumen von unter fünf Mio. Euro per 31.12.2012, die in Schweizer Franken vereinbart sind. In Sondersituationen kann aber auch dieses überschaubare Volumen deutlichen Schwankungen unterliegen. Die Wahrscheinlichkeit und das mögliche Ausmaß von Währungsrisiken und -chancen sowie die zu erwartenden Auswirkungen schätzen wir als gering ein.

Strategie

Aktives Portfoliomanagement ist wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensentwicklung. Die mit dem Verkauf oder dem Erwerb von Unternehmen oder Immobilien sowie mit Restrukturierungen verbundenen Risiken überwachen wir kontinuierlich und bilden bei Bedarf bilanzielle Vorsorge.

▷ Wachstum

Wir prüfen und entwickeln laufend Optionen, um unser Immobilienportfolio und unsere Geschäftstätigkeit zu erweitern. Gelingt uns die außerplanmäßige Nutzung von größeren Wachstumschancen – gegebenenfalls in Verbindung mit geeigneten Eigen- und Fremdkapitalpartnern –, könnte dies einen rascheren Ausbau von Umsatz und Erträgen erlauben. Bei Ankäufen bestehen Chancen und Risiken vor allem darin, dass Erträge und Kosten sich anders als geplant entwickeln – was meist erst mittel- bis langfristig in Erscheinung tritt. Wir reduzieren Risiken vor Ankauf durch eine ausführliche Due Diligence und danach durch die Erstellung von risikoorientierten Businessplänen, die fortlaufend an Kosten- und Ertragsentwicklungen angepasst werden. Das laufende Immobilienmanagement erhöht dagegen die Chancen für eine positive Entwicklung. Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir Immobilien für rund 135 Mio. Euro für unser Commercial Portfolio und die Co-Investments erworben, 2013 planen wir ein Akquisitionsvolumen von 150 Mio. Euro. Wir schätzen Wachstumsrisiken 2013 als wenig wahrscheinlich und die finanziellen Auswirkungen als gering ein.

▷ Projektentwicklungen

Wir sind als Co-Investor an Projektentwicklungen beteiligt und verfügen über Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Erfolgreiche Projektentwicklungen können außergewöhnliche Ertragspotenziale erschließen. Da Projektentwicklungen überwiegend langfristig angelegt sind, ergeben sich Risiken vor allem in auftretenden Abweichungen der geplanten baurechtlichen Realisierbarkeit, der geplanten Baukosten und Termine sowie im Vermietungs- bzw. Veräußerungsbereich. Um Risiken zu mindern und die Chancenpotenziale zu optimieren, 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. Verzögerungen sowie steigende Kosten würden vor allem den geplanten Projektgewinn schmälern. Um diesem Risiko vorzubeugen, werden Generalunternehmen eingeschaltet oder Einzelgewerkevergaben zu Paketen zusammengefasst, die Steuerung mit professionellen und renommierten Ingenieurbüros realisiert und die Verteilung von Risiken angestrebt.

Derzeit verfolgen wir drei Projektentwicklungen:

	Gesamtvolumen	Anteil DIC Asset AG
MainTor Frankfurt	rund 640 Mio. Euro	40%
Opera Offices Hamburg	rund 55 Mio. Euro	20%
Trio Offenbach	rund 15 Mio. Euro	100%

2012 haben wir große Vermarktungsfortschritte bei unseren Projektentwicklungen erreicht:

- Rund 60% des gesamten MainTor-Projekts sind verkauft und in Realisierung
- MainTor Porta ist zu 100%, MainTor Panorama zu 70% vermietet
- Die Bauabschnitte MainTor Primus, Panorama und Patio sowie Opera Offices Klassik sind verkauft
- Der Abschluss der Abbrucharbeiten und die Baumaßnahmen Primus und Porta laufen ohne Verzögerungen
- Langfristige Finanzierungen für alle in Realisierung befindlichen Projekte sind abgeschlossen
- Das gesamte Projekt MainTor ist deutlich vor dem Zeitplan

Restrisiken bestehen vor allem noch in der weiteren Vermietung, den Baumaßnahmen sowie der Finanzierung der verbleibenden Bauabschnitte. Auch der nächste und abschließende Bauabschnitt WinX wird erst nach ausreichender Vorvermarktung gestartet.

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate schätzen wir dieses Risiko für 2013 und seine eventuellen finanziellen Auswirkungen als gering bis mittelhoch ein.

Operatives

▷ An- und Verkaufsplanung

Unsere Planung für das Jahr 2013 enthält auch Einnahmen und Gewinne, die durch An- und Verkäufe entstehen. 2013 streben wir ein Akquisitionsvolumen von mindestens 150 Mio. Euro und ein Verkaufsvolumen von mindestens 80 Mio. Euro an. Sollten wir diese Zahlen über- oder unterschreiten, könnte sich unsere Ergebnisprognose positiv oder negativ verändern. Risiken und Chancen, von unseren Planzahlen für 2013 abzuweichen, betrachten wir als gering wahrscheinlich. Die möglichen finanziellen Auswirkungen wären gering bis mittelhoch.

▷ Vermietung

Chancen aus der Vermietung bestehen vor allem in der Stabilisierung und dem Ausbau von Einnahmen. Dies streben wir durch die Vermietung an bonitätsstarke Mieter sowie ein intensives Immobilienmanagement an. Bei Akquisitionsentscheidungen analysieren wir intensiv Objekt, Markt, Lage und Mieter. Generell streben wir langfristige Vermietungen an und ergreifen frühzeitig Maßnahmen zur Anschluss- und Neuvermietung. Durch regelmäßige Überwachung und Verbesserung der bautechnischen Qualität der Objekte optimieren wir Vermietungschancen.

Vermietungsrisiken betreffen Mietausfälle sowie Rentabilitätsrisiken auf Grund weniger ertragreicher Neu- oder Anschlussvermietungen. Den Ausfallrisiken aus Mietforderungen wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Zudem versuchen wir eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. In den Jahren 2013 und 2014 entfallen rund 37% der gesamten Mieteinnahmen auf die zehn größten Mieter. Hier handelt es sich ausschließlich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor, Telekommunikation und Handel. Mit Ausnahme der Mieter Metro und Deutsche Bahn hat kein Mieter einen Anteil von mehr als 5% am Gesamtmietervolumen.

In den Geschäftsjahren 2013 und 2014 können Mietverhältnisse mit einem Volumen von 4,4 und 12,7 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 5,5 Mio. Euro ohne fixen Endtermin periodisch. Wir gehen davon aus, dass wir wie bisher den überwiegenden Teil der auslaufenden Verträge verlängern oder frei werdende Flächen neu vermieten können. Bei einem Unterschreiten unserer Neuvermietungsziele 2013 um 10% würde dies bei einer angestrebten annualisierten Miete von rund 5,2 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von maximal 0,5 Mio. Euro führen.

Trotz des schwierigeren Marktes halten wir dank unseres umsetzungstarken Immobilienmanagements die Wahrscheinlichkeit von Vermietungschancen wie auch -risiken insgesamt für gering und deren mögliche Auswirkungen als gering bis mittelhoch.

▷ Standort und Objekt

Standortchancen und -risiken ergeben sich aus der Fehlbeurteilung der Immobilienlage sowie der Veränderung der Infrastruktur des Mikrostandortes oder der regionalen Strukturen des Makrostandortes. Wir prüfen daher Lage und Standort intensiv im Vorfeld von Investitions- und Akquisitionsentscheidungen. Im operativen Betrieb trägt unser professionelles Assetmanagement dazu bei, rechtzeitig Veränderungen im Umfeld zu erkennen und angemessen zu reagieren, beispielsweise durch Neupositionierung oder Verkauf.

Objektrisiken sind Risiken, die sich aus dem Besitz und Betrieb einer Immobilie ergeben. Hierzu zählen neben dem Verschleiß sämtliche Risiken, die sich aus der Abnutzung oder einem teilweisen Untergang des Objektes ergeben. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten, Schadstoffen oder durch Verstöße gegen baurechtliche Auflagen entstehen. Wir versuchen als Vermieter die Abnutzungsrisiken zu reduzieren, indem wir Mieter vertraglich verpflichten, das Objekt im allgemein üblichen Umfang zu nutzen und mit Instand zu halten bzw. zu setzen. Durch unser professionelles Assetmanagement schalten wir darüber hinaus Risiken aus unzureichender Objektbetreuung, Instandhaltungsversäumnissen sowie ineffizientem Kostenmanagement nahezu aus.

Wir halten die Wahrscheinlichkeit von Standort- und Objektchancen wie auch -risiken insgesamt für gering und sehen deren mögliche Auswirkungen als gering an.

▷ Fondsgeschäft

Chancen aus dem Fondsgeschäft liegen vor allem im Ausbau unseres Investitionsvolumens sowie zusätzlicher Dienstleistungen im Bereich Investment und Immobilienmanagement und dem Ausbau von Beteiligungserträgen sowie Verwaltungsgebühren.

Risiken bestehen hinsichtlich unserer Einnahmen, welche durch das verwaltete Fondsvolumen, die Mieteinnahmen der Fondsobjekte sowie durch An- und Verkaufsvergütungen beeinflusst werden. Diese Einnahmen können vor allem durch negative Verkehrswertentwicklungen, durch die Liquidation von Fonds oder von wesentlichen Mieteinnahmeausfällen in größerem Umfang negativ beeinflusst werden. Ein weiteres Risiko könnte aus ungenügendem Anlegervertrauen entstehen, das im ungünstigsten Fall zu Anteilsscheinrückgaben und Mittelabflüssen führen könnte. Die Rückgabe von Anteilsscheinen ist mit einem komfortablen zeitlichen Vorlauf vereinbart, was die Liquiditätsauswirkungen planbar macht. Leidet unsere Reputation als Anbieter von institutionellen Fondsprodukten, kann die Umsetzung von neuen Fondsaufgaben gefährdet werden. Zur Stärkung des Anlegervertrauens sind wir mit jeweils mindestens 20% an den Fonds beteiligt.

Auf Grund unserer Expertise und guten Kundenbindungen erachten wir die Eintrittswahrscheinlichkeit und den Risikoumfang als gering.

▷ Personal

Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter sind eine große Chance für die erfolgreiche Entwicklung der DIC Asset AG. Deshalb arbeiten wir daran, als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. Wir setzen vor allem auf systematisches Personalmarketing, praxisorientierte Nachwuchsförderung, gezielte Weiterbildungsmaßnahmen zum Ausbau von Kompetenzen, Leistungs- und Potenzialanalysen mit dem Ziel, attraktive Entwicklungsperspektiven zu eröffnen und die Förderung von Potenzialträgern. Schlüsselpositionen werden regelmäßig im

Hinblick auf eine vorausschauende Nachfolgeplanung analysiert, geeignete interne Kandidaten werden auf diese Aufgaben vorbereitet. Weitere Elemente sind eine zielgruppenorientierte Betreuung und Beratung sowie attraktive Anreizsysteme.

Risiken bestehen vor allem in der Fluktuation von Leistungsträgern sowie in der Gewinnung neuer geeigneter Mitarbeiter. Auf Grund unserer Maßnahmen halten wir stärkere Beeinträchtigungen und Personalrisiken für unwahrscheinlich und ihre finanziellen Auswirkungen für gering.

▷ IT

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme in den Regionen oder der Zentrale 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. Wir haben Datenwiederherstellungs- und Kontinuitätspläne entwickelt, um rasch Störungen beheben zu können. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente. Wir haben im vergangenen Jahr in einem unternehmensübergreifenden Projekt an der Einführung einer neuen EDV-Plattform gearbeitet, mit der wir ab Dezember 2012 in der Immobilien- und Gesellschaftsbuchhaltung isolierte Systeme durch eine integrierte Software ablösen. Mit dieser Investition erhöhen wir die Effizienz des Immobilienmanagements, reduzieren Schnittstellen und gewinnen an Transparenz. Zudem erhöhen wir die Sicherheit in der Kontrolle und Verwaltung unseres Immobilienbestands.

Ende Dezember 2012 wurde die neue EDV-Plattform in Betrieb genommen. Um Risiken aus der Datenmigration und der Erstanwendung zu mindern, stehen unseren Mitarbeitern in den ersten Wochen des Systemwechsels externe Berater und geschulte Erstanwender als Unterstützung zur Verfügung. Auf Grund unserer getroffenen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen schätzen wir den Eintritt von IT-Risiken insgesamt als wenig wahrscheinlich, ihre möglichen Konsequenzen als gering bis mittelhoch ein.

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKOSITUATION: VERBESSERT GEGENÜBER VORJAHR

Im Rahmen unseres Risikomanagements werden im Bereich Finanzen und Controlling die Einzelrisiken zu einer Gesamtrisikübersicht zusammengefasst.

Hinsichtlich der in diesem Bericht aufgeführten Einzelrisiken – unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit und des potenziellen Ausmaßes – sowie des aggregierten Gesamtrisikos gehen wir davon aus, dass diese Risiken die weitere Unternehmensentwicklung nicht unmittelbar gefährden können.

Insgesamt konnten wir im Verlauf des Geschäftsjahres 2012 eine Verbesserung der Risikosituation gegenüber dem Vorjahr erreichen. Dazu trugen insbesondere bei:

- Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken: Deutliche Verbesserung der Laufzeitstruktur durch den Abschluss von Finanzierungen in Höhe von rund 640 Mio. Euro
- Projektentwicklungsrisiken: Deutlicher Fortschritt bei den Projekten MainTor und Opera Offices, Vermietungs- und Verkaufserfolge
- Vermietungsrisiko: Erneut hohe Vermietungsleistung, Investitionen von knapp 20 Mio. Euro in Bestandsimmobilien
- IT-Risiken: Neues IT-System für Immobilienmanagement und Bestandsbuchhaltung in Betrieb genommen

Das Gesamtrisikoprofil der DIC Asset AG hat sich damit gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert.

Letztendlich ist jedoch trotz massiver staatlicher Unterstützungen die Staatsschuldenkrise in Europa noch nicht beseitigt. Auch die Langzeitauswirkungen von unorthodoxen Unterstützungsmaßnahmen für in Finanzierungsnot geratene Staaten sind nicht abzusehen. Die hieraus entstehenden Entwicklungen und ihre möglichen Auswirkungen können möglicherweise erhebliche Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft, ihre Unternehmen und die Immobilienbranche haben. Jedoch sind diese Auswirkungen auf Grund ihrer Komplexität derzeit weder vorhersehbar noch kalkulierbar.

INTERNES KONTROLLSYSTEM

Allgemein

Das interne Kontrollsystem (IKS) und das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess der DIC Asset AG umfassen Leitlinien, Verfahren und Maßnahmen. Wesentliche Ziele sind die Sicherheit und Effizienz der Geschäftsabwicklung, die Zuverlässigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung, die Übereinstimmung mit Gesetzen und Richtlinien sowie die Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen. Das interne Kontrollsystem besteht aus den Bereichen Steuerung und Überwachung. Organisatorisch verantwortlich für die Steuerung sind die Bereiche Corporate Finance, 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.

Externe, prozessunabhängige Prüfungsmaßnahmen für das interne Überwachungssystem werden vor allem durch den Vorstand und den Aufsichtsrat (hier insbesondere der Prüfungsausschuss) sowie den Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Abschlussprüfung erbracht.

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 Risiko- und Chancenberichts im Anhang zum Konzernabschluss gegeben.

IT-Einsatz

Wir steuern und überwachen unsere relevanten IT-Systeme auf zentraler Ebene. Die in den Einzelgesellschaften zur Erfassung buchhalterischer Vorgänge verwendete Software besteht überwiegend aus etablierten Standardbranchenlösungen. Ab Ende Dezember 2012 nutzen wir zudem ein modernes und direkt auf die Bedürfnisse von Immobiliengesellschaften zugeschnittenes System, das die Immobilienverwaltung, die Gesellschaftsbuchhaltung und auch die Planungs-, Steuerungs- und Analyse-systeme integriert. Dieses System löst Einzelsysteme ab.

Die Ordnungsmäßigkeit der von uns verwendeten Programme und Schnittstellen wird regelmäßig untersucht und bestätigt. Zu laufenden Verbesserungen dienen uns die Ergebnisse von IT-Systemprüfungen mit ihren konkreten Handlungsempfehlungen. Damit erhöhen wir die Systemsicherheit weiter und vermitteln den zuständigen Mitarbeitern weitergehendes Know-how. Unser komplettes 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 und Vermögenswerte und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge im Konzernabschluss zutreffend angesetzt, bewertet und ausgewiesen werden. Durch die Buchungsunterlagen wird eine verlässliche und nachvollziehbare Informationsbasis geschaffen.

Die Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS) werden durch Branchenstandards wie beispielsweise den Empfehlungen der EPRA ergänzt und von der DIC Asset AG als einheitliche Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze im gesamten Konzern angewandt. Die Rechnungslegungsvorschriften 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 einbezogenen Einzelabschlüsse unter Beachtung der von den Abschlussprüfern getroffenen Feststellungen und Empfehlungen. Die Konsolidierung sämtlicher Abschlüsse erfolgt im Hauptsitz in Frankfurt am Main. 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 immer vollumfänglich gewährleistet werden kann. Einmalige Geschäftsvorfälle außerhalb jeglicher Routine oder mit hoher zeitlicher Priorität 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 Kontrollrisiko. Rechnungslegungsbezogene Risiken aus Finanzinstrumenten sind im Anhang erläutert.

► SONSTIGE ANGABEN

JAHRESABSCHLUSS DER DIC ASSET AG

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die DIC Asset AG ist die Holding- und Managementgesellschaft des Konzerns. Die operativen Immobilienaktivitäten werden im Wesentlichen über die Objektgesellschaften organisiert.

Die Vermögens- und Ertragslage der DIC Asset AG wird daher vor allem durch ihr Engagement bei den Beteiligungsgesellschaften bestimmt. Die Werthaltigkeit des Beteiligungseingagements ergibt sich aus der Vermögens- und Finanzlage der Objektgesellschaften und ist insbesondere durch deren Immobilienvermögen gesichert. Die DIC Asset AG erstellt ihren Jahresabschluss nach den Vorschriften des HGB.

Die Umsatzerlöse und übrigen Erträge lagen mit 4,1 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahres (2011: 4,3 Mio. Euro). Sie betreffen Beratungs- und Dienstleistungen an Tochtergesellschaften, insbesondere im Zusammenhang mit An- und Verkäufen sowie dem Assetmanagement. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Beteiligungserträgen von -8,4 Mio. Euro (2011: -7,7 Mio. Euro) ist neben den Personal- und Verwaltungskosten in diesem Jahr auch durch Zuschüsse an Beteiligungsunternehmen von 2,9 Mio. Euro und Kosten der diesjährigen Anleiheemission von insgesamt 0,8 Mio. Euro geprägt. Die Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit unserer Anleihe betragen 4,3 Mio. Euro nach 2,6 Mio. Euro im Vorjahr. Hier wirkte sich neben der ganzjährigen Inanspruchnahme auch das höhere Nominalvolumen aus.

Die erhöhten Aufwendungen wurden durch die Ergebnisbeiträge unserer Beteiligungen, die wir im abgelaufenen Jahr nochmals steigern konnten, mehr als kompensiert: Der positive Zinssaldo gegenüber Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen erhöhte sich um 6,3 Mio. Euro (+109%) auf 12,1 Mio. Euro, deren Ausschüttungen erhöhten sich um 1,5 Mio. Euro (+11%) auf 16,1 Mio. Euro. Der Jahresüberschuss konnte somit insgesamt um 1,9 Mio. Euro (+16%) auf 14,2 Mio. Euro ge-

steigert werden. Damit haben wir unsere Ergebnisprognose aus dem Vorjahr übertroffen. Insgesamt beurteilen wir die Geschäftslage der DIC Asset AG als positiv.

Aus der Neustrukturierung einzelner Beteiligungen und Kapitalmaßnahmen resultierten per Saldo eine Minderung der Finanzanlagen um 42,8 Mio. Euro (-8%) auf 489,2 Mio. Euro (2011: 532,0 Mio. Euro).

Einhergehend mit der Optimierung der Finanzierungsstruktur im Konzern stiegen die Forderungen im Verbund- und Beteiligungsbereich um 70,9 Mio. Euro (+28%) auf 321,6 Mio. Euro. Die entsprechenden Verbindlichkeiten sanken um 24,0 Mio. Euro (-21%) auf 92,5 Mio. Euro. Insgesamt ist das Engagement in nahe stehenden Unternehmen bestehend aus Finanzanlagen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbund- und Beteiligungsbereich zum Bilanzstichtag 31.12.2012 von 666,1 Mio. Euro um 52,2 Mio. Euro auf 718,3 Mio. Euro gestiegen (+8%).

Das Fremdkapital reduzierte sich insgesamt um 14,7 Mio. Euro (-7%) auf 186,1 Mio. Euro. Dem Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen stand insbesondere die Einwerbung weiterer Mittel aus unserer Unternehmensanleihe mit einem Nominalvolumen von 16,9 Mio. Euro gegenüber. Im Eigenkapital stand dem Jahresüberschuss für das Jahr 2012 von 14,3 Mio. Euro die Dividendenzahlung für das Vorjahr von 16,0 Mio. Euro gegenüber, so dass sich das Eigenkapital der Gesellschaft um rund 1,8 Mio. Euro (-0,3%) minderte. Die Bilanzsumme sank leicht um 16,5 Mio. Euro auf 877,6 Mio. Euro (-2%). Die Eigenkapitalquote blieb mit 78,8% auf dem Niveau des Vorjahres (2011: 77,5%).

Prognose für den Einzelabschluss der DIC Asset AG

Für 2013 erwarten wir unter der Voraussetzung einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung und der Umsetzung der An- und Verkaufsziele des Konzerns eine weiter positive Entwicklung der Erträge aus Beteiligungen und des Jahresergebnisses auf dem Niveau des Jahres 2012. Wir erwarten, dass die kontinuierliche Dividendenpolitik auch im kommenden Jahr fortgeführt werden kann. Für weitere Informationen verweisen wir auf den Prognosebericht des Konzerns (Seite 70).

BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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. Angaben zur Vergütung von Aufsichtsrat und Vorstand sind im Vergütungsbericht wiedergegeben.

ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN

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 45.718.747,00 Euro besteht aus 45.718.747 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiegattungen 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.

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. 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 Vorstandsmitglie-

der 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. 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 wesentlicher Inhalt nachfolgend dargestellt wird.

▷ Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juli 2011 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juli 2016 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausnutzung der Ermächtigung 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.

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 wer-

den, 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 anderer 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, und zwar weder des Grundkapitals im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. (iii) Die Aktien können gegen Sachleistung, insbesondere zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen oder sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen oder im Rahmen von Zusammenschlüssen von Unternehmen veräußert werden. (iv) Die Aktien können verwandt werden, um Bezugs- und Umtauschrechte zu erfüllen, die auf Grund der Ausübung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungspflichten aus oder im Zusammenhang mit Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen entstehen, die von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften, an denen die DIC Asset AG zu 100% beteiligt ist, ausgegeben worden sind.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Ermächtigungsbeschluss.

Zum 31. Dezember 2012 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 2011 ermächtigt, das Grundkapital bis

zum 4. Juli 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 22.859.000,00 Euro zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die 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 ausgegebenen 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 des Grundkapitals im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung;
- (iii) wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage, insbesondere 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. Die Anzahl der in dieser Weise ausgegebenen Aktien darf 20% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder des

Grundkapitals im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung;
(iv) soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und/oder 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 19.590.000,00 Euro nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich.

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 auf Grund 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 Optionscheine beigelegt, die den Inhaber berechtigen, nach Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft zu beziehen. 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. Es kann gegebenenfalls eine in bar zu leistende Zuzahlung festgesetzt werden.

