

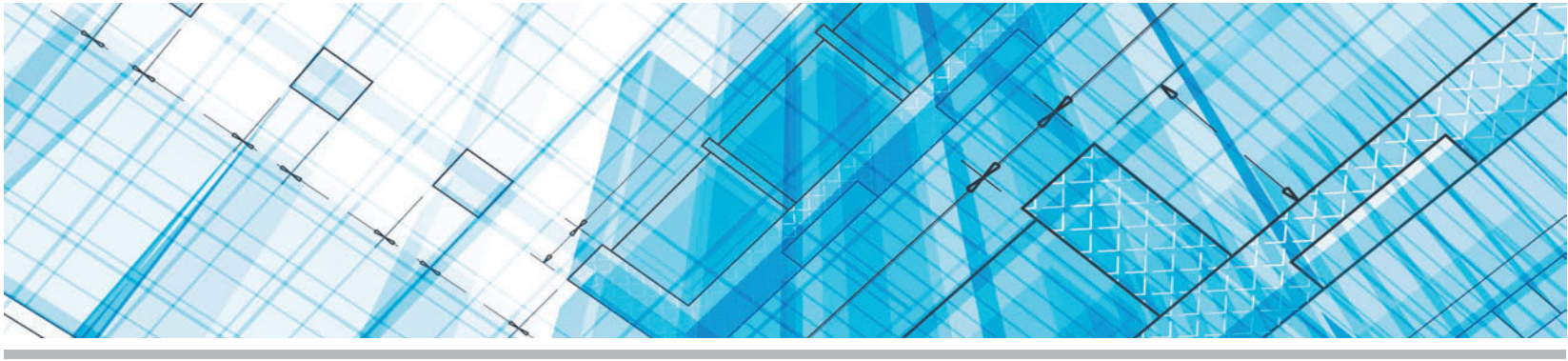


## DIE DIC ASSET AG AUF EINEN BLICK

	2011	2010		H2 2011	H1 2011	
Operative Kennzahlen in Mio. Euro						
Bruttomieteinnahmen	116,7	124,9	-7%	60,2	56,5	+7%
Nettomieteinnahmen	106,8	113,9	-6%	54,6	52,2	+5%
Erträge aus Immobilienmanagement	5,3	3,5	+51%	3,0	2,3	30%
Erlöse aus Immobilienverkauf	17,7	81,2	-78%	8,4	9,3	-10%
Gesamterträge	157,3	228,8	-31%	81,3	76,0	+7%
Gewinne aus Immobilienverkauf	1,7	5,1	-67%	1,1	0,6	+83%
Ergebnis assoziierter Unternehmen	2,4	7,8	-69%	1,5	0,9	+67%
Funds from Operations (FFO)	40,6	44,0	-8%	20,5	20,1	+2%
EBITDA	95,9	105,4	-9%	50,0	45,9	+9%
EBIT	66,2	74,6	-11%	34,4	31,8	+8%
Konzernüberschuss	10,6	16,5	-36%	4,4	6,2	-29%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	38,4	37,7	+2%	19,1	19,3	-1%
Bilanzdaten in Mio. Euro						
	31.12.2011	31.12.2010		31.12.2011	30.06.2011	
Eigenkapitalquote in %	27,8	28,6	-0,8 pp	27,8	30,5	-2,7 pp
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.902,1	1.718,2	+11%	1.902,1	1.810,2	+5%
Net Asset Value	682,6	598,5	+14%	-	-	
Schulden	1.624,0	1.462,9	+11%	1.624,0	1.497,6	+8%
Bilanzsumme	2.248,1	2.050,0	+10%	2.248,1	2.155,2	+4%
Kennzahlen je Aktie in Euro						
	2011	2010		H2 2011	H1 2011	
FFO*	0,92	1,15	-20%	0,45	0,47	-4%
Unverwässertes/verwässertes Ergebnis*	0,24	0,43	-44%	0,10	0,14	-29%
Net Asset Value	14,93	15,27	-2%			

\* Vorjahreszahl angepasst um Effekt aus Kapitalerhöhung

# INHALT



<input type="checkbox"/> An die Aktionäre	2	<input type="checkbox"/> Konzernabschluss	63	<input type="checkbox"/> Übersichten	
<input type="checkbox"/> Die Aktie	5	<input type="checkbox"/> Konzernanhang	70	Beteiligungsübersichten	119
<input type="checkbox"/> Konzernlagebericht	10	<input type="checkbox"/> Bestätigungsvermerk	109	Stimmrechtsmitteilungen 2011	121
		<input type="checkbox"/> Corporate Governance	110	Glossar	124
		<input type="checkbox"/> Bericht des Aufsichtsrats	116	Quartalsübersicht 2011	126
				5-Jahresübersicht	127
				Portfolio	128
				Impressum	131

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



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

die deutsche Wirtschaft startete mit einer Fortsetzung des Aufschwungs freundlich in das Jahr 2011. In der zweiten Jahreshälfte trat die sich zuspitzende internationale Staatsverschuldungskrise in den Vordergrund – dies war zuerst an den Finanzmärkten und dann im vierten Quartal in der gesamten Wirtschaft zu spüren. Vor diesem Hintergrund ist es umso erfreulicher, dass die DIC Asset AG 2011 erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr absolviert und die zu Jahresbeginn ausgegebenen Ziele vollumfänglich erreicht hat. Die wichtigsten Entwicklungen 2011 waren:

- Wir haben mit einer sehr guten Vermietungsleistung die Ertragskraft unseres Portfolios verbessert und die Leerstandsquote deutlich um fast 2 Prozentpunkte reduziert.
- Die Erträge aus unseren Immobilienmanagement-Dienstleistungen haben wir um mehr als 50% auf über fünf Mio. Euro ausgebaut, vor allem dank der neu hinzugekommenen Dienstleistungen für unseren Spezialfonds.
- Wir haben auf Wachstumsmodus umgeschaltet und mit einem Akquisitionsvolumen von rund 300 Mio. Euro entscheidende Schritte zur Stärkung unserer Ertragsbasis realisiert.
- Mit der Vermarktung von zwei Teilprojekten der Quartiersentwicklung MainTor ist der DIC ein sehr erfolgreicher Start dieser erstklassigen Projektentwicklung in Frankfurt gelungen.

- Unser Konzernüberschuss beträgt 10,6 Mio. Euro. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist vor allem drei Faktoren geschuldet, die wir in unseren Planungen für 2011 berücksichtigt hatten: einem im Vergleich zum Vorjahr verkleinerten Portfolio, einem geringeren Beteiligungsergebnis aus Co-Investments und dem geringeren Verkaufsvolumen.
- Der FFO, der als zentrale Kennzahl die Ertragsstärke unserer Immobilienbewirtschaftung aufzeigt, liegt mit rund 41 Mio. Euro erneut auf einem hohen Niveau und voll im Rahmen unserer Planungen. Dieses gute operative Ergebnis ermöglicht uns, die Zahlung einer stabil hohen Dividende von 0,35 Euro je Aktie an unsere Aktionäre vorzuschlagen, die zu etwas mehr als der Hälfte steuerfrei erfolgen kann.

Unsere Aktie wurde – nach sechs Monaten mit positivem Kursverlauf – ab Juli 2011 vom breiten Markteinbruch nicht verschont und folgte danach dem Trend des allgemeinen Immobiliensegments. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Einerseits die generelle Zurückhaltung der Anleger gegenüber Aktien, aber auch die kritische Beurteilung von Immobilienaktien im Allgemeinen durch die Nähe zum kriselnden Finanz- und Bankensektor. Damit reflektiert das Aktienjahr 2011 die positive Geschäftsentwicklung der DIC Asset AG leider noch nicht. Seit Jahresende 2011 setzte jedoch wieder eine Erholung ein, die von fast ausnahmslos positiven Analystenempfehlungen für unsere Aktie begleitet wurde.

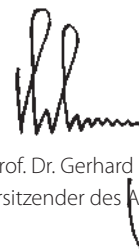
Die DIC Asset AG ist ein Immobilienwert, den eine überdurchschnittliche Ertragsstärke auszeichnet. Ein belastbarer Beleg dafür ist, dass wir seit dem Börsengang Quartal für Quartal ohne Unterbrechung einen Gewinn ausweisen konnten. Unser Portfolio mit 280 Immobilien ist langfristig an Mieter hoher Bonität vermietet, welche einen dauerhaft hohen Cashflow generieren. Wir arbeiten ausschließlich in Deutschland, einer der stärksten Volkswirtschaften der Welt. Und wir managen die Immobilien mit unseren eigenen Mitarbeitern über unsere Niederlassungen; das schafft Marktnähe und Effizienz.

All dies sind konkrete Stärken, die unsere Aktie unter den Immobilienwerten auszeichnet, und die wir durch klare und umfassende Kommunikation herausstellen. Die DIC Asset AG hat sich – verglichen mit dem Zeitpunkt der Börseneinführung – kontinuierlich weiterentwickelt; allein unser betreutes Immobilienvermögen wuchs von rund 300 Mio. Euro Ende 2005 sukzessive auf 3,3 Mrd. Euro. Wir steuern dieses gewachsene Portfolio verstärkt regional über unser Niederlassungsnetz und ergänzen deshalb unsere Berichterstattung um die regionale Sichtweise. Unseren Aktionären und dem Kapitalmarkt bieten wir damit ein erhöhtes Maß an Transparenz.

Wir wollen 2012 unseren Weg konsequent fortsetzen, die Qualität und Ertragskraft unseres Immobilienportfolios zu stärken. Dabei setzen wir auf unser bewährtes Inhouse-Immobilienmanagement und planen, die Leerstandsquote weiter zu senken. Darüber hinaus werden wir attraktive Ankaufgelegenheiten nutzen. Die DIC Asset AG ist durch ihre klare strategische Positionierung auf den Wettbewerb gut vorbereitet und wir werden im Interesse unserer Aktionäre die sich bietenden Chancen nutzen. Für 2012 erwarten wir ein deutliches Ergebniswachstum und planen die Erhöhung des FFO um rund 10%.

Wir danken allen Mitarbeitern für ihren Einsatz in 2011, der das gute Ergebnis unseres Unternehmens ganz entscheidend geprägt hat.

Mit freundlichen Grüßen,



Prof. Dr. Gerhard Schmidt  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Ulrich Höller  
Vorsitzender des Vorstands

## DIE AKTIE

### Staatsschuldenkrise prägt das Aktienjahr

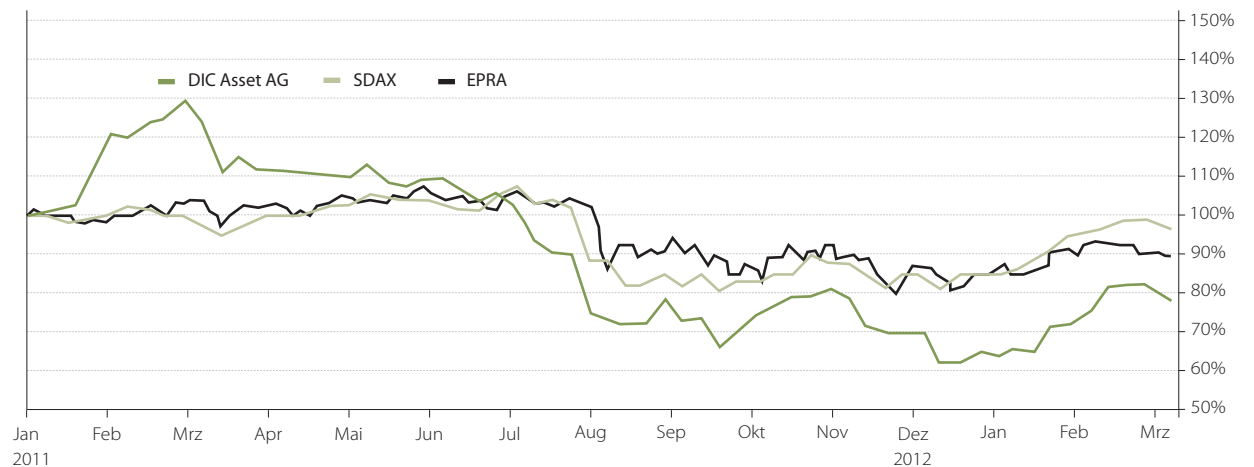
Der Start in das Geschäftsjahr 2011 war noch deutlich von der überdurchschnittlich positiven Erholung der Weltwirtschaft geprägt. Der erste deutliche Einbruch der weltweiten Aktienmärkte wurde durch das Erdbeben in Japan im März und die Sorgen um die Havarie des Atomkraftwerks Fukushima ausgelöst. Davon erholten sich die Aktienkurse jedoch rasch und bis in den Sommer 2011 herrschte eine positive Stimmung mit stabilen Kursen.

Im August löste die Zuspitzung der Staatsschuldenkrise in Europa und in den USA eine dramatische Talfahrt an den Finanzmärkten aus. Die Europäische Zentralbank (EZB) nahm nach der Unterstützung von Griechenland, Portugal und Irland den Kauf italienischer und spanischer Staatsanleihen auf. In den

USA wurde die staatliche Zahlungsunfähigkeit politisch nur knapp abgewendet, mit der Folge, dass die Kreditwürdigkeit des Landes herabgestuft wurde.

Von diesem Tiefpunkt erholten sich die Aktienmärkte bis Jahresende wieder leicht, zeigten sich jedoch auf Grund der ungelösten Staatsschuldenprobleme und der unzureichenden Eigenkapitalausstattung des Bankensektors weiterhin angespannt. Der DAX erreichte im September seinen Tiefststand bei 5.072 Punkten und beendete das Jahr 2011 mit einem Minus von 15% bei 5.898 Punkten. Ebenfalls mit Rückgangen von 15% schlossen der SDAX und der EPRA Developed Europe-Index, der die größten börsennotierten Immobilienwerte in Europa abbildet.

### KURSENTWICKLUNG



**DIC Asset-Aktie: starker Start, dann schwächer als der Markt**

Unsere Aktie übertraf im ersten Quartal 2011 die Marktentwicklung noch deutlich und erreichte am 3. März 2011 ihren bisherigen Höchststand von 10,88 Euro. Der Aufschwung wurde danach durch negative Marktentwicklungen, unter anderem beeinflusst durch die Atomkatastrophe in Japan, gebremst. Im Anschluss an die Kapitalerhöhung bewegte sich die Aktie bei höherer Volatilität in einer Seitwärtsbewegung mit dem Markt.

Als im Sommer 2011 in Folge der Rating-Herabstufung der USA und der europäischen Staatsschuldenkrise weltweit die Aktienkurse deutlich nachgaben, war unsere Aktie, wie viele kleinere Börsenwerte und Aktien der Finanzbranche, stark betroffen.

Im vierten Quartal herrschte für Aktien des Immobiliensektors auf Grund ihres höheren Fremdkapitaleinsatzes ein deutlich negativeres Umfeld als für den Gesamtmarkt. Branchenwerte konnten dadurch mit der leichten Markterholung zum Jahresende nicht Schritt halten. Parallel zur negativen Entwicklung des Branchenindex EPRA fiel unsere Aktie bis auf den Jahrestiefwert von 4,90 Euro am 21. Dezember.

Das Jahr 2011 beendete die DIC Asset-Aktie mit einem Kurs von 5,36 Euro – insgesamt ein Rückgang um 36% gegenüber dem Jahresbeginn. Per 31. Dezember 2011 lag die Börsenkapitalisierung der DIC Asset AG bei 245 Mio. Euro.

**Erfolgreiche Kapitalmaßnahmen für Wachstumskurs**

Im März 2011 erhöhten wir das Grundkapital aus dem genehmigten Kapital um 17%. Die Kapitalerhöhung richtete sich ausschließlich an unsere bestehenden Aktionäre und wurde von

der breiten Mehrheit mit einer hohen Bezugsquote von 88% unterstützt. Die nicht bezogenen Aktien stießen auf starkes Interesse, die Nachfrage von insgesamt 266 Mio. Euro entsprach insgesamt dem 4,4-fachen der gesamten Kapitalmaßnahme. Durch den Verzicht auf den börslichen Bezugsrechtshandel konnten wir die Kapitalmaßnahme rasch und kosteneffizient realisieren. Der Kursverlauf während des Bezugsangebots sowie die hohe Nachfrage spiegeln das große Vertrauen unserer Aktionäre wider. Der Mittelzufluss der Kapitalerhöhung betrug rund 52 Mio. Euro.

Im Mai 2011 haben wir, um unsere Finanzierung noch breiter aufzustellen, eine nicht nachrangige, unbesicherte Unternehmensanleihe mit einem Zinssatz von 5,875% p.a. und fünf Jahren Laufzeit aufgelegt. Insgesamt haben wir mit der Anleihe rund 70 Mio. Euro eingeworben. Seit Mitte Mai 2011 wird die Anleihe im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Entry Standard für Anleihen gehandelt. Für die Zukunft sehen wir dieses Instrument als sinnvolle Ergänzung unseres Finanzierungsspektrums an.

Insgesamt flossen uns durch die beiden Kapitalmaßnahmen rund 122 Mio. Euro zu, was unsere Kapitalbasis signifikant stärkte. Dies ermöglichte uns, die Akquisitionen des Jahres 2011 rasch umzusetzen, deren Finanzierung flexibel zu gestalten und sie zu attraktiven Kreditkonditionen zu realisieren.

**BASISDATEN ZUR DIC ASSET-AKTIE**

Anzahl Aktien	45.718.747 (nennwertlose Inhaber-Stammaktien)
Grundkapital	45.718.747 Euro
WKN / ISIN	509840 / DE0005098404
Ticker-Symbol	DAZ
Freefloat	49,1%
Wichtige Indizes	SDAX, EPRA, DIMAX
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Letzte Kapitalerhöhung	März 2011, Erhöhung Grundkapital um 17%

**KENNZAHLEN <sup>(1)</sup>**

		2011	2010
Ergebnis je Aktie (un)verwässert <sup>(3)</sup>	Euro	0,24	0,43
Net Asset Value je Aktie	Euro	14,93	15,27
FFO je Aktie <sup>(3)</sup>	Euro	0,92	1,15
Dividende je Aktie	Euro	0,35	0,35
Dividendenrendite <sup>(2)</sup>		6,5%	4,2%
FFO-Yield <sup>(2)</sup>		17,2%	13,8%
Jahresschlusskurs		5,36	8,34
52-Wochen-Hoch	Euro	10,88	9,60
52-Wochen-Tief	Euro	4,90	5,30
Durchschnittliche Aktienanzahl	Tsd. Stück	44.279	37.228
Börsenkapitalisierung <sup>(2)</sup>	Mio. Euro	245	327
Kurs am 12.03.2011	Euro	6,59	

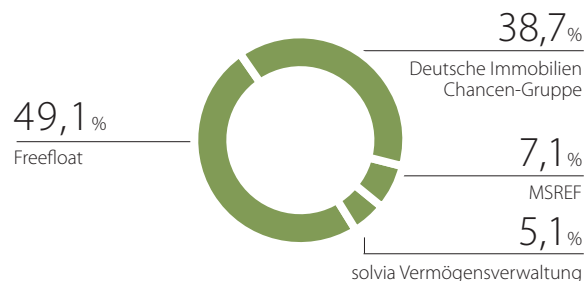
(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

(2) bezogen auf Xetra-Jahresschlusskurs

(3) Vorjahr angepasst um Effekte aus der Kapitalerhöhung



## AKTIONÄRSSTRUKTUR

**Aktionärsstruktur weitgehend unverändert**

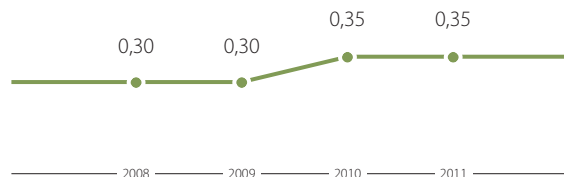
Die Kapitalerhöhung wirkte sich nur geringfügig auf die Aktionärsstruktur aus. Die DIC-Gruppe hält nun 38,7% (vorher 39,4%) der Aktien, MSREF folgt mit 7,1% (vorher 8,3%) und die solvia Vermögensverwaltung kommt wie bisher auf 5,1%. Der Streubesitz erhöhte sich leicht auf 49,1% (zuvor 47,2%). Uns sind keine sonstigen Aktionäre bekannt, die direkt oder indirekt mehr als 10% des Grundkapitals halten. Die uns vorliegenden Stimmrechtsmeldungen veröffentlichen wir auf unserer Website.

**Dividende bleibt stabil**

Eines unserer strategischen Ziele ist der Betrieb eines soliden Portfolios, das laufend attraktive Erträge erwirtschaftet und dank seiner breiten Diversifizierung Risiken abfedert. Daher orientiert sich die jährliche Dividende vor allem am operativen Gewinn aus der Immobilienbewirtschaftung. Die aktuelle Unternehmensverfassung und die Prognose der Marktentwicklung sind zusätzliche Faktoren.

Wir haben 2011 unsere Ergebnisziele voll erreicht und darüber hinaus strategisch wichtige Maßnahmen für die erfolgreiche zukünftige Entwicklung umgesetzt sowie zukunftsorientierte Projekte angestoßen. Für das Geschäftsjahr 2011 schlägt der

## DIVIDENDE JE AKTIE in Euro



Vorstand daher der Hauptversammlung eine Dividendenausüttung von 0,35 Euro je Aktie (insgesamt 16,0 Mio. Euro) vor, die zu rund 52 % steuerfrei erfolgen kann. Wir setzen damit unsere kontinuierliche Dividendenpolitik auch 2011 fort. Die Dividendenzahlung entspricht einer attraktiven Rendite von 6,5% auf den Jahresschlusskurs. Damit lassen wir trotz des im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufigen operativen Ergebnisses auf Grund des stabilen Ausblicks unsere Aktionäre angemessen und auf hohem Niveau am Erfolg der DIC Asset AG teilhaben.

**Hauptversammlung**

Am 5. Juli 2011 fand die Hauptversammlung in Frankfurt am Main statt. Der Vorstand präsentierte dort die Ergebnisse des Geschäftsjahrs 2010, erläuterte den aktuellen Geschäftsverlauf und beantwortete Fragen der Aktionäre. Bei einer Präsenz von 74% des Grundkapitals entschieden die anwesenden Aktionäre über die Dividendenzahlung und wählten Dr. Michael Peter Solf für die Dauer einer Amtszeit in den Aufsichtsrat. Vorstand und Aufsichtsrat wurden für das vergangene Geschäftsjahr entlastet. Sämtlichen Tagesordnungspunkten wurde entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, unter anderem der Schaffung eines genehmigten Kapitals in Höhe von rund 22,9 Mio. Euro.

## INVESTMENTPROFIL DIC ASSET AG

- Klarer Fokus auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt
- Ausgewogene Investments in großen Bürostandorten und starken Wirtschaftsregionen
- Kontinuierliche Einnahmen aus Mieten und Managementgebühren
- Ertragsstarkes Portfolio mit hohem FFO und langfristig gesichertem Cashflow
- Attraktive Ergebnisse aus Verkäufen und Co-Investments
- Ausgewogene Finanzierungsstruktur, hoher Zinsdeckungsgrad
- Weite Diversifizierung der Einnahmen nach Regionen und Mietern
- Eigenes Immobilienmanagement mit 100 erfahrenen Mitarbeitern vor Ort
- Kontinuierliche und attraktive Dividendenpolitik
- Erfahrenes Management mit starkem Track Record
- Komplettes Investitionsspektrum über alle Immobilienprofile

### Offene Kapitalmarktkommunikation

Ziel unserer Investor Relations-Arbeit ist eine offene, transparente und faire Finanzmarktkommunikation mit allen Marktteilnehmern. Auf Grund der Wichtigkeit der Informationsaufgaben ist das Ressort Investor Relations direkt dem Vorstand unterstellt. Wir informieren umfassend, zeitnah und möglichst objektiv über unsere Strategie sowie über alle kapitalmarktrelevanten Geschehnisse rund um die DIC Asset AG. Besondere Schwerpunkte unserer Arbeit waren 2011 die Vorbereitungen der Kapitalerhöhung und der Anleihebegebung.

Der Informationsbedarf des Kapitalmarkts nimmt stetig zu. Wir haben deshalb auch 2011 Umfang und Niveau unserer Informationen gesteigert, weil wir unseren Aktionären noch bessere Grundlagen für eine Investitionsentscheidung bieten möchten. Auch abseits der quartalsweisen Veröffentlichungen aktualisieren wir Informationen im Investor Relations-Bereich unserer Website, beispielsweise berichten wir detaillierter über aktuelle Analystenberichte und stellen Unternehmenspräsentationen zur Verfügung.