Die Wandelanleihebedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem früheren Zeitpunkt) vorsehen. 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 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.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Ermächtigungsbeschluss.

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.

Die DIC Asset AG ist 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 eines „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.

Schließlich sehen die Emissionsbedingungen der von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihe (ISIN DE 000A1KQ1N3) mit einem Volumen von bis zu 100 Mio. Euro (fällig Mai 2016) eine vorzeitige Rückzahlung nach Wahl des Gläubigers bei einem Kontrollwechsel vor. Danach hat jeder Gläubiger das Recht, aber nicht die Verpflichtung, von der DIC Asset AG die Rückzahlung oder, nach Wahl der DIC Asset AG, den Ankauf seiner Schuldverschreibungen durch die DIC Asset AG (oder auf ihre Veranlassung durch einen Dritten) insgesamt oder teilweise zu verlangen. Eine Ausübung des Wahlrechts durch einen Gläubiger wird jedoch nur dann wirksam, wenn Gläubiger von mindestens 20% des Gesamtnennbetrags der zu diesem Zeitpunkt noch ausstehenden Schuldverschreibungen die Ausübung des Wahlrechts erklärt haben. Ein Kontrollwechsel im Sinne der Emissionsbedingungen tritt ein, wenn die DIC Asset AG davon Kenntnis erlangt, dass (i) eine Person oder eine gemeinsam handelnde Gruppe von Personen im Sinne von § 2 Abs. 5 WpÜG der rechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer von mehr als 50% der Stimmrechte der DIC Asset AG geworden ist; oder (ii) eine Person die tatsächliche Kontrolle über die DIC Asset AG aufgrund eines Beherrschungsvertrags mit der DIC Asset AG gemäß § 291 AktG erlangt hat.

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 in bestimmten Fällen 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 Geschäftsjahres, das mindestens 18 Monate vor dem „Change of Control“ geendet hat.

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 Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, noch Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, noch Stimmrechtskontrollen durch am Kapital der Gesellschaft beteiligte Arbeitnehmer.

► PROGNOSE

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

Gesamtaussage

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

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

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

Wirtschaftliches Umfeld

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

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

Einschätzung der Branchenentwicklung

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

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

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

Weiterer Abbau der Leerstandsquote geplant

Dank des deutlich gesenkten Leerstands in unserem Portfolio stehen wir im Jahr 2013 vor geringeren Vermietungsaufgaben als im Jahr zuvor. Zudem laufen im Geschäftsjahr 2013 mit insgesamt rund 45.000 m² (potenziell 5,7 Mio. Euro) deutlich weniger Mietverträge als 2012 aus. Bezogen auf die gesamten Mieteinnahmen beträgt der Mietauslauf nur rund 4% gegenüber 10% im Vorjahr. Wir sind zuversichtlich, 2013 rund 200.000 m² in unserem Portfolio zu vermieten. Mit dem geringeren potenziellen Mietauslauf in 2013 erwarten wir mit dieser Leistung erneut einen zusätzlichen Abbau der Leerstandsquote um einen Prozentpunkt auf rund 10%.

Akquisitionsvolumen von mindestens 150 Mio. Euro

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

Wachstum des Fondsgeschäfts

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

Verkäufe von mindestens 80 Mio. Euro

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

Projektentwicklungen

Unsere Projektentwicklungen haben sich 2012 insgesamt deutlich besser als ursprünglich geplant entwickelt – vor allem mit den Fortschritten beim MainTor-Projekt befinden wir uns deut-

lich vor dem Zeitplan. 2013 erfolgt mit „MainTor Primus“ die Fertigstellung des ersten Gebäudes auf dem MainTor-Areal. Zudem setzen wir den erfolgreich angelaufenen Verkauf der Eigentumswohnungen fort und rücken die Vermarktung für „WinX“ ab Herbst in den Fokus. In Hamburg steht die Vermarktung von „Opera Offices Neo“ im Vordergrund unserer Aktivitäten.

Anmerkungen zur Ergebnisprognose

Unsere Prognose basiert auf wesentlichen Annahmen:

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

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

Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2013

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

Zum Anfang des Jahres präsentieren sich die Finanzmärkte in positiver Stimmung, da umfangreiche Stützungsmaßnahmen zur Stabilisierung von in Finanznot gekommenen europäischen Staaten unternommen wurden. Damit sind aber die Ursachen

der Staatsschuldenkrise nicht beseitigt, und auch Spätfolgen sind derzeit weder zu prognostizieren geschweige denn zu kalkulieren. Aus diesem Grund enthält unsere Planung zusätzliche Risikoannahmen. Trotzdem kann unsere Prognose wesentlich von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen, wenn zu Grunde liegende Annahmen nicht eintreffen oder andere außergewöhnliche Entwicklungen auftreten.

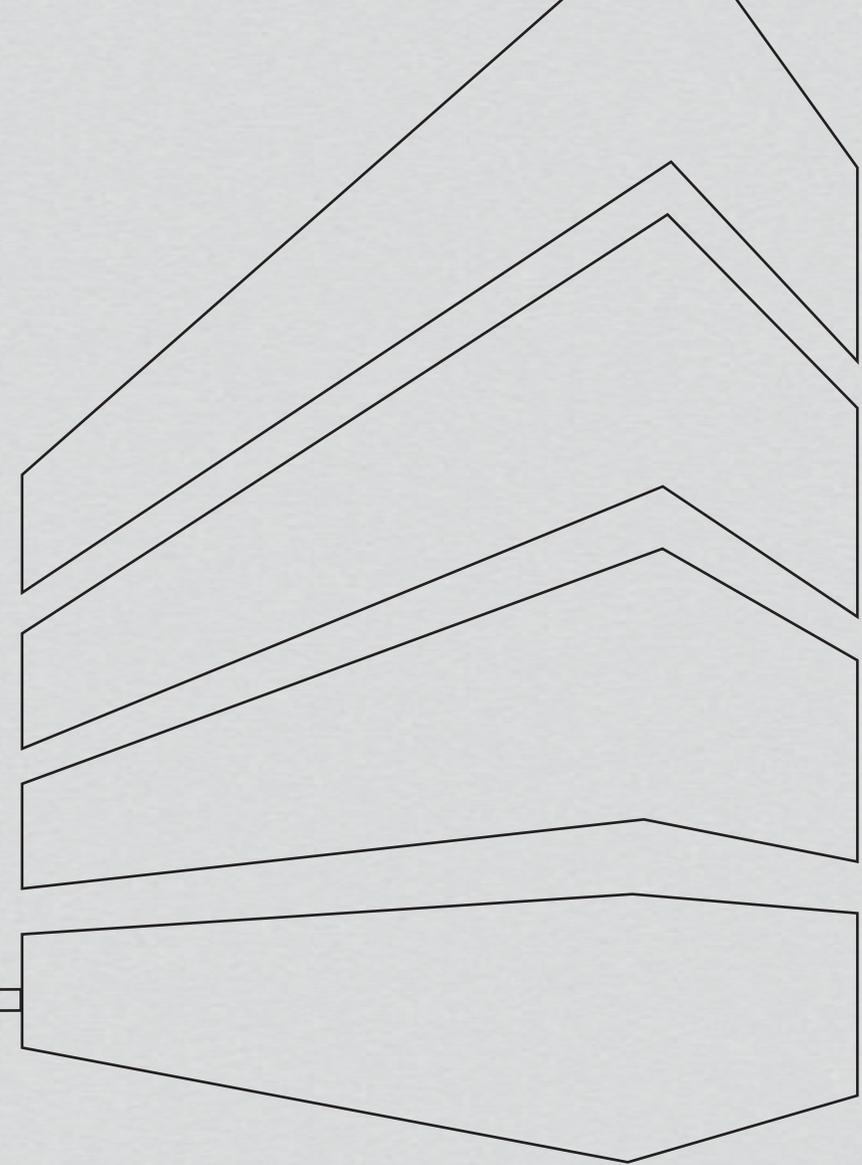
Erwartete Finanzlage 2013

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

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

KONZERNABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung	74
Gesamtergebnisrechnung	75
Bilanz	76
Kapitalflussrechnung	78
Eigenkapitalveränderungsrechnung	79



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

	Anhang	2012	2011
Gesamterträge		229.088	157.244
Gesamtaufwendungen		-160.548	-91.233
Bruttomieteinnahmen	1	126.528	116.746
Erbbauszinsen		-830	-784
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2	20.487	16.300
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	2	-22.923	-17.964
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	3	-10.066	-7.543
Nettomieteinnahmen		113.196	106.755
Verwaltungsaufwand	4	-8.847	-8.544
Personalaufwand	5	-12.123	-10.216
Abschreibungen	6	-33.522	-29.616
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	7	5.725	5.310
Sonstige betriebliche Erträge	8	689	1.174
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8	-343	-534
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen		346	640
Nettoerlös aus dem Verkauf von Immobilien		75.658	17.714
Restbuchwert der verkauften Immobilien		-71.893	-16.032
Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien	9	3.765	1.682
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten		68.540	66.011
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	10	1.781	2.617
Zinserträge	11	9.797	7.898
Zinsaufwand	11	-65.974	-63.921
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		14.144	12.605
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12	-1.913	-2.082
Latente Steuern	12	-401	89
Konzernüberschuss		11.830	10.612
Ergebnisanteil Konzernaktionäre		11.690	10.507
Ergebnisanteil Minderheitenanteile		140	105
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro	13	0,26	0,24

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

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

KONZERNBILANZ zum 31. Dezember 2012 in TEUR

Aktiva	Anhang	31.12.2012	31.12.2011	01.01.2011
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14	1.847.372	1.902.129	1.718.215
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15	490	538	519
Anteile an assoziierten Unternehmen	16	75.730	66.462	60.991
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	17	10.910	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	19	185	152	255
Aktive latente Steuern	12	25.217	24.441	19.465
Langfristiges Vermögen		1.959.904	1.993.722	1.799.445
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien		0	358	7.967
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20	3.423	2.692	2.635
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	21	135.254	128.058	105.682
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	22	7.718	7.837	7.442
Sonstige Forderungen	23	5.016	4.390	3.955
Sonstige Vermögenswerte	24	6.852	4.950	1.876
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	25	56.698	100.244	117.292
		214.961	248.529	246.849
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	26	35.307	2.300	0
Kurzfristiges Vermögen		250.268	250.829	246.849
Summe Aktiva		2.210.172	2.244.551	2.046.294

Konzernabschluss

Passiva	Anhang	31.12.2012	31.12.2011	01.01.2011
Gezeichnetes Kapital	27	45.719	45.719	39.187
Kapitalrücklage	27	614.312	614.312	569.288
Hedgingrücklage	27	-62.761	-60.077	-51.111
Bilanzgewinn	27	15.496	19.808	25.302
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital		612.766	619.762	582.666
Minderheitenanteile	27	1.556	1.497	1.473
Summe Eigenkapital		614.322	621.259	584.139
Schulden				
Unternehmensanleihe		85.195	68.589	0
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	28	1.229.893	1.256.165	1.239.804
Rückstellungen	30	1.641	0	0
Passive latente Steuern	12	11.649	10.985	8.770
Derivate	18	73.654	70.254	58.116
Summe langfristiger Schulden		1.402.032	1.405.993	1.306.690
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	28	147.540	194.923	136.278
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29	2.671	5.323	3.451
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	21	694	347	18
Rückstellungen	30	11	33	22
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	31	1.986	2.086	2.864
Sonstige Verbindlichkeiten	32	13.616	12.356	12.832
Summe kurzfristiger Schulden		166.518	215.068	155.465
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	26	27.300	2.231	0
Summe kurzfristiger Schulden		193.818	217.299	155.465
Summe Schulden		1.595.850	1.623.292	1.462.155
Summe Passiva		2.210.172	2.244.551	2.046.294

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2012 in TEUR

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

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2012 in TEUR

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

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

Unternehmensbezogene Informationen	81
Grundlagen des Konzernabschlusses	81
Konsolidierungsgrundlagen	83
Konsolidierungskreis	83
Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	84
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	88
1. Bruttomieteinnahmen	88
2. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	88
3. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	88
4. Verwaltungsaufwand	88
5. Personalaufwand	88
6. Abschreibungen	89
7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	89
8. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	89
9. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	89
10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	89
11. Zinsaufwendungen und -erträge	90
12. Ertragsteuern	90
13. Ergebnis je Aktie, Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie	91
Erläuterungen zur Bilanz	92
14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	92
15. Betriebs- und Geschäftsausstattung	93
16. Anteile an assoziierten Unternehmen	93
17. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	94
18. Derivate	94
19. Immaterielle Vermögenswerte	94
20. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	94
21. Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahe stehende Unternehmen	95
22. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	95
23. Sonstige Forderungen	95
24. Sonstige Vermögenswerte	95
25. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	95
26. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	95
27. Eigenkapital	96
28. Verzinliche Finanzschulden	98
29. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	99
30. Rückstellungen	99
31. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	100
32. Sonstige Verbindlichkeiten	100
33. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten	100
Erläuterung zur Kapitalflussrechnung	102
Segmentberichterstattung	102
Leasingverhältnisse	104
Berichterstattung zum Risikomanagement	104
Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen	105
Kapitalmanagement	107
Rechtsgeschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen	108
Sonstige Angaben	114
Übersichten	127

UNTERNEHMENSBEZOGENE INFORMATIONEN

Die DIC Asset AG („Gesellschaft“) und ihre Tochtergesellschaften („DIC Asset“ oder „Konzern“) investieren direkt oder indirekt in deutsche Gewerbeimmobilien und sind im Bereich Portfolio-, Asset- und Propertymanagement 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 4. März 2013 zur Veröffentlichung freigegeben.

GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Anwendung der International Financial Reporting Standards

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012 wurde nach den zum 31. Dezember 2012 gültigen IFRS (einschließlich Interpretationen des IFRS IC), wie sie von der EU übernommen wurden und den nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012 basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2011 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 der DIC Asset AG kommen grundsätzlich dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung. Die Einzelabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind zum Stichtag des Konzernabschlusses (31. Dezember 2012) aufgestellt.

Der Konzernabschluss ist mit Ausnahme bestimmter Posten wie beispielsweise „at Equity“ bewertete Anteile, derivative Finanzinstrumente und Hedging-Rücklage nach dem Prinzip historischer Anschaffungs- oder Herstellungskosten aufgestellt. Die angewandten Bewertungsgrundlagen werden im Einzelnen ab Seite 84 ff. beschrieben.

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 in-

nerhalb 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.

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Mutterunternehmens, 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.

Änderung nach IAS 8

Die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR) hat festgestellt, dass der Konzernabschluss der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, zum Abschlussstichtag 31.12.2010 fehlerhaft ist:

Die Anteile am DIC Office Balance I-Fonds, die in der Konzernbilanz im Posten „Anteile an assoziierten Unternehmen“ enthalten sind, sind um 3,7 Mio. Euro überbewertet. Entsprechend ist in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der Konzerngewinn vor Steuern in Höhe von 18,3 Mio. Euro um 3,7 Mio. Euro zu hoch ausgewiesen. Neben den Anschaffungskosten für diese Anteile wurde ein Barwert aus Zahlungsüberschüssen aus einem im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilien an den Fonds abgeschlossenen Vertrag bezüglich des für den Fonds durchzuführenden Asset- und Propertymanagements aktiviert. Dies verstößt gegen IAS 28.11, wonach der erstmalige Ansatz der Anteile mit den Anschaffungskosten zu erfolgen hat. Da das Asset- und Propertymanagement noch Jahr für Jahr erbracht werden muss, handelt es sich um ein schwebendes Geschäft, für das eine bilanzielle Erfassung als Vermögenswert und Bestandteil des Buchwerts der Beteiligung nicht möglich ist.

Die Veröffentlichung der Fehlerfeststellung nach § 37q Abs. 2 Satz 1 WpHG erfolgte am 21. Dezember 2012 im Bundesanzeiger.

Entsprechend IAS 8.41 ff. i.V.m. IAS 1.38-44 wurde die Fehlerkorrektur retrospektiv vorgenommen. Hierdurch haben sich per 1. Januar 2011/31. Dezember 2011 die unten stehenden Änderungen ergeben.

Neue Standards und Interpretationen

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

Im Geschäftsjahr waren keine Standards und Interpretationen erstmals anzuwenden, aus deren Anwendung sich Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben.

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 IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2012 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind bzw. deren

Anerkennung durch die EU noch aussteht. Mit Ausnahme der im Folgenden aufgeführten Regelungen erwarten wir hieraus keine wesentlichen Effekte auf den Konzernabschluss:

▷ IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“

Der IASB hat eine Änderung an IAS 1 'Darstellung des Abschlusses' herausgegeben, auf Grund derer der Ausweis der im sonstigen Ergebnis in der Gesamtergebnisrechnung dargestellten Posten geändert wird. Zukünftig müssen Unternehmen die im sonstigen Ergebnis dargestellten Posten in Abhängigkeit davon, ob sie in Zukunft über die Gewinn- und Verlustrechnung gebucht werden (sog. Recycling) oder nicht, unterteilt werden.

▷ IAS 12 „Ertragsteuern“

Die Bewertung von latenten Steuern hängt künftig davon ab, ob der Buchwert eines Vermögenswertes durch Nutzung oder Veräußerung realisiert wird.

▷ IAS 32 „Finanzinstrumente“

Der Standard wurde klarstellend hinsichtlich der saldierten Darstellung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten geändert. Die Änderungen sind ab dem Geschäftsjahr 2014 anwendbar.

▷ IFRS 9 „Finanzinstrumente“

IFRS 9 betrifft die Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten. Hieraus könnten sich bspw. auch Änderungen in der Bilanzierung von Derivaten ergeben. Der Standard ist von der DIC Asset AG ab dem Geschäftsjahr 2015 anzuwenden.

▷ IFRS 10 „Konzernabschlüsse“

Durch diesen Standard wird ein einheitliches Konsolidierungsmodell, das auf die Beherrschung von Tochterunternehmen abstellt, eingeführt.

▷ IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“

Der Standard führt Angabepflichten zu assoziierten Unternehmen und gemeinschaftlich geführten Unternehmen aus diversen Standards zusammen.

▷ IFRS 13 „Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert“

Durch den neuen IFRS 13 Standard wird ein einheitliches Rahmenkonzept zur Fair Value-Ermittlung und Erläuterungen hierzu innerhalb der IFRS eingeführt. Die Regelungen, die weitgehend mit denen der US GAAP übereinstimmen, enthalten keine Vorgaben, in welchen Fällen der beizulegende Zeitwert zu verwenden ist.

Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung der zuvor genannten Standards und Interpretationen auf den Konzernabschluss der Asset AG werden derzeit geprüft. Die Neuerungen sind ab dem Geschäftsjahr 2013 und in Teilen in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 verpflichtend.

Änderung nach IAS 8

in TEUR	1.1.2011 vor Anpassung	Korrektur- effekt	1.1.2011 nach Anpassung	31.12.2011 vor Anpassung	Korrektur- effekt	31.12.2011 nach Anpassung
Anteile an assoziierten Unternehmen	64.670	-3.679	60.991	70.057	-3.595	66.462
Bilanzgewinn	28.243	-2.941	25.302	22.739	-2.931	19.808
Passive latente Steuern	9.508	-738	8.770	11.649	-664	10.985
Abschreibungen				-29.788	+172	-29.616
Sonstiges Ergebnis				959	-319	640
Ergebnis assoziierte Unternehmen				2.386	+231	2.617
Latente Steuern				163	-74	89
Konzernüberschuss				10.602	+10	10.612
FFO				40.628	-89	40.539
Ergebnis pro Aktie (Euro)				0,24	0	0,24
FFO je Aktie (Euro)				0,92	0	0,92

EPRA-Ergebnis

EPRA steht für European Public Real Estate Association, den Verband der börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa. Die EPRA hat Empfehlungen ausgesprochen, wie Immobilienunternehmen ihre Ergebnisse berechnen und bereinigen sollen, damit diese frei von Sondereinflüssen bzw. Einmaleffekten vergleichbar sind.

Die Kennzahl „EPRA-Ergebnis“ ist die Messgröße für die dauerhafte und kontinuierliche Leistungsfähigkeit des Immobilienportfolios. Für die beiden Geschäftsjahre 2012 und 2011 ergibt sich das folgende EPRA-Ergebnis:

in TEUR	2012	2011
Ergebnis nach IFRS	11.830	10.612
Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses:		
Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	+33.229	+29.145
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.765	-1.682
Steuern aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	+26	+13
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	+293	+471
Latente Steuern in Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	-812	-942
Ergebnisbeiträge aus Co-Investments (Projektentwicklungen und Verkäufe)	+966,1	+268,4
Minderheitsanteile	-30,3	-30,3
EPRA-Ergebnis	41.737	37.855
EPRA-Ergebnis je Aktie	0,91	0,83

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-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.

Der Konzernabschluss beinhaltet die Geschäfte derjenigen Tochtergesellschaften, bei denen die DIC Asset AG unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder auf Grund ihrer wirtschaftlichen Verfügungsmacht aus der Tätigkeit der betreffenden Gesellschaften Nutzen ziehen kann, in der Regel durch einen Anteilsbesitz von mehr als 50%. Die Einbeziehung beginnt zu dem Zeitpunkt, ab dem die Möglichkeit der Beherrschung besteht. Sie 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.

Nach der Equity-Methode werden Beteiligungen bewertet, bei denen die DIC Asset AG auf Grund eines Anteilsbesitzes zwischen 20% und 50% einen maßgeblichen 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 2012 wurden neben der DIC Asset AG insgesamt 145 (2011: 144) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Anlage 1 des Anhangs S. 127). 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 ausüben kann.

Veränderungen im Konsolidierungskreis

Die DIC Asset AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Erwerbstransaktionen getätigt, die als Unternehmenszusammenschluss im Sinn des IFRS 3 zu klassifizieren sind. Der Erwerb der nachfolgend aufgeführten zum Teil inaktiven Gesellschaften bildete ausschließlich die Grundlage für die Immobilienankäufe.

Erstkonsolidierung

- DIC Objekt Stolberger Str. GmbH, Frankfurt am Main (vormals Urbis No. 22 Köln-Stolberger Straße GmbH)
- DIC Objekt ZB GmbH, Frankfurt am Main (vormals DIC Funding II GmbH, Frankfurt)
- DIC High Street Balance GmbH, Frankfurt am Main (Neugründung)
- DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main (Neugründung)

Entkonsolidierung

- DIC Objekt Zeil GmbH, Frankfurt, Verkauf per 28.12.2012

Verschmelzung

- DIC Objekt Neumarkt GmbH, Frankfurt am Main auf DIC Asset Portfolio GmbH, Frankfurt am Main
- DIC MSREF HT Objekt Mörfelden Walldorf GmbH, Frankfurt am Main auf DIC MSREF HT Objekt Krefeld GmbH, Frankfurt am Main

Die DIC Asset hält aus strategischen Motiven Anteile an 15 (2011: 13) Gesellschaften, die gemäß IAS 28.13 als assoziierte Unternehmen nach der At-equity-Methode in den Abschluss des Konzerns einbezogen werden (siehe Anlage 2 des Anhangs S. 128).

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%.

Aus der Spaltung der DIC MainTor Winx GmbH (vormals DIC MainTor Südareal GmbH) gingen die DIC MainTor Patio, Panorama und Palazzi GmbH hervor.

ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE

Bruttomieteinnahmen und Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren

Mieterträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden gemäß IAS 17.50 linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und auf Grund des betrieblichen Charakters unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Sowohl Umsatzerlöse als auch die Erträge aus der Hausverwaltung werden unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend den Vertragslaufzeiten realisiert, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar ist 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, Gefahr, Nutzen und Lasten und nicht erst bei Eintragung ins Grundbuch bzw. der Erbringung der Leistung abzüglich Skonti und Rabatte erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten oder erstellt werden, werden als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Investment Properties) klassifiziert. Sie werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. 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.