### Zielgruppenorientierte Kontaktpflege in der IR

Wir haben 2011 an 22 Investorenkonferenzen teilgenommen und Roadshows bei institutionellen Anlegern in sieben Ländern durchgeführt. Insgesamt haben Vorstand und IR-Team mit Aktionären, Investoren und Analysten erneut über 200 Gespräche geführt. Hierbei war es uns wichtig, investierte Anleger über aktuelle Entwicklungen bei der DIC Asset AG zu informieren sowie potenzielle Investoren von unserem Geschäftsmodell zu überzeugen und als neue Anteilseigner zu gewinnen. Darüber hinaus haben wir direkt nach Veröffentlichung von Jahresabschluss- und Quartalszahlen sowie zur Begebung der Anleihe in Telefonkonferenzen detailliert die Ergebnisse erläutert und Fragen beantwortet. Einen besonderen Charakter hatten die drei folgenden Aktivitäten:

#### ▷ EPRA-Jahreskonferenz und Verbandsaktivitäten

Wie in den Jahren zuvor haben wir an der renommierten EPRA-Jahreskonferenz teilgenommen und dort zahlreiche Investoren- und Analystengespräche geführt. Wir setzen uns im Rahmen unserer EPRA-Mitgliedschaft für eine stärkere Wahrnehmung deutscher börsennotierter Immobilienunternehmen ein. Dazu haben wir 2011 unter anderem ein Diskussionspanel auf der Konferenz genutzt. Zudem bringt sich der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller als Mitglied des Management Boards der EPRA auch für diese Themen ein. Er wurde im September 2011 als einziges Mitglied aus Deutschland in das Gremium gewählt.

#### ▷ DIC Investors Day

Wir haben im Oktober 2011 erstmals einen Investors Day organisiert und Investoren, Finanzpartner sowie Branchenteilnehmer eingeladen. Den Rahmen bildeten Paneldiskussionen von Meinungsführern aus Wirtschaft und Politik sowie speziell für Investoren und Analysten die Vorstellung der Quartiersentwicklung MainTor. Der direkte Dialog mit dem Vorstand, Mitgliedern der oberen Führungsebene und Geschäftspartnern und weiteren Marktteilnehmern fand sehr positive Resonanz. Dank des Erfolgs und des Zuspruchs werden wir dieses Treffen regelmäßig wiederholen und zu einem festen Branchentermin ausbauen.

#### ▷ Initiative Immobilien-Aktie

Bei dieser jährlichen Investoren- und Branchenkonferenz machen wir, gemeinsam mit deutschen börsennotierten Immobilienunternehmen, die Vorteile eines Engagements in Immobilienaktien für Investoren und der Öffentlichkeit zugänglich. Mittlerweile europaweit etabliert, bot die Plattform ein anspruchsvolles Programm aus Fachbeiträgen, Podiumsdiskussionen und der Möglichkeit, Investorengespräche zu führen.

### IR-AKTIVITÄTEN 2011

#### 1. Quartal

DIC Asset-Analystenabend	Frankfurt
Roadshow Berenberg Bank	Zürich
HSBC Real Estate and Construction Conference	Frankfurt
Roadshows zum Jahresabschluss Frankfurt, London, Amsterdam, New York, Paris	

#### 2. Quartal

Deutsche Bank Real Estate Konferenz	Frankfurt
Solventis Aktienforum	Frankfurt
Investorenkonferenz („Property Breakfast“)	
Property Investor Europe	London
Metzler Immobilientag	Frankfurt
Kempen European Property Seminar	Amsterdam

#### 3. Quartal

Roadshow Solventis	München
Roadshow Berenberg Bank	Wien
Roadshow UniCredit	London
EPRA Annual Conference	London
Roadshow Kempen & Co	Chicago
BoA Merrill Lynch Global Real Estate Conference	New York
UniCredit German Investment Conference	München

#### 4. Quartal

Société Générale Pan European Real Estate Conference	London
Konferenz Initiative Immobilien Aktie	Frankfurt
DIC Investors Day	Frankfurt
West LB Deutschland Conference	Frankfurt

### Preis für Geschäftsbericht

Im weltweit größten Geschäftsberichtswettbewerb, den LACP Vision Awards, wurde der letztjährige Geschäftsbericht als einer der international gelungensten Reports mit einem Platin-Award ausgezeichnet. Zum zweiten Mal belegt die DIC Asset AG damit Rang 1 im Sektor Immobilien und einen Platz unter den TOP 20-Geschäftsberichten von über 5.000 eingereichten Berichten weltweit.

## AKTUELLE ANALYSTENBEWERTUNG

Kaufen

Halten

Verkaufen

## Analysten empfehlen unsere Aktie

Mittlerweile verfassen 15 Analystenhäuser regelmäßig Berichte über unser Unternehmen. Dies ist für einen im SDAX notierten Wert eine hohe Anzahl. Wir freuen uns über die Wertschätzung und führen das zu einem gewissen Teil auch auf unsere regelmäßigen Gespräche und die kontinuierliche Zusammenarbeit mit den Analysten zurück. Beispielsweise läuten wir das Geschäftsjahr regelmäßig mit einem Auftakttreffen für Analysten ein und stehen auch sonst stets für Gespräche und Rückfragen zur Verfügung. Die große Mehrheit der Analysten empfiehlt derzeit den Kauf der DIC Asset-Aktie. Im März 2012 raten 14 Analysten zum Kauf – das entspricht einem Anteil von 93%. Ein Institut empfiehlt die Aktie zu halten. Eine Verkaufsempfehlung liegt nicht vor. Aktualisierte Analystenbewertungen veröffentlichen wir stets zeitnah auf unserer Website.

Institut	Analyst
ABN AMRO	Michiel de Jonge
Baader Bank	Andre Remke
Bankhaus Lampe	Frank Neumann
Berenberg Bank	Kai Klose
Commerzbank	Thomas Rothäusler
DZ Bank	Ulrich Geis
edgeCAPITAL	Mariya Panayotova
HSBC	Thomas Martin
Kempen & Co	Thomas van der Meij
Metzler	Jochen Schmitt
Silvia Quandt	Ralf Grönemeyer
Société Générale	Marc Mozzi
Solventis	Ulf van Lengerich
Viscardi	Robert Willis
WestLB	Dr. Georg Kanders



## IR-KALENDER 2012

1. Quartal		
24.01.	DIC Asset-Analystenabend	Frankfurt
31.01.	Roadshow Bankhaus Lampe	Hamburg
20.02.	Close Brothers Seydler Small & Mid Caps Conference	Frankfurt
01.03.	HSBC Real Estate and Construction Conference	Frankfurt
13.03.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2011	
15.03.	Kempen Property Seminar	New York
20.-29.03.	Roadshows zum Jahresabschluss 2011	Frankfurt, München, London, Amsterdam, Zürich, Genf
2. Quartal		
02.-04.04.	Deutsche Bank Real Estate Conference	Frankfurt
11.05.	Veröffentlichung Zwischenbericht Q1 2012	Frankfurt
22.05.	Metzler Immobilientag	Frankfurt
30.-31.05.	Kempen European Property Seminar	Amsterdam
3. Quartal		
03.07.	Hauptversammlung	Frankfurt
15.08.	Veröffentlichung Zwischenbericht Q2 2012	Frankfurt
05.09.	Konferenz Initiative Immobilien Aktie	Berlin
06.-07.09.	EPRA Annual Conference	Berlin
12.-13.09.	BoA Merrill Lynch Global Real Estate Conference	New York
25.-27.09.	Baader Investment Conference	München
4. Quartal		
14.11.	Veröffentlichung Zwischenbericht Q3 2012	Frankfurt

## 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

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

### UNTERNEHMEN & UMFELD

#### **Unternehmenstätigkeit**

Die DIC Asset AG ist eines der größten börsennotierten Immobilienunternehmen in Deutschland und konzentriert sich auf Gewerbeimmobilien. Unser betreutes Immobilienvermögen umfasst rund 280 Objekte mit einem Wert von 3,3 Mrd. EUR. Wir managen unsere Immobilien über ein eigenes deutschlandweit tätiges Immobilienmanagement mit sechs Niederlassungen.

#### **Unternehmensstandorte**

Wir betreiben an den regionalen Schwerpunkten unseres Immobilienportfolios Niederlassungen, um eine effiziente und reaktionsschnelle Vor-Ort-Betreuung von Mietern und Objekten zu realisieren und um im Markt tief vernetzt zu sein. In den Niederlassungen Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Mannheim, München und Frankfurt am Main sind die meisten

unserer Mitarbeiter daher im Immobilienmanagement aktiv. Der Vorstandssitz und die Unternehmenszentrale befinden sich in Frankfurt am Main. Von dort aus werden zentrale Strategie-, Management- und Administrationsfunktionen wahrgenommen und der Konzern gesteuert.

#### **Aktiv auf dem deutschen Immobilienmarkt**

Die Immobilienwirtschaft ist der zweitgrößte Wirtschaftszweig in Deutschland und hat dementsprechend eine große Bedeutung für die Volkswirtschaft. Immobilien machen einen herausragenden Anteil des deutschen Anlagevermögens aus. Der Markt für Gewerbeimmobilien ist im Vergleich zu anderen europäischen Ländern sehr heterogen, regional diversifiziert und umfasst viele Marktteilnehmer unterschiedlicher Größenordnungen. In den großen Wirtschaftszentren Frankfurt, Hamburg, Berlin, Düsseldorf und München existieren ein hohes Büroflächenvolumen, sehr aktive Transaktionstätigkeiten und ein liquider Handel, kräftiger Wettbewerb und daher stärkere Bewegungen bei Preisen und Mieten, aber zum Teil auch höherer Leerstand. Zugleich existiert eine Vielzahl mittelgroßer Städte, die als Zentrum wirtschaftskräftiger Regionen fungieren. So erwirtschaftet beispielsweise die Metropolregion Nürnberg ein BIP-Anteil von rund 110 Mrd. Euro und ist unter anderem Sitz der DAX-Konzerne Adidas und Puma. In diesen Regionen sind der Wettbewerb geringer, die Transaktionstätigkeiten weniger ausgeprägt, dafür sind Preise und Mieten relativ stabil und der Leerstand ist geringer.

Weil wir über unsere Niederlassungen bundesweit tätig sind, können wir die Vorteile und Chancen der regionalen Zentren nutzen und unseren Immobilienbestand angemessen und risikominimierend diversifizieren.

#### **Kundenbeziehungen**

Zu unserem Mieterkreis zählen Unternehmen der öffentlichen Hand, große nationale und internationale Unternehmen, die großen Einzelhändler Deutschlands, Telekommunikationsdienstleister, aber auch viele kleine und mittelständische Firmen. 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. Dadurch erhalten wir Feedback, das wir zur Optimierung und Verbesserung der Mieterzufriedenheit umsetzen. In der Vermietung kommt uns ebenfalls unsere regionale Präsenz zu Gute. 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 durchgeführt haben, zurückgreifen.

# STRATEGIE & STEUERUNG

Seit dem Börsengang vor sechs Jahren hat sich die DIC Asset AG kontinuierlich entwickelt: Das betreute Immobilienportfolio wurde von knapp 300 Mio. Euro Ende 2005 auf 3,3 Milliarden Euro kräftig ausgebaut. Zudem haben wir ein Niederlassungsnetz mit Präsenzen an unseren Portfolioschwerpunkten in Deutschland aufgebaut und die interne Steuerung zunehmend darauf angepasst. Die Mitarbeiterzahl ist um rund 100 auf heute rund 125 Mitarbeiter angestiegen, der FFO wurde auf 41 Mio. Euro gesteigert.

Kurz gesagt: Die DIC Asset AG ist regional gewachsen und hat sich organisatorisch weiterentwickelt. Vor dem Hintergrund dieser Fortentwicklung haben wir Berichtsrundlagen überdacht. Wir nutzen künftig eine regionale Portfoliodarstellung, da unsere Aktivitäten vor Ort die Grundlage unseres Erfolgs darstellen und wir mittlerweile das Unternehmen verstärkt nach regionalen Gesichtspunkten steuern und führen. Zusätzlich ist uns wichtig, die strategischen Stärken unseres Geschäftsmodells noch klarer und eindeutiger in den Vordergrund zu rücken.

## Strategisches Kurzprofil

Die DIC Asset AG ist auf Gewerbeimmobilien, insbesondere Büroimmobilien, in Deutschland spezialisiert. Aktuell managen wir mit rund 280 Objekten ein Immobilienvermögen von 3,3 Mrd. Euro. Unsere Investitionsstrategie zielt auf die Weiterentwicklung des qualitätsorientierten, ertragsstarken und regional diversifizierten Portfolios.

Wir betreuen unsere Mieter direkt und steigern den Wert unserer Objekte über das Immobilienmanagement mit eigenen Teams in sechs Niederlassungen. Durch die Nähe zu Mietern und regionalen Märkten erarbeiten wir uns einen wesentlichen Standort- und Know-how-Vorsprung gegenüber standortfernen nationalen und internationalen Wettbewerbern.

Unsere Aktivitäten zielen auf die Steigerung und Sicherung von Mieteinnahmen und Ergebnissen sowie der Werte unserer Immobilien und Co-Investments. Wir kontrollieren und steuern dazu die komplette Wertschöpfungskette – von der Akquisition über das Immobilienmanagement bis zum Verkauf – und den Ressourceneinsatz.

## Unsere strategischen Ansätze

1. **Klarer Fokus** Ausschließlich in Deutschland in Gewerbeimmobilien investieren
2. **Ertragsstarkes Portfolio** Ein regional diversifiziertes Portfolio mit hohen Cashflows 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. **Internes und externes Portfoliowachstum** Wertsteigerungspotenziale sowohl am Miet- als auch am Transaktionsmarkt nutzen
7. **Diversifizierte Ertragsquellen** Hochrentierliche Bestandsimmobilien und attraktive Co-Investments ausgewogen kombinieren

## KLARER FOKUS

### Ausschließlich in Deutschland in Gewerbeimmobilien investieren

Wir sind einer der größten Gewerbeimmobilieninvestoren in Deutschland und operieren ausschließlich auf dem deutschen Markt. Unser Investitionsfokus liegt ausnahmslos auf Gewerbeimmobilien.

#### Unser Ansatz

Der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt übt auf nationale wie internationale Investoren eine hohe Anziehungskraft aus: Die Robustheit der deutschen Wirtschaft – durch die rasche Erholung von der Finanzkrise 2008-2009 eindrucksvoll unter Beweis gestellt – hat die Bedeutung des deutschen Gewerbeinvestmentmarkts und dessen Wertschätzung als vergleichsweise „sicheren Hafens“ noch einmal unterstrichen. Für Kapitalanleger aus aller Welt ist die Stabilität im deutschen Markt ein Qualitätsmerkmal, das in einem schwierigen Umfeld an Gewicht gewinnt und bei positiven Wirtschaftsimpulsen nicht an Attraktivität verliert.

Mit Investitionen in deutsche Gewerbeimmobilien lassen sich attraktive und hohe Miet-Cashflows erzielen. Die Mietrendite unserer Immobilien liegt bei durchschnittlich 6,6%. Ganz besonders in den letzten Jahren lagen die Mietrenditen deutlich über den Kosten für Fremdkapital. Zudem bieten insbesondere Büroimmobilien eine hohe Flexibilität bei der Vermietung und meist eine gute Zweitverwendungsfähigkeit. Der Transaktionsmarkt für Gewerbeobjekte ist stabil, langfristig liquide und findet auch auf internationaler Ebene statt.

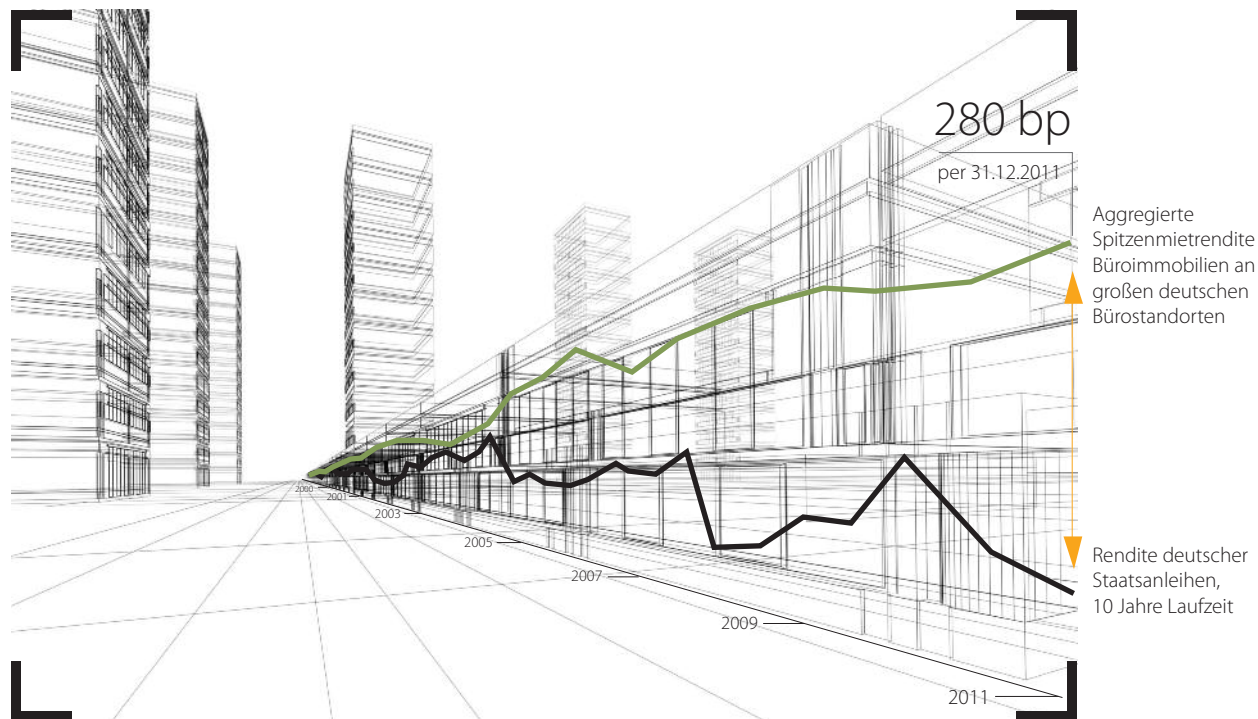
Die DIC Asset AG ist zudem Spezialist für Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial, das durch intensive Vermietung, Repositionierung und Projektentwicklung gehoben werden kann. Hierzu verfügen wir mit unserer Unternehmensaufstellung und dem internen deutschlandweiten Immobilienmanagement über umfangreiche Ressourcen. Unsere regionale Präsenz erlaubt uns Investitionen auch an attraktiven Standorten mit geringerer Wettbewerbsintensität und höheren Chancen.



#### Vorteile Gewerbeimmobilieninvestitionen in Deutschland

- Gute konjunkturelle Entwicklung
- Kontinuierliche und attraktive Mietrenditen
- Großer, liquider und internationaler Transaktionsmarkt
- Steigender Beschäftigungsgrad erhöht Nachfrage nach Gewerbe- und Büroimmobilienflächen

## Investments in deutsche Gewerbeimmobilien bringen kontinuierlich attraktive Mietrenditen.



Als erfolgreicher Gewerbeimmobilieninvestor und -manager in Deutschland können wir auf eine **kontinuierlich positive Leistungsbilanz** zurückblicken. Wir betreiben ein kapitaleffizientes Geschäftsmodell, das seit Jahren hohe FFO-Ergebnisse hervorbringt: seit Börsengang mehr als **30 Quartale in Folge**.

## ERTRAGSSTARKES PORTFOLIO

Ein qualitätvolles, regional diversifiziertes Portfolio mit hohen Cashflows managen

Wir betreiben ein Qualitätsportfolio, das laufend attraktive Erträge erwirtschaftet und dank seiner breiten Diversifizierung Risiken abfedert.

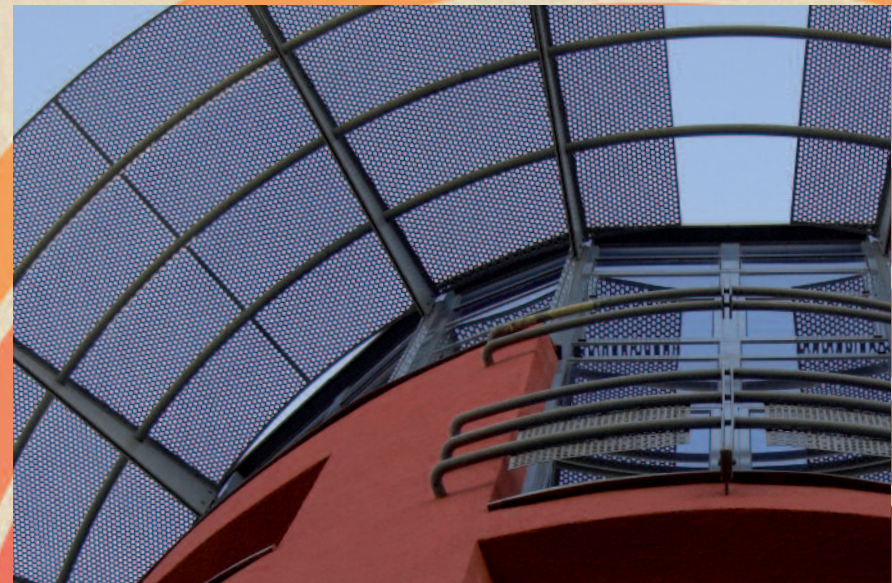
### Unser Ansatz

Unser Portfolio besteht aus Immobilien mit attraktiver Mietrendite, die allein durch die Bestandshaltung neben der Deckung des Finanzierungs- und Managementaufwands einen attraktiven Überschuss erwirtschaften. Der Schwerpunkt unserer Aktivitäten liegt auf Büronutzung. Wir achten dabei auf eine ausgewogene Diversifizierung, die sowohl attraktive Chancen erlaubt als auch Klumpenrisiken vermeidet. Unsere Mieterstruktur ist regional und branchenbezogen breit verteilt. Dazu gehören mit einem hohen Anteil bonitätsstarke Unternehmen der öffentlichen Hand, viele mittelständische Unternehmen oder Einzelhandelsmieter. Rund 1.500 Mietverhältnisse bieten eine weite Risikostreuung.

Der Hauptteil unserer Erträge stammt aus dem Commercial Portfolio, unserem Bestandsportfolio. Um vor allem die Mieteinnahmen dauerhaft zu sichern, achten wir bei unseren Mietobjekten und Mietern auf eine hohe Qualität und Bonität. Zudem erbringen wir Dienstleistungen für unsere Co-Investments, beispielsweise im Bereich Immobilienmanagement, und erzielen daraus stetige Zusatzerträge.

### Erfolge 2011

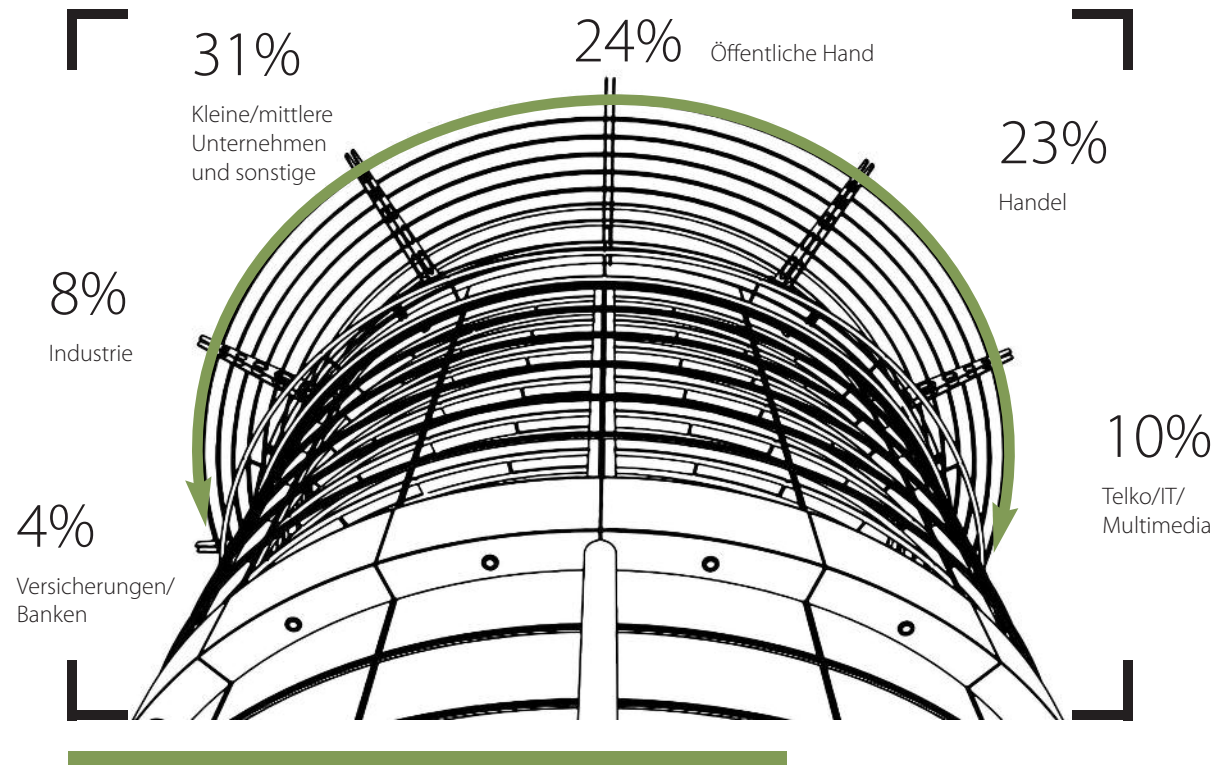
- Erneut hoher FFO von rund 41 Mio. Euro
- Steigerung Mieteinnahmen like-for-like um +1,7%
- Laufzeitstruktur der Mietverträge auf 5,5 Jahre verbessert



*Eine breite Diversifikation hinsichtlich Branchen und Regionen schirmt unser Portfolio gegen Marktschwankungen ab und sorgt für gleichmäßige Zuflüsse aus rund 1.500 Mietverhältnissen.*



Wir managen ein robustes Bestandsportfolio.  
Die Mieterstruktur ist regional und branchenbezogen hoch diversifiziert.