Fremdkapitalkosten werden, sofern sie direkt mit dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeord-

net 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 2012 wurden im Zusammenhang mit den laufenden Baumaßnahmen im Projekt „Trio Offenbach“ Fremdkapitalkosten in Höhe von 173 TEUR (2011: 302 TEUR) aktiviert. Das entspricht einem Fremdkapitalkostensatz von 2,99% (2011: 3,08%).

Grundstücke werden nicht abgeschrieben. Gebäude werden linear über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Sie werden jährlich auf Werthaltigkeit überprüft sowie zusätzlich, wenn zu anderen Zeitpunkten Hinweise für eine mögliche Wertminderung vorliegen.

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 14). Die Bewertung erfolgt durch unabhängige Sachverständige und wird in Übereinstimmung mit den internationalen Bewertungsstandards (IVS) durchgeführt. Der beizulegende Zeitwert wird insbesondere auf der Grundlage von diskontierten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der Discounted-Cashflow-Methode oder sofern verfügbar anhand von Kaufvertragsangeboten, Vergleichs- bzw. Marktpreisen ermittelt.

Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Eine Überprüfung auf Wertminderungsbedarf findet statt, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint.

Software für kaufmännische Anwendungen wird über drei bis fünf Jahre abgeschrieben. Die Nutzungsdauer von Konzessionen und sonstigen Rechten beträgt in der Regel zehn Jahre.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

Anteile an assoziierte Unternehmen

Die Anteile des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen werden unter Anwendung der Equity-Methode bilanziert und anfänglich mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Der Buchwert der Beteiligung wird angepasst, um Änderungen des Anteils des Konzerns am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt zu erfassen.

Der Anteil des Konzerns am Ergebnis eines assoziierten Unternehmens wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und stellt das Ergebnis nach Steuern dar.

Der Konzern überprüft zu jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte vorliegen, dass hinsichtlich der Investitionen in assoziierte Unternehmen Wertminderungsaufwand berücksichtigt werden muss. In diesem Fall wird der Unterschied zwischen Buchwert und erzielbarem Betrag als Wertminderung erfasst und entsprechend dem Ergebnis aus assoziierten Unternehmen zugewiesen.

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 Einbringbarkeit, 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.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Der Konzern klassifiziert langfristige Vermögenswerte als zur Veräußerung gehalten, wenn der zugehörige Buchwert durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Die Voraussetzungen für die Klassifizierung sind dann erfüllt, wenn die Veräußerung höchst wahrscheinlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erfolgen wird und das Management der Veräußerung zugestimmt hat. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder, sofern vorhanden, anhand von Kaufpreisangeboten. Die ihnen zuordenbaren Schulden werden gemäß IFRS 5.38 ebenfalls getrennt von den anderen Schulden in der Bilanz ausgewiesen.

Als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte werden nach ihrer Einstufung in diese Gruppe nicht mehr planmäßig abgeschrieben. Die Zinsen und Aufwendungen, die den Schulden dieser Gruppe hinzugerechnet werden können, werden gemäß IFRS 5.25 weiterhin erfasst.

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.

Anteilsbasierte Vergütungen

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

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

Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten umfassen vor allem die Anleihe und die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie derivative Finanzinstrumente mit negativem beizulegendem Zeitwert.

Verbindlichkeiten werden mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente mit ihrem Rückzahlungs- bzw. Erfüllungsbetrag oder unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die dem Erwerb oder der Emission von Finanzinstrumenten direkt zurechenbaren Transaktionskosten berücksichtigt der Konzern bei der Ermittlung des Buchwerts nur, soweit die Finanzinstrumente nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Verbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, sofern die Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag liegt.

Latente Steuern

Latente Steuern werden auf zeitlich befristete Differenzen zwischen Wertansätzen in der IFRS- und Steuerbilanz der Einzelgesellschaften, auf steuerliche Verlustvorträge und Konsolidierungsvorgänge angesetzt. Die ermittelten Differenzen werden grundsätzlich immer angesetzt, wenn sie zu passiven latenten Steuern führen. Aktive latente Steuern insbesondere auf steuerliche Verlustvorträge werden dann berücksichtigt, wenn es wahrscheinlich ist, dass die entsprechenden Steuervorteile in Folgejahren auch realisiert werden können. Wenn jedoch im Rahmen einer Transaktion, die keinen Unternehmenszusammenschluss darstellt, eine latente Steuer aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit entsteht, die zum Zeitpunkt der Transaktion weder einen Effekt auf den bilanziellen noch auf den steuerlichen Gewinn oder Verlust hat, unterbleibt die Steuerabgrenzung sowohl zum Zeitpunkt des Erstansatzes als auch danach.

Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten werden saldiert, wenn ein einklagbarer entsprechender Rechtsanspruch auf Aufrechnung besteht oder wenn die latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden für entweder dasselbe Steuersubjekt oder unterschiedliche Steuersubjekte, die beabsichtigen, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen.

Für die Berechnung der latenten Steuern werden die Steuersätze zum Realisationszeitpunkt zugrunde gelegt, die auf Basis der ak-

tuellen Rechtslage gelten oder erwartet werden. Veränderungen der latenten Steuern in der Bilanz führen grundsätzlich zu latentem Steueraufwand oder -ertrag.

Im Geschäftsjahr 2012 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 (GewSt) von 16,1% betrug der Gesamtsteuersatz 31,9%.

Laufende Ertragsteuern

Die Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende Periode werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Bei der Berechnung des Betrages werden die Steuersätze und Steuergesetze herangezogen, die zum Abschlussstichtag gelten.

Soweit ersichtlich, wurde in ausreichendem Umfang Vorsorge für 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

Die DIC Asset setzt ausschließlich im Rahmen der aktiven Sicherung von Zinsrisiken derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps und Caps ein.

Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswert oder Verbindlichkeit ausgewiesen und mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser ermittelt sich durch die Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontraktes auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven. Die erstmalige Bilanzierung erfolgt zum Entstehungstag.

Sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, werden diese als Cashflow-Hedge bilanziert. Bei Abschluss der Transaktion dokumentiert der Konzern die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel des Risikomanagements sowie die zugrundeliegende 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 effektiv kompensieren. Das bedeutet, die Änderungen des beizulegenden Zeitwertes des Sicherungsgeschäftes müssen sowohl prospektiv als auch retrospektiv in einer Bandbreite von 80% bis 125% der gegenläufigen Änderung des Zeitwertes des Grundgeschäfts liegen.

Der effektive Teil der Marktwertänderungen von Derivaten, die für eine Absicherung von Zahlungsströmen fester Verpflichtungen bestimmt sind und qualifizierte Hedges (IAS 39.88) darstellen, 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 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.

Bewegungen in der Rücklage für Cashflow-Hedges im Eigenkapital werden im Eigenkapitalspiegel sowie in der Gesamtergebnisrechnung dargestellt.

Derivate, die nicht die Kriterien einer Sicherungsbeziehung (Hedge-Accounting) erfüllen, werden entsprechend der Bewertungskategorien des IAS 39 als Financial Assets Held for Trading (FAHfT) bzw. als Financial Liabilities Held for Trading (FLHfT) klassifiziert. Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden hier direkt erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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.

▷ Konzern als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, in denen ein wesentlicher Anteil der Chancen und der Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating Leasing klassifiziert (IAS 17.8). Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und dem Abschluss eines Operating-Leasing-Vertrags entstehen, werden gemäß IAS 17.52 dem Buchwert des Leasinggegenstandes hinzugerechnet und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses korrespondierend zu den Mieterträgen als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode in der sie erwirtschaftet werden, als Ertrag erfasst.

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

▷ Konzern als Leasingnehmer

Leasinggegenstände, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden, wie z.B. PKW-Leasing, werden als Operating Leasing klassifiziert. Leasingzahlungen für Operating-Leasing-Verhältnisse werden gemäß IAS 17.33 linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses im Aufwand erfasst.

Währungsumrechnung

Die funktionale Währung sämtlicher konsolidierter Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen ist der Euro. Geschäftsvorfälle in Fremdwährung werden mit dem zum Zeitpunkt der Transaktion gültigen Wechselkurs umgerechnet. Monetäre in Fremdwährung gebundene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden mit dem Kurs zum Bilanzstichtag bewertet. Die sich daraus ergebenden Umrechnungsdifferenzen werden ergebniswirksam erfasst.

Bilanzposten in fremder Währung sind mit dem Kurs am Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsverluste von -48 TEUR (2011: -199 TEUR) 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 während des Jahres im Umlauf befindlichen Aktien. Während einer Periode neu ausgegebene oder zurückgekaufte Aktien werden zeitanteilig für den Zeitraum, in dem sie sich im Umlauf befinden, berücksichtigt.

Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Bei der 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
- 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 in zukünftigen Perioden von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen und zu erheblichen Anpassungen des Buchwertes der betroffenen Vermögenswerte und Schulden führen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Bruttomieteinnahmen

Hinsichtlich der Verteilung der Bruttomieteinnahmen auf die Regionen verweisen wir auf die Segmentberichterstattung auf Seite 102 f.

Die Neuakquisitionen von Immobilien des Jahres 2012 führen zu zusätzlichen Mieteinnahmen in Höhe von 1.775 TEUR; durch die Akquisitionen des Vorjahres wurden Mieterträge in Höhe von 7.757 TEUR im Geschäftsjahr generiert. Die Objektverkäufe des Jahre 2012 haben mit 190 TEUR Mietabgangsvolumen nur eine geringe Auswirkung auf die Mieterträge, da der wesentliche Verkauf erst am 28.12.2012 vollzogen wurde. Die Vorjahresverkäufe mindern die Mieterträge in Höhe von 1.152 TEUR.

Aufgrund intensiver Vermietungsaktivitäten wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr zahlreiche neue Mietverträge abgeschlossen. Aus diesen Verträgen resultieren zeitanteilige Mieterträge von 2.833 TEUR im Geschäftsjahr. Die zuzuordnende annualisierte Miete beträgt ca. 5.932 TEUR p.a. (2011: 5.334 TEUR p.a.).

2. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten

Die ausgewiesenen Kosten umfassen die gemäß § 1 der Betriebskostenverordnung dem Konzern durch das Eigentum am Grundstück bzw. durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen etc. laufend entstehenden umlegbaren Kosten sowie die auf Grund vertraglicher Regelungen vom Mieter zu tragenden Nebenkosten. Typischerweise werden hierunter zum Beispiel die Kosten für Wasser, Strom, Heizung, Grundsteuer sowie die notwendigen Wartungs- und Inspektionskosten verstanden.

Die Deckungslücke zwischen den Erträgen und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von 2.436 TEUR (2011: 1.664 TEUR) resultiert vornehmlich aus den Kosten, die auf Grund vertraglicher Ausnahmeregelungen nicht an den Mieter weiterbelastet werden können.

Mit Ausnahme von zwei Objekten wurden bei sämtlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mieteinnahmen erzielt. Auf die beiden Objekte entfallen direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen in Höhe von 256 TEUR (2011: 70 TEUR).

3. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen

Die sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen enthalten die Kosten, die bei der Bewirtschaftung unserer Immobilien entstehen, aber nicht auf den Mieter im Zuge der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden, weil sie mit der Erhebung der Miete bereits abgegolten sind. Dazu gehören beispielsweise Kosten für die Beseitigung der durch Abnutzung bzw. Alterung der Gebäude entstehenden baulichen Mängel, die Verwalterkosten sowie Nebenkosten bei leerstehenden Flächen.

4. Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungskosten gliedern sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

in TEUR	2012	2011
Rechts- und Beratungskosten	1.699	1.737
Miet- und Nebenkosten	969	791
Accounting- und Administration Fee	894	820
Marketing/Investor Relations	790	987
Kfz-Kosten	727	633
Prüfungskosten	540	493
Nebenkosten der Geldbeschaffung	526	530
Versicherungen/Beiträge und Abgaben	385	476
Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten	329	545
EDV-Kosten	241	298
Fremdleistungen	210	58
Aufsichtsratsvergütung	205	204
Vorsteuerschaden	397	242
Übrige	935	730
Gesamt	8.847	8.544

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Vergütungen von insgesamt 204.562,84 Euro an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt. Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 314 Abs. 1 Nr. 6. Buchstabe a) HGB, sind im Vergütungsbericht, der integraler Bestandteil des Lageberichts ist, im Kapitel „Corporate Governance“ angegeben.

Für die in den Geschäftsjahren 2012 und 2011 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2012	2011
Abschlussprüfungen	432	398
Andere Bestätigungsleistungen	75	75
Sonstige Leistungen	0	20
Gesamt	507	493

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 andere Bestätigungsleistungen betreffen die prüferische Durchsicht der Zwischenabschlüsse nach IFRS.

5. Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet die Löhne und Gehälter der Beschäftigten der DIC Asset AG und der DIC Onsite GmbH in Höhe von 11.717 TEUR (2011: 9.546 TEUR) sowie die dazugehörigen Sozialabgaben in Höhe von 1.443 TEUR (1.287 TEUR). Hiervon entfallen 705 TEUR (2011: 618 TEUR) auf Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 1.907 TEUR (19%) auf 12.123 TEUR gestiegen. Diese Entwicklung ist vor allem auf die gestiegene Mitarbeiterzahl zurückzuführen. Der aktienkursbedingt gestiegene Wertansatz der Rückstellung für die „virtuellen Aktien“ wirkt aufwandserhöhend.

Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten ist von 121 Mitarbeitern 2011 auf 138 Mitarbeiter 2012 angestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren bei der DIC Asset AG 24 Mitarbeiter und bei der DIC Onsite GmbH 114 Mitarbeiter beschäftigt.

Details hinsichtlich der Vorstandsvergütung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB, sind im Vergütungsbericht, der integraler Bestandteil des Lageberichts ist, im Kapitel „Corporate Governance“ wiedergegeben.

6. Abschreibungen

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 3.906 TEUR (13%) von 29.616 TEUR auf 33.522 TEUR.

Aufgrund einer veränderten Nutzerstruktur (von Büronutzung hin zu Einzelhandel) wurde für ein Objekt im Commercial Portfolio die Anpassung des Abschreibungssatzes notwendig. Dies führte im laufenden Jahr zu einer Abschreibung in Höhe von 857 TEUR. Ferner trägt die ankaufsbedingte Portfolioerweiterung der Jahre 2011 und 2012 zum Anstieg des Abschreibungsaufwands bei.

7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren

Die Erträge betreffen Asset- und Propertymanagement-, Vermietungs- und Verkaufsgebühren, die von der DIC Asset AG bzw. von der DIC Onsite GmbH von folgenden, nicht konsolidierten Unternehmen erhoben wurden:

in TEUR	2012	2011
DIC Office Balance I	2.262	1.642
DIC HI Portfolio GmbH	1.450	1.428
DIC Hamburg Portfolio GmbH	443	336
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	318	640
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	310	269
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	311	242
DIC HighStreet Balance	250	0
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	244	312
DIC LB Portfolio GmbH *	0	155
DIC MainTor GmbH	0	100
Kunden der DIC ONSITE GmbH	107	88
DIC Zeil Portfolio GmbH *	0	47
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Coburg GmbH	22	24
DIC EB Portfolio GmbH *	0	18
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	8	9
Gesamt	5.725	5.310

* bis 30.09.2011 quotal konsolidiert

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

8. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus der Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten in Höhe von 329 TEUR (2011: 724 TEUR) sowie Erträge aus geldwerten Vorteilen in Höhe von 341 TEUR (2011: 282 TEUR) enthalten, die sich aus der Dienstwagennutzung ergeben.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten neben aperiodischen Aufwendungen 163 TEUR (2011: 118 TEUR) auch die sich aus der Stichtagsbewertung zweier im Jahre 2003 in Schweizer Franken aufgenommenen Bankdarlehen (Nominalbetrag per 31. Dezember 2012 CHF 6.916.504,66) ergebenden Fremdwährungsverluste in Höhe von 48 TEUR (2011: 199 TEUR).

9. 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 in Höhe von 3.765 TEUR (2011: 1.682 TEUR) erzielt. Dies entspricht einer Verkaufserrendite von 5% (2011: 10%).

Von den Verkaufserlösen in Höhe von 78.829 TEUR (2011: 17.905 TEUR) wurden Verkaufskosten von 3.171 TEUR (2011: 192 TEUR) abgesetzt. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem höheren Verkaufsvolumen.

10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Der Ausweis betrifft die nach der At-Equity-Methode zu übernehmenden Gewinne und Verluste von assoziierten Unternehmen in Höhe von 1.781 TEUR (2011: 2.617 TEUR).

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen im Jahr 2012 ist wesentlich geprägt durch die Ausschüttungen aus den beiden bestehenden Fonds DIC Office Balance I und DIC HighStreet Balance. Ferner wurden neun Objektverkäufe vorgenommen, die insgesamt Verkaufserlöse in Höhe von 41.355 TEUR (2011: 37.103 TEUR) generierten. Der anteilige Veräußerungsverlust der DIC Asset AG betrug -85 TEUR (2011: Veräußerungsgewinn 245 TEUR).

Zu den Anpassungen der Vorjahreszahlen nach IAS 8 verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel „Grundlagen des Konzernabschlusses“.

11. Zinsaufwendungen und -erträge

Der Aufwand aus der Amortisation der im Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten entstehenden Bearbeitungsgebühren betrug im Geschäftsjahr 1.559 TEUR (2011: 1.557 TEUR).

Aus der Unternehmensanleihe resultiert ein effektiver Zinsaufwand in Höhe von 4.776 TEUR (2011: 2.632 TEUR). Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergibt sich ein Aufwand in Höhe von 25 TEUR (2011: 0 TEUR).

Das ausgewiesene Finanzergebnis beinhaltet einen Ertrag von 78 TEUR (2011: Aufwand 157 TEUR) aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten (Zinsswaps und Caps) zum beizulegenden Zeitwert und aus der Ineffektivität von zwei Swaps 0 TEUR (2011: 249 TEUR). Aus der beendeten Sicherungsbeziehung von zwei Swaps ergibt sich im Geschäftsjahr eine direkt im Eigenkapital erfasste Auflösung (OCI) in Höhe von 33 TEUR. Aus der Marktbewertung dieser Swaps resultiert ein Aufwand bzw. Ertrag in Höhe von -18 TEUR und + 3 TEUR.

12. Ertragsteuern

in TEUR	2012	2011
Laufende Steuern	-1.913	-2.082
Latente Steuern	-401	89
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.314	-1.993

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 (1.223 TEUR) sowie aus Gewerbesteuern (832 TEUR) zusammen.

Die latenten Steuern resultieren aus zeitlichen Differenzen zwischen Steuerbilanzwerten und IFRS-Bilanzwerten sowie aus bestehenden ertragsteuerlichen Verlustvorträgen.

Im Konzern bestehen körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von 72 Mio. Euro (2011: 50 Mio. Euro) und gewerbsteuerliche

Verlustvorträge von 62 Mio. Euro (2011: 53 Mio. Euro). Die Verluste sind zeitlich unbegrenzt vortragbar.

Ausschlaggebend für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die Einschätzung der Unternehmensleitung zur Realisierung der aktiven latenten Steuern. Dies ist abhängig von der Entstehung künftiger steuerpflichtiger Gewinne während der Perioden, in denen sich steuerliche Bewertungsunterschiede umkehren und steuerliche Verlustvorträge geltend gemacht werden können. Die DIC Asset geht davon aus, dass auf Grund der Planung für die jeweiligen Portfolien das zukünftige steuerpflichtige Einkommen ausreichen wird, um die aktiven latenten Steuern wahrscheinlich realisieren zu können. Die heutige Einschätzung bezüglich der Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern kann sich ändern und höhere oder niedrigere Wertberichtigungen erforderlich machen.

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund sechs Mio. Euro (2011: 12 Mio. Euro) sowie gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund acht Mio. Euro (2011: 22 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern gebildet.

Die latenten Steuern werden auf der Basis der Steuersätze ermittelt, die zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. voraussichtlich gelten werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurden der Körperschaftsteuersatz von 15%, der Solidaritätszuschlag von 5,5% sowie gesellschaftsspezifische Gewerbesteuersätze (i. d. R. 16,10%) zugrunde gelegt.

Der latente Steueraufwand bzw. -ertrag stellt sich im Vergleich zum Jahr 2011 wie folgt dar:

in TEUR	2012	2011
Steuerliche Verlustvorträge	-113	+2.308
Immobilienbewertung	-250	-1.212
Derivate	-4	+44
Aktivierung „mietfreier Zeiten“	+67	-41
Kapitaltransaktionskosten	0	-325
Anleihebegebung	-110	-465
Übrige Anpassungen	+9	-220
Gesamt	-401	+89

Die latenten Steueransprüche und -schulden sind folgenden Sachverhalten zuzuordnen:

in TEUR	31.12.2012		31.12.2011	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Verlustvorträge	11.722	0	11.835	0
Immobilien	1.830	10.641	1.461	10.000
Derivate	11.665	0	11.121	0
Langfristige verzinssliche Finanzschulden	0	691	0	581
Übrige	0	317	24	404
Summe	25.217	11.649	24.441	10.985

Die latenten Steuern auf die im sonstigen Ergebnis berücksichtigten Posten betragen 600 TEUR (2011: 1.904 TEUR). Davon entfallen auf die Bewegungen der Cashflow-Hedges des Konzerns 544 TEUR (2011: 1.878 TEUR) und auf die der assoziierten Unternehmen 56 TEUR (2011: 26 TEUR).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen (Outside Basis Differences) in Höhe von 99,6 Mio. Euro (2011: 82,0 Mio. Euro) und auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit assoziierten Unternehmen in Höhe von 11,1 Mio. Euro (2011: 11,5 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern angesetzt. Der Ansatz ist in beiden Fällen unterblieben, da es nicht wahrscheinlich ist, dass sich diese temporären Differenzen in absehbarer Zeit umkehren werden.

Zu den Anpassungen der Vorjahreszahlen nach IAS 8 verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel „Grundlagen des Konzernabschlusses“.

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

in TEUR	2012	2011
Konzernergebnis vor Steuern	14.144	12.605
Anzuwendender gesetzlicher Steuersatz	31,925%	31,925%
Erwarteter Steueraufwand	4.515	4.024
Erhöhung oder Minderung der Ertragsteuerbelastung durch:		
GewSt-Kürzung und abweichende Steuersätze	-3.217	-4.375
Steuerfreie Erträge	-123	-413
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	1.764	1.966
Auswirkungen assoziierter Unternehmen	199	-76
Auswirkungen von nicht angesetzten steuerlichen Verlusten	-869	1.160
Steuern für Vorperioden	19	-241
Sonstige Effekte	26	-52
Tatsächlicher Gesamtsteueraufwand	2.314	1.993

Der anzuwendende Soll-Steuersatz wurde auf Basis der in Deutschland geltenden Steuersätze 2012 und 2011 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.

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

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie beträgt 0,26 Euro pro Aktie (2011: 0,24 Euro pro Aktie). Bei der Berechnung wurde der den Konzernaktionären zustehende Ergebnisteil in Höhe von 11.690.498,09 Euro (2011: 10.509.955,70 Euro) sowie die durchschnittliche Anzahl der während des Jahres im Umlauf befindlichen Aktien von 45.718.747 Stück (2011: 44.278.787 Stück) zu Grunde gelegt.

Zu den Anpassungen des Ergebnisses je Aktie auf Grund der Fehlerfeststellung der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR) verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel „Grundlagen des Konzernabschlusses“.

Für 2012 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 16.002 TEUR (0,35 Euro pro Aktie) zu beschließen. Die Dividende wird in Höhe von 8.281 TEUR der Kapitalertragsteuer unterliegen. Diese beläuft sich voraussichtlich auf 2.184 TEUR. 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 2012 und 31. Dezember 2011 berechnet:

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Buchwert der Immobilien Immobilien gemäß IFRS 5 Wertdifferenz zum Zeitwert	1.847.372 35.307 -3.736	1.902.129 2.300 -11.401
Marktwert der Immobilien *	1.878.943	1.893.028
Beteiligungsbuchwert Co-Investments Wertdifferenz zum Zeitwert	75.730 6.044	66.462 2.746
Marktwert der Beteiligungen	81.774	69.208
+/-sonstige Aktiva / Passiva Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	216.164 -1.462.628	239.948 -1.519.677
Nettokreditverbindlichkeiten IFRS 5 Minderheitenanteile	-27.300 -1.556	-2.231 -1.497
NAV	685.396	678.779
Latente Steuer auf Differenz Zeitwert/Buchwert	-8.699	-7.169
NNAV	676.698	671.610
Zeitwert der Derivate Wertdifferenz zum Zeitwert der Nettokreditverbindlichkeiten	-73.645 -2.708	-70.254 -1.677
NNNAV	600.345	599.679
NAV/Anteil	14,99	14,85
NNAV/Anteil	14,80	14,69
NNNAV/Anteil	13,13	13,12

* inkl. Minderheitenanteile

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	2012	2011
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	2.032.288	1.820.238
Zugänge aus Erwerb	62.564	214.988
Zugänge aus Erweiterungsinvestitionen	21.638	16.885
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	38.446	2.632
Abgänge	70.379	17.191
Stand 31.12.	2.007.665	2.032.288
Abschreibungen		
Stand 01.01.	130.159	102.023
Zugänge	32.514	29.515
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	759	332
Abgänge	3.139	1.047
Stand 31.12.	160.293	130.159
Buchwert 01.01.	1.902.129	1.718.215
Buchwert 31.12.	1.847.372	1.902.129
Beizulegender Zeitwert	1.878.943	1.893.028
Wertdifferenz	-3.736	-11.401

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte basieren vollständig auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Gutachter Cushman & Wakefield, die eine Bewertung nach den International Valuation Standards vorgenommen haben. Die Bemessung der Marktwerte stützt sich auf eine Barwertberechnung (Discounted Cashflow-Methode). Im Allgemeinen wurde eine Cash-Flow-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 durchschnittlichen Umlaufrendite von langfristigen festverzinslichen Bundesanleihen ableiten lässt, sowie einer immobilien-spezifischen Risikoprämie zusammen, die die eingeschränkte Fungibilität von Immobilieninvestitionen im Verhältnis zu fungibleren Anlageformen wie Aktien oder Renten widerspiegelt. Die in Ansatz gebrachte durchschnittliche Umlaufrendite für die letzten zehn Jahre (2003 bis 2012) betrug 3,40% (2011: 3,70%). Die immobilien-spezifische Risikoprämie lag in einer Spannbreite von 1,60% bis 3,60% (2011: 1,30% bis 3,30%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz betrug gleichlautend zum Vorjahr 6,25% bis 6,50%.

Der für die Endwertkapitalisierung angesetzte Zinssatz entspricht der im heutigen Immobilienkapitalmarkt zu beobachtenden Verzinsung plus eines objektbezogenen Risikoaufschlags. In Abhängigkeit der Qualität, Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Kapitalisierungsraten zwischen 5,25% und 9,00%.

Für die Durchführung von Impairmenttests auf Investment Properties gemäß IAS 36 werden die Buchwerte der Immobilien, mit Ausnahme der „als zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen“ klassifizierten Immobilien, den aus den Verkehrswerten abgeleiteten Nutzungswerten der Objekte gegenübergestellt. Der Vergleich erfolgt ausgehend von den Bruttoverkehrswerten, 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 der Verbleib der Immobilie im Konzern, die sich daraus ergebenden prognostizierten Cashflows und die auf Grund unseres konzerneigenen Assetmanagements gegenüber der Standardbewertung reduzierten Verwaltungskosten ins Gewicht. Im Weiteren erfolgte die Ermittlung eines sachgerechten vermögenswert-spezifischen Kapitalisierungszinssatzes nach den Kriterien des IAS 36 A17.

Neben der bereits im Risiko- und Chancenbericht auf Seite 62 im Lagebericht dargestellten Sensitivitätsanalyse für die Zeitwerte haben wir eine Sensitivitätsberechnung für die Nutzungswerte der Immobilien vorgenommen, um so Auswirkungen von

potentiellen Zinsschwankungen besser beurteilen zu können. Daraus ergab sich folgendes Ergebnis:

Veränderung Value in Use der Immobilien

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungsrates		
		+0,25%	0%	-0,25%
Szenarien Veränderung Diskontierungsrates	+0,25%	-90,4 Mio. Euro	-45,8 Mio. Euro	+3,2 Mio. Euro
	0%	-45,6 Mio. Euro	+/-0,0	+50,8 Mio. Euro
	-0,25%	+0,7 Mio. Euro	+47,8 Mio. Euro	+100,1 Mio. Euro

Sollten sich die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze auf Grund der gesamtwirtschaftlichen bzw. unternehmerischen Situation um 25 Basispunkte erhöhen, würde der Nutzungswert um 90,4 Mio. Euro sinken. Ein Abwertungsbedarf würde sich daraus für den Konzern nicht ergeben. Reduzieren sich die Zinssätze in gleichlautender Höhe, würde sich der Nutzungswert um 100,1 Mio. Euro erhöhen.

In den Anschaffungskosten zum 31.12.2012 sind Fremdkapitalzinsen in Höhe von 475 TEUR (2011: 2.801 TEUR) enthalten.

Beim Konzern bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und keine vertraglichen Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln.

Im Geschäftsjahr wurde der letzte Abschnitt (0,6 Mio. Euro) einer im Jahr 2009 eingegangenen Investitionsverpflichtung in Höhe von insgesamt 3,2 Mio. Euro abgewickelt. Aus aktuellen vertraglichen Vereinbarungen ergeben sich gegenüber unseren Mietern für das Jahr 2013 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 3,8 Mio. Euro. Im Vorjahr bestanden Verpflichtungen in vergleichbarer Höhe.

15. Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	2012	2011
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	1.249	1.064
Zugänge	86	185
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	1.335	1.249
Abschreibungen		
Stand 01.01.	711	545
Zugänge	134	166
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	845	711
Buchwert 01.01.	538	519
Buchwert 31.12.	490	538

16. Anteile an assoziierten Unternehmen

in TEUR	31.12.2012		31.12.2011		31.12.2010	
Beteiligungen an:	Stimmrechts- anteil	Buchwert	Stimmrechts- anteil	Buchwert	Stimmrechts- anteil	Buchwert
DIC Office Balance I (Fonds)	14,0%	37.660	14,0%	30.580	17,0%	23.815
DIC HighStreet Balance (Fonds)	17,0%	3.149	0%	0	0%	0
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	40,0%	22.187	40,0%	21.702	40,0%	21.547
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	20,0%	4.522	20,0%	4.111	20,0%	3.573
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	20,0%	4.405	20,0%	3.958	20,0%	4.263
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	20,0%	3.729	20,0%	3.518	20,0%	3.202
DIC MainTor III GmbH	40,0%	68	40,0%	1.275	40,0%	2.590
Deutsch Immobilien Chancen Real Estate GmbH	20,0%	10	0%	0	0%	0
DIC Opportunistic GmbH	20,0%	0	20,0%	1.253	20,0%	1.818
DIC Development GmbH	20,0%	0	20,0%	61	20,0%	63
DIC MainTor Verwaltungs GmbH	40,0%	0	40,0%	4	40,0%	5
DIC GMG GmbH	20,0%	0	20,0%	0	20,0%	2
PRO DIC GmbH					50,0%	113
		75.730		66.462		60.991

Zu den Anpassungen von Vorjahreszahlen nach IAS 8 verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel „Grundlagen des Konzernabschlusses“.

Die DIC Asset AG ist mit 20% am Kapital der Spezialfonds DIC Office Balance I und DIC HighStreet Balance beteiligt und stellt mit dem Ausschussvorsitzenden eines von sieben bzw. sechs stimmberechtigten Mitgliedern in deren Anlageausschüssen. Ferner erbringt der Konzern Leistungen im Asset- und Propertymanagement.

Die Gewinn- und Verlustanteile des Konzerns an assoziierten Unternehmen, die alle nicht börsennotiert sind, sowie die Anteile an ihren Vermögenswerten und Schulden stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2012	2011
Vermögenswerte	1.619.301	1.574.368
Schulden	1.296.289	1.281.536
Nettovermögen	323.012	292.832
Erträge	102.208	87.372
Aufwendungen	91.350	78.118
Jahresergebnis	10.858	9.254

17. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen

Mit Darlehensvertrag vom 29. Juni 2012 hat die DIC Asset AG der DIC Hamburg Portfolio GmbH ein Darlehen in Höhe von 11.000 TEUR ausgereicht. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis 31.12.2015 und wird mit 7,25% p.a. verzinst. Durch dieses Darlehen wurde ein im Jahr 2008 gewährtes und ursprünglich am 31.12.2012 fällig werdendes Darlehen abgelöst.

18. Derivate

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzinstrumente:

in TEUR	31.12.2012		31.12.2011	
	Nominalvolumen	Zeitwert	Nominalvolumen	Zeitwert
Aktiva				
Zinssicherungskontrakte (Caps)	20.000	0	20.000	62
Passiva				
Zinssicherungskontrakte (Swaps)	977.466	73.654	1.065.155	70.254

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

Zum 31. Dezember 2012 sind die negativen Marktwerte nach Abzug latenter Steuern mit 60.769 TEUR (2011: 58.806 TEUR) im Eigenkapital abgegrenzt. Die Zinssicherungskontrakte haben Restlaufzeiten zwischen drei Monaten und acht Jahren.

in TEUR	2012		2011	
	Nominalwert	Zeitwert	Nominalwert	Zeitwert
Laufzeit <= 1 Jahr	55.900	583	146.500	3.988
Laufzeit > 1 Jahr	921.566	73.071	918.655	66.266

Im Geschäftsjahr 2012 bestanden bei den Beteiligungsgesellschaften, an denen die DIC Asset AG mittelbar und unmittelbar zu 20% bzw. 40% beteiligt ist, Zinssicherungskontrakte in Form von Swaps, Caps und Collars zur Absicherung der zukünftigen variablen Cashflows aus Zinszahlungen. Die abgesicherten anteiligen Volumina und Zeitwerte aus Sicht der DIC Asset stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2012		2011	
	Nominalwert	Zeitwert	Nominalwert	Zeitwert
Swaps	100.323	-2.367	122.456	-2.010
Caps	20.260	0	21.811	12
Collars	20.260	-222	10.311	-93

Die Objektgesellschaften zahlen Festzinssätze zwischen 0,79% und 4,00%, oder eine Verzinsung in Höhe des 3-Monats-Euribor. Die Aufwendungen und Erträge aus der Absicherung der zukünftigen Zahlungsströme werden, soweit sie effektive Sicherungsbeziehungen betreffen, erfolgsneutral im Eigenkapital abgegrenzt. Die DIC Asset AG weist ihren Anteil in Höhe von -1.992 TEUR (2011: -1.692 TEUR) nach Abzug latenter Steuern gemäß IAS 28.39 im Konzerneigenkapital in der Hedging-Rücklage aus.

19. Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	2012	2011
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	591	588
Zugänge	148	3
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	739	591
Amortisation		
Stand 01.01.	439	333
Zugänge	115	106
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	554	439
Buchwert 01.01.	152	255
Buchwert 31.12.	185	152

20. 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 2012 wurden Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 934 TEUR (2011: 1.623 TEUR) gebildet.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2012	2011
Stand 01.01.	1.623	1.210
Zugänge	158	699
Verbrauch	96	160
Auflösung	751	126
Stand 31.12.	934	1.623

Es wurden Forderungen in Höhe von 1.237 TEUR (2011: 1.259 TEUR) im Geschäftsjahr abgeschrieben. Zum Bilanzstichtag bestanden keine überfälligen, nicht wertberichtigten Forderungen.

21. Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahe stehende Unternehmen

Die Forderungen resultieren vornehmlich aus Darlehensgewährungen. Die Darlehen werden mit durchschnittlich 4,5% bis 9,25% pro Jahr verzinst. Detaillierte Angaben zu den Beziehungen zu nahe stehenden Personen und Unternehmen sind im entsprechenden Kapitel „Beziehungen zu nahe stehenden Personen und Unternehmen“ dargestellt.

Der Bilanzausweis betrifft:

in TEUR	IAS 24.9	31.12.2012		31.12.2011	
		Forde- rungen	Verbindlich- keiten	Forde- rungen	Verbindlich- keiten
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	32.501	0	30.447	0
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	24.034	0	22.720	0
DIC HI Portfolio GmbH	b (ii)	23.743	0	21.130	0
DIC MainTor GmbH	b (ii)	27.204	0	20.190	0
DIC MainTor Zweite Beteiligungs KG	b (ii)	15.845	0	14.754	0
DIC Hamburg Portfolio GmbH	b (ii)	5.091	0	11.743	0
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	b (ii)	2.579	0	1.594	0
DIC MainTor III GmbH	b (ii)	0	567	1.418	338
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	b (ii)	495	0	1.260	0
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	b (ii)	1.121	0	1.055	0
DIC MSREF FF Südwest GmbH	b (ii)	1.617	0	938	0
DIC Office Balance I (Fonds)	b (ii)	929	0	741	0
DIC HighStreet Balance (Fonds)	b (ii)	16	0	0	0
DIC Services GmbH & Co. KG	b (ii)	0	127	0	9
Sonstige	b (ii)	79	0	68	0
Summe		135.254	694	128.058	347

22. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis betrifft anrechenbare Steuern und Rückforderungen aus Körperschaftsteuer.

23. Sonstige Forderungen

in TEUR	2012	2011
Kautionen	2.450	2.017
Forderungen „Mietfreie Zeit“	1.122	1.807
Umsatzsteuer	778	486
Debitorische Kreditoren	191	27
Forderungen aus Versicherungsentschädigungen	91	0
Übrige	384	53
	5.016	4.390

24. Sonstige Vermögenswerte

Der Posten berücksichtigt neben den bei der DZ Bank für die Bedienung von Verbindlichkeiten aus Derivaten zweckbestimmten Mittel in Höhe von 5.500 TEUR (2011: 3.500 TEUR) vorausbezahlte Erbbauzinsen in Höhe von 1.283 TEUR (2011: 1.297 TEUR) und andere vorausbezahlte Kosten wie z.B. Versicherungsprämien.

25. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

Das Guthaben steht der Gesellschaft zur freien Verfügung.

26. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei den im Geschäftsjahr 2012 ausgewiesenen Verkaufsobjekten handelt es sich um vier Objekte aus unserem Commercial Portfolio (Region Ost, Süd und West), deren Veräußerung im Rahmen von Asset-Deals vertraglich vereinbart ist, wobei deren Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für 2013 vorgesehen ist. Aufgrund der wenigen noch erforderlichen Maßnahmen zur Vollendung des Verkaufs ist es unwahrscheinlich, dass die Übertragung der Immobilien nicht stattfinden wird.

Die mit den zur Veräußerung vorgesehenen langfristigen Vermögenswerten im Zusammenhang stehenden Finanzierungsverbindlichkeiten betragen 27.300 TEUR. Sie werden zur Rückzahlung fällig, sobald die Kaufpreiszahlung für die Objekte erfolgt ist und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang stattgefunden hat.

Im Zusammenhang mit den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten des Vorjahres entstanden 2012 Gewinne in Höhe von 103 TEUR (2011: 0 TEUR).

27. Eigenkapital

a. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Muttergesellschaft DIC Asset AG beträgt zum Bilanzstichtag 45.719 TEUR und es sind zum Bilanzstichtag 45.718.747 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 Euro ausgegeben. 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 2011 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 4. Juli 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 22.859.000,00 Euro zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die 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 ausgegebenen 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 Wand-

lungspflichten 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 des Grundkapitals im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung;

- (iii) wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage, insbesondere 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. Die Anzahl der in dieser Weise ausgegebenen Aktien darf 20% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder des Grundkapitals im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung;
- (iv) soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und/oder 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 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 19.590.000,00 Euro nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich. 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 auf Grund 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 Optionscheine 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 Ausgabebetrags 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 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.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Ermächtigungsbeschluss.

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

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

▷ Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juli 2011 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juli 2016 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausnutzung der Ermächtigung 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 §§ 71 a 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.

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 anderer 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, und zwar weder des Grundkapitals im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. (iii) Die Aktien können gegen Sachleistung, insbesondere zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen oder sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen oder im Rahmen von Zusammenschlüssen von Unternehmen veräußert werden. (iv) Die Aktien können verwandt werden, um Bezugs- und Umtauschrechte zu erfüllen, die auf Grund der Ausübung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungspflichten aus oder im Zusammenhang mit Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen entstehen, die von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften, an denen die DIC Asset AG zu 100% beteiligt ist, ausgegeben worden sind.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Ermächtigungsbeschluss.

Zum 31. Dezember 2012 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

e. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt 614.312 TEUR (2011: 614.312 TEUR). Sie enthält das Agio aus der Ausgabe von Aktien.

f. Hedging-Rücklage

Die Rücklage bildet die ergebnisneutralen Effekte aus dem Hedge Accounting ab.

Zum Bilanzstichtag ergaben sich aus Cashflow-Hedge-Verträgen von vollkonsolidierten Unternehmen nach Abzug latenter Steuern in Höhe von 11.656 TEUR (2011: 11.056 TEUR) unrealisierte Verluste in Höhe von 60.769 TEUR (2011: 58.806 TEUR) sowie aus Cashflow-Hedge-Verträgen von assoziierten Unternehmen nach Abzug latenter Steuern in Höhe von 375 TEUR (2011: 318 TEUR) unrealisierte Verluste in Höhe von 1.992 TEUR (2011: 1.692 TEUR) (vgl. Abschnitt 18 Derivate). Die Veränderung resultiert vor allem aus den Schwankungen im Zinsniveau.

g. Bilanzgewinn

Die Überleitung vom Konzernjahresüberschuss zum Bilanzgewinn ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011	01.01.2011
Konzernjahresüberschuss	11.830	10.602	16.465
Korrektur gemäß IAS 8.41	0	10	-2.941
Gewinn-/Verlustvortrag	19.808	25.302	23.620
Gewinnausschüttung	-16.002	-16.002	-11.757
Gewinnanteile Konzernfremder	-140	-105	-85
Konzernbilanzgewinn	15.496	19.808	24.532

Die Gewinnausschüttung umfasste für die Jahre 2011 und 2010 jeweils 0,35 Euro pro Aktie.

28. Verzinsliche Finanzschulden

Die Zeitwerte der Finanzschulden sind in der oberen Tabelle auf S. 99 aufgeführt.

Die Zeitwerte der festverzinslichen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cashflows, die mit Zinssätzen aus der Zinsstrukturkurve per 31.12.2012 ermittelt wurden. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde gemäß IAS 39 AG78 zudem die aktuelle Marktentwicklung berücksichtigt, so dass sich die Marge auf 1,60% (2011: 1,25% bis 1,50%) bei den Finanzinstrumenten erhöht hat. Die Buchwerte variabel verzinslicher Finanzschulden entsprechen annähernd den Zeitwerten.

Die Fristigkeiten der variablen und festverzinslichen Finanzschulden sind in der unteren Tabelle auf S. 99 dargestellt.

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 1,05% (2011: 1,01%). Die festverzinslichen Finanzschulden werden mit einem Durchschnittszins von rd. 4,35% (2011: 4,59%) verzinst.

Im Geschäftsjahr hat die DIC Asset AG die im Mai 2011 mit einem Kupon vom 5,875% begebene Unternehmensanleihe aufstocken können. Bis zum 31.12.2012 erhöht sich das Nominalvolumen um 16,9 Mio. Euro auf 86,9 Mio. Euro. Zum Bilanzstichtag beträgt der Kurs der Anleihe 98,75%.

Die verzinslichen Finanzschulden sind im Berichtsjahr mit Ausnahme unserer Unternehmensanleihe (85.195 TEUR, 2011: 68.589 TEUR) sämtlich durch Grundschulden besichert. Das noch im Vorjahr durch Rechte und Ansprüche aus den Anteilen am Grund- bzw. Stammkapital der Objektgesellschaften des Zeil-Portfolios besicherte Darlehen von der Provinzial Rheinland Lebensversicherung AG wurde im Zuge des Verkaufs der DIC Frankfurt Objekt Zeil GmbH zurückgeführt.

Zeitwerte festverzinslicher und variabler Finanzschulden

in TEUR	31.12.2012		31.12.2011	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Langfristige (> 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	218.232	218.232	234.959	234.959
Festverzinsliche Finanzschulden	1.096.856	1.101.979	1.089.795	1.094.466
	1.315.088	1.320.211	1.324.754	1.329.425
Kurzfristige (< 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	47.669	47.669	59.218	59.218
Festverzinsliche Finanzschulden	99.871	96.868	135.705	138.872
	147.540	144.537	194.923	198.090
	1.462.628	1.464.748	1.519.677	1.527.515

Fristigkeiten festverzinslicher und variabler Finanzschulden

in TEUR	31.12.2012			31.12.2011		
	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte fest verzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz in % (festverzinsliche Finanzschulden)	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte fest verzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz in % (festverzinsliche Finanzschulden)
< 1 Jahr	47.669	99.871	4,06%	59.218	135.705	5,36%
1 - 5 Jahre	170.001	950.602	4,38%	194.005	938.425	4,70%
> 5 Jahre	48.231	146.254	4,39%	40.954	151.370	3,99%
	265.901	1.196.727		294.177	1.225.500	

29. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.671 TEUR (2011: 5.323 TEUR) resultieren in Höhe von 1.523 TEUR (2011: 2.329 TEUR) aus Nebenkostenabgrenzungen sowie aus der Inanspruchnahme von Dienstleistungen. Sie sind innerhalb eines Jahres fällig.

30. Rückstellungen

Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Büroobjektes in Zeppelinheim wurde ein Besserungsschein mit dem Verkäufer vereinbart. Dieser steht unter der Bedingung, dass für die bestehende Leerstandsfläche durch den Verkäufer innerhalb der nächsten zwei Jahre beginnend ab Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang entsprechende Mietverträge abgeschlossen werden. Die Berechnung der Rückstellung erfolgte anhand der zu erwartenden Miete. Die Rückstellung beträgt 862 TEUR.

Im Rahmen des Verkaufs der Immobilie Zeil, Frankfurt wurde eine über zwei Jahre laufende Mietgarantie und eine Kostenbeteiligung am Leerstandsflächenausbau mit dem Käufer vereinbart. Den Berechnungen lagen die marktüblich erzielbaren Mieten zzgl. Nebenkosten nebst Einschätzung der Vermietungschancen sowie die im Kaufvertrag geregelten Ausbaurkosten pro Quadratmeter zu Grunde. Die Rückstellung beläuft sich auf 779 TEUR.

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 11 TEUR (2011: 33 TEUR) zurückgestellt. Im Geschäftsjahr wurden 22 TEUR ergebniswirksam aufgelöst.

31. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Gewerbesteuer	1.136	917
Körperschaftsteuer	664	892
Kapitalertragsteuer	186	277
	1.986	2.086

32. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Ausstehende Rechnungen	3.005	1.828
Kautionen	2.415	2.264
Tantiemen	1.774	1.491
Kaufpreiseinbehalte bei Immobilienankäufen	1.127	611
Sicherheitseinbehalte	985	585
Umsatzsteuer	927	1.310
Erhaltene Anzahlungen auf Mieten	578	1.888
Prüfungskosten	465	435
Anteilsbasierte Vergütungen	334	292
Urlaubsvergütung	247	245
Aufsichtsrats-Vergütungen	204	237
Steuerberatungskosten	180	172
Übrige	1.375	998
	13.616	12.356

Die ausstehenden Rechnungen beinhalten u.a. die Gutachterkosten für die jährliche Immobilienbewertung, für Beraterkosten und sonstige Dienstleistungen.