Breite **Risikostreuung**. Unser Immobilienportfolio generiert auch dank der diversifizierten Mieterstruktur seit Jahren stabile und hohe Mieteinnahmen. Der Zuwachs der like-for-like-Mieteinnahmen beläuft sich auf **+1,7% in 2011 nach +0,5% im Vorjahr**.

Mit unserer bundesweiten Präsenz in den Regionen nutzen wir die unterschiedlichen Charakteristika und Chancen der deutschen Immobilienlandschaft.

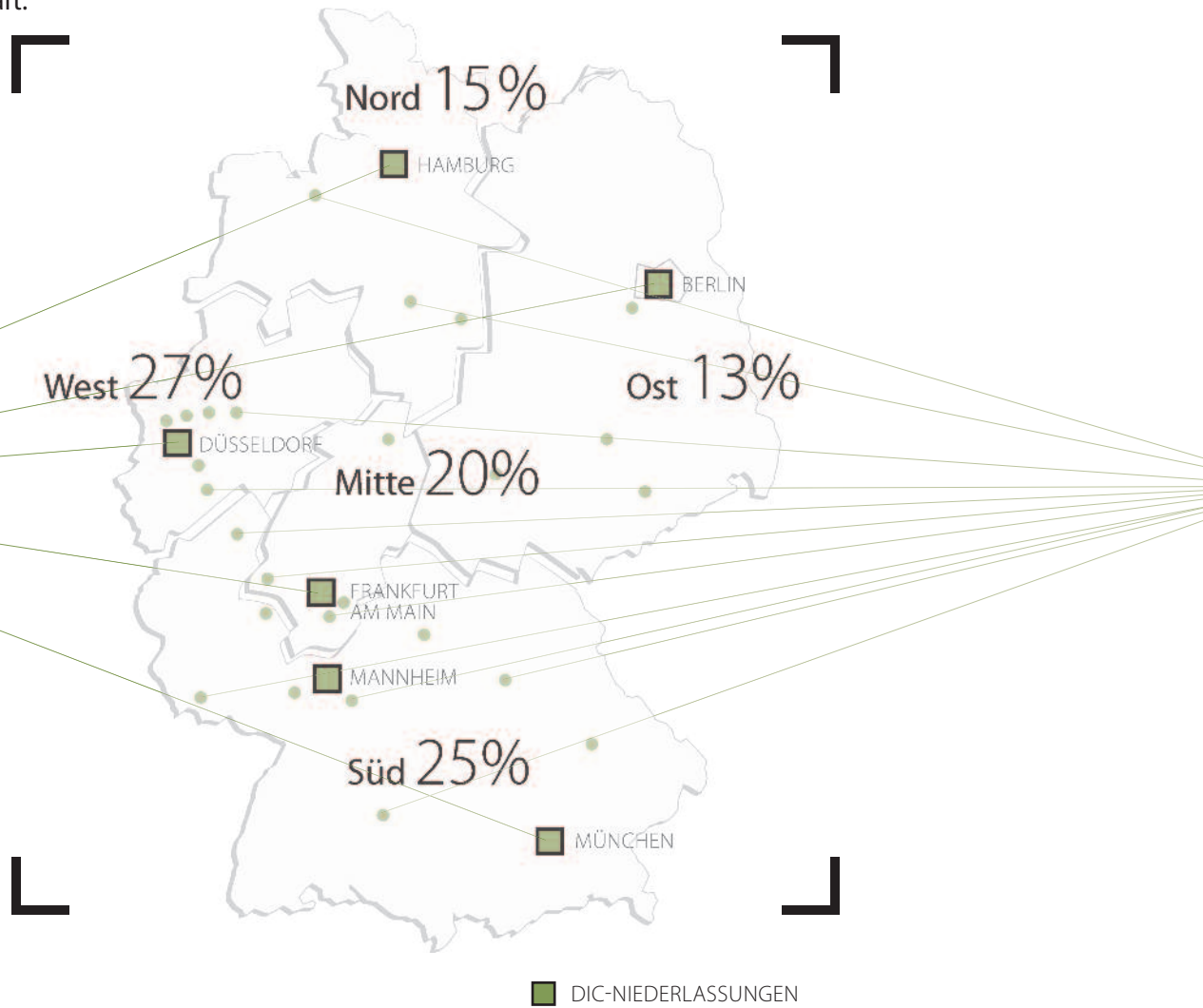
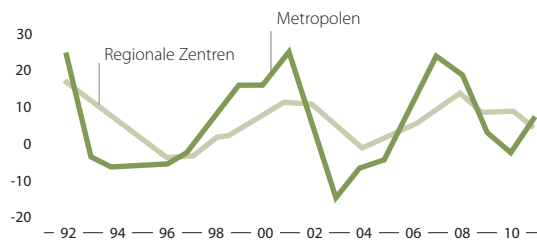
INVESTMENTS IN METROPOLREGIONEN

rd. **50%**



HOHE POTENZIALE IN METROPOLN

German Property Index für Bürostandorte, Total return in %



## 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 verschlossen bleiben.

### Unser Ansatz

Anders als in anderen europäischen Ländern schlägt das Herz der deutschen Immobilienwirtschaft nicht nur in einigen großen Standorten, sondern auch in zahlreichen mittelgroßen Städten wirtschaftlich starker Regionen.

Durch diese regionale Vielfalt ist der Markt für Gewerbeimmobilien 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 mit einem eigenen Niederlassungsnetz eine direkte und kontinuierliche Präsenz auf den regionalen deutschen Immobilienmärkten. Diese dauerhafte Präsenz macht es möglich, attraktive Standorte und Immobilien jenseits der international bekannten Investitionsschwerpunkte zu identifizieren und erfolgreich zu bearbeiten.

Unser Portfolio verteilt sich je zur Hälfte auf die großen Metropolen und Regionalzentren.

## INVESTMENTS IN MITTELZENTREN

rd. 50%

## HOHE STABILITÄT IN REGIONALEN ZENTREN

Leerstandsquote Büromarkt 2011 in %



## CHARAKTERISTIKA BÜROMÄRKTE IN DEUTSCHLAND

	Bürometropolen	Regionale Zentren
Transaktionsvolumen	hoch	gering
Liquidität des Marktes	hoch	gering für größere Volumina
Stabilität Preise/Mieten	hohe Volatilität	weitgehend stabile Preise/Mieten
Wettbewerb	hoch	gering ausgeprägt
Leerstand	hoch und volatil	gering bis teilweise sehr gering, wenig Schwankungen
<b>Portfolio DIC Asset AG</b>	<b>rund 50%</b>	<b>rund 50%</b>

## EIGENES IMMOBILIENMANAGEMENT

Professionelle Betreuung mit eigenen  
Expertenteams gewährleisten

Unsere Portfolioaktivitäten zielen auf die Steigerung von Mieteinnahmen und der Ertragskraft sowie der qualitativen Verbesserung unseres Portfolios. Dazu betreuen wir unsere Mieter und Immobilien direkt vor Ort über unseren eigenen Immobilienmanager DIC Onsite.

### Unser Ansatz

Über sechs Niederlassungen an den Portfolioschwerpunkten betreut unser Immobilienmanagement mit rund 100 Mitarbeitern die Mieter in alltäglichen Immobilienfragen sowie in Sonderprojekten. Wir streben neben raschen Vermietungserfolgen eine hohe Mieterbindung an. Die Potenziale unserer Immobilien und Beteiligungen heben wir durch langfristige Vermietungen, Aufwertungen oder Revitalisierungen. Hierdurch sichern und steigern wir unsere Cashflows und die Profitabilität.

### Wettbewerb und Positionierung

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. Wir reden direkt mit unseren potenziellen Kunden vor Ort und können unser Angebot an die regionalen Bedürfnisse anpassen. Unsere Vor-Ort-Präsenz bringt uns damit Vorteile in den Punkten Kundenbindung, Reaktionsschnelligkeit und Marktnähe, vor allem gegenüber standortfernen Investoren.

Diese Strategie hat uns 2011 erneut eine hohe Vermietungsleistung mit besonderem Erfolg bei Neuvermietungen ermöglicht.

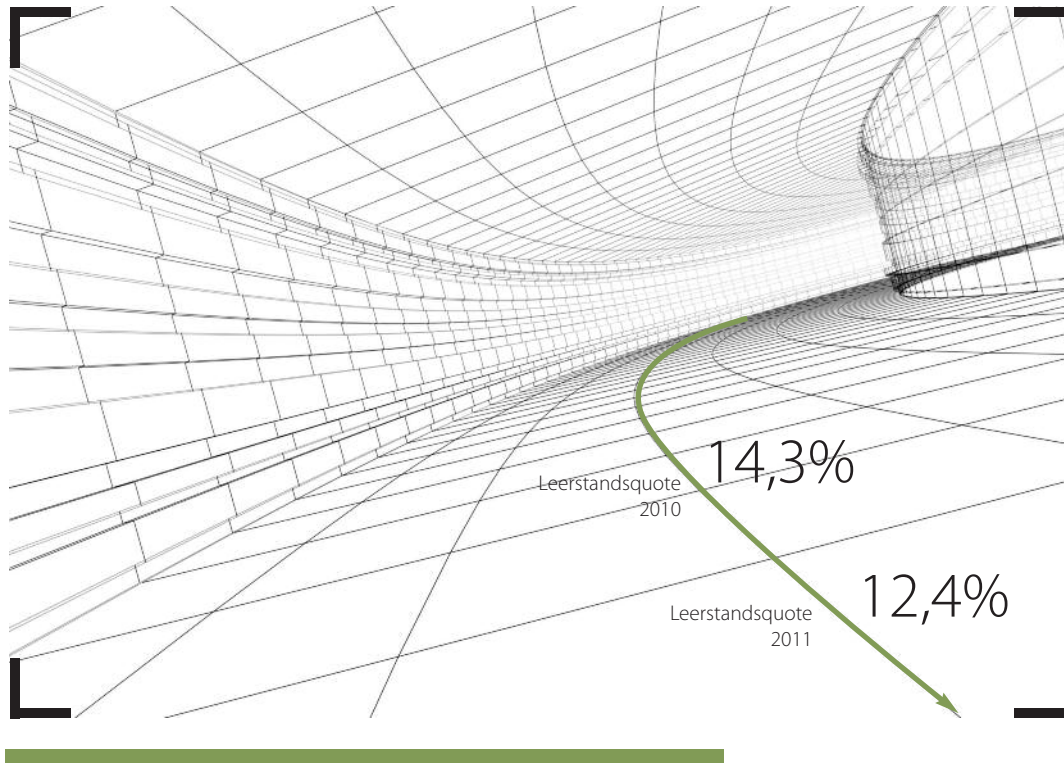
### Erfolge 2011

- Starke Vermietungsleistung von 247.000 m<sup>2</sup>
- Steigerung der Neuvermietung um 16%
- Abbau Leerstandsquote um 1,9%-Punkte auf 12,4%
- Steigerung des Immobilien-Marktwerts um 0,7%



Eine kontinuierlich hohe Vermietungsleistung von rund 250.000 m<sup>2</sup> pro Jahr zeichnet unser Immobilienmanagement aus.

Wir betreiben ein konstant erfolgreiches Vermietungsgeschäft.  
Unsere Vermietungsleistung umfasste in 2011 mehr als 13% unseres Flächenbestands.



Signifikanter **Leerstandsabbau**. Die starke Wiedervermietungsleistung und ein deutlicher Zuwachs bei den Neuvermietungen führten in 2011 zu einer kräftigen Reduzierung der Leerstandsquote um annähernd zwei Prozentpunkte.

## AUSGEWOGENE FINANZ- STRUKTUR

### Langfristig abgesicherte Finanzierungen über Eigen- und Fremdmittel darstellen

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

#### Unser Ansatz

Unser Unternehmen ruht auf einer tragfähigen Finanzierungsarchitektur. Wir nutzen für Finanzierungszwecke klassische Bankenfinanzierungen, Anleihen, unseren Zugang zum Kapitalmarkt und andere Finanzpartner. Unsere Eigenkapitalausstattung haben wir in den letzten Jahren durch Kapitalerhöhungen, Verkäufe und Darlehensrückführungen signifikant gestärkt. Zudem bieten wir strategischen Finanzpartnern, beispielsweise über Joint Ventures, unseren Spezialfonds und andere Co-Investments die Möglichkeit, sich mit Eigenkapital an Investitionen, Wachstum und unserer Expertise zu beteiligen.

Immobilienfinanzierungen vereinbaren wir grundsätzlich langfristig und richten sie an den jeweiligen Immobilienzielen aus. Die Finanzierung des laufenden Geschäfts sowie der Bestandsinvestitionen erfolgt vor allem aus den Cashflows unserer Immobilien. Die Investitionen in den Bestand bauen wir seit Jahren kontinuierlich aus.

Weil unsere Einnahmen berechenbar sind, bieten sie eine verlässliche Basis für den effizienten und langfristigen Fremdkapitaleinsatz. Fremdmittel vereinbaren wir zu attraktiven Konditionen und sichern sie gegen Zinssteigerungen angemessen ab.

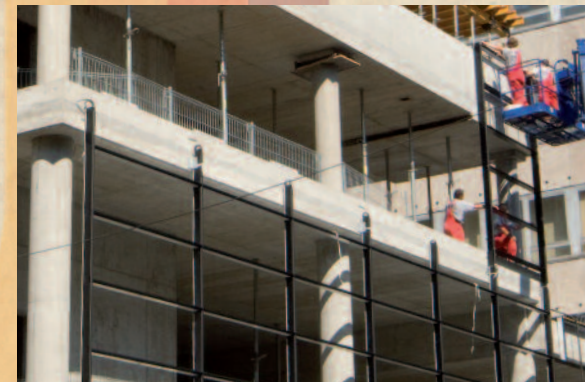
Wir finanzieren unsere Investitionen auf Objekt- und Portfolioebene und nutzen dazu Eigenkapital, Mittel aus unserer Anleihe sowie Fremdkapital in einem ausgewogenen Verhältnis. Unsere Objekte und Portfolien sind über Non-Recourse-Strukturen finanziert, es entsteht somit keine unbegrenzte Durchgriffsmöglichkeit auf die Unternehmensgruppe oder auf andere Portfolien oder Objekte.

Wir führen langjährige und belastbare Beziehungen mit deutschen Hypothekenbanken und Immobilienfinanzierern. Aktuell sind alle Immobiliendarlehen mit deutschen Finanzierungspartnern abgeschlossen.

Nachdem wir unsere Eigenkapitalquote seit 2009 von 24 auf rund 30% sukzessive gesteigert haben, wollen wir den Eigenkapitalanteil bei Investitionen mittelfristig auf mindestens 35% erhöhen.

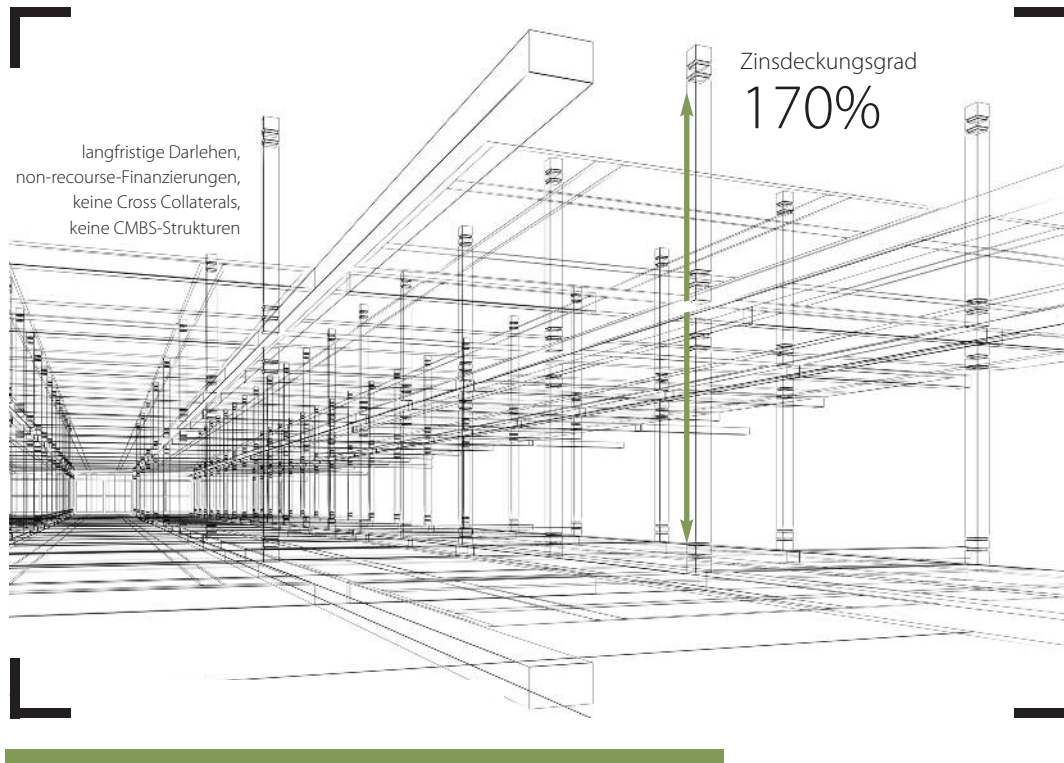
#### Erfolge 2011

- Eigenkapitalausstattung über Kapitalerhöhung um 52 Mio. Euro gestärkt
- Erste DIC Asset-Anleihe mit einem Volumen von 70 Mio. Euro erweitert Finanzierungsspektrum
- Zinsdeckungsgrad auf rund 170% erhöht
- Darlehenslaufzeitstruktur durch Refinanzierungen und Ankaufsfinanzierungen verbessert



Überschaubarer Prolongationsbedarf: 2012 stehen insgesamt nur rund 160 Mio. Euro kurzfristige Finanzschulden zur Prolongation an, die sich maßgeblich auf drei voneinander unabhängige Finanzierungen verteilen.

Wir finanzieren unsere Investments über Banken und den Kapitalmarkt und setzen dabei auf eine diversifizierte, langfristig aufgestellte Finanzierungsstruktur.



Unsere ausgewogene Finanzierungsstruktur ist mit einem **hohen Fix-Anteil von 80% zinsgesichert**. Außerdem verfügen wir über eine zur Zinsdeckung komfortable Cash-flow-Basis: die **Nettomieteinnahmen betragen per Bilanzstichtag das 1,7fache des Zinsaufwands**.

## INTERNES UND EXTERNES PORTFOLIOWACHSTUM

### Ertragspotenziale am Miet- und Transaktionsmarkt nutzen

Wir verfolgen externe und interne Wachstumschancen, um unser Immobilienportfolio langfristig profitabel auszubauen. Dabei achten wir stets auf eine stabile und angemessene Risikoverteilung.

#### Unser Ansatz

Wir investieren ausschließlich in den gesamten deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und damit in seine regionalen Teilmärkte, die ihre individuellen Stärken haben. Dazu erwerben wir Immobilien und Beteiligungen mit attraktiven Mietrenditen und kontinuierlichem Cashflow. Dabei handeln wir dynamisch und chancenorientiert und achten stets auf eine stabile und angemessene Risikoverteilung. Zusätzlich verfolgen wir internes Wachstum beispielsweise durch Leerstandsabbau über unser eigenes Immobilienmanagement. 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.

#### Wettbewerb und Positionierung

Bei der Akquisition von Immobilien stehen wir mit lokalen, nationalen und internationalen Unternehmen im Wettbewerb. Die Intensität des Wettbewerbs ist unter anderem

abhängig von konjunkturellen Faktoren, der Branchensituation sowie der Verfügbarkeit von Kapital. 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 unserer langfristigen Finanzierung sind wir in der Lage, selektiv zu verkaufen und uns an die Marktbedingungen anzupassen. Zudem bietet 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.

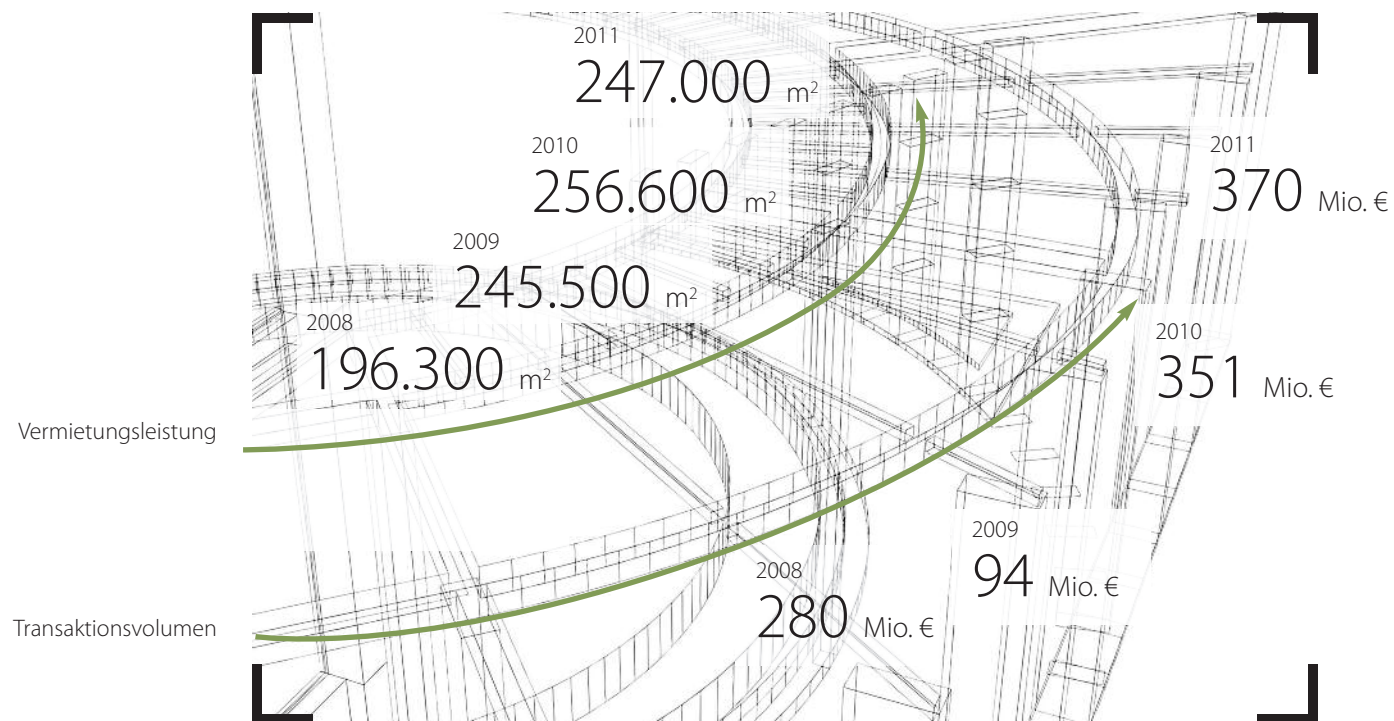
#### Wachstum 2011

- Akquisition von Handelsimmobilien in Chemnitz und Bremen mit einem Volumen von 108 Mio. Euro
- Erwerb der Handelsimmobilie „Marktforum“ Duisburg im Volumen von 16 Mio. Euro
- Komplettübernahme von Joint Venture-Portfolien mit einem Marktwert von 190 Mio. Euro
- Erwerb von zwei Büroimmobilien in Karlsruhe und Leipzig mit einem Volumen von 62 Mio. Euro für unseren Fonds DIC Office Balance I
- Verkauf vornehmlich kleinerer Immobilien für insgesamt 72 Mio. Euro in mehr als 20 Einzeltransaktionen





Wir nutzen Ertragspotenziale  
sowohl am Miet- als auch am Transaktionsmarkt.