Der Konzern hat erfolgsabhängige Vergütungsvereinbarungen in Form eines aktienkursorientierten Vergütungsmodells mit den

Vorstandsmitgliedern vereinbart. Die beiden Vorstandsmitglieder halten Ende 2012 Optionen auf 220.000 so genannte „virtuelle Aktien“ der Gesellschaft, davon wurden 150.000 Optionen neu in 2012 gewährt. 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 31.12.2012 mit 4,31 Euro bzw. 4,34 Euro je Option für Herrn Höller und 2,27 Euro bzw. 2,46 Euro je Option für Herrn Koch. Der Wert der neugewährten Optionen beträgt 60 TEUR. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung des Black-Scholes-Optionspreismodells.

Die wesentlichen Parameter für das Bewertungsmodell sind der Aktienkurs am Bilanzstichtag von 7,31 Euro, der Ausübungspreis von 2,90 Euro für Herrn Höller bzw. von 6,00 Euro für Herrn Koch, die Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrendite von 33,06% und der laufzeitabhängige jährliche risikofreie Zinssatz von 0,41% und 0,57%. Die Volatilität gemessen an der Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrenditen basiert auf statistischen Analysen der täglichen Aktienkurse der letzten zwei Jahre.

Herr Höller hat mit Erreichen der Voraussetzungen für seine aus dem Jahr 2008 stammenden „virtuellen Aktienoptionen“ seine Ansprüche ausgeübt. Die insgesamt 85.000 Stück „virtueller Aktien“ wurden mit dem Durchschnittskurs über die letzten 10 Handelstage (Xetra-Schlusskurs) zum Ausübungszeitpunkt in Höhe von 7,64 Euro bewertet. Insgesamt ergab sich ein Barausgleichsvolumen in Höhe von 402,5 TEUR.

Aufgrund des Aktienkursanstiegs gegenüber dem Vorjahr wurden im Berichtsjahr 43 TEUR aufwandswirksam erfasst. Dies stellt eine Transaktion mit einer nahestehenden Person i.S.d. IAS 24.17e dar. Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 314 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB, sind im Vergütungsbericht, der integraler Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist, angegeben.

Die Verbindlichkeiten aus Aufsichtsratsvergütungen bestehen gegenüber den Aufsichtsratsmitgliedern. Sie stellen Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen i.S.d. IAS 24.9 dar.

Die Aufgliederung der Entgelte nach den Kriterien des IAS 24.9 erfolgt im Abschnitt "Rechtsgeschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen" Seite 46. Hinsichtlich der Angaben zu einzelnen Mitgliedern vgl. Ausführungen zu den Aufsichtsratsvergütungen im Vergütungsbericht.

33. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Aufgrund 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.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die auf einem aktiven Markt gehandelt werden, basiert auf dem am Bilanzstichtag notierten Marktpreis. Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht auf einem aktiven Markt gehandelt werden wie z.B. Over-the-Counter-Derivate, wird anhand eines Bewertungsverfahrens (Discounted-Cashflow-Bewertungen oder Optionspreismodelle) unter Verwendung beobachtbarer Marktdaten ermittelt. Der beizulegende Zeitwert der Finanzschulden ergibt sich als Barwert der erwarteten zukünftigen Cashflows. Die Diskontierung erfolgt auf Basis der am Bilanzstichtag gültigen Zinssätze.

Die nachfolgenden 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) und Financial Liabilities Held for Trading (FLHfT).

Anhang
Erläuterungen zur Bilanz

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert	Wertansatz nach IAS 39			Fair Value
		31.12.12	(fortgef.) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam	31.12.12
AKTIVA						
Sonstige Ausleihungen	LaR	10.910	10.910			10.910
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	3.423	3.423			3.423
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	LaR	135.254	135.254			135.254
Sonstige Forderungen	LaR	4.238	4.238			4.238
Sonstige Vermögenswerte	FAHfT	1			1	1
Sonstige Vermögenswerte	LaR	6.851	6.851			6.851
Flüssige Mittel	LaR	56.698	56.698			56.698
Summe	LaR	217.374	217.374			217.374
PASSIVA						
Unternehmensanleihe	FLAC	85.195	85.195			85.819
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.229.893	1.229.893			1.234.392
Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.	73.031		73.031		73.031
Derivate ohne Hedge-Beziehung	FLHfT	623			623	623
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	147.540	147.540			144.537
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	2.671	2.671			2.671
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Unternehmen	FLAC	694	694			694
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	13.616	13.616			13.616
Verbindlichkeiten – zur Veräußerung gehaltene Immobilien	FLAC	27.300	27.300			27.300
Summe	FLAC	1.506.909	1.506.909			1.509.029

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert	Wertansatz nach IAS 39			Fair Value
		31.12.11	(fortgef.) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam	31.12.11
AKTIVA						
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	LaR	358	358			358
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	2.692	2.692			2.692
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	LaR	128.058	128.058			128.058
Sonstige Forderungen	LaR	3.904	3.904			3.904
Sonstige Vermögenswerte	FAHfT	62			62	62
Sonstige Vermögenswerte	LaR	4.888	4.888			4.888
Flüssige Mittel	LaR	100.244	100.244			100.244
Summe	LaR	240.144	240.144			240.144
PASSIVA						
Unternehmensanleihe	FLAC	68.589	68.589			64.610
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.256.165	1.256.165			1.264.815
Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.	70.254		70.254	0	70.254
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	194.923	194.923			198.090
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	5.323	5.323			5.323
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Unternehmen	FLAC	347	347			347
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	12.356	12.356			12.356
Verbindlichkeiten – zur Veräußerung gehaltene Immobilien	FLAC	2.231	2.231			2.231
Summe	FLAC	1.539.934	1.539.934			1.547.772

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

in TEUR	2012	2011
Zinsertrag		
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten (LaR)	9.797	7.898
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC)	--	--
Zinsaufwand		
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten (LaR)	--	--
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC)	34.508	37.488

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 2012 wie folgt dar:

in TEUR	Fair Value 31.12.2012	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam				
Beim erstmaligen Ansatz als solche eingestuft				
	1		1	
Passiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral				
Derivate mit Hedge-Beziehung				
	73.031		73.031	
Passiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam				
Derivate ohne Hedge-Beziehung				
	623		623	

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Fair Value 31.12.2011	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam				
Beim erstmaligen Ansatz als solche eingestuft				
	62		62	
Passiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral				
Derivate mit Hedge-Beziehung				
	70.254		70.254	
Passiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam				
Derivate ohne Hedge-Beziehung				
	0		0	

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

in TEUR	2012	2011
Finanzielle Vermögenswerte (FAHfT)	-61	-281
Derivate	-48	-125

Nettogewinne bzw. -verluste aus Derivaten setzen sich aus Verlusten aus der Auflösungen zweier nicht dem Cashflow-Hedge unterliegenden Swaps in Höhe von -33 TEUR (2011: +123 TEUR) und den Markwertschwankungen dieser Swaps in Höhe von -18 TEUR bzw. +3 TEUR zusammen. Ergebniswirksame Effekte aus der Ineffektivität von Swaps gab es in 2012 nicht (2011: -249 TEUR).

ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln, das heißt Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung wird unter Beachtung von IFRS 8 „Geschäftssegmente“ – dem Management Approach folgend – aufgestellt. Sie entspricht der internen Berichterstattung an die Hauptentscheidungsträger und erfolgt auf Basis der operativen Geschäftsbereiche, in denen die DIC Asset AG tätig ist.

Der nachfolgende Segmentbericht wurde entsprechend der internen Berichterstattung nach Regionen aufgestellt. Da für den Vorstand vor allem die operativen Kennzahlen – wie z.B. annualisierte Mieteinnahmen, Mietrendite, Mietlaufzeiten in Jahren und Leerstandsquoten relevant sind, wurden diese in die Berichterstattung aufgenommen.

Der Unterschied im Geschäftsjahr 2012 zwischen den annualisierten Mieten und den Mieteinnahmen gemäß GuV in Höhe von 253 TEUR beim Commercial Portfolio resultiert überwiegend aus den unterjährig beginnenden und endenden Mietverträgen.

Der Unterschied im Geschäftsjahr 2011 zwischen den annualisierten Mieten und den Mieteinnahmen gemäß GuV in Höhe von 8.145 TEUR beim Commercial Portfolio resultiert überwiegend aus den unterjährig beginnenden und endenden Mietverträgen.

Annualisierte Miete der Geschäftssegmente 2012

In TEUR	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt	Mieteinnahmen (GuV)
Commercial Portfolio	12.622	18.331	29.526	40.292	25.488	126.259	126.528
Co-Investments	2.995	2.344	2.233	3.028	5.088	15.688	
	15.617	20.675	31.759	43.320	30.576	141.947	126.528

Segmentvermögen 31.12.2012

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 2012	Gesamt 2011
Anzahl Objekte	45	34	57	62	71	269	278
Marktwert (in Mio. Euro)	238,1	270,7	642,4	656,6	415,7	2.223,5	2.202,3
Mietlaufzeit*	6,2 Jahre	4,3 Jahre	6,0 Jahre	5,3 Jahre	4,0 Jahre	5,2 Jahre	5,5 Jahre
Mietrendite*	6,7%	7,6%	6,0%	6,6%	7,4%	6,8%	6,6%
Leerstandsquote*	5,2%	7,8%	18,8%	12,1%	7,6%	10,9%	12,4%

* operative Kennzahlen ohne Projektentwicklungen

Annualisierte Miete der Geschäftssegmente 2011

In TEUR	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt	Mieteinnahmen (GuV)
Commercial Portfolio	11.608	17.562	31.737	38.713	25.272	124.892	116.746
Co-Investments	3.090	2.125	1.807	2.716	4.833	14.571	
	14.698	19.687	33.544	41.429	30.105	139.463	116.746

Segmentvermögen 31.12.2011

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 2011	Gesamt 2010
Anzahl Objekte	50	38	56	62	72	278	288
Marktwert (in Mio. Euro)	234,2	270,6	646,5	641,3	409,7	2.202,3	2.001,8
Mietlaufzeit*	6,9 Jahre	4,8 Jahre	6,6 Jahre	5,5 Jahre	3,9 Jahre	5,5 Jahre	5,4 Jahre
Mietrendite*	6,4%	7,3%	6,0%	6,5%	7,4%	6,6%	6,6%
Leerstandsquote*	11,1%	9,3%	16,2%	14,2%	9,5%	12,4%	14,3%

* operative Kennzahlen ohne Projektentwicklungen

Überleitung Marktwert 2012 – Buchwert Finanzimmobilien

in Mio. EUR	2012	2011
Marktwert	2.223,5	2.202,3
abzgl. Co-Investments	349,3	314,2
zzgl. Zeitwertdifferenz	3,7	11,4
abzgl. IFRS 5-Objekte	35,8	0
zzgl. Minderheiten	5,3	2,6
	1.847,4	1.902,1

Überleitung Marktwert 2011 – Buchwert Finanzimmobilien

in Mio. EUR	2011	2010
Marktwert	2.202,3	2.001,8
abzgl. Co-Investments	314,2	331,7
zzgl. Zeitwertdifferenz	11,4	44,9
zzgl. Minderheiten	2,6	3,2
	1.902,1	1.718,2

LEASINGVERHÄLTNISSE

Der Konzern ist Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasing-Verhältnissen (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 1.847.372 TEUR (2011: 1.902.129 TEUR) im Rahmen des Operating Leasing vermietet. Hinsichtlich der gemäß IAS 17.56 und .57 geforderten Angaben zu den kumulierten Abschreibungen und Abschreibungskosten der Periode verweisen wir auf die Angaben in Nr. 14 „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“. Aus bestehenden Mietverträgen mit Dritten wird die DIC Asset AG folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

in TEUR	2012	2011
Bis 1 Jahr	118.790	116.640
1 bis 5 Jahre	284.086	237.746
Über 5 Jahre	166.560	214.413
	569.436	568.799

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

Im Jahr 2012 fielen bedingte Mietzahlungen (IAS 17.4) in Höhe von 522 TEUR (2011: 522 TEUR) aus zwei Mietverträgen an.

Der Gesamtaufwand für Operating Leasing als Leasingnehmer betrug 993 TEUR (2011: 773 TEUR). Die Operating Leasing-Vereinbarungen beziehen sich vorrangig auf gemietete Kraftfahrzeuge, Telefonanlage, Drucker und Raummieten. Aus bestehen-

den unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen wird die DIC Asset AG folgende Mindestleasingzahlungen leisten:

in TEUR	2012	2011
Bis 1 Jahr	470	343
1 bis 5 Jahre	523	430
Über 5 Jahre	0	0
	993	773

BERICHTERSTATTUNG ZUM RISIKOMANAGEMENT

Im Zusammenhang mit seiner Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken – dem Kreditrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Zinsrisiko – ausgesetzt. Das Management dieser finanziellen Risiken ist ein integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie des Konzerns. Die zugehörige Unternehmenspolitik wird vom Vorstand vorgegeben.

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

Das Kreditrisiko umfasst die Möglichkeit, dass ein Geschäftspartner nicht in der Lage ist, seinen Verpflichtungen innerhalb der Fälligkeit nachzukommen und dies zu einem finanziellen Verlust führt, oder dass die als Sicherheit dienenden Vermögenswerte an Wert verlieren. Der Konzern ist im Rahmen seiner operativen Tätigkeit Kreditrisiken (insbesondere bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) sowie Risiken im Rahmen seiner Finanzierungstätigkeit, einschließlich seiner Einlagen bei Banken und Finanzinstituten, ausgesetzt.

Das Kreditrisiko aus Forderungen gegenüber Mietern wird durch regelmäßige Bonitätsanalysen im Zusammenhang mit Neu- und Anschlussvermietungen sowie aktives Debitorenmanagement gesteuert. Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Abschlussstichtag analysiert. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Zu Wertberichtigungen auf Kundenforderungen siehe Textziffer 19.

Eine Risikokonzentration hinsichtlich der Kreditrisiken könnte sich ergeben, wenn einzelne Mieter mehr als 5% der Mieterlöse im Konzern generieren. Da nur insgesamt zwei Mieter, jeweils aus dem öffentlichen bzw. Handelssektor, diese 5%-Grenze überschreiten, schätzt der Konzern das Risiko als gering ein. Die Top-Ten-Mieter erwirtschaften im Jahr rund 37% der gesamten Mieterlöse.

Bei den Finanzierungsaktivitäten ist der Konzern einem Kreditrisiko ausgesetzt, das durch die Nichterfüllung der vertraglichen Vereinbarungen seitens der Vertragspartner entsteht. Dieses Risiko wird minimiert, in dem 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.

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.

Anhang
Risikomanagement

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

Ein weiteres grundsätzliches Risiko ergibt sich aus den Kreditverträgen in denen Covenants wie zum Beispiel Debt Service Cover Ratio (DSCR), Interest Cover Ratio (ISCR) oder WALT vereinbart sind. Covenantbrüche, das heißt die Überschreitung von definierten Schwellenwerten, können dazu führen, dass Sonderregelungen oder Sicherheitshinterlegungen des für die Einhaltung der Covenants erforderlichen Betrages notwendig werden.

Die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht und im Rahmen des vierteljährlichen Group-Reportings an das Management berichtet. Im Geschäftsjahr 2012 wurden alle Covenantvereinbarungen eingehalten. Für 2013 erwarten wir keine Covenantbrüche.

Für die Deckung des Liquiditätsbedarfs stehen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von insgesamt 56.698 TEUR (2011: 100.244 TEUR) zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt der Konzern über bislang nicht ausgenutzte Kreditlinien für Capex- und TI-Maßnahmen in Höhe von insgesamt 24.372 TEUR (2011: 15.929 TEUR).

Um die Risikokonzentration zu minimieren, werden Neu- und Refinanzierungen von Immobilienportfolien teilweise über mehrere Banken verteilt und so das jeweilige Exposure pro Bank reduziert. Das maximale Kontrahentenrisiko mit einem einzelnen Vertragspartner beträgt zum Stichtag 281 Mio. Euro (2011: 295 Mio. Euro).

Aus den finanziellen Verbindlichkeiten resultieren in den nächsten Jahren voraussichtlich die folgenden Zahlungen:

in TEUR	2013	2014 bis 2017	2018 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	24.963	1.177.647	206.204
Kurzfristige Finanzschulden	144.336		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.671		
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehende Unternehmen	694		
Sonstige Verbindlichkeiten	13.616		
Verbindlichkeiten – zur Veräußerung gehaltene Immobilien	27.300		
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	30.383	40.102	6.768
	243.963	1.217.750	212.972
Die Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:			
in TEUR	2012	2013 bis 2016	2017 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	19.423	1.160.969	212.763
Kurzfristige Finanzschulden	194.581		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.323		
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehende Unternehmen	347		
Sonstige Verbindlichkeiten	12.356		
Verbindlichkeiten – zur Veräußerung gehaltene Immobilien	2.231		
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	25.060	26.357	2.737
	259.321	1.187.326	215.500

Zinsrisiko

Zinsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze oder Margen bei Neuaufnahmen oder Prolongationen von Darlehen auf. Das Zinsrisiko, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert hauptsächlich aus Finanzschulden, Darlehen sowie verzinslichen Anlagen. Der Konzern steuert sein Zinsrisiko durch ein ausgeglichenes Portfolio von fest und variabel verzinslichen Darlehen. Der wesentliche Teil der Finanzverbindlichkeiten ist festverzinslich und damit kongruent zu den Cashflows aus den Mieten, so dass die Auswirkungen von Marktzinsschwankungen mittelfristig absehbar sind. Hierzu schließt der Konzern im Wesentlichen Zinsswaps, hauptsächlich Payer Swaps ab, bei denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner tauscht. Mit diesen Zinsswaps wird die zugrunde liegende Darlehensverpflichtung gesichert (vgl. Textziffer 17). Zum 31. Dezember 2012 waren unter Berücksichtigung bestehender Zinsswaps ca. 81% (2011: 80%) der Finanzschulden des Konzerns fest verzinslich oder gegen Zinsschwankungen abgesichert.

Zur Optimierung des Zinsergebnisses wurden im Geschäftsjahr 2012 durchschnittlich 20% 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 durchgeführt. Ein um jeweils 100 Basispunkte erhöhtes bzw. vermindertes Marktzinssniveaus hätte zum Bilanzstichtag folgende Auswirkungen auf das Ergebnis bzw. Eigenkapital nach Berücksichtigung latenter Steuern gehabt:

in TEUR	2012		2011	
	+100 Bp	-100 Bp	+100 Bp	-100 Bp
Ergebniseffekt aus variabel verzinslichen Finanzschulden	-3.290	+3.290	-2.910	+2.910
Ergebniseffekt aus Finanzderivaten (Cap)	+33	0	+121	0
Eigenkapitaleffekt aus Finanzderivaten (Swap)	+23.192	-21.791	+38.523	-20.149

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Haftungsverhältnisse

Die DIC Asset AG hat in Höhe ihres 20%-igen Geschäftsanteils an der DIC HI Portfolio GmbH eine Garantierklärung gegenüber der Deutschen Pfandbriefbank (PBB) abgegeben, in der sie anteilig eine Höchstbetragsgarantie von 400 TEUR auf Grund des Darlehensvertrages zwischen der DIC HI Portfolio GmbH und der Deutschen Pfandbriefbank übernimmt. Mit Datum vom 28. April 2011 wurde seitens der DIC Asset AG eine weitere bis zum 15. Juni 2013 befristete Garantie von bis zu 740 TEUR gegenüber der PBB abgegeben.

Die DIC Asset AG hat eine unbefristete, selbstschuldnerische, unbedingte Bürgschaft zwecks Erbringung von Bau- und Planungsleistungen für die DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main in Höhe von 3.000 TEUR gegenüber der Grundstücksgesellschaft OPER GbR, Frankfurt am Main, abgegeben. Die Vertragserfül-

lungsbürgschaft verfällt, wenn die Endabnahme des zu erstellenden Bauvorhabens erfolgt ist oder das Bauvorhaben als von der Grundstücksgesellschaft OPER GbR abgenommen gilt.

Die DIC Asset AG hat eine Garantierklärung (Kostenüberschreitungsgarantie) gegenüber der Deutschen Hypothekbank (Actien-Gesellschaft), Hannover abgegeben, in der sie anteilig eine Höchstbetragsgarantie von insgesamt 2.680 TEUR auf Grund des Darlehensvertrages zwischen der DIC MainTor Porta GmbH und der Deutschen Hypothekbank 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 10.706 TEUR abgegeben.

Finanzielle Verpflichtungen

Es besteht zwischen der DIC Asset AG, deren 100%-iger Tochter DIC Onsite GmbH und der DIC AG & Co. KGaA, die als Generalmieter für die Gruppe auftritt, seit 29.2./3.3.2008 und seinem Nachtrag 1 vom 16.12.2008 ein Untermietvertrag, aus dem sich Zahlungsverpflichtungen von jährlich 150 TEUR zzgl. 30 TEUR Nebenkostenvorauszahlungen für die DIC Asset AG und 151 TEUR zzgl. 29 TEUR Nebenkostenvorauszahlungen für die DIC Onsite GmbH ergeben. Der Vertrag hat eine feste Laufzeit bis 31.03.2015.

Weitere finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Operating-Leasing-Verträgen für Kraftfahrzeuge, bei denen die Gesellschaft Leasingnehmer ist. Vgl. hierzu „Leasingverhältnisse“ S. 104.

Hinsichtlich der bestehenden Investitionsverpflichtungen für Maßnahmen an Portfolioobjekten verweisen wir auf unsere Erläuterungen in Abschnitt „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ S. 92.

KAPITALMANAGEMENT

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements ist es, sicherzustellen, dass die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz zur Unterstützung der Geschäftstätigkeit auch in Zukunft erhalten bleiben.

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

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 und Banken genutzt. Neben der bilanziellen Eigenkapitalquote spielt auch die um die Hedgingeffekte bereinigte Netto-Eigenkapitalquote eine wesentliche Rolle.

in TEUR	2012	2011
Eigenkapital	614.322	621.259
Bilanzsumme	2.210.172	2.244.551
Bilanzielle Eigenkapitalquote	27,8%	27,7%
Netto-Eigenkapitalquote	31,2%	31,6%

Aufgrund sich annähernd ausgleichender Effekte aus Immobilien- und verkäufen sowie einer gegenüber dem Vorjahr nur leicht veränderten negativen Hedging-Rücklage (+4%) hat sich die Eigenkapitalquote im Vergleich zum Vorjahr nur marginal verändert.

ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Zum Kreis der nahe stehenden Unternehmen gehören die 13 „at Equity“ einbezogenen assoziierten Unternehmen (vgl. „Konsolidierungskreis“).