Internes und externes Wachstum:  
Dank guter Vernetzung in den regionalen  
Märkten wachsen wir durch eine **kontinuierlich hohe Vermietungsleistung** ebenso  
wie durch erfolgreiche An- und Verkäufe.

## DIVERSIFIZIERTE ERTRAGSQUELLEN

### Hochrentierliche Bestandsimmobilien und attraktive Co-Investments ausgewogen kombinieren

Unsere Ertragsquellen sind diversifiziert: Ergänzend zu unseren Mieteinnahmen erzielen wir regelmäßig Ergebnisse aus Beteiligungen und dem Immobilienmanagement für unsere Co-Investments.

#### Unser Ansatz

Um unsere Ertragsquellen risikoorientiert zu verteilen, agieren wir einerseits als Bestandshalter, treten aber auch als Co-Investor auf. Wir sind als Co-Investor grundsätzlich mit einem signifikanten Anteil von 20% unter anderem an Investitionen beteiligt, die ein höheres Chancen-Risiko-Profil bieten. Zudem initiieren wir Immobilien-Spezialfonds, an denen wir uns ebenfalls signifikant beteiligen. Diese Ertragsstruktur macht uns insgesamt weniger abhängig von Marktschwankungen (am Immobilien- wie am Finanzmarkt) und garantiert kontinuierlich hohe und zugleich kapitaleffiziente Einnahmen.

Derzeit sind wir als Co-Investor an rund 120 Immobilien mit Minderheitsanteilen beteiligt. Darunter befinden sich die Immobilien unseres Spezialfonds ebenso wie Projektentwicklungen, unter anderem die Quartiersentwicklung MainTor – The Riverside Financial District in Frankfurt.

In die Partnerschaften bringen wir unsere Investmentexpertise und das deutschlandweite Immobilienmanagement als Dienstleister zur Optimierung des Bestandes oder der Realisierung von Refurbishments oder Projektentwicklungen ein. Mit diesen Leistungen erzielt die DIC Asset AG regelmäßige Managementerträge zusätzlich zu den Beteiligungserträgen. Verkaufserlöse stellen eine zusätzliche Einkommensquelle dar.

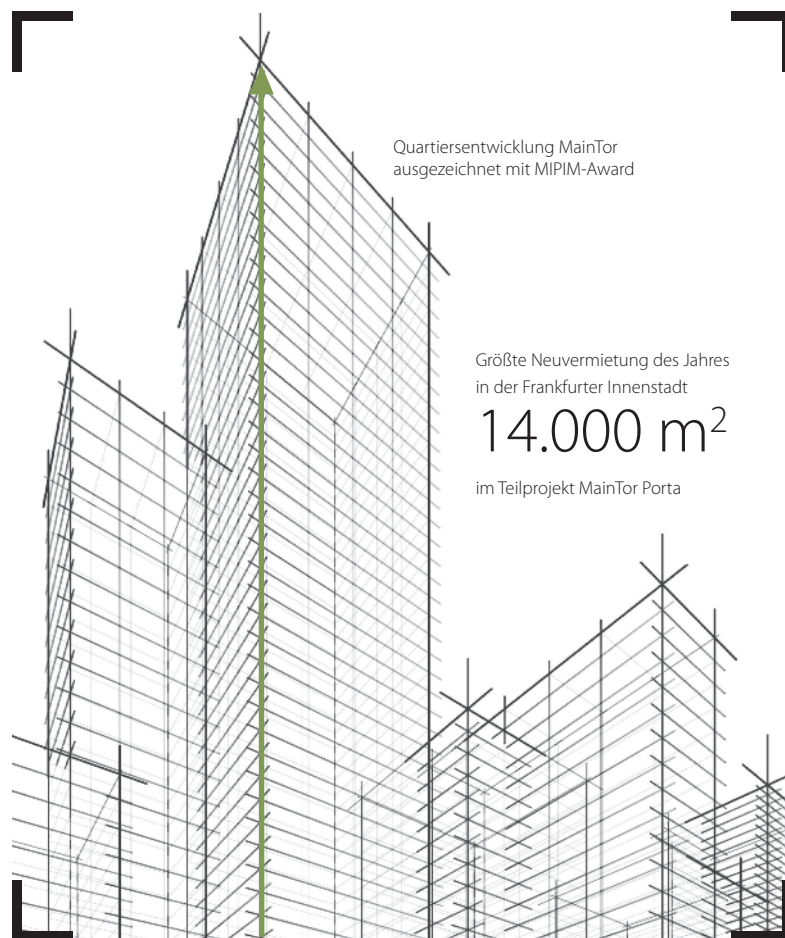
#### Erfolge 2011

- Erträge aus Dienstleistungen um 51% auf 5,3 Mio. Euro gesteigert
- MainTor-Projekt: Vorvermarktungen und Start von zwei Bauabschnitten
- Erster Spezialfonds vollständig platziert, weitere Mittel für Fonds-Expansion eingeworben



Rehberger-Kantine und temporäres Gastrokonzept „96 COMMISSARY“. Installation im Rahmen der Jubiläumsausstellung „20 Jahre Gegenwart“ des MMK Museum für Moderne Kunst auf dem MainTor-Areal der DIC. Die Sonderschau zwischen Juni und Oktober 2011 verzeichnete über 100.000 Besucher.

Wir sind selektiv an qualitätvollen Projektentwicklungen beteiligt und nutzen das Know-how der DIC-Gruppe als erfahrener Developer.



Wir sind an rund 120 Immobilien als Co-Investor beteiligt, darunter die mit einem **MIPIM-Award ausgezeichnete** Quartiersentwicklung MainTor – The Riverside Financial District in Frankfurt. Mit der gelungenen Vorvermietung von rund 70 % der Flächen wird der zweite Bauabschnitt des Projekts MainTor, der Bürokomplex „MainTor Porta“, im Laufe des ersten Quartals 2012 und damit schneller als geplant gestartet.

## UNTERNEHMENSSTEUERUNG

### Leitung und Kontrolle

#### ▷ Vorstand

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

#### ▷ Aufsichtsrat

Der Vorstand arbeitet in allen wesentlichen geschäftlichen Entscheidungen eng mit dem Aufsichtsrat zusammen und 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. 2011 tagte der Aufsichtsrat in vier ordentlichen Sitzungen und zehn telefonischen Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand.

### Erklärung zur Unternehmensführung und weitere Angaben

Die Erklärung zur Unternehmensführung wurde auf der Website unter [www.dic-asset.de](http://www.dic-asset.de) 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 aufgeführt ist der Vergütungsbericht zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat.

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

### Regionale Portfoliostruktur

Mit diesem Geschäftsbericht erweitern wir unsere Berichterstattung um die regionale Sicht auf unser Portfolio. Damit erhöhen wir die Transparenz und folgen maßgeblich der internen Steuerung unseres Bestands. Durch das Wachstum unseres Immobilienportfolios und den Ausbau des Immobilienmanagements in den letzten Jahren hat die Planung und Steuerung der Regionen mehr und mehr an Bedeutung gewonnen und die bisherige Unterscheidung nach Core plus und Value added an Bedeutung abgenommen. Wir haben dementsprechend auch unsere Segmentberichterstattung geändert.

Das DIC-Niederlassungsnetz unterscheidet Deutschland in die fünf Portfolioregionen: Nord (Hamburg), West (Düsseldorf), Mitte (Frankfurt); Süd (München/Mannheim) und Ost (Berlin).

### Strategische 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 ebenfalls wichtige operative Aufgaben: Die DIC Onsite verantwortet das Immobilienmanagement mit sechs regionalen Niederlassungen und die DIC Fund Balance ist für das Geschäftsfeld Fonds zuständig.



Insgesamt zählen 153 mittelbare und unmittelbare Beteiligungen zum Konzern. Mehrheitlich sind dies objekthaltende Gesellschaften, über die das operative Geschäft dargestellt wird und die wir über Zwischenholdings steuern. Alle Beteiligungen sind in den Anlagen 1-3 des Anhangs zum Konzernabschluss ab der Seite 119 aufgeführt.

#### **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 bei 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.
- Ergänzung um 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 nutzen und mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Über das Früherkennungssystem unseres Risikomanagements ist die Risikosteuerung fest in unsere Organisation eingebunden. Wir unterscheiden zwei Arten von Indikatoren: allgemeinwirtschaftliche und operative Frühindikatoren.

Zu den wesentlichen allgemeinwirtschaftlichen Frühindikatoren gehören vor allem die Entwicklung des BIP, 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, 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 größte-

ren 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 Risikobericht ab der Seite 48 detailliert erläutert wird. Ergänzt wird die routinemäßige Steuerung durch anlassbezogene Untersuchungen. Derzeit arbeiten wir an einer übergreifenden Softwarelösung für das Immobilienmanagement. Das speziell auf Immobilienunternehmen zugeschnittene Programm wird Immobilienverwaltung und Gesellschaftsbuchhaltung, aber auch die Planungs-, Steuerungs- und Analysensysteme stärker zusammenführen und optimieren.

#### **Wichtigste Steuerungsgrößen und Ziele**

Zur Überwachung der vereinbarten Ziele nutzen wir ergebnisorientierte Kennzahlen, die Teil des regelmäßigen Reportings sind. Wir steuern unser Portfolio mit regionalem Fokus insbesondere im Hinblick auf die Wertsteigerung aus dem Immobilienmanagement (unter anderem Vermietungsvolumen, Mieteinnahmen – nominell und like-for-like – und Leerstandsentwicklung).

Die größte Bedeutung aus Gesamtunternehmenssicht 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.

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

#### Kräftige Binnenwirtschaft treibt deutsche Wirtschaft an

Die deutsche Wirtschaft war 2011 in einer starken Verfassung. Die schnelle Erholung von der Wirtschaftskrise 2009 hat auch im zweiten Jahr kaum nachgelassen. Insbesondere der private Konsum und die Investitionen trugen mit hohen Wachstumsraten zum Aufschwung bei, die Bedeutung des Exports als Wachstumsmotor nahm ab. Um drei Prozent ist die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr gewachsen, hat aber zum Jahresende im Sog der europäischen Staatsschuldenkrise deutlich an Schwung verloren. Nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamts dürfte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im vierten Quartal um 0,2 Prozentpunkte geschrumpft sein. Für 2012 wird mit einem BIP-Wachstum von 1,2% gerechnet.

#### Sehr erfreuliche Arbeitsmarktzahlen

Der Arbeitsmarkt hat sich 2011 gut entwickelt: die Zahl der Erwerbstätigen ist kräftig um 0,5 Mio. auf 41,5 Mio. gestiegen, die Zahl der Arbeitslosen um 230.000 auf 2,8 Mio. gesunken. Die Arbeitslosenquote betrug durchschnittlich 7,1 Prozent und nahm im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Prozentpunkte ab. Am deutlichsten hat 2011 mit einem Zuwachs von rund einer Million die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung zugenommen, die per

Dezember 2011 bei 28,8 liegt. Auf Grund des starken Bezugs zur Gewerbe- und Büroflächenvermietung ist dies für uns besonders erfreulich.

#### Staatsschuldenkrise belastet Konjunktur

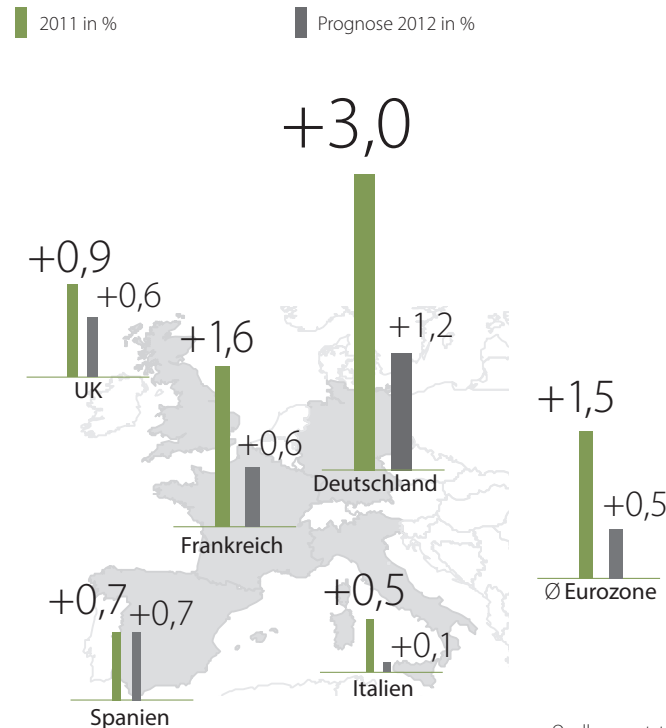
Die Krise der Staatsfinanzen in einer Reihe von Ländern des Euro-Gebiets sowie die allgemeine Abschwächung der Weltwirtschaft belasteten die europäische Konjunktur 2011 in zunehmendem Maß. Neben Griechenland hatten auch Irland, Portugal, Italien und Spanien erhebliche Probleme, am Kapitalmarkt Schulden aufzunehmen beziehungsweise zu refinanzieren. Diese Länder wurden durch umfangreiche und außergewöhnliche Stabilisie-

rungsmaßnahmen gestützt. Der Leitzins für die Eurozone wurde auf Grund der Instabilität des Finanzsektors im Dezember 2011 auf niedrige 1,0% abgesenkt.

#### Finanzierung weiterhin angespannt

Auch das gesenkte Zinsniveau hat die angespannte Situation im Bankensektor nicht entscheidend auflösen können: Die Diskussion über einen Schuldenschnitt für griechische Anleihen, stärkere Eigenkapitalanforderungen für Banken sowie Störungen im Interbankenhandel führten erneut zu einem höheren Kapitalbedarf bei den Finanzinstituten. Die Folge für die Kreditvergabe sind strengere Vergabekonditionen, höhere Risikoprämien sowie im Fall einiger immobilienfinanzierenden Finanzinstitute die Einstellung des Neugeschäfts. Derzeit sind Immobilienfinanzierungen zwar grundsätzlich realisierbar, aber nur mit kleineren Volumina und höherem Eigenkapitaleinsatz reibungslos durchzuführen.

#### BIP-WACHSTUM



Quelle: eurostat

### BRANCHENENTWICKLUNG

#### Breiter Aufwärtstrend bei Vermietungen

Angetrieben von einem vorteilhaften Arbeitsmarkt hat sich der Vermietungsmarkt stark belebt, eine generelle Abschwächung auf Grund der europäischen Staatsschuldenkrise war nicht zu bemerken. 2011 wurden in den sieben Bürohochburgen rund 3,2 Mio. m<sup>2</sup> Flächenumsatz registriert (2010: 2,8 Mio. m<sup>2</sup>). Das Ergebnis liegt 13% über dem des Jahres 2010 und über dem Zehnjahresdurchschnitt von 3,1 Mio. m<sup>2</sup>. Dank der hohen Nachfrage sank das Leerstandsvolumen in allen Hochburgen, am stärksten in Hamburg (um 1,7%-Punkte auf 8,1%) und Frankfurt (um 1,0%-Punkte auf 14,4%). Die Mittelzentren entwickelten sich sogar mit stärkerer Dynamik positiv. Der Zuwachs in der Vermietung betrug dort 16% auf rund 370.000 m<sup>2</sup>.

### Qualität und Lage stark gefragt

In den großen Bürostandorten wurden vor allem qualitativ hochwertige und repräsentative Flächen in zentraler Lage nachgefragt. Die hohe Nachfrage für entsprechende Flächen erlaubt einen Premiumpreis, dies trieb die Spitzenmieten an vier der sieben großen Standorte. An den insgesamt 13 beobachteten Standorten wurde zum Ende des Jahres ein Plus von knapp über einem Prozent bei den Spitzenmieten notiert, während die mittleren Mieten stabil blieben. Die gewachsene Nachfrage sorgte aber in der Breite des Marktes für deutlich rückläufige Mietanreize.

### Kaum spekulative Neubauaktivitäten

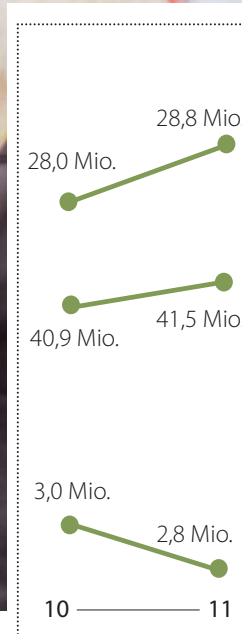
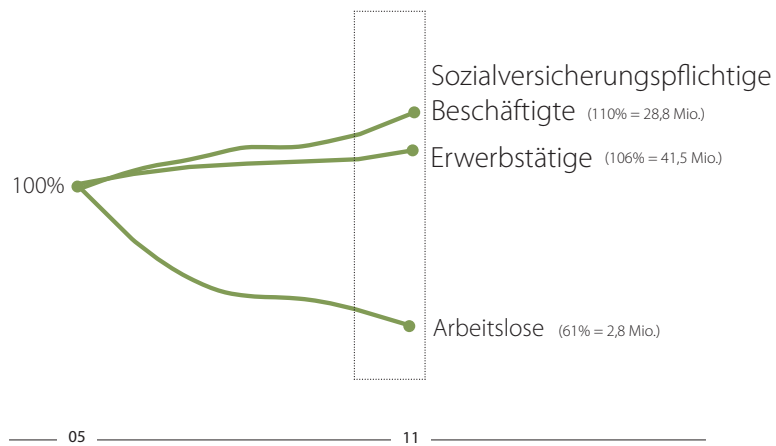
Die Neubauaktivitäten in den großen Bürostandorten waren 2011 weniger ausgeprägt: Das Volumen an fertig gestellten Flächen sank um 25% auf insgesamt ca. 880.000 m<sup>2</sup>. Ein Großteil der Flächen war vorab vermietet, die restlichen Flächen wurden – dank der zeitgemäßen Qualität und Ausstattung – insgesamt problemlos vom Markt angenommen. Von den Neubauaktivitäten entfielen auf Frankfurt, Hamburg und München fast zwei Drittel des Gesamtvolumens. Im kommenden Jahr wird mit einem ähnlichen Volumen wie 2011 gerechnet, die Flächen sind ebenfalls bereits zu großen Teilen vermietet.

### Deutscher Gewerbeimmobilienmarkt mit hoher Nachfrage

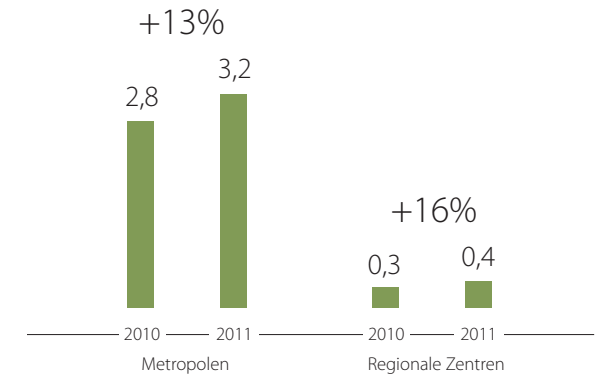
Die Aktivitäten am Transaktionsmarkt nahmen 2011 zu, waren aber sehr einseitig auf erstklassige, lang vermietete Immobilien in bester Lage („Core-Immobilien“) fokussiert, die viele Investoren als sicher betrachten. Das Transaktionsvolumen betrug 2011 insgesamt 22,6 Mrd. Euro; ein Plus von 18% gegenüber dem Vorjahr (2010: rund 19,2 Mrd. Euro) und das höchste Ergebnis seit vier Jahren. Ebenso wie die deutsche Wirtschaft zieht auch der Gewerbeimmobilienmarkt mit seiner Robustheit und Attraktivität im europäischen Kontext Kapital aus aller Welt an. Das Schlussquartal war mit einem Volumen von 5,8 Mrd. Euro das stärkste Quartal des Jahres.



### ENTWICKLUNG AM DEUTSCHEN ARBEITSMARKT



### BÜROVERMIETUNGSVOLUMEN METROPOLLEN UND REGIONALE ZENTREN in Mio. m<sup>2</sup>



Basis: DIP-Daten

### Ausländische Investoren aktiv

Das Vertrauen in den deutschen Markt wird durch den gestiegenen Anteil der ausländischen Investoren deutlich, die 2011 über 7,6 Mrd. Euro investiert und damit für mehr als ein Drittel des Transaktionsvolumens verantwortlich waren (2010: rund 6,7 Mrd. Euro). Ebenfalls dominant waren eigenkapitalstarke Investoren. In den fünf großen deutschen Investmentzentren (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) wurde insgesamt für 11,7 Mrd. EUR gehandelt (+18% ggü. VJ). Hier herrscht dementsprechend auch der stärkste Wettbewerb: Rund die Hälfte des gesamten Investmentumsatzes entfällt auf diese fünf Top-Standorte.

### Risikoaversion weiterhin Anlagemomentum

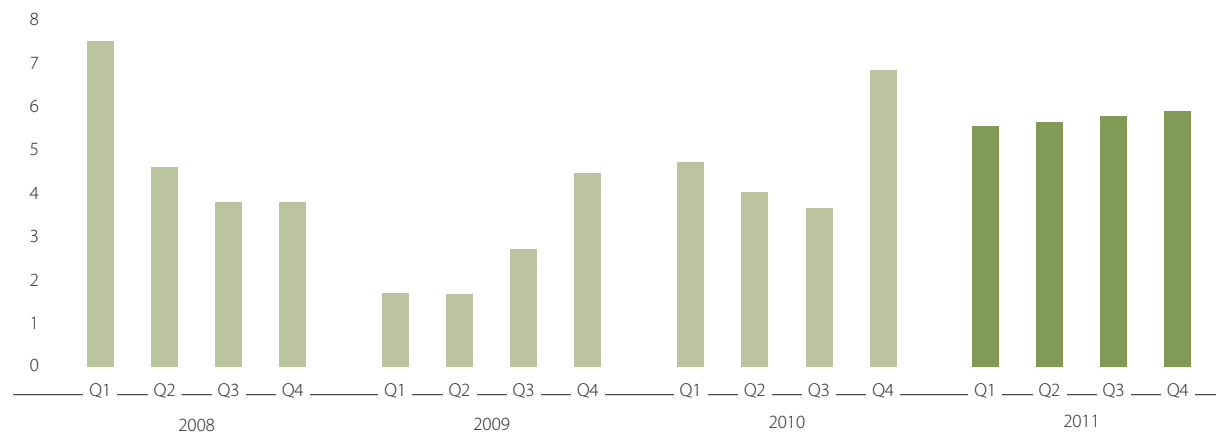
Der Anlagefokus lag 2011 ungewöhnlich stark auf Handelsimmobilien sowie Büro-Immobilien des relativ schmalen Core-Segments. In Handelsimmobilien wurde für 10,6 Mrd. Euro investiert (Anteil von 47% am Gesamtmarkt), in Büroimmobilien

für 8,2 Mrd. Euro (Anteil von 36%) 2010 waren es im Segment Büro 8,0 Mrd. Euro (42%) bzw. im Segment Handel 7,6 Mrd. Euro (40%). Der Großteil der Investoren ist dabei bereit, hohe Einkaufspreise und niedrige Mietrenditen zu akzeptieren. Sie versprechen sich von neueren Objekten mit langfristigen Mietverträgen in Spitzenlage eine hohe Sicherheit. Durch die hohe Nachfrage sanken die Spitzenrenditen in diesen Segmenten. Außerhalb des Core-Segments war die Nachfrage insgesamt wesentlich geringer.

### Ausblick

Wir erwarten durch die konjunkturelle Anspannung in Folge der Staatsschuldenkrise ein Immobilienjahr 2012 mit einem zurückhaltenden, aber stabilen Mietmarkt sowie einem Transaktionsmarkt, bei dem wie im Vorjahr Core-Objekte im Fokus stehen. Detaillierte Einschätzungen zum Jahr 2012 finden sie im Kapitel „Chancen und Prognose“.

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN in Mrd. Euro





## GESCHÄFTSVERLAUF

### Zusammenfassung

Für 2011 hatten wir uns die wesentlichen Ziele gesetzt, die DIC Asset AG durch internes und externes Wachstum weiterzuentwickeln und die Qualität unseres Portfolios zu erhöhen. Dies haben wir, unterstützt von einer kräftigen konjunkturellen Entwicklung und einem freundlichen, stabilen Immobilienmarkt, vollumfänglich umgesetzt. Mit einem Akquisitionsvolumen von rund 300 Mio. Euro haben wir das obere Ende unseres Planungsvolumens erreicht und damit unseren Immobilienbestand langfristig attraktiv erweitert. Für diese Leistung hatten wir die Grundlage in der ersten Jahreshälfte mit zwei Kapitalmaßnahmen, der Kapitalerhöhung und der Anleihebegebung, geschaffen. In der Vermietung haben wir wie geplant mit einem starken Vermietungsvolumen den Erfolg des Vorjahres wiederholt. Durch die höhere Neuvermietung gelang es uns sogar, die Qualität unseres Portfolios stärker als erwartet zu verbessern. Der Leerstand sinkt, die Mieteinnahmen steigen im like-for-like-Vergleich. Ebenfalls wie prognostiziert fällt der FFO aus: Mit rund 41 Mio. Euro liegen wir genau innerhalb unserer Prognosspanne.

### VERMIETUNGSLEISTUNG

	in m <sup>2</sup> nach Unterschrift		Annualisiert in Mio. Euro	
	2011	2010	2011	2010
Büro	156.800	159.900	19,9	19,2
Einzelhandel	30.900	22.700	3,5	3,8
Sonstiges				
Gewerbe	52.800	67.700	3,4	3,7
Wohnen	6.500	6.300	0,5	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>247.000</b>	<b>256.600</b>	<b>27,3</b>	<b>27,2</b>
Stellplätze	2.190	2.020	1,0	0,9

## IMMOBILIENMANAGEMENT

- Mieteinnahmen like-for-like mit 1,7% Wachstum
- Leerstand deutlich um nahezu 2 Prozentpunkte auf 12,4% reduziert
- Vermietungsvolumen mit 247.000 m<sup>2</sup> auf hohem Vorjahresniveau

Mit einer hohen Vermietungsleistung haben wir unsere Mieteinnahmen gesichert und die Portfolioqualität verbessert. Das gute Ergebnis stützt sich vor allem auf Neuvermietungen, die wir um 16% ausbauen konnten und die entscheidend zum Leerstandsabbau um 1,9%-Punkte auf 12,4% beitrugen.

### Gute Rahmenbedingungen für die Vermietung

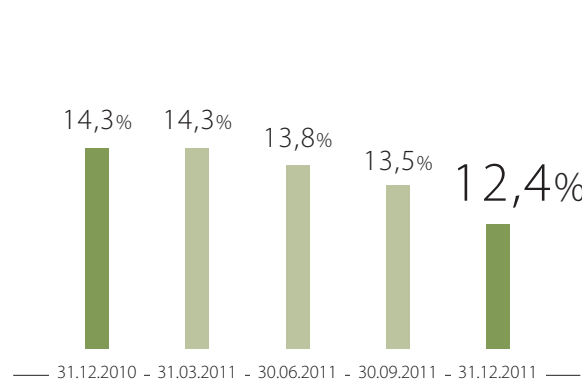
Die konjunkturelle Aufwärtsbewegung mit guten Aussichten für Unternehmen und einem Arbeitsmarkt mit Beschäftigungszahlen auf Rekordniveau hat Mieter erstmals seit längerem wieder zur Umsetzung von Erweiterungen und Umzügen ermutigt. Auch mit zunehmend negativen Schlagzeilen in Folge der Staatsschuldenkrise haben wir in der Marktbeobachtung durch unsere Niederlassungen keine erkennbare Zurückhaltung aus-

machen können. In begehrten Lagen waren angesichts des begrenzten Angebots darüber hinaus Preisanstiege zu beobachten. In der Breite des Marktes blieben die Mietpreise stabil, dafür waren aber Mietanreize deutlich rückläufig.

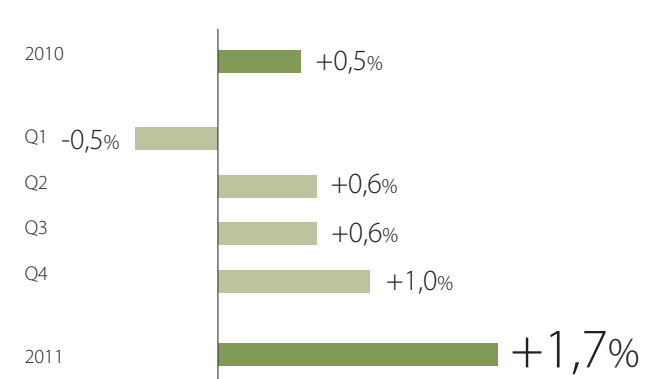
### Vermietungsvolumen bei 247.000 m<sup>2</sup>

Unser Vermietungsvolumen betrug 2011 247.000 m<sup>2</sup>, es lag somit trotz des im Jahresdurchschnitt deutlich verkleinerten Portfolios mit -4% nahezu auf Vorjahresniveau (2010: 256.600 m<sup>2</sup>). Wir haben wie geplant die Neuvermietungsaktivitäten intensiviert und dazu das positive konjunkturelle Umfeld genutzt. Mit Erfolg: Wir konnten unsere Neuvermietungen mit rund 119.800 m<sup>2</sup> deutlich um 16% ausbauen (2010: 103.200 m<sup>2</sup>). Da 2011 relativ gesehen wenige Mietverträge ausliefen, haben wir uns bei der Anschlussvermietung zusätzlich frühzeitig um auslaufende Verträge des Jahres 2012 gekümmert. Auch hier haben wir mit 127.200 m<sup>2</sup> erneut ein hohes Niveau erreicht (2010: 153.400 m<sup>2</sup>). Insgesamt haben wir 2011 rund 430 Mietverträge abgeschlossen. Unsere Vermietungsleistung entspricht jährlichen Mieterlösen von 27,3 Mio. Euro, die – trotz leicht geringeren Vermietungsvolumen – auf Vorjahresniveau liegen. Die hohe durchschnittliche Laufzeit unserer Neuvermietungen von acht Jahren wirkt sich positiv auf die allgemeine Laufzeitstruktur aus. Die Struktur unserer Vermietungen ist ausgewogen, wir haben jeweils rund ein Drittel in den Größenklassen unter

### ABBAU LEERSTANDSQUOTE in %



### WACHSTUM MIETEINNAHMEN like-for-like in %



1.000 m<sup>2</sup> (80.700 m<sup>2</sup>), 1.000 bis 5.000 m<sup>2</sup> (81.500 m<sup>2</sup>) und über 5.000 m<sup>2</sup> (84.800 m<sup>2</sup>) vermietet. Die zehn größten Mietverträge summieren sich auf rund 94.000 m<sup>2</sup>.

#### Deutlich steigende Mieteinnahmen like-for-like

Durch die hohe Vermietungsleistung steigen die Mieteinnahmen im like-for-like-Vergleich um +1,7%. Dieses Wachstum übertrifft das Vorjahresergebnis von +0,5% deutlich und liegt über unseren Planungen. Die like-for-like-Betrachtung basiert auf den Immobilien, die sich 2011 durchgehend im Bestand befanden. Hier wird die Auswirkung unserer Vermietungstätigkeit deutlich, Effekte aus Zu- und Verkäufen sind nicht enthalten.

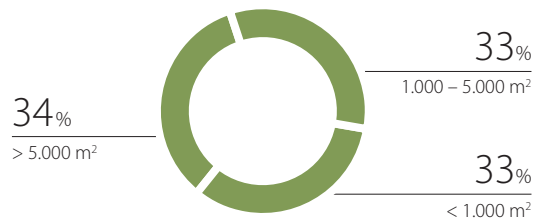
#### Leerstand deutlich abgebaut auf 12,4%

Die Dynamik bei der Vermietung verringerte den Leerstand per 31.12.2011 deutlich um 1,9 Prozentpunkte auf 12,4% (2010: 14,3%). Damit übertreffen wir unsere Planung, die eine Verringerung um mindestens 1,0 Prozentpunkte vorsah. Die durchschnittliche Laufzeit unserer Mietverträge erhöhte sich leicht auf rund 5,5 Jahre (2010: 5,4 Jahre). Die Miete je Quadratmeter stieg um 0,10 Euro auf 10,50 Euro.

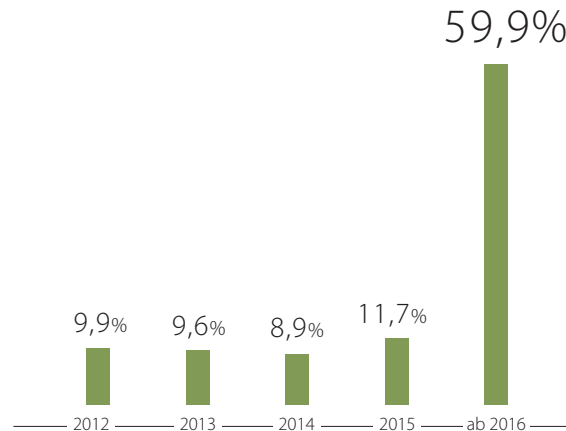
#### Mietausläufe für 2012 signifikant reduziert

Das Mietauslaufvolumen für das Jahr 2012 betrug Anfang 2011 noch 18,9 Mio. (16,5% der Mieteinnahmen). Mit unserer konsequenten Vermietungsarbeit haben wir dieses Volumen bereits im Verlauf des Jahres 2011 um rund ein Drittel auf 13,1 Mio. (9,9% der annualisierten Mieteinnahmen) reduziert. Der mittelfristige Mietauslauf in den nächsten zwei Jahren wurde von 26% bereits auf 19,5% gesenkt. Zusätzlich haben wir die Mietauslaufstruktur vor allem durch die deutlich gesteigerte Neuvermietung mit längeren Vertragslaufzeiten gestärkt. Um den Mietauslauf weiter zu reduzieren, wird unser Fokus 2012 neben einer starken Neuvermietung vor allem auf der Nachvermietung liegen.

#### VERTEILUNG DER VERMIETUNGSLEISTUNG



#### LAUFZEIT MIETVERTRÄGE in %



#### HERNER STRASSE, RECKLINGHAUSEN

### Attraktive Ankermieter als Mietermagnet

- Immobilie neu positioniert
- Mit Ankermieter über 10 Jahre abgeschlossen



Wir haben das Büroobjekt mit rund 2.800 m<sup>2</sup> im Jahr 2007 erworben. Um die Immobilie mit hohem Leerstand in einem herausfordernden Umfeld marktfähig und attraktiv neu zu positionieren, haben wir umfangreiche Maßnahmen umgesetzt. Unter anderem wurde unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten ein Wärmedämmverbundsystem installiert und eine Dach-

sanierung mit energetischer Optimierung durchgeführt. Zusätzlich bringt ein neues Gestaltungskonzept einen einheitlichen, optimierten Auftritt. Diese Maßnahmen haben uns ermöglicht, mit der TARGO-Bank einen attraktiven Ankermieter langfristig zu binden, der einen Magneten für weitere Mieter darstellen kann. Die Neuvermietung erhöht unsere Mieteinnahmen um mehr als das Doppelte und reduziert signifikant den Leerstand.

#### SILCHER STRASSE, NEU-ULM

### Hotelimmobilie lückenlos weitervermietet

- Investitionskonzept für langfristige Weiterführung
- Fortsetzung auf bisherigem 4-Sterne-Niveau



Die Hotelimmobilie mit 4-Sterne-Betrieb auf rund 6.600 m<sup>2</sup> Mietfläche akquirierte die DIC 2006 als Bestandteil eines Joint-Venture-Portfolios. Der bisherige Mieter beendete sein Vertragsverhältnis fristgerecht Ende März 2011. Wir erarbeiteten ein Konzept, um die Immobilie auf ein Qualitätsniveau zu bringen, das langfristig modernen Übernachtungsansprüchen genügt.

Damit konnten wir den neuen Mieter RIMC überzeugen, der das Objekt für 15 Jahre mietet und als Golden Tulip Parkhotel in der 4-Sterne-Kategorie betreiben wird. Die DIC investiert, ebenso wie der Mieter, einen niedrigen einstelligen Millionen-Euro-Betrag, was den Wert der Immobilie stabil hält und die Mieteinnahmen langfristig sichert.

#### HEBELSTRASSE, MANNHEIM

### Langfristige Anschlussvermietung an öffentliche Hand

- Vollvermietung über 10 Jahre gesichert
- Mieteinnahmesteigerung durch Umnutzung



Bei der im Jahr 2006 erworbenen Büroimmobilie mit rund 3.200 m<sup>2</sup> Mietfläche handelt es sich um ein Ein-Mieter-Objekt, das an die Stadt Mannheim mit dem Jobcenter als Nutzer vermietet ist. Wir konnten den Mietvertrag um weitere 10 Jahre verlängern und sichern so langfristig die Vollvermietung. Darüber hinaus gelang es uns, durch die Umnutzung von Tiefgaragenflächen in reguläre Mietflächen eine Mieteinnahmesteigerung zu realisieren.

Ebenso profitiert unser Mieter durch Umbaumaßnahmen an der Fassade und eine Teilklimatisierung, die den Komfort der Flächen deutlich verbessern.

#### HAIIDGRABEN, OTTOBRUNN

### Zu 100% neu vermietet

- Anpassung für neuen Mieter
- Leer stehendes Objekt neu vermietet



Die Immobilie mit rund 2.000 m<sup>2</sup> Fläche wurde 2007 von der DIC angekauft und stand ab Mitte 2010 leer. Für das Objekt, das in verkehrsgünstiger Lage in Ottobrunn bei München gelegen ist, konnten wir mit einem passenden Nutzungskonzept ein hoch spezialisiertes Sicherheitstechnik-Unternehmen als Mieter gewinnen. Das Unternehmen wird – nach Flächenanpassung – das gesamte Gebäude mieten. Durch diese Vermietung erhöhen sich unsere Mieteinnahmen signifikant.

Das Unternehmen wird – nach Flächenanpassung – das gesamte Gebäude mieten. Durch diese Vermietung erhöhen sich unsere Mieteinnahmen signifikant.

#### KAUFHOF, LEVERKUSEN

### Vollständige Vermietung langfristig gesichert

- Verlängerung auf über 10 Jahre
- Keine Investitionsverpflichtungen



In Leverkusen haben wir einen volumestarken Mietvertrag langfristig verlängern können. Wir besitzen dort in der wichtigsten Fußgängerzone der Stadt eine Handelsimmobilie mit rund 20.400 m<sup>2</sup> Fläche, die an Galeria Kaufhof vermietet ist. Diesen Mietvertrag konnten wir – ohne Investitionsverpflichtungen und damit verbundene Zusatzaufwendungen – um neun

Jahre auf 10,5 Jahre verlängern. Dies sichert unseren Cashflow und die vollständige Vermietung der Flächen langfristig.

## PORTFOLIO

- Marktwerte unserer Immobilien um rund 1% gestiegen
- Portfoliovolumen um rund 10% ausgebaut
- Marktwert Portfolio bei rund 2,2 Mrd. Euro

Unser Portfolio umfasst 278 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 1,9 Mio. m<sup>2</sup>. Der Gesamtwert des betreuten Vermögens erhöhte sich um rund 200 Mio. Euro auf 3,3 Mrd. Euro. Unsere Immobilien erwirtschaften anteilig jährliche Mieteinnahmen von 139,5 Mio. Euro (inklusive der Co-Investments). Wir haben 22 Immobilien mit einem Volumen von 72 Mio. verkauft. Für das Wachstum unseres Portfolios realisierten wir ein Akquisitionsvolumen von rund 300 Mio. Euro. Die Bewertung unserer Immobilien führte zu einem Anstieg der Marktwerte um 0,7%. Per 31.12.2011 besaß unser Immobilienportfolio einen anteiligen Marktwert von 2.202,3 Mio. Euro.

### Portfolio: Robust und breit diversifiziert

Unser Immobilienbestand ist mit durchschnittlich 5,5 Jahren langfristig vermietet, generiert stetige Mieteinnahmen und ist

breit diversifiziert, sowohl nach Branchen als auch nach Regionen. Mit 1.450 gewerblichen Mietverhältnissen verfügen wir über eine breite Risikostreuung, rund 38% der Einnahmen entfallen auf die größten 10 Mieter.

### Immobilienwerte steigen um 0,7%

Jede unserer Immobilien wurde per 31.12.2011 durch externe Gutachter im Rahmen der jährlichen Marktbewertung untersucht. Auf den Marktwert wirken sich unternehmensinterne Faktoren wie der Vermietungsgrad, die Höhe der Mieteinnahmen, die Länge der Mietverträge und Alter und Qualität der Immobilie aus. Hinzu kommen externe Faktoren wie Entwicklung des lokalen Umfelds und des allgemeinen Markts sowie des finanziellen Umfelds. Wie im Vorjahr wurde für den Gesamtmarkt eine stabile Preisentwicklung festgestellt.

## Commercial Portfolio

Marktwert 1.888 Mio. Euro

86%

- ◇ Hohe Mietrenditen mit kontinuierlichen Cashflows der Investment Properties
- ◇ Wertsicherung und Realisieren von Wertsteigerungspotentialen
- ◇ Mittel- bis langfristiger Investitionshorizont
- ◇ Selektive Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten

## Co-Investments

Marktwert 314 Mio. Euro

14%

### Funds

- ◇ Core-Immobilien in Metropolen
- ◇ Stetige Erträge aus Beteiligungen und Dienstleistungen

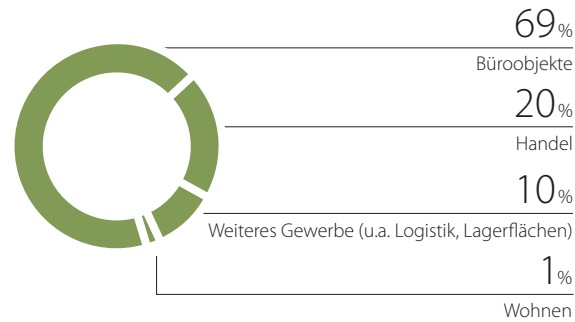
### Joint Venture-Portfolio

- ◇ Investitionen mit Potenzial für Wertsteigerung und Neupositionierung
- ◇ Aufwertungspotenzial durch Projektentwicklungen und Refurbishments
- ◇ Laufende Erträge aus Asset und Property Management

Der Marktwert unserer Immobilien erhöhte sich um 0,7% gegenüber dem Vorjahr. Nach Zugängen, Verkäufen und letztendlich der Wertsteigerung summierte sich der anteilige Marktwert unseres Portfolios auf 2.203,3 Mio. Euro. Ende 2010 waren es 2.001,8 Mio. Euro. Der Net Asset Value stieg um 14% auf 682,6 Mio. Euro. Je Aktie betrug der Net Asset Value 14,93 Euro (2010: 15,27 Euro). Die Verwässerung durch die Kapitalerhöhung von 1,05 Euro konnte somit weitgehend ausgeglichen werden. Der NNNNAV je Aktie stieg von 14,43 Euro auf 14,50 Euro.

#### NUTZUNGSARTEN \*

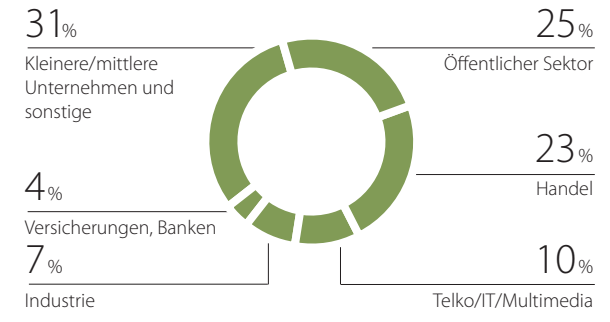
Basis jährliche Mieteinnahmen



\* anteilig

#### HAUPTMIETER \*

Basis jährliche Mieteinnahmen



\* anteilig

#### PORTFOLIO NACH REGIONEN \*

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 2011	Gesamt 2010
Anzahl Immobilien	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
Mietfläche in m <sup>2</sup>	178.300	160.700	245.200	340.700	303.200	1.228.000	1.171.100
Portfolioanteil nach Mietfläche	15%	13%	20%	27%	25%	100%	
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	14,7	19,7	33,4	41,4	30,3	139,5	128,9
Miete in Euro pro m <sup>2</sup>	7,70	10,90	13,20	11,50	8,80	10,50	10,40
Mietlaufzeit in Jahren	6,9	4,8	6,6	5,5	3,9	5,5	5,4
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%

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

ÜBERLEITUNG BEWERTUNG in Mio. EUR

Marktwert Portfolio am 31.12.2010	2.001,8
+ Käufe/Zugänge	+221,9
- Verkäufe/Abgänge	-37,5
+ Bewertungseffekt (+0,7%)	+16,1
<b>Marktwert Portfolio am 31.12.2011</b>	<b>2.202,3</b>

Methodik der Marktbewertung

Der Marktwert basiert auf einer verkaufsorientierten Betrachtung und ist die geschätzte Transaktionssumme, zu welcher eine Immobilie am Tag der Bewertung bei Normalbedingungen zwischen Käufer und Verkäufer wechseln würde.

Die Marktwertermittlung stützt sich auf die dynamische Barwertberechnung (Discounted Cashflow-Methode). Hier wird im

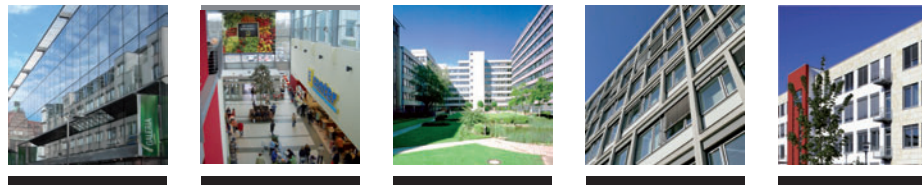
Allgemeinen eine Halteperiode über zehn Jahre mit laufenden Cashflows und danach der Verkauf der Immobilie angenommen. Die Mittelzuflüsse werden um den Diskontierungssatz abgezinst, der sich aus einem risikofreien Zinssatz sowie einer immobilien-spezifischen Risikoprämie zusammensetzt. Bei der Bewertung haben die Gutachter insgesamt konservative Annahmen getroffen. Als risikofreier Zinssatz dient die Umlaufrendite von festverzinslichen Bundesanleihen mit einer Laufzeit von 9-10 Jahren; sie besitzen eine Zehn-Jahres-Durchschnittsrendite von 3,70%. Die immobilien-spezifische Risikoprämie beträgt 1,30% bis 3,30%. Insgesamt ergibt sich ein Diskontierungssatz von 5,00% bis 7,00% für 2011. Mehrheitlich liegt der Diskontierungssatz zwischen 6,25% und 6,5% und somit auf Vorjahresniveau.

Wir bilanzieren unsere Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten, weswegen die Marktwertveränderung keine unmittelbaren bilanziellen Auswirkungen hat. Weitere Informationen zur Immobilienbilanzierung liefert das Kapitel Vermögenslage.

Zugänge im Portfolio

Wir haben unser Portfolio 2011 signifikant verstärkt: Im Vordergrund standen Immobilien mit kräftigen Cashflows und langfristiger Vermietung in wirtschaftlich starken Regionen Deutschlands. Mit rund 300 Mio. Euro haben wir das obere Ende des geplanten Akquisitionsvolumens für 2011 erreicht. Das Portfolio wuchs anteilig um rund 112.000 m<sup>2</sup>, der FFO erhöht sich pro rata um rund 8,5 Mio. Euro auf jährlicher Basis. Das Portfolio-volumen erhöht sich pro rata um rund 250 Mio. Euro.

- Im März erwarben wir in exklusiven Verhandlungen zwei Einzelhandelsimmobilien in Bremen und Chemnitz (Mieter „Galeria Kaufhof“) mit durchschnittlich mehr als elf Jahren Mietlaufzeit für rund 108 Mio. Euro. Die Immobilien mit zusammen über 49.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen befinden sich in besten Einzelhandelslagen.
- Im September haben wir die Einzelhandelsimmobilie „Marktforum“ Duisburg mit etwa 10.000 m<sup>2</sup> Mietfläche für rund 16 Mio. Euro erworben. Neben EDEKA als Hauptmieter sind dm, Deichmann und Takko als renommierte Adressen vertreten.
- Ebenfalls im September akquirierten wir für unseren Fonds „DIC Office Balance I“ zwei erstklassige Büroimmobilien in Karlsruhe und Leipzig mit 40.000 m<sup>2</sup> Mietfläche für rund 62 Mio. Euro. Diese sind an internationale Versicherungs- und Dienstleistungsunternehmen mit dem Hauptmieter Allianz über durchschnittlich rund acht Jahre vermietet.
- Im Oktober haben wir drei Joint Venture-Portfolios von Morgan Stanley Real Estate Funds komplett übernommen, an denen wir zuvor bereits mit 50% beteiligt waren. Dadurch sind wir alleiniger Eigentümer dieses attraktiven Portfolios mit einem Marktwert von rund 190 Mio. Euro und aktuell 22 Gewerbeobjekten mit 90.000 m<sup>2</sup>. Der Leerstand beträgt nur 10%, die durchschnittliche Mietlaufzeit rund 5,5 Jahre.
- Im Dezember erfolgte der Kauf einer Büroimmobilie am Frankfurter Flughafen über rund 22 Mio. Euro, mit einem geplanten Eigentumsübergang im ersten Quartal 2012. Das vor kurzem fertig gestellte Objekt hat eine Mietfläche von rund 11.500 m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Mietlaufzeit beträgt aktuell sieben Jahre.