Ferner sind wegen maßgeblichen Einflusses 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 Beteiligungen AG
- DIC Grund- und Beteiligungs GmbH
- DIC Capital Partners (Europe) GmbH
- GCS Verwaltungen GmbH
- MSREF Funding Inc. zusammen mit den beteiligten Gesellschaften der MSREF-Gruppe
- Forum European Realty Income II L.P. (im Folgenden "Forum" genannt)
- DICP Capital SE
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt

Weitere nahe stehende Unternehmen und Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand 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 NAHE STEHEN- DEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA

Zwischen der DIC Asset AG und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA („DIC AG & Co. KGaA“) sowie deren alleiniger Komplementärin, der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG („DIC Beteiligungs AG“), bestehen auf der Ebene von Vorstand und Aufsichtsrat personelle Verflechtungen („Doppelmandate“). Einer der beiden Vorstandsmitglieder der Gesellschaft, Herr Ulrich Höller, ist zugleich Vorstand der DIC Beteiligungs AG, deren Vorstand darüber hinaus mit zwei weiteren Vorstandsmitgliedern besetzt ist. Anstellungsverträge des Vorstandsmitglieds Ulrich Höller bestehen seit März 2006 sowohl mit der DIC 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 DIC AG & Co. KGaA-Gruppe und des DIC Asset Konzerns bezogene variable Vergütungen sowie Optionen auf Aktien an der DIC 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 DIC AG & Co. KGaA und der DIC Beteiligungs AG in der Person der Herren Prof. Dr. Gerhard Schmidt und Klaus-Jürgen Sontowski, die zugleich mittelbar maßgebliche Kommanditaktionäre der DIC AG & Co. KGaA sind. Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt ist zudem mittelbar die Mehrheit der Aktien an deren alleiniger Komplementärin, der DIC Beteiligungs AG, zuzurechnen.

Die Gesellschaft erbringt derzeit für insgesamt 60 Objektgesellschaften – darunter auch solche, die mehrheitlich von der DIC 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 2012 vereinnahmten Vergütungen betrug 5.725 TEUR (2011: 5.310 TEUR). Davon entfiel auf von Gesellschaften der DIC AG & Co. KGaA-Gruppe gezahlte Vergütung ein Betrag von 8 TEUR (2011: 9 TEUR).

Die DIC Asset AG steht der DIC AG & Co. KGaA mit einem Kontokorrentdarlehen zur Verfügung. Als Zinsen sind 6% p.a. nachschüssig vereinbart. Als Sicherheit für die Kreditinanspruchnahme hat die DIC AG & Co. KGaA der Gesellschaft ihren 10-%igen Anteil am Kapital der Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG verpfändet. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie belief sich zum 31.12.2012 auf 19.050 TEUR (2011: 17.971 TEUR). Für die zur Verfügung gestellten Tagesgelder erhielt die DIC Asset AG im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 1.078 TEUR (2011: 1.017 TEUR).

Die DIC 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 DIC AG & Co. KGaA Zinsgutschriften in folgender Höhe:

in TEUR	2012	2011
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG	139	132
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG	82	79
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG	69	66

Des Weiteren besteht zwischen der DIC 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 DIC AG & Co. KGaA als Generalmieter für sämtliche von Gesellschaften der DIC-Gruppe angemieteten Flächen in der Frankfurter Konzernzentrale auftritt. Die Höhe der Miete orientiert sich an der von der DIC Asset AG und der DIC Onsite GmbH tatsächlich belegten Fläche und wird mit dem gleichen Quadratmeterpreis weiterberechnet, der Bestandteil des Generalmietvertrages der DIC AG & Co. KGaA ist. Für das Jahr 2012 belief sich die an die DIC AG & Co. KGaA entrichtete Miete auf 301 TEUR (2011: 260 TEUR). Der Mietzins war aus der Sicht der DIC Asset AG ortsüblich und angemessen.

DIC Services GmbH & Co. KG

Die DIC Services GmbH & Co. KG (vormals DIC Projektentwicklungs GmbH & Co. KG), an der die DIC AG & Co. KGaA mit 100% beteiligt ist, erbringt verschiedene Dienstleistungen im Bereich der kaufmännischen Administration für die DIC Asset AG. Hierbei handelte es sich um sämtliche bei der Gesellschaft selbst oder auf Grund bestehender Dienstleistungsverträge von der Gesellschaft für verschiedene Portfolio- und Objektgesellschaften zu erbringende Tätigkeiten in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen und Controlling sowie weiterer Verwaltungsdienstleistungen einschließlich IT-Dienstleistungen.

Die Vergütung für die Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen, Controlling und Administration in Abhängigkeit vom Aufwand betrug im Jahre 2012 18 TEUR (2011: 18 TEUR) für Leistungen zugunsten der DIC Asset AG und 876 TEUR (2011: 802 TEUR) für Leistungen zugunsten von Gesellschaften des DIC Asset-Konzerns.

Seit 2012 bestehen weitere Dienstleistungsverträge, in denen die DIC Services GmbH & Co. KG von verschiedenen Tochtergesellschaften der DIC Asset AG beauftragt wird, gesonderte Leistungen im Bereich Bankfinanzierungen zu erbringen. Hierunter fielen sämtliche Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit Neufinanzierungen oder Prolongationen für bestehende Finanzierungen von einzelnen Objekten oder von ganzen Portfolien zu verrichten waren. Die Vergütung für diese Dienstleistungen betrug im Jahr 2012 107 TEUR (2011: 0 TEUR)

Außerdem besteht ein Vertrag vom 31.07.2012 zwischen der DIC Services GmbH & Co. KG und den Gesellschaften DIC Asset AG, DIC Onsite GmbH, DIC Beteiligungs AG sowie DIC MainTor GmbH, in dem sich die DIC Services GmbH & Co. KG verpflichtet, zentrale Dienstleistungen in den Bereichen Personal und Marketing zu erbringen. Der Aufwandsersatz erfolgte nach Rechnungstellung durch die DIC Services GmbH & Co. KG an die jeweiligen Auftraggeber auf Basis dokumentierter und sachgerechter Verteilungsschlüssel. Für das Jahr 2012 wurden der DIC Services GmbH & Co. KG Aufwendungen in Höhe von 144 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) durch die DIC Asset AG sowie deren 100%-iger Tochtergesellschaft DIC Onsite GmbH ersetzt.

Zusätzlich erbringt die DIC Services GmbH & Co. KG Dienstleistungen im Bereich des technischen Immobilienmanagements für die DIC Onsite GmbH, einer 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. Aus diesem Vertrag fielen im Geschäftsjahr keine Vergütungen an (2011: 54 TEUR).

DIC Opportunistic GmbH

Die DIC Asset AG hat gemäß Darlehensvertrag vom 17.12.2008 und seinen Nachträgen der DIC Opportunistic GmbH ein Darlehen gewährt. Dieses Darlehen beträgt zum 31.12.2012 20.992 TEUR (2011: 19.551 TEUR). Es hat eine feste Laufzeit bis 30. Juni 2013 und wird mit 7,25% p.a. verzinst. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Geschäftsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 1.441 TEUR (2011: 1.199 TEUR).

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 31.12.2012 beträgt das Darlehen 11.922 TEUR (2011: 10.896 TEUR). Im Geschäftsjahr 2012 wurden für die Darlehensgewährung Zinsen in Höhe von 861 TEUR (2011: 795 TEUR) abgerechnet.

DIC HI Portfolio GmbH

Die DIC Asset AG und ihre Tochtergesellschaft DIC OF Reit 2 GmbH haben mit Darlehensvertrag vom 12. Dezember 2008 und seinen Nachträgen der DIC HI Portfolio GmbH ein Darlehen mit einer Laufzeit bis zum 30.06.2013 gewährt. Dieses Darlehen beträgt zum 31.12.2012 3.308 TEUR (2011: 3.099 TEUR). Gemäß

Nachtrag vom 30.06.2012 beträgt die Verzinsung ab 1.6.2012 6,00% p.a.; zuvor 7,25% p.a.

Basierend auf dem Darlehensvertrag vom 15.06.2011 und seinem Nachtrag 1 hat die DIC Asset AG der HI Portfolio GmbH ein Darlehen in Höhe von 11.340 TEUR bis zum 30.06.2013 gewährt. Zum 31.12.2012 beträgt das Darlehen 12.607 TEUR (2011: 11.812 TEUR). Gemäß Nachtrag 1 zum Darlehensvertrag erfolgt die Verzinsung seit 01.06.2012 mit 6,00% p.a.; zuvor 7,25% p.a. Im Weiteren werden Salden in laufender Rechnung in Höhe von 348 TEUR (2011: 246 TEUR) mit 6%, in Höhe von 1.202 TEUR mit 5,75% p.a. und in Höhe von 1.867 TEUR (2011: 6.035 TEUR) mit 8% p.a. verzinst. Im Geschäftsjahr 2012 fielen insgesamt Zinsgutschriften in Höhe von 1.493 TEUR (2011: 1.055 TEUR) an.

DIC Hamburg Portfolio GmbH

Die DIC Asset AG und ihre Tochtergesellschaft DIC OF Reit 2 GmbH haben mit Darlehensvertrag vom 28. Februar 2008 und seinen Nachträgen der DIC Hamburg Portfolio GmbH ein Darlehen mit einer festen Laufzeit bis 31. Dezember 2012 gewährt. Dieses Darlehen beträgt zum 31.12.2012 5.081 TEUR (2011: 11.419 TEUR). Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhält die DIC Asset AG Zinsen in Höhe von 7,25% p.a. Mit Darlehensvertrag vom 29. Juni 2012 wurde das am 31.12.2012 endende Darlehen vorzeitig abgelöst und ein neues Darlehen in Höhe von 11.000 TEUR mit einer Laufzeit bis 31.12.2015 und einer Verzinsung von 7,25% p.a. gewährt. Es valutiert zum Jahresende mit 10.910 TEUR. Im Weiteren werden Salden aus laufender Rechnung in Höhe von 38 TEUR (2011: 206 TEUR) mit 8% p.a. verzinst. Im Geschäftsjahr 2012 fielen insgesamt Zinsgutschriften in Höhe von 1.044 TEUR (2011: 922 TEUR) an.

DIC MainTor GmbH

Die DIC OF REIT 1 GmbH (100%-Tochtergesellschaft der DIC Asset AG) gewährt der DIC MainTor Porta GmbH durch Vertrag vom 12. Dezember 2011 ein Darlehen in Höhe von bis zu 30,0 Mio. Euro zur Finanzierung des entsprechenden Bauteils unserer Projektentwicklung. Das Darlehen wird mit 7,5% p.a. verzinst und gewährt eine zusätzliche Gewinnbeteiligung. Es hat zunächst eine Laufzeit bis 30.06.2013. Die DIC MainTor GmbH hat ihre An-

teile an der DIC MainTor Porta GmbH als Sicherheit für dieses Darlehen verpfändet. Zum Bilanzstichtag valutierte dieses Darlehen mit 25.257 TEUR (2011: 20.155 TEUR). Im Geschäftsjahr 2012 fielen insgesamt Zinsgutschriften in Höhe von 1.831 TEUR (2011: 55 TEUR) an.

DIC Office Balance I und DIC HighStreet Balance

Aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrages betreffend Asset- und Propertymanagement erzielte der Konzern Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren in Höhe von 2.262 TEUR (2011: 1.642 TEUR) für Leistungen an den Spezialfonds DIC Office Balance I sowie gleichlautende Erträge für den Ende 2012 neu platzierten DIC HighStreet Balance Fonds in Höhe von 367 TEUR (2011: 0 TEUR).

Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG

Die DIC Asset AG hat sich für die Jahre 2003 bis 2005 gegenüber der DIC Beteiligungs AG, der alleinigen Komplementärin der DIC AG & Co. KGaA, zu einem Ersatz von 50% der Kosten verpflichtet, die der DIC 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 2012 belief sich der Erstattungsbetrag auf 15 TEUR (2011: 16 TEUR).

Auf Grund des „German Investment Program Agreements“ vom 29. Juli 2004 und dem „Investment And Shareholder Agreements“ vom 7. Juni 2005 nehmen die nachfolgenden Beteiligungsgesellschaften der DIC Asset AG und ihre jeweiligen 100%igen Objektgesellschaften verschiedene Dienstleistungen der DIC Beteiligungs AG in Anspruch.

Dienstleistungsvereinbarungen

Gesellschaften

DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH
DIC MSREF Hochtief Portfolio GmbH
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH

Getroffene Vereinbarungen

Erbringung von Management-Dienstleistungen;
Provisionen bei Vermietung bzw. Abverkauf von Immobilien;
Accounting Fee;
Vergütungen für Weitervermietungen (Tenant Improvement Fee);
Entwicklungsvergütungen

Nach den jeweiligen Assetmanagement-Agreements und seinen Nachträgen haben die MSREF-Beteiligungsgesellschaften an die DIC 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): 1% bis 3% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls kein externer Makler eingeschaltet bzw. 0,4% bis 1,5% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls ein externer Makler eingeschaltet ist;

- Tenant Improvement (TI) 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.
- Accounting Fee: für Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen und Controlling jährlich 9 TEUR pro Gesellschaft

In den Jahren 2012 und 2011 sind an die DIC Beteiligungs AG, an welcher MSREF mit 25,1% des Grundkapitals beteiligt ist, folgende Vergütungen geflossen (Ausweis ohne gesetzliche Umsatzsteuer):

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Base Mgmt. Fee	Leasing Fee	Disposition Fee	TI/Develop. Fee	Accounting Fee	Summe
DIC Zeil Portfolio GmbH (bis 30.09.2011)	2012	0	0	0	0	0	0
	2011	26.309	0	3.000	0	20.250	49.559
DIC EB Portfolio GmbH (bis 30.09.2011)	2012	0	0	0	0	0	0
	2011	23.917	0	0	0	27.000	50.917
DIC LB Portfolio GmbH (bis 30.09.2011)	2012	0	0	0	0	0	0
	2011	47.451	29.340	0	0	74.250	151.041
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	2012	56.476	0	67.375	0	81.000	204.851
	2011	63.486	0	151.000	0	81.000	295.486
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	2012	59.187	0	141.400	0	72.000	272.587
	2011	53.979	0	0	0	72.000	125.979
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	2012	116.502	0	0	0	54.000	170.502
	2011	116.475	0	216.229	0	60.750	393.454
Gesamtsummen	2012	232.165	0	208.775	0	207.000	647.940
	2011	331.617	29.340	370.229	0	335.250	1.066.436

Die DIC 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 DIC Beteiligungs AG Gebühren, deren Höhe auch davon abhängt, ob die jeweilige MSREF-Beteiligungsgesellschaft mit Zustimmung der Gesellschaft fremde Dritte zur Erbringung dieser Dienstleistungen eingeschaltet hat.

Im Einzelnen ist für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfolio- und Assetmanagement eine Vergütung in Höhe von 0,5% der Netto-Jahresmiete vorgesehen. Die Unterstützung bei Vermietungen wird 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, entgolten. Das Entgelt für die Unterstützung in Verkaufsfällen beträgt 0,5% bis 1,5% des erzielten Erlöses bzw. 0,2% 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 2012 und 2011 für Dienstleistungen mit Bezug auf die einzelnen MSREF-Beteiligungsgesellschaften folgende Beträge der DIC Beteiligungs AG in Rechnung gestellt (Ausweis ohne gesetzliche Umsatzsteuer):

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Asset Mgm. Fee	Leasing Fee	Disposition Fee	Summe
DIC Zeil Portfolio GmbH (bis 30.09.2011)	2012	0	0	0	0
	2011	13.155	0	1.500	14.655
DIC EB Portfolio GmbH (bis 30.09.2011)	2012	0	0	0	0
	2011	11.959	0	0	11.959
DIC LB Portfolio GmbH (bis 30.09.2011)	2012	0	0	0	0
	2011	23.726	20.944	0	44.670
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	2012	28.238	0	33.810	62.048
	2011	31.743	0	75.500	107.243
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	2012	29.593	0	70.700	100.293
	2011	26.990	0	0	26.990
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	2012	58.251	0	0	58.251
	2011	58.238	0	108.115	166.353
Gesamtsummen	2012	116.083	0	104.510	220.593
	2011	165.811	20.944	185.115	371.870

DIC Capital Partners (Europe) GmbH

Die Gesellschaft hat der DIC Capital Partners (Europe) GmbH, die indirekt mehrheitlich die DIC Beteiligungs AG als Komplementärin der DIC AG & Co. KGaA beherrscht, ein Darlehen über 700 TEUR zu einem Zinssatz von 4,5% p.a. (jährlich nachschüssig zahlbar) gewährt. Das Darlehen ist unbefristet und valuiert zum 31.12.2012 mit 502 TEUR (2011: 480 TEUR). 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 DIC 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 DIC 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 DIC 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.

Anhang
Rechtsgeschäfte

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

- Base Management Fee: 1% der Netto-Jahresmiete (seit 01.07.2012 1,3%);
- 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.
- Accounting Fee: für Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen und Controlling jährlich 9 TEUR pro Gesellschaft
- Arrangement Fee: für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Neufinanzierungen oder Prolongationen für bestehende Finanzierungen

In den Jahren 2012 und 2011 sind an die DIC Beteiligungs AG, an welcher die DICP mit 7,5% des Grundkapitals beteiligt ist, folgende Vergütungen geflossen (Ausweis ohne gesetzliche Umsatzsteuer):

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Base Mgmt. Fee	Disposition	TI/Develop. Fee	Accounting Fee	Arrang. Fee	Summe Fee
DIC Hamburg Portfolio GmbH	2012	89.698	233.100	287.500	162.000	137.531	909.829
	2011	80.852	85.950	0	162.000	0	328.802
DIC HI Portfolio GmbH	2012	260.150	155.500	0	243.000	0	658.650
	2011	225.877	141.340	0	243.000	0	610.217
DIC MainTor GmbH	2012	0	0	0	42.750	175.440	218.190
	2011	1.030	0	0	36.000	0	37.030
Gesamtsummen	2012	349.847	388.600	287.500	447.750	312.971	1.786.669
	2011	307.759	227.290	0	441.000	0	976.049

Da die DIC 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 DIC Beteiligungs AG Gebühren, deren Höhe auch davon abhängt, ob die jeweilige DICP-Beteiligungsgesellschaft mit Zustimmung der Gesellschaft fremde Dritte zur Erbringung dieser Dienstleistungen 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 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, entgolten. 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 2012 und 2011 für Dienstleistungen mit Bezug auf die einzelnen DICP-Beteiligungsgesellschaften folgende Beträge der DIC Beteiligungs AG in Rechnung gestellt (Ausweis ohne gesetzliche Umsatzsteuer):

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Asset Mgmt. Fee	Disposition Fee	Summe
DIC Hamburg Portfolio GmbH	2012	50.572	116.653	167.225
	2011	40.426	43.120	83.546
DIC HI Portfolio GmbH	2012	147.398	77.750	225.148
	2011	112.939	70.670	183.609
DIC MainTor GmbH	2012	0	0	0
	2011	687	0	687
Gesamtsummen	2012	197.971	194.403	392.373
	2011	154.052	113.790	267.842

Die mit den vorgenannten Gesellschaften vereinbarten Konditionen waren nicht schlechter als die Konditionen, welche der DIC Asset AG bei einer vergleichbaren Geldanlage bzw. bei Drittdienstleistern erzielt hätte. Aus diesem Grunde waren Leistung und Gegenleistung bei jedem Geschäft ausgeglichen.

Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF)

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

- 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 sieben 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 fünf jeweils 100%igen Objektgesellschaften gehalten werden gemäß Verträgen vom 16. August 2006; und

(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.

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 Hauptsomme zuzuschlagen. Feste Laufzeiten sind ebensowenig vereinbart, wie Sicherheiten. Bezüglich der zu den Bilanzstichtagen bestehenden Salden, vgl. „20. Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen“.

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

Die DIC 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 DIC AG & Co. KGaA und Forum vom 18. September 2005 gegenüber der DIC AG & Co. KGaA berechtigt und verpflichtet, sich mit der Beteiligungsquote von 40% an so genannten „opportunistischen Investitionen“ der DIC 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%.

RECHTSGESCHÄFTE MIT LEITENDEN ANGESTELLTEN

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

Vergütung des Managements

Die gemäß IAS 24.17 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	2012	2011
Kurzfristig fällige Leistungen	1.374	1.199
Anteilsbasierte Vergütung	445	- 101
Gesamt	1.819	1.098

Hinsichtlich weiterer Details zu den Vergütungen der Vorstände verweisen wir auf den Vergütungsbericht ab Seite 120.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

in TEUR	2012	2011
Kurzfristig fällige Leistungen	205	204
Gesamt	205	204

Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 285 Satz 1 Nr. 9 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB, sind im Lagebericht angegeben. Die Aufsichtsratssteuern in Höhe von TEUR 12 wurden durch die Gesellschaft übernommen.

An der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP ist der Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft, Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt, als Partner beteiligt. Die Sozietät hat für Rechtsberatungsleistungen in Höhe von 24 TEUR für das Geschäftsjahr 2012 und 602 TEUR für das Geschäftsjahr 2011 erhalten.

Beteiligungsverhältnisse

Am Kapital der DIC Asset AG ist die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, unmittelbar und mittelbar anteilig wie im Vorjahr mit 31,5% beteiligt. Die Stimmrechtsmitteilungen nach § 20 AktG liegen 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 3 zum Anhang aufgeführt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Alle unter der Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen Objekte hatten in dem Erhellungszeitraum zwischen Bilanzstichtag und Freigabe zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses durch den Vorstand am 4. März 2013 ihren Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang.

Die beiden Objekte in Köln und Regensburg mit einem Kaufpreis von 17,9 Mio. Euro bzw. 14,3 Mio. Euro gingen am 15. Februar 2013 bzw. am 28. Februar 2013 in das Eigentum des Käufers über. Am 28. Februar 2013 fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für ein Objekt in Berlin statt. Der Kaufpreis beträgt 4,8 Mio. Euro. Am 6. Februar 2013 erfolgte mit der Kaufpreiszahlung in Höhe von 0,7 Mio. Euro der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für ein Objekt in Heidelberg.

Am 31. Januar 2013 fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für zwei der mit Notarvertrag vom 11. und 18.12.2012 verkauften Objekte in Hamburg (Segment Co-Investments) statt. Der Kaufpreis betrug insgesamt 9,7 Mio. Euro. Die DIC Asset AG partizipierte mit 20% an diesem Verkauf.

Am 27.2.2013 wurde der Notarvertrag für den Verkauf einer weiteren Hamburger Immobilie beurkundet. Der Kaufpreis betrug 8,2 Mio. Euro. Die DIC Asset AG partizipierte mit 20% an diesem Verkauf. Der Übergang des Objektes ist für das zweite Quartal 2013 geplant.

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

Darüber hinaus wurden im Erhellungszeitraum zwischen Bilanzstichtag und Freigabe zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses durch den Vorstand am 4. März 2013 keine wesentlichen Transaktionen beschlossen, eingeleitet oder durchgeführt.

Mitarbeiter

Der Konzern beschäftigte in 2012 durchschnittlich 138 Mitarbeiter (2011: 121 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>“ 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,
Geschäftsführer REALKAPITAL Vermögensmanagement GmbH,
Leverkusen

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

Dr. Michael Peter Solf,
Hauptabteilungsleiter Kapitalanlagen SV bei der
Sparkassenversicherung Holding AG, Stuttgart

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

Mitgliedschaften in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien:

Prof. Dr. Gerhard Schmidt	<ul style="list-style-type: none">– Grohe AG, Hemer: Vorsitzender des Aufsichtsrats– Grohe Beteiligungs GmbH, Hemer: Vorsitzender 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 *– DIC Capital Partners OpCo (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats **– DIC Capital Partners OpCo (Germany) GmbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats *– DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats **
Klaus-Jürgen Sontowski	<ul style="list-style-type: none">– 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	<ul style="list-style-type: none">– KDV Kapitalbeteiligungsgesellschaft der Deutschen Versicherungswirtschaft AG, Berlin: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats– DICP Capital SE, München: Mitglied des Aufsichtsrats– MediClin Aktiengesellschaft, Frankfurt: Mitglied des Aufsichtsrats
Russell C. Platt	<ul style="list-style-type: none">– DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Mitglied des Aufsichtsrats **– DIC Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Mitglied des Aufsichtsrats**– South Asian Asset Management Ltd, United Kingdom, Isle of Man: nichtgeschäftsführender Vorsitzender des Verwaltungsrats– Duet India Hotels Asset Management Limited, Isle of Man: Mitglied des Aufsichtsrats– Crown Mortgage Management Limited, United Kingdom, Ipswich: Mitglied des Aufsichtsrats– Bluestone Group PTY Limited, Australia: 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, Diplom-Betriebswirt, Immobilienökonom (ebs),
Chartered Surveyor FRICS, Dreieich-Buchsschlag

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

Herr Ulrich Höller war im Geschäftsjahr 2012 bei den folgenden
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
- EPRA – European Public Real Estate Association,
Brüssel: Mitglied des Vorstands

Herr Markus Koch war im Geschäftsjahr 2012 bei den folgenden
Gesellschaften in den Organen/ Aufsichtsgremien tätig:

- DIC Onsite GmbH, Frankfurt: Mitglied des Aufsichtsrats
- EPRA – European Public Real Estate Association, Brüssel:
Mitglied des EPRA Reporting & Accounting Committee

BILANZEID

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der DIC Asset AG zusammengefasst ist, 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 des Konzerns beschrieben sind.