AKQUISITIONEN 2011

	Galeria Kaufhof-Immobilien	Marktforum Duisburg	Büroimmobilien Karlsruhe, Leipzig	Joint Venture Portfolien	Büroimmobilie Flughafen, Frankfurt
Anzahl Immobilien	2	1	2	22	1
Volumen in Mio. Euro	108	16	62	95	22
Mietfläche in m <sup>2</sup>	49.000	10.000	40.000	90.000	11.500
Leerstand	0%	0%	0%	10%	0%*
Durchschnittliche Mietvertragslaufzeit in Jahren	11	12	8	6	7
Mieteinnahmen p.a.	7,3	1,2	4,0	7,0	1,6
Eigentumsübergang	Q1 2011	Q4 2011	Q4 2011	Q4 2011	geplant Q1 2012
Portfolibereich	Commercial Portfolio	Commercial Portfolio	Co-Investments, Fonds	Commercial Portfolio	Commercial Portfolio

\* inklusive Vermietungsgarantie des Verkäufers

### Verkaufsvolumen in Höhe von 72 Mio. Euro

Im Rahmen unserer Zielsetzungen für den Portfolioausbau hatten wir für 2011 das geplante Verkaufsvolumen reduziert. Ein Ziel unserer Verkaufsaktivitäten war dabei die strukturelle Verbesserung unseres Bestands hinsichtlich optimaler Objektgrößen und Nutzungsarten. Insgesamt haben wir 22 Immobilien verkauft (2010: 29 Immobilien) und uns dabei zur Portfoliooptimierung vor allem von kleineren Objekten mit einem Volumen von bis zu 3 Mio. Euro getrennt. Hinzu kamen Verkäufe von drei Wohnungen im Teileigentum eines Berliner Objekts. Das Durchschnittsvolumen pro Immobilie in unserem Bestand steigt nun von rund 11 auf 12 Mio. Euro. Das Transaktionsvolumen der 2011 beurkundeten Verkäufe betrug – ohne Berücksichtigung der Beteiligungshöhe – insgesamt 72 Mio. Euro. Dies sind rund 50 Mio. Euro weniger als 2010, was im Rahmen unserer Planungen liegt. Neun Objekte mit einem Volumen von rund 21 Mio. Euro stammen aus unserem Bestandsportfolio (Commercial Portfolio), 13 Immobilien mit einem Volumen von 51 Mio. Euro kommen aus Co-Investments.

Das Verkaufsvolumen je Transaktion lag durchschnittlich bei 3 Mio. Euro nach 7 Mio. Euro in 2011. Die Verkaufserlöse unserer Immobilien übertrafen die Marktwerte um durchschnittlich 5%. Die größten verkauften Objekte waren eine Einzelhandelsimmobilie mit dem Mieter Mediamarkt in Würzburg (14,4 Mio. Euro), ein Büroobjekt in Mannheim (9,5 Mio. Euro) und eine Einzelhandelsimmobilie mit dem Mieter Marktkauf in Ulm (9,0 Mio. Euro).

### Fondsgeschäft ausgebaut

2010 haben wir unsere Aktivitäten um die Auflage und das Management von Fonds für institutionelle Investoren ergänzt. Wir konzipieren passende Spezialfonds und Anlagestrukturen und gewinnen damit Investoren (unter anderem Stiftungen, Pensionsfonds und private Vermögensverwaltungen) als langfristige Partner für die DIC Asset AG.

Wir beteiligen uns grundsätzlich mit 20% als Co-Investor und bringen unsere Immobilien- und Investmentexpertise als Dienstleister ein. Zusätzlich zu den Beteiligungserträgen erzielen wir damit regelmäßige Einnahmen für Asset- und Propertymanagement sowie Management Fees bei Akquisitionen und Verkäufen für den Fonds. Durch diese attraktive Kombination

stabiler Ertragsquellen können wir auch Investitionen in Core-Immobilien realisieren, die unser Portfolio noch ausgewogener gestalten, die aber ansonsten auf Grund der niedrigeren Mietrenditen nicht zum Kerngeschäftsmodell der DIC Asset AG passen würden. Zusätzlich erschließen wir uns neue Investorenkreise.

Anfang des Geschäftsjahrs 2011 folgte die vollständige Platzierung unseres ersten Fonds „DIC Office Balance I“, der in erstklassige Büroimmobilien in Metropolen investiert und der über einen Startbestand von fünf Immobilien verfügt. Zum Ende des Jahres 2011 konnten wir das Fondsvolumen auf rund 275 Mio. Euro ausbauen. Dazu haben wir zwei Immobilien in Karlsruhe und Leipzig für rund 62 Mio. Euro erworben.

2011 haben wir mit der Konzeption eines zweiten Fonds begonnen, der unsere Aktivitäten ähnlich ideal ergänzen soll. Wir planen ab 2012 die Auflage eines Spezialfonds für Investitionen in erstklassige Geschäftshäuser in innerstädtischen 1a-Lagen, der sich – wie unser erster Fonds – an institutionelle Investoren richten wird. Dabei bauen wir auf unsere nachweisbare Expertise im Einzelhandel, die wir in den letzten Jahren durch erfolgreiche Investments und Vermietungen aufgebaut haben. Der Fonds soll ein Zielvolumen von rund 250 Mio. Euro besitzen und durch diese Größenklasse auch signifikant zum Erfolg und Ausbau unseres Portfolios beitragen.

## PROJEKTENTWICKLUNGEN

Über Projektentwicklungen werden Immobilien mittels umfangreicher Baumaßnahmen durch die Positionierung in einem höherwertigeren Marktsegment oder Zugewinn an vermietbaren Flächen deutlich im Wert gesteigert. Der zyklische Verlauf der Immobilienmärkte wird im Idealfall genutzt, um in schwächeren Marktphasen Projekte vorzubereiten und in anziehenden Marktphasen mit einem attraktiven Produkt auf den Markt zu kommen.

Wir beteiligen uns an Projektentwicklungen und nutzen dabei das Know-how der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe als erfahrener Developer. Zudem investieren wir in Immobilien mit

Entwicklungspotenzial, bei denen wir die zusätzliche Wertschöpfung konsequent heben und für diese Entwicklungen auch als Finanzpartner aktiv sind. Unser Ziel bei Projektentwicklungen ist der Verkauf nach erfolgter Wertschöpfung. Wir minimieren die bestehenden Bau- und Finanzierungsrisiken, indem wir eine ausreichende Vorvermietung zur Voraussetzung für die Realisierung von Projekten machen und grundsätzlich nur dort aktiv sind, wo wir mit Niederlassungen in der Region vertreten sind. Zudem streben wir Projektentwicklungen mit laufendem Cashflow an und teilen größere Projekte möglichst in einzelne Teilprojekte, die separat vermarktet und realisiert werden können.

Aktuell sind wir mit MainTor und Opera Offices an zwei Projekten mit einem Volumen von rund 640 Mio. Euro beteiligt, die sich in mehrere voneinander unabhängige Teilprojekte untergliedern. Hinzu kommt mit TRIO Offenbach eine Entwicklung im Bestand, deren erfolgreiche Umsetzung bereits weit fortgeschritten ist.

### „MainTor – The Riverside Financial District“ in Frankfurt

Mit dem Projekt „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. Dabei wird das bislang geschlossene Gelände nicht nur neu bebaut, sondern auch wieder zu einem öffentlichen Raum, der sich mit Wegen und Straßen in die umliegenden Stadtviertel fest integriert. Wir realisieren MainTor in fünf Teilprojekten, die nacheinander und unabhängig voneinander realisiert werden können. Der jeweilige Baubeginn der Teilprojekte erfolgt stets bei entsprechender Vorvermarktung.

Durch die Aufteilung und die Vorvermarktung wird das Gesamtrisiko des Projekts deutlich begrenzt. Anfang 2012 befinden sich mit „MainTor Primus“ und „MainTor Porta“ bereits zwei Teilprojekte in Realisierung. Diese stellen rund ein Drittel des gewerblichen Projektvolumens dar. Der Abriss und die Baumaßnahmen schreiten planmäßig und im kalkulierten Kostenrahmen voran. Zur Vermeidung von Kostenrisiken haben wir ein straffes Controlling eingeführt.

Mit dem MainTor-Quartier wird das Mainufer des Frankfurter Bankenviertels architektonisch aufgewertet und städtebaulich veredelt. Es entstehen drei Türme: „WinX“ mit rund 110 Metern Höhe und „Porta“ und „Primus“ mit rund 65 Metern Höhe. Bis 2015/2016 soll sich das gesamte MainTor-Quartier in Realisierung befinden. Beim Bau werden umfassende Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt, was das MainTor-Projekt zu einem der großen nachhaltigen Entwicklungsprojekte in Deutschland macht. Wir sind an diesem Projekt mit 40% beteiligt.

MainTor Porta (links), MainTor Primus



#### Rahmendaten der Wertschöpfung

- Flächenzuwachs von 64.000 m<sup>2</sup> auf 108.000 m<sup>2</sup> (+40% Flächengewinn)
- Erschließung Stadtquartier in absolut einmaliger Flusslage
- Positionierung als Premiumflächen im Bankenviertel (Riverside Financial District)
- herausragender urbaner Nutzungsmix mit Top-Wohnungsbauflächen ergänzend zu der Hauptnutzung Büro sowie Gastronomie- und Einzelhandelsbereichen



#### ERFOLGREICHER START

- Von Juni bis Oktober war das MainTor Gastausstellungsort des Museum für Moderne Kunst MMK, das sein 20-jähriges Jubiläum feierte und einen Teil seiner Sammlung vor mehr als 100.000 Besuchern präsentierte.
- Im Juni konnten wir den Gebäudekomplex „Primus“ bereits vor Baubeginn verkaufen. Die gesamte DIC-Gruppe wird dort ab 2013 mit ihrem Frankfurter Headquarter auf rund 3.300 m<sup>2</sup> vertreten sein.
- Im August starteten die Baumaßnahmen mit dem Abbruch des Gesamtareals und der Entkernung des Primus-Gebäudes.
- Im Januar 2012 konnten wir über die Vorvermietung des Bürokomplexes „MainTor Porta“ mit rund 14.000 m<sup>2</sup> (70% der gesamten Mietfläche) an die Union Investment berichten.
- Im März 2012 gewann das MainTor-Projekt den MIPIIM Award als „Best German Project“

#### Opera Offices in Hamburg

Unsere Projektentwicklung in Hamburg liegt in einem aufstrebenden Stadtviertel in direkter Nähe der Hamburger Oper. Der Opernboulevard wird derzeit als Business Improvement District (BID) großflächig optimiert und unter anderem durch die Beruhigung der Verkehrsführung und breitere Gehwege aufgewertet. An diesen Aktivitäten beteiligen wir uns.

Der Neubau „Opera Offices Neo“ bietet mit seiner um einen Lichthof geschwungenen Fassade außergewöhnliche und moderne Büroflächen in bester Innenstadtlage. „Opera Offices Klassik“ ist ein sensibler Umbau eines stilvollen denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes des renommierten Architekten Fritz Schumacher, das Büroflächen mit klassischem Charme bietet.

Die Baugenehmigungen für beide Objekte mit einem Gesamtvolumen von rund 60 Mio. Euro liegen vor. Die Planungsphase ist abgeschlossen, die Vermarktung beider Immobilien läuft. Die Objekte sind auf den Start von Baumaßnahmen vorbereitet, so dass die Umsetzung ohne Zeitverlust direkt nach erfolgter Vorvermietung beziehungsweise Vorvermarktung starten kann. Am Projekt Opera Offices sind wir mit 20% beteiligt.



#### Rahmendaten der Wertschöpfung

- Flächengewinn (+60%) auf 12.800 m<sup>2</sup>
- Öffnung Erdgeschoss für 1A-Handelsflächen hin zum neuen Opernboulevard
- Neupositionierung im attraktiven Hamburger Büromarkt



### TRIO Offenbach

Mitte 2011 haben wir mit der MainArbeit, einer Tochtergesellschaft der Stadt Offenbach, einen Mietvertrag über insgesamt rund 7.400 m<sup>2</sup> mit einer Laufzeit von 17 Jahren im TRIO Offenbach geschlossen. Dies war der Startschuss für unsere Projektentwicklung aus dem Bestandsportfolio. Zuerst wurde das markant geschwungene Gebäude mit rund 5.200 m<sup>2</sup> umfassend revitalisiert und im Dezember 2011 bereits vom Mieter bezogen. Darüber hinaus werden weitere rund 2.000 m<sup>2</sup> in einem unmittelbar angrenzenden Neubau bis Anfang 2013 erstellt. Auf dem restlichen Areal können langfristig weitere Gebäudeteile entstehen, die eine lebendige Nutzung des gesamten Quartiers ermöglichen. Das Investitionsvolumen beträgt rund 15 Mio. Euro.



#### Rahmendaten der Wertschöpfung

- Langfristige Vermietung über 17 Jahre
- Erfolgreiches Refurbishment eines ehemals von einem Versicherungskonzern genutzten Standortes
- Potenzial für weitere Entwicklung

## NACHHALTIGKEIT

### Erster Nachhaltigkeitsbericht aufgestellt

Für Immobilienunternehmen wird das Thema Nachhaltigkeit kontinuierlich wichtiger. Hier wirken gesellschaftliche Einflüsse, gesetzliche Bestimmungen und auch eine Veränderung in den Ansprüchen seitens der Mieter zusammen. Die DIC Asset AG hat deshalb in Zusammenarbeit mit dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) und gemeinsam mit weiteren Branchenunternehmen die Einführung eines Nachhaltigkeitskodex für die Immobilienwirtschaft vorangetrieben. Dieser Kodex wurde im Herbst 2011 veröffentlicht.



### Status quo und Erfolge 2010/2011

- Veröffentlichung des ersten Nachhaltigkeitsberichts
- Implementierung des Aspekts Nachhaltigkeit in die zukünftige Geschäftsstrategie
- Kommunikation der Nachhaltigkeitsstrategie an die Stakeholder gestartet
- Ernennung Nachhaltigkeitsverantwortliche auf Vorstands- und Bereichsebene
- Erhebung eines ersten Analyseportfolios zur Erfassung der Verbrauchsdaten Energie (Strom, Heizung und Wasser)
- Berechnung des CO<sub>2</sub>-Beitrages
- Projekt „Green Energy“ gestartet - Bündelung der Allgemeinstromversorgung aus 100% erneuerbaren Energien für das DIC-Immobilienportfolio
- Aufnahme von nachhaltigen Aspekten in neu ausgeschriebene und abgeschlossene Facility Management-Dienstleistungsverträge

Zeitgleich mit der Veröffentlichung unseres Geschäftsberichts 2011 werden wir unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht publizieren. Wir haben diese neue und deutlich umfangreichere Form gewählt, um der wachsenden Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit den entsprechenden Rahmen zu geben. Wir orientieren uns am ZIA-Branchenkodex als Grundlage unseres ersten Nachhaltigkeitsberichts.

Im Nachhaltigkeitsbericht präsentieren wir unsere grundlegende Strategie und die Verankerung der Nachhaltigkeit im Geschäftsmodell der DIC Asset AG und fassen unsere generellen Absichten und konkreten Ziele zusammen. Zudem haben wir erstmalig spezifische Daten erhoben und ausgewertet. Wir werden zukünftig jährlich über die Ziele, Maßnahmen, Ergebnisse und Fortschritte unseres nachhaltigen Handelns berichten. Sie finden den Nachhaltigkeitsbericht auf der Website der DIC Asset AG.

### Ziele 2012-2016

- Aufbau einheitlicher Reportingstrukturen und Ausbau der Datenbasis zur Ermittlung der Verbrauchswerte Energie (Strom, Heizung und Wasser)
- Erarbeitung eines ersten Nachhaltigkeits-Maßnahmenplans für die Jahre 2012-2016 auf Basis der Erkenntnisse aus unserem ersten Analyseportfolio (z.B. Optimierung der Energieeffizienz)
- Sukzessive Erweiterung der Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß Standards von GRI, ZIA und EPRA, Erreichen eines höheren Reportinglevels nach GRI
- Teilnahme an Weiterbildungen zum Thema Nachhaltigkeit
- Berichterstattung der jährlichen Daten an Nachhaltigkeitsinitiativen
- Beteiligung an Initiativen und Projekten, die das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft vorantreiben
- Mitarbeiter der DIC Asset AG und Tochtergesellschaften für das Thema Nachhaltigkeit sensibilisieren
- Ausbau der Kommunikation mit Mietern und Dienstleistern, mit dem Ziel Nachhaltigkeitsaspekte schrittweise und dauerhaft in operative Prozesse zu implementieren
- Weitere Unterstützung von Projekten, die das gesellschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Umfeld positiv beeinflussen

## UNSERE MITARBEITER

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

### Systematische Personalentwicklung

Ein wesentlicher Teil unserer langfristigen Unternehmensentwicklung ist die systematische Personalentwicklung. Sie zielt auf die Förderung und Qualifizierung sowie die langfristige Bindung zufriedener Mitarbeiter. Wir unterstützen daher unsere Mitarbeiter bei ihren persönlichen Fort- und Weiterentwicklungszielen und investieren in die Verbreiterung von Kenntnissen sowie Kompetenzen. So bieten wir spezifische Schulungen (beispielsweise zu IFRS-Neuerungen im Accounting oder zum Thema Nachhaltigkeit in der Projektentwicklung) an sowie allgemeine Fortbildungen unter anderem im Bereich Sprachen oder Präsentationsfähigkeiten.

Personalentwicklung ist auch Bestandteil der Aufgaben unserer Führungskräfte, sowohl in der Zentrale als auch dezentral in den Niederlassungen. Wir unterstützen unsere Führungskräfte dabei und geben ihnen Instrumente an die Hand, unter anderem durch regelmäßige Schulungen. Unsere zentrale Personalabteilung sorgt dafür, dass Talente entdeckt, gefördert und konzernweit ideal eingesetzt werden.

### Attraktiver Arbeitgeber

Leistungsfähige Mitarbeiter für unser Unternehmen zu begeistern und sie langfristig zu binden, ist 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 exzellentem Arbeitgeber und in die Wahrnehmung unserer Vorteile. So können wir – im Gegensatz zu Großkonzernen – flache Hierarchien, frühzeitige Übernahme von Verantwortung und reichhaltige Entscheidungskompetenzen bieten. Ein Weg dabei ist, frühzeitig Kontakt zu hoch qualifiziertem akademischem Nachwuchs aufzunehmen. Wir führen beispielsweise Kooperationen mit ausgesuchten Lehrinstituten mit Immobilienschwerpunkt, unsere Führungskräfte halten dort Vorträge und pflegen engen Kontakt zu Lehrstühlen.

### Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Studenten

Wir investieren in die Ausbildung junger Menschen und sehen dies auch als einen wichtigen gesellschaftspolitischen Beitrag. 2011 haben wir an den Standorten Frankfurt eine Mitarbeiterin

im Bereich Immobilienwirtschaft ausgebildet. Des Weiteren erhalten Studenten und Schüler für einen Zeitraum von 2–6 Monaten Einblick in verschiedene Bereiche unseres Unternehmens und werden dabei mit Aufgaben des Tagesgeschäftes betraut. Hochschulabsolventen bieten wir nach dem Studium die Möglichkeit eines zwölfmonatigen 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 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. Die DIC Asset AG hat 2011 in Summe 10,2 Mio. Euro für ihre Mitarbeiter aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 1,4 Mio. Euro, dies entspricht einem Anteil von rund 14%. Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 1,3 Mio. Euro.

### Mitarbeiterbasis für Unternehmenswachstum ausgebaut

Die DIC Asset AG beschäftigte 2011 durchschnittlich 121,5 Mitarbeiter (2010: 109,5), zum Jahresende waren es 127 (2010: 110). Wir haben uns 2011 verstärkt, um die Wachstumsziele unseres Unternehmens und die qualitative Erweiterung unserer Geschäftsfelder realisieren zu können. Die notwendige Kapazitätserweiterung betraf vor allem das Portfoliomanagement, den Investmentbereich, das Fondsgeschäft und das Immobilienmanagement bei der DIC Onsite. Im Schnitt sind wir um rund 12 Mitarbeiter gewachsen.

Die Mehrzahl unserer Mitarbeiter arbeitet im Immobilienmanagement an der direkten Wertschöpfung unserer Immobilien bei unserer Tochtergesellschaft DIC Onsite. Mit sechs Niederlassungen ist sie deutschlandweit in den Schwerpunkten unseres Portfolios aktiv. Von Frankfurt am Main als Vorstandssitz werden die DIC Asset AG geleitet sowie zentrale Management- und Administrationsaufgaben durchgeführt.

### ANZAHL MITARBEITER

	31.12.2011	31.12.2010
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	14	10
Asset- und Portfoliomanagement	97	85
Konzernmanagement und Administration	16	15
<b>Gesamt</b>	<b>127</b>	<b>110</b>



## FINANZINFORMATIONEN

### UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

- **Mieteinnahmen mit Aufwärtstrend im zweiten Halbjahr**
- **Finanzierungskosten deutlich reduziert**
- **FFO im Zielkorridor mit rund 41 Mio. Euro**
- **Konzernüberschuss von 10,6 Mio. Euro**

Wir konnten 2011 Quartal für Quartal steigende Mieteinnahmen verzeichnen. Dazu trugen die Akquisitionen des Jahres und die gute Vermietungsleistung bei. Auf Gesamtjahressicht wird dieser Effekt noch nicht deutlich, im Vergleich mit 2010 liegen die Mieteinnahmen auf Grund des zum Jahresstart durch Verkäufe reduzierten Portfolios unterhalb des Vorjahres. Mit effizienten operativen Strukturen, höheren Erträgen aus dem Immobilienmanagement und geringeren Finanzierungskosten konnten wir diesen Einnahmerückgang aber zu guten Teilen ausgleichen. Da wir 2011 mit einem wie geplant geringeren Transaktionsvolumen weniger Gewinne aus Verkäufen erzielt haben und die Ergebnisse aus Co-Investments erwartungsgemäß niedriger ausfallen, liegt der Konzernüberschuss mit 10,6 Mio. Euro erwartungsgemäß unterhalb des Vorjahres.

#### Mieteinnahmen unterjährig gestiegen

Die Mieteinnahmen lagen 2011 niedriger als im Vorjahr. Das gilt gleichermaßen für die Bruttomieteinnahmen (116,7 Mio. Euro, 7% unter Vorjahr) wie für die Nettomieteinnahmen (106,8 Mio. Euro, 6% unter Vorjahr). Hauptsächlich ist dies auf das durch Verkäufe reduzierte Portfolio zurückzuführen. Unterjährig erhöhten sich die Mieteinnahmen dank der verbesserten Vermietungsquote und unserer Akquisitionen dagegen kontinuierlich. So lagen im vierten Quartal die Bruttomieteinnahmen mit 31,0 Mio. Euro um 1,7 Mio. Euro höher als im dritten Quartal (+6%).

#### Deutlich gesteigerte Erträge aus Immobilienmanagement

2011 wurden erstmals ganzjährig Immobilienmanagement-Dienstleistungen für den Spezialfonds erbracht. Dies war im Wesentlichen ausschlaggebend dafür, dass sich die Erträge aus Immobilienmanagement deutlich um 1,8 Mio. Euro auf 5,3 Mio. Euro erhöhten. Der Rückgang der Gesamterträge um 71,5 Mio. Euro (-31%) auf 157,3 Mio. Euro ist vor allem auf das gesunkene Verkaufsvolumen zurückzuführen.

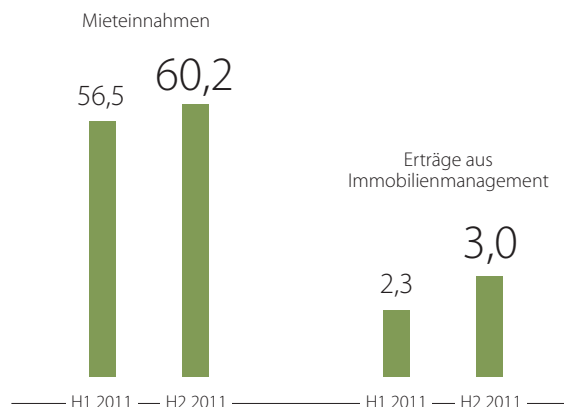
#### Effiziente Kostenstruktur

Wir haben unsere operativen Kosten wie angestrebt in einem effizienten Verhältnis zu den Mieteinnahmen gehalten: Die operative Kostenquote (Personal- und Verwaltungsaufwendungen bereinigt um die Erträge aus dem Immobilienmanagement in Relation zu den Bruttomieteinnahmen) ist – trotz geringerer Mieteinnahmen – mit 11,5% nur leicht oberhalb des Vorjahres (2010: 11,1%) und damit im Zielkorridor von 11-12%. Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich um 0,5 Mio. Euro (+6%) auf 8,5 Mio. Euro, der Personalaufwand stieg um 0,8 Mio. Euro (+9%) auf 10,2 Mio. Euro; in beiden Fällen im Rahmen des sukzessiven Wachstums unseres Portfolios.

#### Finanzierungsaufwand signifikant reduziert

Durch den Abbau von Verbindlichkeiten, neue Kreditabschlüsse, Prolongationen mit günstigeren Konditionen sowie das niedrige Zinsniveau haben wir den Zinsaufwand um -6,5 Mio. Euro (-9%) auf -63,9 Mio. Euro verringert. Die Zinserträge lagen mit 7,9 Mio. Euro vor allem dank höherer Barmittel durch die Kapitalerhöhung über dem Vorjahr. Insgesamt verbesserten wir das Zinsergebnis um 8,0 Mio. Euro (+13%) auf -56,0 Mio. Euro.

### MIETEINNAHMEN UND ERTRÄGE AUS IMMOBILIENMANAGEMENT in Mio. Euro



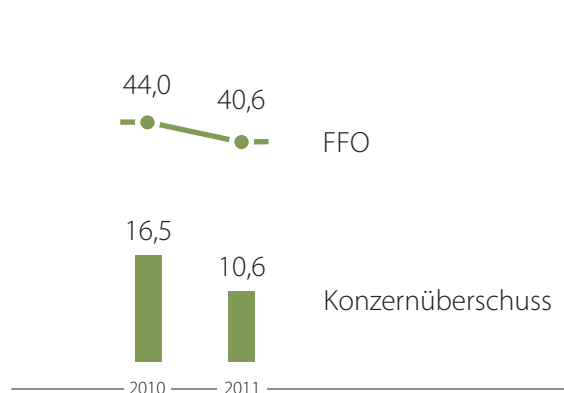
### ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE in Mio. Euro

	2011	2010	
Mieteinnahmen	116,7	124,9	-7%
Erträge aus Immobilienmanagement	5,3	3,5	+51%
Erlöse aus Verkäufen	17,7	81,2	-78%
Sonstige Erträge	17,6	19,2	-8%
<b>Gesamterträge</b>	<b>157,3</b>	<b>228,8</b>	<b>-31%</b>

### FFO bleibt auf hohem Niveau

Der FFO (Funds from Operations), der den Ertrag aus der Portfoliobewirtschaftung zeigt, lag mit 40,6 Mio. Euro auf gutem Niveau. Gegenüber 2010 sank der FFO nur um rund 3,4 Mio. Euro (-8%). Dabei konnte der Rückgang der Bruttomieteinnahmen von 8,2 Mio. Euro zu großen Teilen durch reduzierte Finanzierungsaufwendungen, effiziente Bewirtschaftung und die Ausweitung der Erträge aus dem Immobilienmanagement deutlich abgefedert werden. Damit blieb die FFO-Rendite bezogen auf die Mieteinnahmen stabil bei 35%. Der FFO je Aktie belief sich auf 0,92 Euro (Vj. 1,15 Euro).

### FFO UND KONZERNÜBERSCHUSS in Mio. Euro



### ERGEBNISENTWICKLUNG in Mio. Euro

	2011	2010	
Operative Kostenquote	11,5%	11,1%	+0,4 pp
FFO	40,6	44,0	-8%
Konzernüberschuss	10,6	16,5	-36%
Konzernüberschuss je Aktie (Euro)	0,24	0,43	-44%
FFO je Aktie (Euro)	0,92	1,15	-20%

### ÜBERLEITUNG FFO in Mio. Euro

	2011	2010	
Nettomieteinnahmen	106,8	113,9	-6%
Verwaltungsaufwand	-8,5	-8,0	+6%
Personalaufwand	-10,2	-9,4	+9%
Ergebnis sonst. betriebl. Erträge/Aufwendungen	+0,9	+0,2	>+100%
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	+5,3	+3,5	+51%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	+2,4	+7,8	-69%
Zinsergebnis	-56,0	-64,0	+13%
<b>Funds from Operations</b>	<b>40,6</b>	<b>44,0</b>	<b>-8%</b>

### Auf Wachstumskurs: Geringerer Fokus auf Verkäufe

Erklärtes Ziel für 2011 war es, mehr Immobilien für den Bestand zu erwerben als zu veräußern. Wir haben daher wie geplant ein geringeres Transaktionsvolumen im Verkauf realisiert, so dass sich die Verkaufserlöse um 63,5 Mio. Euro auf 17,7 Mio. Euro deutlich reduzierten. Die Gewinne aus Verkäufen gehaltener Immobilien sanken daher erwartungsgemäß um 3,4 Mio. Euro (-67%) auf 1,7 Mio. Euro, stellen aber bezogen auf das Verkaufsvolumen eine sehr attraktive Rendite dar.

### Beteiligungsergebnis 2,3 Mio. Euro

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen (Co-Investments) lag mit 2,3 Mio. Euro um 5,4 Mio. Euro (-69%) erwartungsgemäß unter Vorjahr. Wesentliche Ursache für den Rückgang ist der geplante Wegfall von Erträgen aus dem 2010 noch vermieteten MainTor-Areal, auf dem seit Jahresbeginn 2011 unsere Projektentwicklung realisiert wird. Das Ergebnis setzt sich zusammen aus Erträgen aus der Vermietung unserer Co-Investments (1,2 Mio. Euro), unserer Fondsbeteiligung (1,4 Mio. Euro) sowie aus Immobilienverkäufen von 10 Objekten (0,2 Mio. Euro). Auf Grund von Vertriebskosten ergab sich aus unserer Beteiligung an der MainTor-Projektentwicklung ein negativer Ergebnisbetrag von 0,5 Mio. Euro.

### Konzernüberschuss bei 10,6 Mio. Euro

Der Konzernüberschuss lag mit 10,6 Mio. Euro um 5,9 Mio. Euro (-36%) unter dem des Vorjahrs. Dies ist vor allem auf den Rückgang der Verkaufsgewinne sowie auf geringere Erträge aus assoziierten Unternehmen zurückzuführen. Positiv wirkten sich höhere Erträge aus dem Immobilienmanagement aus. Den Rückgang der Mieteinnahmen auf Grund des zum Jahresstarts reduzierten Portfolios konnten wir vor allem durch reduzierte Finanzierungsaufwendungen sowie gesunkene Abschreibungen ausgleichen. Je Aktie beträgt das Ergebnis 0,24 Euro nach 0,43 Euro im Vorjahr (inkl. Berücksichtigung der Kapitalerhöhungen, die beim Vorjahreswert durch die Einrechnung des Bezugsrechts eine Anpassung von 0,01 Euro erforderte).

### Segmentergebnisse

Wir haben, wie im Kapitel Unternehmenssteuerung auf Seite 26 erwähnt, unsere Segmentdarstellung geändert und berichten ab dem Geschäftsjahr 2011 entsprechend dem Fokus unserer internen Berichterstattung und Steuerung nach Regionen. Informationen sind im Kapitel „Portfolio“ auf S. 35 und im Anhang auf S. 96 zu finden.

## FINANZLAGE

- Zinsergebnis deutlich verbessert
- Zinsdeckungsgrad bei rund 170%
- Durchschnittlicher Zinssatz bei 4,35%
- Freie Liquidität von 100 Mio. Euro

### Grundprinzipien unseres Finanzmanagements

Das primäre Ziel unseres Finanzmanagements ist, jederzeit die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und dabei eine angemessene finanzielle Unabhängigkeit aufrecht zu erhalten. Darüber hinaus etablieren wir langfristige und stabile Finanzierungsstrukturen, die unsere Geschäftsentwicklung dauerhaft unterstützen

und bei strategischen Entscheidungen einen wichtigen Freiheitsgrad erlauben.

Wir schließen unsere Finanzierungen stets langfristig ab, um eine möglichst hohe Stabilität zu erreichen, und achten darauf, dass der Finanzierungshorizont im Einklang mit unseren Zielen für die Immobilien und Immobilienportfolien steht. Einen weiteren Zuwachs an Stabilität und Planungssicherheit erreichen wir, indem wir uns gegen Zinssteigerungen absichern. Verbindlichkeiten werden stets zu marktüblichen Bedingungen vereinbart und kontinuierlich auf Optimierungsmöglichkeiten überprüft.

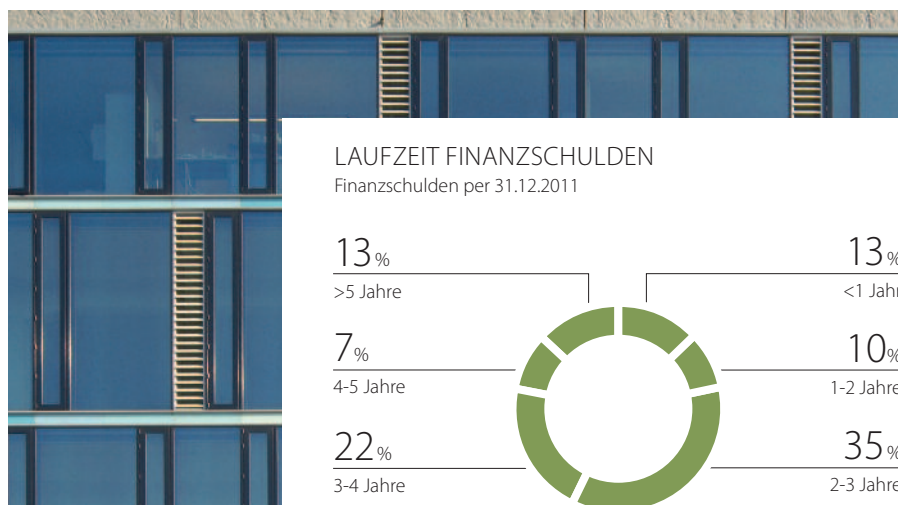
Unseren Finanzierungsbedarf decken wir vor allem über Banken und über die Kapitalmärkte. 2011 haben wir erstmals eine Anleihe begeben (5 Jahre Laufzeit, Zinssatz 5,875%) und darüber rund 70 Mio. Euro eingeworben haben. Damit haben wir unser Finanzierungsspektrum erweitert und unsere Flexibilität erhöht. Zudem können wir bei der Finanzierung auch auf unsere stra-

tegischen Finanzpartner zurückgreifen, was wir derzeit in Form eines Darlehens von der Provinzial Rheinland in Höhe von 8,7 Mio. Euro nutzen. Wir verfügen über eine große Zahl von Geschäftsbeziehungen zu unterschiedlichen Partnerbanken und vermeiden eine zu starke Abhängigkeit von einzelnen Kreditinstituten.

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.

### Finanzierungsvolumen gestiegen

Die Finanzschulden betragen 1.519,7 Mio. Euro per 31.12.2011, dies sind 143,6 Mio. Euro mehr als im Vorjahr. Unsere Finanzschulden bestehen vor allem aus Darlehen bei Kreditinstituten (95%) und Mitteln aus unserer Anleihe (5%). 2011 haben wir vor allem im Zuge unserer Akquisitionen Darlehen in Höhe von 91 Mio. Euro aufgenommen (Kaufhof-Immobilien 80 Mio. Euro, Marktforum Duisburg 11 Mio. Euro). Zusätzlich stammen 70 Mio. Euro Fremdmittel aus der Begebung unserer Anleihe. Durch Verkäufe und Regeltilgungen haben wir 2011 Finanzschulden in Höhe von 128,9 Mio. Euro zurückgeführt.



### KENNZAHLEN FINANZIERUNG in Mio. Euro

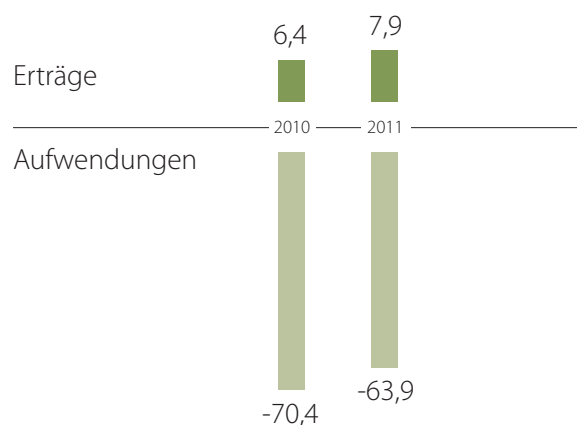
	2011	2010
Bilanzsumme	2.248,1	2.050,0
Eigenkapital	624,2	587,1
Finanzschulden (kurz- und langfristig)	1.519,7	1.376,1
sonstige Verbindlichkeiten	104,3	86,8
<b>Summe Schulden</b>	<b>1.624,0</b>	<b>1.462,9</b>
Zinsdeckungsgrad	167%	162%
Verschuldungsgrad	72,2%	71,4%
Eigenkapitalquote	27,8%	28,6%

### Solides Finanzierungsfundament

Die durchschnittliche Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten betrug 3,4 Jahre per 31.12.2011. Die Laufzeitstruktur konnte durch die Ankaufs- und Refinanzierungen 2011 weiter gefestigt werden. Die größte Refinanzierung für zwei Büroimmobilien über rund 37 Mio. Euro erfolgte im vierten Quartal 2011 mit einer Laufzeit von 5 Jahren. Im Vergleich zur bisherigen Finanzierung liegen die Zinskosten um rund 120 Basispunkte niedriger. Auch bei weiteren Prolongationen über rund 33 Mio. Euro fielen die Zinskosten niedriger als bisher aus.

13% der Finanzverbindlichkeiten (rund 194,9 Mio. Euro) stehen 2012 zur Refinanzierung an, im Wesentlichen verteilt auf drei voneinander unabhängige Darlehen. Auch in den Folgejahren verteilen sich die Prolongationen auf mehrere voneinander unabhängige Darlehen. In den kommenden beiden Jahren betragen die größten Einzelrefinanzierungen jeweils rund 90 Mio. Euro. Wir sichern mit 80% die große Mehrheit der Finanzschulden gegen Zinssteigerungen 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 lediglich bilanziell auf das Eigenkapital aus. 20% unserer Verbindlichkeiten – vor allem die kurzfristiger Natur – sind variabel vereinbart.

### ZINSERGEBNIS OPTIMIERT in Mio. Euro



### Zinsergebnis optimiert, Zinsdeckungsgrad erhöht

Der durchschnittliche Zinssatz über alle Verbindlichkeiten lag zum 31.12.2011 bei 4,35%, fünf Basispunkte höher als ein Jahr zuvor (4,30%). Gegenüber dem dritten Quartal konnten wir in den letzten drei Monaten 2011 den Durchschnittszinssatz von 4,45% deutlich um 10 Basispunkte reduzieren. Das Zinsergebnis verbesserte sich um 8,0 Mio. Euro auf -56,0 Mio. Euro. Die Zinserträge erhöhten sich von 6,4 Mio. Euro auf 7,9 Mio. Euro, der Zinsaufwand sank von -70,4 Mio. Euro auf -63,9 Mio. Euro. Wir erzielen Zinserträge aus der Anlage von Barmitteln sowie dem strategischen Einsatz von Mitteln im Rahmen von Co-Investments mit entsprechender Verzinsung. Der Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest Cover Ratio), das Verhältnis von Nettomieteinnahmen zu Zinszahlungen, liegt mit 167% höher als im Vorjahr (2010: 162%).

### Finanzierungsverpflichtungen ohne Abstriche erfüllt

Wir schließen bei unseren Akquisitionen prinzipiell eine langfristige Finanzierung ab, die in Übereinstimmung mit den Zielen für die Immobilienentwicklung steht. Alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln (Financial Covenants), hielten wir im gesamten Jahr und zum Stichtag ein. Financial Covenants sind marktüblich und legen eine Einhaltung finanzieller Kennzahlen, wie beispielsweise den Zinsdeckungsgrad (Interest cover ratio, ICR) oder den Deckungsgrad des Kapitaldienstes (DSCR, Debt service ration, 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 beschrieben.

### Liquiditätsplanung mit hoher Priorität

Die Liquiditätsplanung hat im Rahmen des Finanzmanagements für uns höchste Priorität, vor allem vor dem Hintergrund der schwieriger gewordenen Kreditaufnahmebedingungen. Wir streben 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 sehr genau ausrichten können. Die DIC Asset AG war im Berichtsjahr jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31.12.2011 beträgt die freie Liquidität 100,2 Mio. Euro. Zusätzlich stehen uns nicht abgerufene Finanzierungslinien von 15,9 Mio. Euro zur Verfügung. Der Rückgang um 17,0 Mio. Euro resultierte bei einem konstanten operativen Cashflow aus dem Teil der Investitionen, der aus Eigenmitteln finanziert wurde.

### Investitionen in externes Wachstum

2011 haben wir insgesamt 154,6 Mio. Euro investiert und davon mit 139,3 Mio. Euro den größten Teil für den Ausbau unseres Portfolios verwendet. Die Bestandsinvestitionen erhöhten wir um 3,2 Mio. Euro auf 15,3 Mio. Euro. Dies betraf vor allem Sanierungen und Ausstattungsverbesserungen im Zusammenhang mit Vermietungen. Im Vorjahr investierten wir insgesamt 17,2 Mio. Euro, davon 5,1 Mio. Euro in Zukäufe und 12,1 Mio. Euro in den Bestand.

Es bestehen Investitionsverpflichtungen für Maßnahmen an Portfolioobjekten in Höhe von 3,2 Mio. Euro, von denen 2,6 Mio. Euro bis Ende 2011 in Auftrag gegeben wurden. Im Jahr 2012 sollen weitere 0,6 Mio. Euro investiert werden. Damit sind die vertraglichen Investitionsverpflichtungen erfüllt. Die DIC Asset AG verfügt für diese erforderlichen Ausgaben über ausreichend Eigenmittel.

### Höherer Cashflow aus dem operativen Geschäft

#### CASHFLOW in Mio. Euro

	2011	2010
Konzernüberschuss	10,6	16,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	38,4	37,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-155,8	201,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	100,3	-160,8
Zahlungswirksame Veränderungen	-17,0	78,5
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	100,2	117,3

Wir erzielten bei einem durch Verkäufe zum Jahresbeginn noch verkleinerten Portfolio einen Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit von 97,1 Mio. Euro, der um 11,1 Mio. Euro unter Vorjahr lag. Dies wurde nach Abzug der operativen Aufwendungen durch deutlich reduzierte Zinszahlungen mehr als kompensiert: Mit einem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 38,4 Mio. Euro lagen wir 2011 auf dem Niveau des Vorjahres.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war 2011 von Akquisitionen geprägt, während 2010 vor allem Verkäufe und die Beteiligung mit 20% an unserem Spezialfonds im Vordergrund standen. Somit reduzierten sich 2011 die Mittelzuflüsse aus Verkäufen deutlich, während für Immobilienzukäufe (124,8 Mio. Euro) sowie den Erwerb der Joint Venture-Anteile von MSREF (14,5 Mio. Euro) deutlich mehr Mittel abflossen. Die Bestandsinvestitionen lagen bei 15,3 Mio. Euro. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit lag 2011 bei -155,8 Mio. Euro. 2010 flossen uns Mittel von 201,5 Mio. Euro zu.

Unsere Mittelaufnahme zu Finanzierungszwecken diente 2011 vornehmlich zur Finanzierung des Wachstumskurses. Im Wesentlichen flossen uns Mittel aus der Kapitalerhöhung (52,3 Mio. Euro) sowie der Anleihebegebung (70,0 Mio. Euro) zu. Dem standen Zahlungen für Transaktionskosten der Anleihe von 2,8 Mio. Euro sowie die Dividendenzahlung von 16,0 Mio. Euro gegenüber. Die Neuaufnahme und Rückzahlung von Darlehen glich sich gegenseitig aus. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag 2011 bei 100,3 Mio. Euro. 2010 waren es -160,8 Mio. Euro, hier stand vor allem die Rückführung von Darlehen nach der Fondsausgliederung im Vordergrund.

Insgesamt reduzierten sich unsere liquiden Mittel 2011 leicht: Der Finanzmittelbestand lag am 31.12.2011 mit 100,2 Mio. Euro um 17,0 Mio. Euro niedriger als im vorigen Jahr.

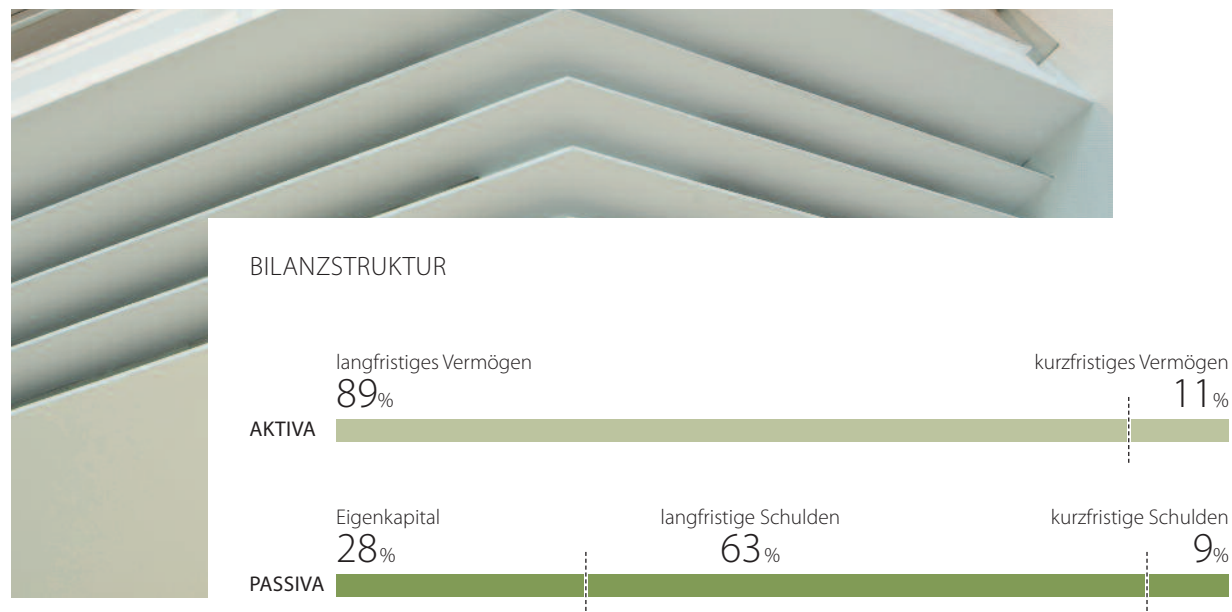
## VERMÖGENSLAGE

- Immobilienvermögen um 11% auf 2,0 Mrd. Euro ausgebaut
- Net Asset Value um 84 Mio. Euro auf 683 Mio. Euro erhöht
- Net Asset Value von 14,93 Euro je Aktie

Unsere Wachstumsaktivitäten hatten 2011 den stärksten Einfluss auf die Vermögenslage. Hierzu zählten die Akquisitionen, mit denen wir unser Portfolio gestärkt haben sowie die Anleihebegebung, die uns Mittel für eine flexiblere Finanzierung von Ankäufen bereitstellt. Unser Immobilienvermögen im Commercial Portfolio wuchs um 11%, der Wert unserer Co-Investments um 8%. Der Net Asset Value lag bei 682,6 Mio. Euro (2010: 598,5 Mio. Euro).

## Solider Bilanzierungsansatz

Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungswerten und verzichten bewusst auf einen Marktwertansatz, um eine solide, störungsfreie und langfristige Vermögenspolitik zu verfolgen. Unsere Anschaffungswerte werden jedes Jahr im Rahmen der Impairmenttests nach IFRS auf außergewöhnlichen Abschreibungsbedarf überprüft. Als Vergleichskriterium zur bilanziellen Bewertung dient der Value-in-Use, der den Wert einer Immobilie abhängig von ihrer Verwendungsabsicht wiedergibt. Wir halten diese Betrachtung für die Sichtweise, die unsere mittel- bis langfristige Bestandsstrategie mit intensivem Management, Wertsteigerungsmaßnahmen und Investitionen am besten widerspiegelt. Ein Marktwert ist dagegen eher kurzfristig orientiert, da er vor allem den Verkaufswert zum Bilanzstichtag repräsentiert. Im Rahmen der Impairmenttests waren keine Anpassungen auf das Immobilienvermögen vorzunehmen. Der Marktwert unserer Immobilien betrug 2.202,3 Mio. Euro per 31.12.2011.