Frankfurt am Main, den 4. März 2013

Der Vorstand



Ulrich Höller



Markus Koch

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, Konzernkapitalflussrechnung und Konzernanhang – sowie den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 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 4. März 2013

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Hübschmann
Wirtschaftsprüfer

gez. Danesitz
Wirtschaftsprüfer

CORPORATE GOVERNANCE BEI DER DIC ASSET AG

Entsprechenserklärung und Corporate Governance-Bericht	118
Arbeitsweise und Zusammensetzung der Gremien	119
Vergütungsbericht	120
Sonstige Angaben	122

CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT UND ERKLÄRUNG ZU UNTERNEHMENS- FÜHRUNG

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. Der Abschnitt enthält auch den Vergütungsbericht.

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist Bestandteil des Lageberichts.

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 für die DIC Asset AG auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand stellt daher ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen sicher (siehe dazu auch die Ausführungen im Risiko- und Chancenbericht) und sorgt für die Einhaltung von Recht und Gesetz sowie der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes nach Maßgabe der jährlichen Entsprechenserklärung. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über bestehende Risiken und deren Entwicklung. Unternehmensinterne Kontroll-, Berichts- und Compliance-Strukturen werden kontinuierlich überprüft, weiterentwickelt und veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Weitergehender Unternehmensführungsinstrumente wie etwa eigener Corporate Governance-Grundsätze oder Compliance-Richtlinien bedarf es auf Grund der unternehmensspezifischen Gegebenheiten unserer Meinung nach gegenwärtig nicht. Sollte die Implementierung zusätzlicher Instrumente erforderlich werden, werden Vorstand und Aufsichtsrat umgehend reagieren.

Aktuelle Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich im Geschäftsjahr 2012 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 7. Dezember 2012, 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 26. Mai 2010 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung am 8. Dezember 2011 bis zur Bekanntmachung der Neufassung des Kodexes im Bundesanzeiger am 15. Juni 2012 entsprochen hat und ihnen seither in der Fassung vom 15. Mai 2012 entsprochen hat und entsprechen wird. Hiervon galten bzw. gelten jeweils die folgenden Ausnahmen:

- ▷ Bei der Besetzung von Führungsfunktionen und der Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat der DIC Asset AG haben sich Vorstand bzw. Aufsichtsrat an den Unternehmensinteressen sowie an den gesetzlichen Vorgaben orientiert und hierbei – unabhängig vom Geschlecht – die fachliche und persönliche Qualifikation des Kandidaten bzw. der Kandidatin in den Vordergrund gestellt und werden dies auch künftig so handhaben. Insoweit wurde und 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 sahen und 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 wurde und wird bei Wahlvorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung nicht prioritär berücksichtigt.
- ▷ 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 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 kann die Gesellschaft eine Begrenzung der Abfindungszahlung nicht einseitig durchsetzen, wenn die Vorstandstätigkeit, wie in der Praxis häufig, einvernehmlich beendet wird. Im Falle einer vorzeitigen 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 Gesamtaufsichtsrat als effizient erwiesen hat, sieht der Aufsichtsrat keine Notwendigkeit, einen Nominierungsausschuss zu bilden.

- ▷ Der Aufsichtsrat hat für seine Zusammensetzung abweichend von Ziffer 5.4.1 Abs. 2 des Kodexes kein konkretes Ziel benannt, welches die Anzahl der unabhängigen Aufsichtsratsmitglieder im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Kodexes berücksichtigt und wird kein solches Ziel benennen. Zwar ist der Aufsichtsrat der Auffassung, dass ihm gegenwärtig eine nach seiner Einschätzung angemessene Zahl unabhängiger Mitglieder angehört. Der Kodex in der Fassung vom 15. Mai 2012 regelt den Begriff der Unabhängigkeit von Aufsichtsratsmitgliedern jedoch nicht mehr abschließend, sondern grenzt negativ durch Regelbeispiele ab, in welchen Fällen eine Unabhängigkeit "insbesondere" nicht mehr gegeben ist. Darüber hinaus soll die Unabhängigkeit bereits entfallen, wenn wesentliche und nicht nur vorübergehende Interessenkonflikte entstehen können, ohne dass es darauf ankommt, ob Interessenkonflikte tatsächlich entstehen oder nicht. Damit ist für den Aufsichtsrat die Frage, wann eine Unabhängigkeit nach Ziffer 5.4.2 des Kodexes im Einzelfall anzunehmen ist, mit zu großen Rechtsunsicherheiten behaftet, als dass die Festlegung auf eine konkrete Zahl angezeigt erscheint. Aus diesem Grund hat der Aufsichtsrat auf eine diesbezügliche Zielfestlegung verzichtet. Mangels Festlegung eines entsprechenden Ziels erfolgt insoweit abweichend von Ziffer 5.4.1 Abs. 3 des Kodexes auch weder eine Berücksichtigung bei den Wahlvorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung noch eine Veröffentlichung über den Stand der Umsetzung.
- ▷ Abweichend von Ziffer 5.4.6 Abs. 1 des Kodexes wurde der stellvertretende Vorsitz im Aufsichtsrat bei der Vergütung des Aufsichtsrats nicht berücksichtigt. Wir haben eine solche gesonderte Vergütung bislang für verzichtbar gehalten, da die Zahl der Vertretungsanlässe in der Vergangenheit gering war. Vorstand und Aufsichtsrat beabsichtigen, der nächsten ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2013 eine Satzungsänderung zur Anpassung der Aufsichtsratsvergütung vorzuschlagen, mit welcher der stellvertretende Vorsitz im Aufsichtsrat künftig durch einen angemessenen Erhöhungsfaktor berücksichtigt wird.

- ▷ Den Mitgliedern des Aufsichtsrats ist gemäß der derzeit gültigen Satzung eine erfolgsorientierte Vergütung zugesagt, die aus der jährlichen Dividendenzahlung abgeleitet ist und damit möglicherweise von Ziffer 5.4.6 Abs. 2 des Kodexes abweicht, die eine Ausrichtung auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung empfiehlt. Die Dividendenzahlung ist eine wesentliche Erfolgsgröße für die Aktionäre. Wir sehen es als sachgerecht an, die Mitglieder des Aufsichtsrats nach Kriterien zu vergüten, die auch für die Aktionäre von Bedeutung sind. Darüber hinaus hat sich am Kapitalmarkt noch kein allgemein akzeptiertes Modell zur Verwirklichung einer auf die nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichteten variablen Aufsichtsratsvergütung durchgesetzt. Die Gesellschaft wird die Entwicklung zunächst weiter verfolgen.

ARBEITSWEISE UND ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Duale Führungsstruktur

Die duale Führungsstruktur der DIC Asset AG als börsennotierte Aktiengesellschaft besteht 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, internes Kontrollsystem und Compliance sowie aktuelle Geschäftsentwicklungen. Auch zwischen den Sitzungen wurde der Aufsichtsratsvorsitzende vom Vorstand über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

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 Vorstandsmitglieder 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 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. Der Aufsichtsrat hat sich ebenfalls eine Geschäftsordnung gegeben. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr. Einen Überblick über die Tätigkeit des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2012 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 Vorsitzendem (CEO) sowie mit Markus Koch als dem für Finanzen und Controlling zuständigen stellvertretenden Vorsitzenden (CFO) aus zwei Mitgliedern.

Dem Aufsichtsrat gehören sechs Mitglieder an, die sämtlich von der Hauptversammlung gewählt werden. Der Aufsichtsrat hat 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 enden auf Grund abweichender Bestellungstermine zu unterschiedlichen Zeitpunkten.

Die konkrete personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats und die Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB sind im Konzernanhang aufgeführt.

Ziele des Aufsichtsrats hinsichtlich seiner Zusammensetzung

Der Aufsichtsrat hat bereits im Geschäftsjahr 2010 Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt. Die wesentlichste Zielsetzung betrifft die Qualifikation: 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: Dem Aufsichtsrat soll eine ausreichende bzw. angemessene Anzahl an unabhängigen Mitgliedern angehören. In Bezug auf Interessenkonflikte entspricht der Aufsichtsrat den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes vollumfänglich. Der Aufsichtsrat hat allerdings davon abgesehen, die Anzahl seiner im Sinne des Kodexes unabhängigen Mitglieder konkret festzulegen und hat auch hinsichtlich weiblicher Mitglieder kein konkretes Ziel benannt. Die in seiner Geschäftsordnung festgelegte Regelaltersgrenze berücksichtigt der Aufsichtsrat: Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Personen vorgeschlagen werden, die das 70. Lebensjahr noch nicht voll-

endet haben. Darüber hinaus können dem Aufsichtsrat Mitglieder angehören, die für internationale Anforderungen besonders qualifiziert sind. Angesichts der Fokussierung der DIC Asset AG auf den deutschen Immobilienmarkt wurde jedoch darauf verzichtet, den Aspekt der Internationalität als Zielvorgabe zu benennen.

Die Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats wurden im abgeschlossenen Geschäftsjahr beim Vorschlag des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung am 3. Juli 2012 zur Wahl von Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Klaus-Jürgen Sontowski und Michael Bock in den Aufsichtsrat berücksichtigt. Die derzeitige Besetzung des Aufsichtsrats entspricht daher unverändert den gesetzten Zielvorgaben. Alle Mitglieder sind fachlich und persönlich qualifiziert, unter ihnen mindestens ein unabhängiger Finanzexperte und ein Mitglied mit internationalem Hintergrund. Dem Gremium gehört insgesamt eine angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an. Ehemalige Vorstandsmitglieder der DIC Asset AG sind nicht im Aufsichtsrat vertreten.

Offenlegung von Interessenkonflikten

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Geschäftsjahr 2012 sind keine Interessenkonflikte aufgetreten.

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.

Einrichtung Prüfungsausschuss

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) eingerichtet, der das Gremium bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben unterstützt und diesem regelmäßig berichtet. Der Prüfungsausschuss befasst sich vor allem mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems, der Compliance und schließlich der Abschlussprüfung: Er bewertet und über-

wacht die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (auch unter Berücksichtigung der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen) 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
- Dr. Michael Peter Solf

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängiger Finanzexperte und verfügt aus seiner langjährigen Tätigkeit als Finanzvorstand eines Versicherungsunternehmens über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung.

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 im Versicherungsfall mit einem Selbstbehalt beteiligt.

VERGÜTUNGSBERICHT

Der nachfolgende Vergütungsbericht ist Bestandteil des Lageberichts.

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) wurden bei Verlängerung von Vorstandsverträgen berücksichtigt.

VERGÜTUNG DES VORSTANDS in Euro

	Feste Vergütung	Tantieme	Aktienkursorientierte Vergütung	Sonstiges*	Summe 2012	Summe 2011
Ulrich Höller	429.166,65	285.000,00	365.417,50	3.852,36	1.083.436,51	593.419,40
Markus Koch	350.000,00	260.000,00	79.300,00	45.930,90	735.230,90	618.612,55
Gesamtsumme	779.166,65	545.000,00	444.717,50	49.783,26	1.818.667,41	1.212.031,95

* Geldwerte Vorteile aus privater Dienstwagennutzung und Zuschüssen zu Versicherungen

VIRTUELLE AKTIENOPTIIONEN

	Stückzahl Aktienoptionen – Ausübung möglich ab
Ulrich Höller	75.000 – 30.09.2013; 75.000 – 30.07.2014
Markus Koch	35.000 – 31.07.2012; 35.000 – 31.07.2014

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).

(i) 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.

(ii) 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.

Voraussetzung für die Gewährung der Tantieme ist für alle Vorstandsmitglieder ein positives operatives Ergebnis des DIC Asset-Konzerns. 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 30. April bzw. 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.

(iii) Aktienbasierte Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung

Außerdem besitzen die Vorstandsmitglieder Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien der DIC Asset AG, die ebenfalls positiven wie negativen Entwicklungen Rechnung tragen.

Die Zahl der eingeräumten Optionen ist individuell vertraglich fixiert. Die Optionen sind fiktiv ausgestaltet und gewähren nur das Recht auf Barauszahlung. Die Ausübung der Optionen ist an die Erfüllung einer bestimmten Anzahl an Dienstjahren (Vesting Period) geknüpft. Die Dauer der Vesting Period ist individuell vertraglich geregelt und liegt zwischen 16 Monaten und 48 Monaten. Bei Ausübung der Optionen ermittelt sich die Sondervergütung als positive Differenz zwischen dem Durchschnitt der Schlusskurse in einem Referenzzeitraum von zehn Handelstagen vor Ausübung der Optionen und dem vertraglich geregelten Ausübungspreis in Höhe von 2,90 Euro (Ulrich Höller) bzw. 6,00 Euro (Markus Koch) je virtueller Aktie. Der Zeitwert der Optionen zum 31.12.2012 betrug 334 TEUR. Im Geschäftsjahr 2012 wurden insgesamt Optionen auf 150.000 virtuelle Aktien neu an ein Vorstandsmitglied ausgegeben.

Tätigkeiten, die die Vorstandsmitglieder in Geschäftsführungs- und/oder Aufsichtsfunktionen bei Tochter- oder Beteiligungsunternehmen der DIC Asset AG ausüben, sind mit der Vorstandsvergütung bei der DIC Asset AG abgegolten.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS in Euro

	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Vergütung Ausschussmitgliedschaft	Gesamt 2012	Gesamt 2011
Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender)	30.000,00	25.565,00	2.500,00	58.065,00	58.065,00
Klaus-Jürgen Sontowski (stellv. Vorsitzender)	15.000,00	12.782,00		27.782,00	27.782,00
Michael Bock	15.000,00	12.782,00	5.000,00	32.782,00	32.782,00
Dr. Michael Peter Solf (ab 6.7.2011)	15.000,00	12.782,00	2.500,00	30.282,00	14.804,53
Russell C. Platt	15.000,00	12.782,00		27.782,00	27.782,00
Bernd Wegener	15.000,00	12.782,00		27.782,00	27.782,00
Hellmar Hedder (bis 5.7.2011)		86,74		86,74	15.477,47
Gesamtsumme	105.000,00	89.561,74	10.000,00	204.561,74	204.475,00

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 Kodexes ist nicht vereinbart, dass Zahlungen an Vorstandsmitglieder bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit einschließlich Nebenleistungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten.

Im Fall eines „Change of Control“ hat der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Anstellungsvertrags. Bei Ausübung des Rechts zur Kündigung hat Herr Höller einen Anspruch auf eine Zahlung in Höhe der zweifachen Jahresgesamtbezüge des Geschäftsjahrs, das mindestens 18 Monate vor dem „Change of Control“ geendet hat.

Verstirbt ein Vorstandsmitglied während der Laufzeit seines Vorstandsvertrags, so ist für Ulrich Höller das fixe Jahresgehalt, für Markus 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 Vertragslaufzeit 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, fortgezahlt.

Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2012

Der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller übte neben seiner Tätigkeit für die DIC Asset AG im Geschäftsjahr 2012 auch die Funktion des Vorstandsvorsitzenden für die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG aus. Die von der DIC Asset AG gewährte Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder betrug 2012 1.819 TEUR.

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 eine feste Vergütung von 15.000 Euro. Als variable, erfolgsabhängige Ver-

gütung 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 Aufsichtsratsmitglied erhält neben der Vergütung Ersatz seiner Auslagen inklusive Mehrwertsteuer. Aufsichtsratssteuern wurden in Höhe von 12 TEUR von der Gesellschaft übernommen.

Für die Mitgliedschaft in einem Ausschuss, 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 205 TEUR im Jahr 2012. Darüber hinaus wurden 24 TEUR (Vorjahr: 602 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. Der Aufsichtsrat hatte der Mandatierung bereits im Geschäftsjahr 2011 unter Enthaltung des Aufsichtsratsvorsitzenden zugestimmt. Die im Geschäftsjahr 2012 vergüteten Leistungen betrafen rechtliche Nacharbeiten im Rahmen der Akquisition der Galeria Kaufhof-Immobilien.

Directors' Dealings

Der DIC Asset AG sind im Geschäftsjahr 2012 keine Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats oder von den Organmitgliedern nahe stehenden Personen gemäß § 15a WpHG gemeldet worden.

Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats besitzen jeweils weniger als ein Prozent der ausgegebenen Aktien. Dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats, Prof. Dr. Gerhard Schmidt, werden jedoch 35,44% 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 ihrem Tochterunternehmen DIC Opportunity Fund GmbH sowie der DIC Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts 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.

Aktionäre, die nicht persönlich teilnehmen können, haben die Möglichkeit, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung durch ein Kreditinstitut, eine Aktionärsvereinigung, den oder die von der DIC Asset AG eingesetzten weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter oder einen sonstigen Bevollmächtigten ihrer Wahl ausüben zu lassen.

Transparente Kommunikation

Wir berichten in jedem Quartal ausführlich über den Geschäftsverlauf und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und informieren unsere Aktionäre offen, zeitnah und transparent über das Geschäftsmodell der DIC Asset AG sowie über Neuigkeiten und Veränderungen. 2012 haben wir darüber hinaus unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Die Kommunikation mit unseren Aktionären und Geschäftspartnern schildern wir detailliert im Kapitel „Investor Relations und Kapitalmarkt“.

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. Die Abschlüsse des Gesamtjahres werden vom Vorstand aufgestellt und vom Abschlussprüfer sowie dem Aufsichtsrat geprüft. Die Quartals- und Halbjahresfinanzberichte werden vor ihrer Veröffentlichung mit dem Aufsichtsrat erörtert und von diesem gebilligt. 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. Mit dem Abschlussprüfer wurde zudem vereinbart, dass er den Aufsichtsrat umgehend über während der Prüfung auftretende mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe unterrichtet.

Risikomanagement

Zu einer guten Corporate Governance gehört auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand sorgt für ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen. Die DIC Asset AG hat deshalb ein systematisches Risikomanagement eingerichtet, welches dafür sorgt, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet und vorhandene Risikopositionen optimiert werden. Risikomanagement und Risikocontrolling werden kontinuierlich weiterentwickelt und den sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst. Wesentliche Merkmale des Kontroll- und Risikomanagementsystems werden im Risiko- und Chancenbericht dargestellt.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Beratung, Überwachung und Prüfung durch den Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der DIC Asset AG hat im Geschäftsjahr 2012 die Geschäftsführung durch den Vorstand regelmäßig und sorgfältig überwacht sowie die strategische Unternehmensentwicklung und bedeutende Einzelmaßnahmen beratend begleitet.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Laufe des Geschäftsjahres regelmäßig, zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte informiert. Die Berichte beinhalteten alle relevanten Informationen zu wesentlichen Fragen der Strategie und Unternehmensplanung, der Lage und Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns, der Risikolage, zu dem internen Kontrollsystem, dem Risikomanagement und der Compliance sowie zu bedeutenden Geschäftsvorfällen. Abweichungen vom geplanten Geschäftsverlauf wurden vom Vorstand eingehend erläutert und im Aufsichtsrat diskutiert. Der Aufsichtsrat wurde frühzeitig in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden und hat seine Zustimmung – soweit erforderlich und im Sinne des Unternehmens – nach umfassender eigener Prüfung und Beratung erteilt.

2012 trat der Aufsichtsrat zu fünf ordentlichen und weiteren sechs außerordentlichen Sitzungen zusammen. Die außerordentlichen Sitzungen wurden überwiegend als Telefonkonferenzen abgehalten. Nur ein 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 und hat in einzelnen Strategiegesprächen mit dem Vorstand die Perspektiven und künftige Ausrichtung des Unternehmens erörtert. Die Mitglieder des Vorstands nahmen bis auf die konstituierende Sitzung im Juli 2012 an allen Sitzungen des Aufsichtsrats teil.

Der Vorstand erläuterte in nahezu allen ordentlichen Sitzungen die operative Geschäftsentwicklung (insbesondere bezüglich Vermietungen, Ankäufen und Verkäufen), die Umsatz- und Ergebnisentwicklung sowie die Finanzlage, die jeweils gemeinsam

diskutiert wurden. Die Berichte des Vorstands sowie, falls benötigt, die schriftlichen Beschlussvorlagen, lagen dem Aufsichtsrat als Grundlage für die Beratungen und Entscheidungen jeweils rechtzeitig zur Vorbereitung vor. Über Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand ausführlich und jeweils unverzüglich informiert. In begründeten Fällen wurden Entscheidungen auch durch schriftliches Votum eingeholt.

Schwerpunkte der Sitzungen des Aufsichtsrats

▷ Februar 2012

In einer außerordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand das Vorhaben, die Darstellung der Immobiliensegmente zu vereinfachen und der Geschäftsentwicklung anzupassen, auch um eine eindeutigere Kommunikation zu ermöglichen. Nach Erörterung stimmte der Aufsichtsrat der neuen Portfoliosegmentierung beginnend ab dem Geschäftsjahr 2012 zu.

▷ März 2012

Im Mittelpunkt der ordentlichen Sitzung stand das Ergebnis der vorangegangenen Prüfungsausschusssitzung, welches ausführlich erörtert und diskutiert wurde. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 wurde festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Der Aufsichtsrat prüfte den Gewinnverwendungsvorschlag und trat diesem bei. Ebenso schloss der Aufsichtsrat die Prüfung des Abhängigkeitsberichts für das Geschäftsjahr 2011 ab.

Der Aufsichtsrat diskutierte die Tagesordnung der Hauptversammlung 2012 einschließlich seiner Vorschläge zur anstehenden Aufsichtsratswahl. Der schriftliche Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung wurde verabschiedet. Die Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung wurden grundsätzlich befürwortet. Im Nachgang wurden die Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren verabschiedet.

Des Weiteren wurde der erste Nachhaltigkeitsbericht der Gesellschaft vorgestellt, diskutiert und der Veröffentlichung zugestimmt. Ebenso war der aktuelle Geschäftsverlauf mit Ankäufen,

Verkäufen und Vermietungen Gegenstand der Beratungen des Aufsichtsrats. Zudem wurden die geplanten Aktivitäten bei den Projektentwicklungen Opera Offices und MainTor vorgestellt und dem Vorschlag des Vorstands zugestimmt.

▷ Mai 2012

Im Rahmen einer außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die Ergebnisse des ersten Quartals. Nach Erörterung wurde der Bericht zum ersten Quartal 2012 zur Veröffentlichung freigegeben.

Gegenstand der ordentlichen Aufsichtsratssitzung waren die Analystenreaktionen auf die Zahlen des ersten Quartals und die durchgeführten Änderungen in der Portfoliosegmentierung. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat mit Bezug auf die Projektentwicklung MainTor über die Finanzierungsaktivitäten, vertragliche Einigungen mit dem Vermieter sowie mögliche Forward Deals beraten. Schließlich wurden Refinanzierungsaktivitäten, die Integration der Portfoliosteuerung in die DIC Onsite sowie für das Geschäftsfeld Fonds geplante Ankäufe und der Vertrieb des zweiten Fonds „DIC HighStreet Balance“ erörtert.

▷ Juli 2012

Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung 2012 fand eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats statt, in deren Rahmen der Vorsitzende und stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats sowie die Mitglieder des Prüfungsausschusses wiedergewählt wurden.

Im Rahmen einer außerordentlichen Sitzung wurde der Status der Verhandlungen des geplanten Forward Deals der Bauabschnitte MainTor Panorama und MainTor Patio erläutert. Nach Erörterung stimmte der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands zu.

▷ August 2012

Im Rahmen einer außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die Ergebnisse des zweiten Quartals sowie die Fortschritte bei der Vermietung, der Projektentwicklung MainTor und dem Verkauf des Bienenkorbhauses. Nach Erörterung wurde der Bericht zum zweiten Quartal 2012 zur Veröffentlichung freigegeben.

▷ September 2012

Ein Thema der ordentlichen Sitzung war neben der Geschäftsentwicklung und der Ergebnisvorschau auf das dritte Quartal 2012 die aktuelle Entwicklung der Finanzierungen, für die ein Überblick der laufenden Gespräche und Vorhaben gegeben wurde. Ebenfalls wurden die verhandelten Konditionen des Bienenkorbhaus-Verkaufs erörtert, denen der Aufsichtsrat zustimmte. Darüber hinaus stellte der Vorstand die aktuellen Vorhaben bei den laufenden Projektentwicklungen und der Aufstockung der Unternehmensanleihe vor. Zudem gab der Vorstand einen Ausblick auf die geplanten Maßnahmen zum Schuldenabbau. Nach erster Diskussion wurde entschieden, dieses Themengebiet in einer speziellen Strategiesitzung umfassender zu erörtern.

▷ November 2012

Im Rahmen einer außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die Ergebnisse des dritten Quartals sowie die vorläufigen Ergebnisse der Stichprobenprüfung des Konzernabschlusses 2010 durch die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR), deren Auswirkungen und Behandlung gemeinsam mit dem Vorstand beraten wurden. Nach Erörterung wurde der Bericht zum dritten Quartal 2012 zur Veröffentlichung freigegeben.

Gegenstand der ordentlichen Aufsichtsratssitzung als Strategiesitzung waren die Themen Finanzierung und strategische Positionierung der DIC Asset AG. Neben der intensiven Analyse der Ausgangssituation wurden mehrere Möglichkeiten erörtert, wie durch verschiedene Maßnahmen eine optimierte Finanzierungsstruktur erreicht werden könnte und welche bilanziellen Auswirkungen diese Maßnahmen hätten. Nach eingehender Diskussion wurde der Vorstand gebeten, ein konkretes Maßnahmenpaket zu entwickeln und dem Aufsichtsrat in einer seiner nächsten Sitzungen vorzulegen.

▷ Dezember 2012

In dieser ordentlichen Sitzung wurden die Beratungen zu den Themen der vorangegangenen Strategiesitzung fortgesetzt. Weitere Themen waren die Vorschau auf das vierte Quartal und das Geschäftsjahr 2012. Zudem wurden die Budgetplanung für das Jahr 2013 und die geplanten An- und Verkaufstätigkeiten sowie Vermietungsmaßnahmen diskutiert und dem Vorschlag

zugestimmt. Zudem stellte der Vorstand den Vertriebsstand des Fonds „DIC HighStreet Balance“ vor. Darüber hinaus wurde eine Aktualisierung des Nachhaltigkeitsberichts 2011 vorgestellt, die der Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigab.

Bericht aus dem Prüfungsausschuss

Für die effiziente Aufgabenverteilung und -wahrnehmung hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss eingerichtet. Er befasst sich insbesondere mit Fragen der Rechnungslegung und dem Jahresabschlussprüfung (hier insbesondere der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, den vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung), der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und der Compliance. Der Prüfungsausschussvorsitzende berichtete dem Aufsichtsratsplenum regelmäßig und ausführlich über die Ausschussarbeit.

Vorsitzender des Prüfungsausschusses als unabhängiger Finanzexperte ist Herr Michael Bock, der als langjähriger Finanzvorstand eines deutschen Versicherungsunternehmens über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung verfügt. Weitere Mitglieder sind der Vorsitzende des Aufsichtsrats Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt und Herr Dr. Michael Peter Solf.

2012 trat der Prüfungsausschuss zweimal zusammen. In der Sitzung im März 2012 standen die Rechnungslegungsvorlagen des Geschäftsjahres 2011 im Vordergrund. Unter besonderer Berücksichtigung der vom Prüfungsausschuss in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer zuvor festgelegten Prüfungsschwerpunkte wurden in der Sitzung der Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2011 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, ebenso über das Ergebnis der Immobilienbewertung. In der Sitzung im September 2012 berichtete der Prüfungsausschussvorsitzende über die prüferische Durchsicht des Halbjahresberichts. Zudem wurde vom

Vorstand über den aktuellen Geschäftsverlauf berichtet. Darüber hinaus informierte der Vorstand den Prüfungsausschuss über den Stand der laufenden Stichprobenprüfung des Konzernabschlusses 2010 durch die DPR. Ebenfalls wurden die Prüfungsschwerpunkte für den Abschluss des Geschäftsjahres 2012 diskutiert und festgelegt.

Für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats über die Rechnungslegungsvorlagen für das Geschäftsjahr 2011 und den Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2012 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. Im November 2012 hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit den Änderungen der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 15. Mai 2012 auseinandergesetzt. Er kam zu der Einschätzung, dass ihm eine angemessene Zahl unabhängiger Mitglieder angehört. Auf eine zahlenmäßige Festlegung für seine Zielzusammensetzung hat der Aufsichtsrat in diesem Zusammenhang indes verzichtet. Die aktuelle Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand im Dezember 2012 abgegeben. Sie ist auf der Internetseite zugänglich. Im Kapitel „Bericht zur Corporate Governance“ dieses Geschäftsberichts berichtet der Vorstand zugleich für den Aufsichtsrat detailliert über die Unternehmensführung.

Keine Interessenkonflikte

Jedes Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Geschäftsjahr 2012 sind keine Interessenkonflikte aufgetreten.

Jahres- und Konzernabschluss 2012 geprüft und festgestellt

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 nach den Vorschriften des HGB, den Konzernabschluss nach den Vorschriften der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden

sind, und den gemäß § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht auf. Diese wurden durch die von der Hauptversammlung am 3. Juli 2012 zum Abschlussprüfer gewählte Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Sämtliche dieser Vorlagen waren Gegenstand der Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats am 4. März 2013, an welchen Vertreter des Abschlussprüfers teilnahmen, über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung sowie darüber berichteten, dass keine wesentlichen Schwächen des auf den Rechnungslegungsprozess bezogenen internen Kontroll- und Risikomanagements vorliegen. Sie standen den Ausschuss- und Aufsichtsratsmitgliedern zur eingehenden Diskussion zur Verfügung. Umstände, die auf eine Befangenheit des Abschlussprüfers schließen lassen könnten, lagen nicht vor.

Der Prüfungsausschuss, dem die Vorlagen und Prüfungsberichte des Abschlussprüfers rechtzeitig zur Vorprüfung vorgelegen haben, berichtete dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Inhalte und das Ergebnis seiner Vorprüfung und gab Empfehlungen für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats ab.

Der Aufsichtsrat, dem die Vorlagen und Prüfungsberichte ebenfalls rechtzeitig vorgelegen haben, hat den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012, den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands unter Berücksichtigung des Berichts des Prüfungsausschusses geprüft. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Jahres- und Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht 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 haben der Prüfungsausschuss und der 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 2012. 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.“

Die jeweiligen Berichte von Vorstand und Abschlussprüfer lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Prüfung vor. In den Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats wurden auch diese Berichte eingehend erörtert. Die an den Sitzungen teilnehmenden Vertreter des Abschlussprüfers berichteten über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung. Der Aufsichtsrat stimmte dem Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nach eigener Prüfung 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 erneut die Wahl der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2013 sowie zum Prüfer für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts vorzuschlagen. Gestützt auf diese Empfehlung verabschiedete der Aufsichtsrat einen entsprechenden Wahlvorschlag an die Hauptversammlung.

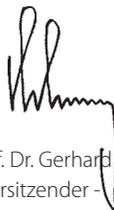
Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat die Bestellung von Herrn Ulrich Höller zum Mitglied und Vorsitzenden des Vorstands sowie die Laufzeit seines Anstellungsvertrags bis zum 31. Dezember 2015 verlängert. Die Amtszeiten der Herren Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Klaus-Peter Sontowski und Michael Bock endeten turnusmäßig mit Ablauf der Hauptversammlung am 3. Juli 2012. Die Hauptversammlung hat am 3. Juli 2012 auf Vorschlag des Aufsichtsrats Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Klaus-Peter Sontowski und Michael Bock erneut in den Aufsichtsrat gewählt, und zwar für eine Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2016 entscheidet. In seiner anschließenden konstituierenden Sitzung hat der Aufsichtsrat erneut Herrn Prof. Dr. Schmidt zum Vorsitzenden und Herrn Sontowski zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

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

Frankfurt am Main, 4. März 2013

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
- Vorsitzender -

Übersicht Beteiligungen: Anlage 1 des Anhangs zum Konzernabschluss

Konsolidierte Tochterunternehmen

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	WACO Projektmanagement AG, Luxemburg	100,0	DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt	100,0	DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt (vormals DIC Fund Balance GmbH)	100,0	DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC HighStreet Balance GmbH, Frankfurt	100,0	DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt EKZ Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OF Reit 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OF Reit 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Leipzig GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt ZB GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 27 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Regensburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stolberger Str GmbH, Frankfurt am Main (ab 21.12.2012)	100,0	DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Frankfurt-Taunusstraße 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 26 Frankfurt-Kaiserstraße 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 München 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 Langenhagen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Bonn GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Dreieich GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Schwaben GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Mannheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Köln GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Braunschweig GmbH, Frankfurt am Main	94,8
DIC RMN Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8
DIC RMN Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	Deutsche Immobilien Chancen Objekt Mozartstr. 33a GmbH, Frankfurt am Main	94,0
DIC RMN Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,0
DIC RP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Bielefeld	99,5
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Bonn GmbH, Frankfurt am Main	100,0	Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH, Frankfurt am Main	90,0
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0	Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	90,0
DIC RP Objekt Stadtbadgalerie Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln Silo GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC ONSITE GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Düsseldorf Nordstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC EB Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Düsseldorf Nürnberger Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Berlin 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Berlin 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Berlin 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Frankfurt Objekt Zeil GmbH, Frankfurt am Main (bis 28.12.2012)	100,00
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Frankfurt Objekt Hasengasse GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 50 GmbH & Co.KG, Frankfurt a. M.	100,0	DIC Frankfurt Objekt Börsenplatz GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DIC AP Objekt Königsberger Str. 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Hamburg Halenreie GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC LB Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DIC AP Objekt P6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Düsseldorf Erkrather Straße GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DIC AP Objekt Stuttgartarter Str. GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Düsseldorf Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Hardenbergstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Berlin Rosenthalerstraße GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Berliner Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DIC AP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Langensfeldbold Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Frankfurt GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	100,00
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP München Hanauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Arnulfstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Halberghaus Lilienthalstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Badensche Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DIC AP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 1 GmbH 6 Co.KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Cottbus GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DIC Asset Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0		

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

Übersicht Beteiligungen: Anlage 2 des Anhangs zum Konzernabschluss

Gesellschaften, an denen mittelbare und unmittelbare Beteiligungen von 20% und 40% bestehen

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*
DIC MainTor GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Berlin Landsbergerstrasse GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor WinX GmbH, Frankfurt am Main (vormals DIC MainTor Südareal GmbH)	40,0	DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss Allee GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Panorama GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher Allee GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Palazzi GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Hamburg Steindamm GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Patio GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Koblenz Frankenstrasse GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Koblenz Rizzastrasse GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor III GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Deutsche Immobilien Chancen Real Estate GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Special Situations GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Schaumainkai GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Special Situations Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Office Balance I, Frankfurt am Main**	20,0	DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HighStreet Balance, Frankfurt am Main***	20,0	DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 6 GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt Randolfszell GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Dammtorstrasse GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Krefeld GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Ernst Mantinusstrasse GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Mannheim GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Großmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Mörfelden-Walldorf GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Harburger Ring GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Neu-Ulm GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Marckmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Schädlerstrasse GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt München 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Schlossstrasse GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt München 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Schwenkestrasse GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt Heilbronn GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt Mainz GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
		DIC Hamburg Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
		DIC Hamburg Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
		DIC Hamburg Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
		DIC Hamburg Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
		DIC Hamburg Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	20,0

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

** Stimmrechtsanteil beträgt 14%

*** Stimmrechtsanteil beträgt 17%

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

Stimmrechtsmitteilungen: Anlage 3 des Anhangs zum Konzernabschluss

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

- a. 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 30. Juli 2012 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 7,19% (entsprechend 3.285.630 Stimmen) beträgt.
- b. Die DIC Dritte participationsverwaltung 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 27. Juli 2012 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00% (entsprechend 0 Stimmen) beträgt.
- c. Die BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 24. Januar 2012 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,93% (entsprechend 1.338.422 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 2,41% (entsprechend 1.099.682 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- d. Die APG Groep N.V., Heerlen, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 01. Juli 2009 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,48% (1.089.760 Stimmen) betrug. Davon sind der APG Groep N.V. 3,48% der Stimmrechte (1.089.760 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. APG Groep N.V. sind Stimmrechte der folgenden Aktionäre zuzurechnen, die 3% oder mehr der Stimmrechte an der DIC Asset AG halten: APG Algemene Pensioen Groep N.V.
- e. Die Commerzbank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 05. April 2011 die Schwellen von 10%, 5% und 3% unterschritten hat und danach 0,19% (dies entspricht 86.946 Stimmen) betrug.
- f. 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% and 10% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Germany, 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.

- g. 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.
- h. 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.
- i. 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.
- j. 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.

- k. 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.

- l. 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).
- m. 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.
- n. 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.
- o. 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.
- p. 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.
- q. 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.
- r. 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.
- s. 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.
- t. 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.
- u. 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

Akquisitionsvolumen

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

Annualisierte Miete

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

Assetmanagement

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

At Equity-Methode

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

Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten

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

Börsenkapitalisierung

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

Bruttomieteinnahmen

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

Cashflow

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

Change of Control-Klausel

Vertragliche Regelung für den Fall einer Übernahme durch ein anderes Unternehmen.

Co-Investments

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

Commercial Portfolio

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

Core-Immobilie

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

Corporate Governance

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

Derivative Finanzinstrumente

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

EBIT (Earnings before Interest and Taxes)

Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern.

EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation)

Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Abschreibungen.

EPRA-Ergebnis

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

EPRA-Index

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

Ergebnis assoziierter Unternehmen

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

Fair Value

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

Fee

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

FFO (Funds from Operations)

Operatives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, vor Abschreibungen, Steuern sowie vor Gewinnen aus Verkäufen und Entwicklungsprojekten.

Financial Covenants

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

Hedge (Cashflow Hedge, Fair Value Hedge)

Abschluss eines Vertrags zur Absicherung und Kompensation von finanziellen Risikopositionen.

IFRS (International Financial Reporting Standards)

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

Immobilien-Spezialfonds

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

Impairmenttest

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

Investment Properties

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

Joint Venture

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

Like-for-like-Mieteinnahmen

Like-for-like-Mieteinnahmen sind Mieteinnahmen aus Immobilien eines Portfolios, die sich innerhalb von zwei Vergleichsperioden durchgehend im Bestand befanden. Veränderungen aus Portfoliozu- und -abgängen sind somit nicht enthalten. Im Ver-

gleich der Perioden wird unter anderem die Auswirkung der Vermietungstätigkeit deutlich.

Mietrendite

Verhältnis der vertraglich vereinbarten Miete zum aktuellen Marktwert der Immobilie.

NAV (Net Asset Value)

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

Non-Recourse-Finanzierung

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

Operating Leasing

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

Operative Kostenquote

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

Percentage of Completion-Methode

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

Prime Standard

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

Property Management

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

Redevelopment

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

Refurbishment

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

Spitzenmiete

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

Value in Use

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

Verkaufserlöse

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

Verkaufsvolumen

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

Vermietungsleistung/-volumen

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

Verschuldungsgrad

Verhältnis von bilanziellem Fremdkapital zu Gesamtkapital.

Zinsdeckungsgrad

Verhältnis von Zinsaufwand zu Nettomieteinnahmen.

Zinsswap

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

QUARTALSÜBERSICHT 2012

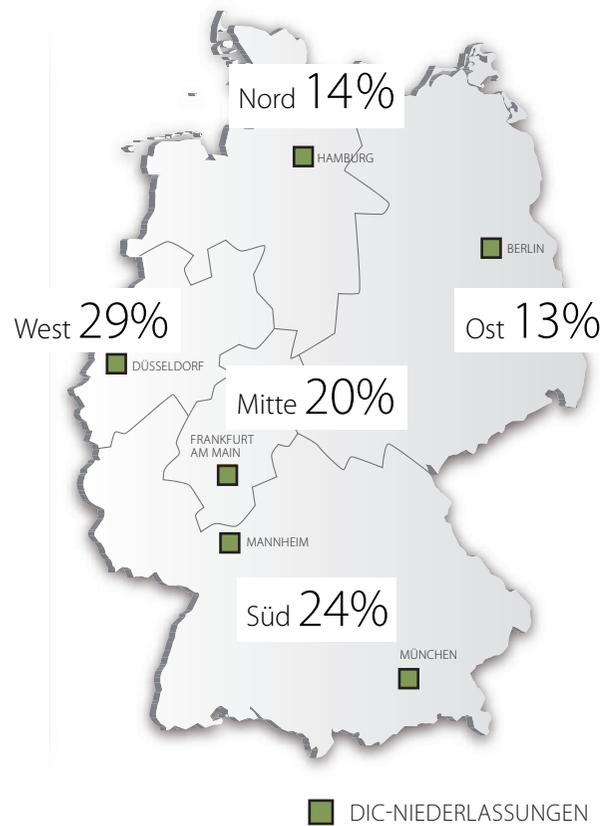
in Mio. Euro	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012
Bruttomieteinnahmen	31,1	31,4	31,8	32,2
Nettomieteinnahmen	28,1	28,0	28,3	28,8
Erträge aus Immobilienmanagement	1,2	1,1	1,3	2,1
Erlöse aus Immobilienverkauf	2,8	0,1	2,9	69,9
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,5	0,1	0,2	3,0
Ergebnis assoziierter Unternehmen	0,9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

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

5-JAHRESÜBERSICHT

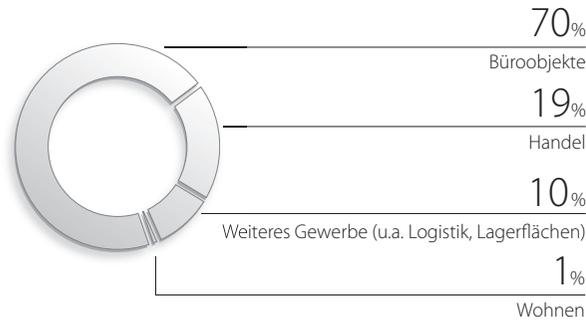
in Mio. Euro	2008	2009	2010	2011	2012
Bruttomieteinnahmen	134,5	133,6	124,9	116,7	126,5
Nettomieteinnahmen	126,2	123,8	113,9	106,8	113,2
Erträge aus Immobilienmanagement	3,1	3,4	3,5	5,3	5,7
Erlöse aus Immobilienverkauf	49,9	15,2	81,2	17,7	75,7
Gewinne aus Immobilienverkauf	9,8	1,5	5,1	1,7	3,8
Ergebnis assoziierter Unternehmen	8,8	7,5	7,8	2,6	1,8
Funds from Operations (FFO)	42,7	47,6	44,0	40,8	44,9
EBITDA	125,0	110,8	101,7	95,6	102,1
EBIT	97,0	80,3	70,9	66,0	68,5
Konzernüberschuss	25,2	16,1	13,5	10,6	11,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37,2	38,7	37,7	38,4	43,9
Marktwert Immobilienvermögen	2.161,8	2.192,2	2.001,8	2.202,3	2.223,5
Net Asset Value	492,8	497,1	598,5	678,8	685,4
Bilanzsumme	2.214,8	2.213,4	2.046,3	2.244,6	2.210,2
Eigenkapital	533,8	530,7	584,1	622,0	614,3
Netto-Eigenkapitalquote in %*	26,2	26,7	32,7	31,6	31,2
Schulden	1.681,0	1.682,7	1.462,2	1.623,3	1.595,9
Netto-Verschuldungsquote in %*	73,8	73,3	67,3	68,4	68,8
FFO je Aktie (in Euro)	1,37	1,47	1,15	0,92	0,98
Net Asset Value je Aktie (in Euro)	16,23	15,86	15,27	14,85	14,99
Dividende je Aktie (in Euro)	0,30	0,30	0,35	0,35	0,35

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



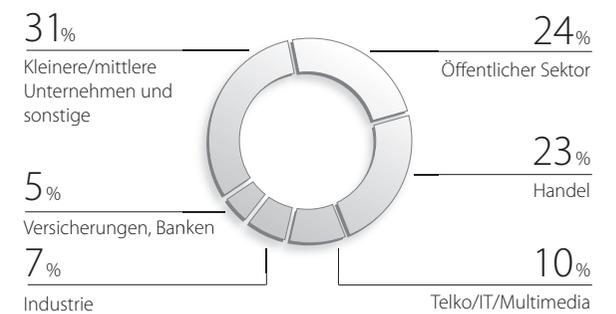
NUTZUNGSARTEN

Basis: anteilige jährliche Mieteinnahmen



MIETERSTRUKTUR

Basis: anteilige jährliche Mieteinnahmen

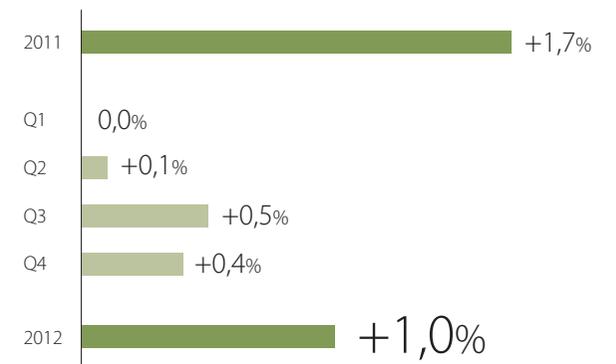


PORTFOLIO NACH REGIONEN *

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

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

WACHSTUM MIETEINNAHMEN like-for-like in %



Commercial Portfolio

88%

12%

Co-Investments

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

Fonds

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

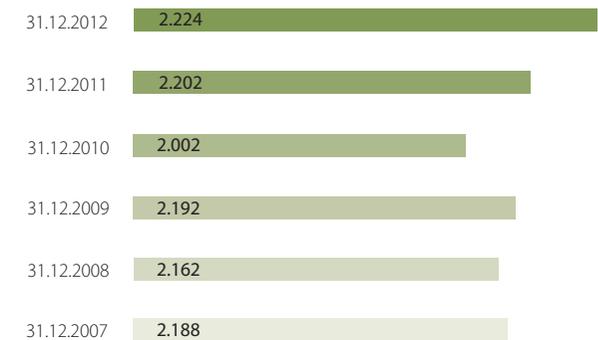
Joint Venture-Portfolio

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

ÜBERBLICK PORTFOLIO*

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

ENTWICKLUNG DES PORTFOLIOVOLUMENS in Mio. Euro



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

VORSTAND



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

ANSCHRIFT UND IMPRESSUM



DIC Asset AG

Eschersheimer Landstraße 223
60320 Frankfurt am Main

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

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

© März 2013

Herausgeber:
DIC Asset AG

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

Zukunftsbezogene Aussagen

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

Hinweis

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