### Aktiva: Immobilienvermögen wächst durch Zukäufe

Am 31.12.2011 lag die Bilanzsumme mit 2.248,1 Mio. Euro um 10% über dem Wert zum Vorjahresende.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (unser Commercial Portfolio) waren Ende 2011 mit einem Wert von 1.902,1 Mio. Euro bilanziert. Der Zuwachs gegenüber 2010 betrug 183,9 Mio. Euro (+11%). Die Anteile an assoziierten Unternehmen – das sind unsere Co-Investments – erhöhten sich insgesamt um 5,4 Mio. Euro (+8%) auf 70,1 Mio. Euro, im Wesentlichen auf Grund unserer Teilnahme an Investitionen unseres Spezialfonds. Insgesamt belief sich das langfristige Vermögen per 31.12.2011 auf 1.997,3 Mio. Euro gegenüber 1.803,1 Mio. Euro (+11%) im Vorjahr.

Das kurzfristige Vermögen blieb mit 250,8 Mio. Euro nahezu auf dem Vorjahresniveau (2010: 246,8 Mio. Euro.) Die Zunahme der Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen resultiert vor allem aus der Finanzierung unserer Co-Investments und dabei insbesondere aus der Gewährung einer Zwischenfinanzierung für unsere Projektentwicklung MainTor, an der die DIC Asset AG mit 40% beteiligt ist. Die Abnahme des Guthabens bei Kreditinstituten erfolgte vor allem im Rahmen der Kaufpreiszahlungen für die Zukäufe. Am Ende des Jahres betrug das Guthaben bei Kreditinstituten 100,2 Mio. Euro (2010: 117,3 Mio. Euro).

### Eigenkapitalquote bei 28%

Das Eigenkapital erhöht sich um 37,1 Mio. Euro (+6%) auf 624,2 Mio. Euro. Wesentlichen Einfluss darauf hatten zum einen die Kapitalerhöhung (+51,2 Mio. Euro), zum anderen der Konzernüberschuss (+10,6 Mio. Euro). Eigenkapitalmindernde Faktoren waren 2011 die Verschlechterung der negativen Hedging-Rücklage in Folge des gesunkenen Zinsniveaus (-9,0 Mio. Euro) sowie die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2010 (-16 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote sank vor allem durch die relativ gesehen höhere Aufnahme von Finanzierungsmitteln im Zuge der Akquisitionen um 0,8 Prozentpunkte auf 27,8%.

### Schulden für Finanzierung des Wachstums ausgebaut

Die langfristigen Schulden erhöhten sich per 31.12.2011 um 99,2 Mio. Euro (+8%) auf 1.406,7 Mio. Euro. Dies resultiert vor allem aus der Anleihebegebung (+68,6 Mio. Euro) sowie der Zunahme der negativen Marktwerte aus Derivaten auf Grund des gesunkenen Zinsniveaus. Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich um 61,7 Mio. Euro (+40%) auf 217,2 Mio. Euro. Zurückzuführen ist dies vor allem auf den Anstieg der kurzfristigen verzinslichen Finanzschulden (+58,6 Mio. Euro) in Folge von Laufzeitverkürzungen unserer Darlehen sowie auf die Übernahme von kurzfristigen Darlehen im Rahmen unserer Mehrheitsübernahme von Joint Ventures.

### Net Asset Value steigt auf 682,6 Mio. Euro

Der Nettovermögenswert (Net Asset Value, NAV) betrug 682,6 Mio. Euro zum Ende des Jahres 2011. Gegenüber dem Vorjahr steigerten wir den Net Asset Value um 84,1 Mio. Euro (+14%). Positiv auf den Net Asset Value wirkten 2011 vor allem das Jahresergebnis, die Marktwertsteigerungen der Immobilien sowie die Kapitalerhöhung. Demgegenüber stand die Dividendenausschüttung.

Je Aktie betrug der Net Asset Value 14,93 Euro. Im Vorjahr betrug der NAV je Aktie 15,27 Euro. Der NNNNAV je Aktie stieg um 0,07 Euro auf 14,50 Euro.

Die Kennzahl Net Asset Value gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten an.

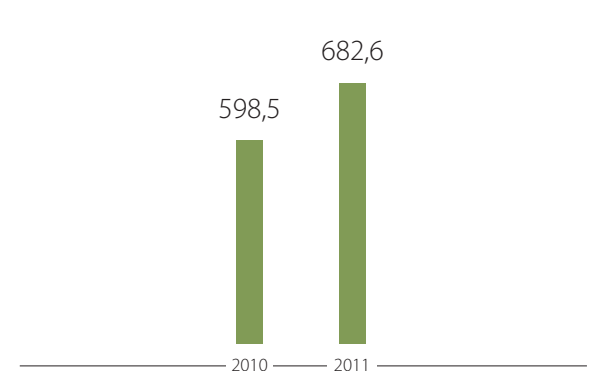
### ÜBERBLICK BILANZ in Mio. Euro

	31.12.2011	31.12.2010
Bilanzsumme	2.248,1	2.050,0
Langfristiges Vermögen	1.997,3	1.803,1
Kurzfristiges Vermögen	250,8	246,8
Eigenkapital	624,2	587,1
Langfristige Schulden	1.406,7	1.307,4
Kurzfristige Schulden	217,2	155,5
Eigenkapitalquote in %	27,8	28,6
Verschuldungsgrad in %	72,2	71,4

### NET ASSET VALUE in Mio. Euro

	31.12.2011	31.12.2010
Marktwerte Immobilien	1.893,0	1.673,3
Marktwerte Beteiligungen	72,8	65,9
+/- Sonstige Aktiva/Passiva inkl. Minderheitenanteile	236,4	235,4
Nettokreditverbindlichkeiten	-1.519,7	-1.376,1
Net Asset Value (NAV)	682,6	598,5
Anzahl Aktien (Tsd.)	45.719	39.187
NAV in Euro pro Aktie	14,93	15,27
NNNAV in Euro pro Aktie	14,50	14,43

### NET ASSET VALUE in Mio. Euro





## WEITERE ANGABEN

### Auswirkung von Bilanzpolitik auf die wirtschaftliche Lage

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

### 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:

1. motivierte und engagierte Mitarbeiter und Führungskräfte (mehr ab S.40)
2. Wettbewerbs- und Organisationsvorteile aus unserem deutschlandweiten Immobilienmanagement (DIC Onsite) (mehr ab S. 31)
3. langjährige Mieterbeziehungen mit hoher Zufriedenheit (mehr ab S. 31)
4. vertrauensvolle und eingespielte Zusammenarbeit mit Dienstleistern
5. Verankerung der Nachhaltigkeit im Geschäftsmodell (mehr ab S. 39)
6. vertrauensvolle Partnerschaften mit strategischen Finanz- und Kapitalpartnern (S. 43)
7. Zusammenarbeit mit Analysten, Journalisten, Medien und dem Kapitalmarkt (ab 8)

Bestimmte geleaste, gepachtete oder gemietete Güter (Operating Leasing) sind nicht in der Bilanz enthalten. Dies betrifft keine Immobilien der DIC Asset AG und hat insgesamt keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage. Nähere Angaben finden Sie im Anhang auf S. 97. Zu den immateriellen Vermögenswerten, die nicht in der Bilanz aktiviert sind, gehört die Marke DIC. Wir haben sie im Berichtsjahr durch konsequente Anwendung in unserem Unternehmensauftritt genutzt und mit einer Vielzahl öffentlichkeitswirksamer Aktivitäten gezielt weiterentwickelt.

# RISIKOBERICHT

## DAS RISIKOMANAGEMENTSYSTEM DER DIC ASSET AG

Das Risikomanagementsystem unterstützt die DIC Asset AG beim Erreichen ihrer Ziele und ist ein elementarer Bestandteil der Unternehmensführung. Im Interesse von Management, Mitarbeitern und Investoren schützt es vor kritischen Situationen und sichert den langfristigen Fortbestand. Die organisatorische Verankerung und Verbindlichkeit für alle Mitarbeiter stellt sicher, dass Risiken frühzeitig erkannt werden und ihnen angemessen und zeitnah begegnet wird. Das interne Kontrollsystem ist als wichtiger Bestandteil in das übergeordnete Risikomanagementsystem integriert. Unsere Risikopolitik leitet sich 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.

### Risikomanagement in permanenter Weiterentwicklung

Das Risikomanagementsystem wird laufend angepasst und weiterentwickelt. 2011 haben wir den Schwerpunkt auf die konzerninternen Reportingstrukturen und die höheren Developmentrisiken gelegt. Projektentwicklungen besitzen wegen ihrer hohen Komplexität und Langfristigkeit grundsätzlich das Risiko, dass sie aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht fortgeführt werden oder es zu Budgetüberschreitungen kommt und sich somit eine erhebliche Auswirkung auf den kommerziellen Erfolg ergibt. Im Rahmen unseres Risiko- und Projektmanagements werden Effizienz, Erfolgchancen und Rahmenbedingungen in den verschiedenen Phasen fortlaufend überprüft.

### Risikofrüherkennungssystem

Unser Früherkennungssystem soll alle relevanten Risiken und deren Ursachen erfassen, quantifizieren und kommunizieren, um frühzeitig optimale Gegenmaßnahmen durchführen zu können. Die Funktionsfähigkeit des Risikofrüherkennungssystems wird vom Abschlussprüfer jährlich untersucht und beurteilt. Die Verantwortung für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von Risiken ist in der fachlichen Ebene angesiedelt. Über das Asset- und Propertymanagement werden laufend Immobiliendaten auf Objektebene erfasst, aggregiert und weitergeleitet. Diese Daten werden zentral ergänzt und zusammengefasst, geprüft und über das Risikocontrolling laufend überwacht.

### Risikoidentifikation

Die Risikoidentifikation erfolgt dem Integrationskonzept folgend im Rahmen der allgemeinen Geschäftsprozesse. Die betrieblichen Prozesse und Funktionsbereiche werden daraufhin untersucht, ob aus ihnen Risiken resultieren können, welche nach Art und/oder Umfang gegebenenfalls im Zusammenwirken mit anderen Risiken den Bestand der Gesellschaft gefährden können. Die Identifikation und Dokumentation von Risiken ist eine kontinuierliche Aufgabe. Um über neu entstandene Risiken sowie die wichtigsten Ereignisse im Marktumfeld informiert zu sein, ist das Risikomanagement Bestandteil unseres regelmäßigen Planungs-, Reporting- und Steuerungssystems. Auf diese Weise wollen wir sicherstellen, dass Vorstand und Aufsichtsrat vollständig und zeitnah über wesentliche Risiken informiert werden.

### Risikoanalyse und -kommunikation

Alle Mitarbeiter sind zu einem bewussten und selbstverantwortlichen Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen ihrer Kompetenzen aufgefordert. Für alle relevanten Risiken werden Verantwortlichkeiten entsprechend der Hierarchie festgelegt. Erkennt ein Mitarbeiter ein Risiko, wird es auf seine Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und das potenzielle finanzielle Schadensausmaß ermittelt. Im nächsten Schritt entscheiden die operativen Vorgesetzten, falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand, über die angemessene Strategie bei der Risikosteuerung. Infolge dessen werden geeignete Reaktionsmaßnahmen entwickelt, initiiert und überwacht. Durch Verknüpfung der einzelnen Parameter wird das Gesamtrisiko für das Unternehmen

berechnet. Längerfristige Risiken werden in den strategischen Planungsprozess integriert. Über festgelegte Berichtswege werden Vorstand und Aufsichtsrat sowie Entscheidungsgremien regelmäßig quartalsweise und bei kritischen Themen gegebenenfalls ad hoc informiert. Damit sind sie in der Lage, frühzeitig angemessene Maßnahmen zur Risikosteuerung zu ergreifen sowie interne Strukturen und Prozesse anzupassen und zu verbessern.

### Risikosteuerung und -controlling

Um eine effektive Risikosteuerung zu ermöglichen, müssen diese Reaktionsmaßnahmen spezifisch zugeschnitten sein. Aus diesem Grund haben wir eine Vielzahl von Reaktionsmaßnahmen mit unterschiedlichen Ausprägungen entwickelt. So versuchen wir zum Beispiel, das Risiko aus Zinsschwankungen durch Sicherungsgeschäfte zu verringern. Bezüglich unserer Langzeitprojekte bei den Developments hilft uns ein systematisches und umfassendes Projektmanagement mit standardisierten Projektmeilensteinen, einschließlich vorläufiger Abnahmen, sowie mit klar festgelegten Genehmigungsprozessen dabei, die Projektrisiken bereits vor Angebotsabgabe frühzeitig zu erkennen und durch gezielte Maßnahmen zu minimieren. Relevante Risiken und Chancen werden aus quantitativer und qualitativer Perspektive nach Eintrittshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit priorisiert. Die berichteten Risiken werden nach möglichen kumulativen Effekten analysiert und aggregiert. 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

Einem Risiko stehen häufig auch Chancen gegenüber. Beispielsweise können sich Immobilieninvestitionen schlechter als geplant entwickeln, aber auch eine bessere Entwicklung nehmen als prognostiziert. Wir gehen im Kapitel „Chancen und Prognose“ ab Seite 59 separat auf die wesentlichen Chancen ein.

### Externe Risiken

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

### Finanzrisiken

- ▷ Zinsrisiken
- ▷ Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken
- ▷ Bewertungsrisiken
- ▷ Währungsrisiken

### Strategische Risiken

- ▷ Akquisitionsrisiken
- ▷ Risiken aus Wachstumszielen
- ▷ Projektentwicklungsrisiken

### Operative Risiken

- ▷ Vermietungsrisiken
- ▷ Personalrisiken
- ▷ IT-Risiken

### Externe Risiken

#### ▷ Gesamtwirtschaftliche Risiken

Eine konjunkturelle Schwächeperiode stellt ein kurz- bis mittelfristiges Risiko für die Umsatz- und Ergebnisentwicklung dar. Dieses Risiko betrifft in erster Linie nur einen gewissen Umsatzanteil aus der Neuvermietung leerstehender Büroflächen oder der Verlängerung auslaufender Verträge. Darüber hinaus können Mieteinnahmen jedoch durch die Insolvenz von Mietern ausfallen. Um dieses Risiko zu minimieren, konzentrieren wir uns auf eine langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter, die Umsatzverteilung auf viele unterschiedliche Mieter, Investitionen in wirtschaftsstarke Regionen und unser professionelles Immobilienmanagement.

Wir erwarten 2012 eine deutliche Verlangsamung des Wirtschaftswachstums und haben dies in unsere Planungen integriert. Eine noch deutlichere konjunkturelle Verschlechterung halten wir in den nächsten zwölf Monaten für gering bis mäßig wahrscheinlich. Bei Eintritt könnte ein geringer bis mittelschwerer finanzieller Negativeffekt für das aktuelle Geschäftsjahr entstehen. Ein Unsicherheitsfaktor ist dabei die derzeitige Staatsschuldenkrise in Europa, die die deutsche Wirtschaft stärker negativ beeinflussen könnte.

#### ▷ Branchenspezifische Risiken

Im Vermietungsmarkt kann ein Flächenüberangebot zu Preisdruck, Margenverlusten und Leerstand führen. In einem konjunkturell bedingt schwachen Vermietungsmarkt kann ebenfalls Preisdruck entstehen. Dieses Risiko minimieren wir einerseits durch die intensive Prüfung von Investitionen, andererseits verfügen wir über ein Asset- und Propertymanagement, das auch in schwierigen Märkten regelmäßig ein hohes Vermietungsvolumen erzielt. Ein weiteres Risiko kann sich aus einer angespannten Lage des Finanzsystems ergeben. Schwierige Finanzierungsbedingungen können den Transaktionsmarkt lähmen, was vor allem unsere Ankaufs- und Verkaufsziele beeinträchtigen würde. Ebenfalls könnten Banken mit Refinanzierungsschwierigkeiten eine Vielzahl von Immobilien am Markt anbieten und dadurch die Preisgestaltung negativ beeinflussen. Dieses Risiko würde mittelfristig keinen wesentlichen Schaden bedeuten, da unsere Businesspläne stets langfristig und flexibel ausgerichtet sind.

Wir gehen für 2012 bezüglich des Risikos aus einer negativen Branchenentwicklung derzeit von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit aus. Dies hätte leichte bis mittelschwere finanzielle Auswirkungen.

#### ▷ Regulatorische und politische Risiken

Risiken können aus der Veränderung von Rahmenbedingungen und Vorschriften entstehen. Vor allem in Ausnahmesituationen wie der Finanzkrise kann staatliches Handeln schnell geschehen, ohne dass eine hinreichende Zeit für Anpassungen gegeben ist. Für das Geschäftsjahr 2012 rechnen wir damit, dass die staatliche Unterstützung von in Zahlungsschwierigkeiten geratenen EU-Staaten fortgesetzt wird. Das Risiko von deutlichen Veränderungen erachten wir für die nächsten zwölf Monate als wenig wahrscheinlich. Die mögliche finanzielle Auswirkung schätzen wir als gering ein.

#### ▷ Rechtliche Risiken

Die DIC Asset AG ist dem Risiko ausgesetzt, dass Dritte im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs Forderungen geltend machen oder Klagen anstrengen. Wir prüfen daher alle wesentlichen Unternehmenshandlungen sorgfältig, um Konflikte zu identifizieren und zu vermeiden. Ebenfalls könnten Risiken aus der Nichteinhaltung von vertraglichen Verpflichtungen entstehen. Laufende Rechtsstreitigkeiten betreffen fast ausschließlich ausstehende Mietforderungen. Hierfür 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.

## Finanzrisiken

### ▷ Zinsrisiken

Zinsrisiken ergeben sich aus marktbedingten Schwankungen der Zinssätze. Sie können die Rentabilität, die Liquidität sowie die Finanzlage und die Expansionsmöglichkeiten der DIC Asset AG beeinträchtigen. Zur Absicherung gegen Zinserhöhungen setzen wir derivative Finanzinstrumente ein. Derzeit sind 80% unseres Finanzierungsvolumens gegen Zinssteigerungen abgesichert. Veränderungen des Zinsniveaus wirken sich über die Finanzinstrumente vor allem bilanzwirksam und eigenkapitalmindernd aus. Der durchschnittliche Zinssatz bestehend aus Zinseinstand und Kreditmarge beträgt zum 31.12.2011 4,35%. Wir rechnen für 2012 auf Grund der Staatsschuldenkrise mit einem anhaltend niedrigen Zinsniveau und daher nur mit einer geringen Wahrscheinlichkeit von Zinsrisiken. Eine Zinssteigerung von 100 Basispunkte würden sich mit 2,9 Mio. Euro aufgrund der Absicherung nur geringfügig auf unseren Cashflow auswirken. Bilanziell würde sich eine Zinssteigerung durch die Reduzierung der negativen Hedging-Rücklage positiv auf unser Eigenkapital auswirken.

### ▷ Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Die Risiken aus der Finanzierung haben sich durch die Finanz- und Staatsschuldenkrise in den letzten Jahren vergrößert. Kreditinstitute haben ihre Finanzierungsbedingungen verschärft, die Risikoaufschläge erhöht und sind zum Teil nicht in der Lage, ein größeres Kreditvolumen alleine zu stemmen. Dies macht die Finanzierung aufwändiger und durch höhere Risikoprämien teurer. Zudem hat sich durch die Staatsschuldenkrise das Ausfallrisiko bei Kreditinstituten erhöht. Kredite und derivative Finanzinstrumente vereinbaren wir deshalb 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 auf die gesamte Unternehmensgruppe aus (Non-recourse-Finanzierung). Innerhalb der nächsten zwei Jahre sind rund 357 Mio. Euro (23% des Finanzierungsvolumens) zu refi-

nanzieren. Als eine Antwort auf die schwierigeren Finanzierungsbedingungen haben wir 2011 die DIC-Anleihe begeben und sind dadurch bei der Zusammenstellung von Finanzierungen durch die Hinzunahme von höheren Eigenkapitalanteilen flexibler.

Die DIC Asset AG hat in überschaubarem Maß Kredite mit Financial Covenants (Kreditklauseln mit Auflagen zu Finanzkennzahlen) vereinbart. Je nach Darlehensvertrag kann das Risiko in der Nichteinhaltung der vertraglichen Beschränkungen liegen. Als Folge daraus könnten Banken Kreditkonditionen anpassen oder Kredite teilweise kurzfristig zurückfordern, was negative finanzielle Auswirkungen hätte. In den Darlehensverträgen sind im Wesentlichen folgende Covenants vereinbart: der ISCR (Interest Service Cover Ratio, Zinsdeckungsgrad), der DSCR (Debt Service Cover Ratio, Kapitaldienstdeckungsgrad) bzw. Loan to Value (Darlehensvaluta zum Marktwert). Der ISCR gibt an, wieviel Prozent des Zinsaufwands durch die Jahresnettokaltmiete gedeckt ist; der DSCR, zu wieviel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist. 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 Treasury fortlaufend und vorausschauend überwacht. Über laufende Sensitivitätsanalysen werden Abweichungen zu festgelegten Schwellenwerten umgehend dem Vorstand vorgestellt, der Art und Umfang der einzuleitenden Gegenmaßnahmen festlegt.

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass auf Grund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden können oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen eingegangen werden müssen. Um jederzeit die Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität des Konzerns sicherstellen zu können, werden auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung sowie einer monatlich rollierenden Liquiditätsplanung langfristige Kreditlinien und liquide Mittel gesteuert. Im Rahmen des Cash-Poolings werden die Mittel bedarfsgerecht an die Konzerngesellschaften weitergeleitet. Der Finanzierungs- und Liquiditätsbedarf für die ope-

rative Geschäftstätigkeit der DIC Asset AG ist langfristig gesichert und basiert auf den starken und langfristig planbaren Cashflows unserer Beteiligungen. Bei allen Neuakquisitionen war und ist der Abschluss einer langfristig tragbaren Finanzierung eine wesentliche Bedingung.

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

### ▷ Fondsgeschäft

Die DIC Asset AG hat 2010 einen Immobilienspezialfonds für institutionelle Anleger aufgelegt und erbringt Dienstleistungen im Bereich Investment und Immobilienmanagement. Risiken bestehen in erster Linie hinsichtlich der erwarteten Erträge aus dem Immobilienmanagement, welche teilweise durch das verwaltete Fondsvolumen, durch die Mieteinnahmen der Fondsobjekte sowie durch An- und Verkaufsvergütungen beeinflusst werden. Das Fondsvolumen seinerseits kann durch negative Verkehrswertentwicklungen, durch verringerte Investitionstätigkeit oder durch die Liquidation des Fonds negativ beeinflusst werden. Die Mieteinnahmen können unter anderem durch Veränderungen in der Mieterstruktur, Leerstands auf- und -abbau sowie die Mieterbonität beeinflusst werden.

Ein weiteres Risiko liegt in der Kundenbindung der Anleger. Fehlendes Kundenvertrauen kann im ungünstigen Fall zu Anteilsscheinrückgaben und Mittelabflüssen führen, die das Fondsvolumen sinken lassen. Auf Grund vertraglicher Regelungen können die Anteilsscheinrückgaben nur mit Zeitverzug erfolgen, was die Auswirkung auf die Liquidität planbar macht. Leidet die Reputation der DIC Asset AG als Anbieter von institutionellen Fondsprodukten, kann auch die Umsetzung von neuen Fondsaufträgen gefährdet werden. Zur Stärkung des Anlegervertrauens ist die DIC Asset AG mit 20% am Fonds beteiligt und signalisiert damit die Interessenshomogenität mit den Anlegern.

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

**Sensitivitätsbetrachtung:** Veränderung der Immobilien-Marktwerte

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungsrate		
		+0,25%	0%	-0,25%
Szenarien Veränderung Diskontierungsrate	+0,25%	-73,4 Mio. Euro	-38,9 Mio. Euro	-1,7 Mio. Euro
	0%	-35,4 Mio. Euro	+/-0,0	+38,3 Mio. Euro
	-0,25%	+3,6 Mio. Euro	+40,2 Mio. Euro	+79,6 Mio. Euro

▷ **Bewertungsrisiken**

Der Marktwert unseres Immobilienvermögens wird jährlich nach internationalen Richtlinien von unabhängigen externen Gutachtern ermittelt. Die Marktbewertung unterliegt Schwankungen, die durch externe Faktoren wie eine konjunkturelle Verschlechterung, Zinsschwankungen, sinkende Mietzinsniveaus sowie durch qualitative Faktoren wie Vermietungsquote und Objektzustand beeinflusst werden. Ein Rückgang der Marktwerte kann Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur sowie die Finanzierungsbedingungen haben. Zur Risikominimierung verfolgen wir eine ausbalancierte Diversifikation unseres Portfolios sowie die Steigerung der Werthaltigkeit unserer Immobilien durch ein consequentes mieterorientiertes Immobilienmanagement und die Beobachtung des Marktes und seiner Ansprüche.

Zur Quantifizierung möglicher Bewertungsrisiken wurden per 31.12.2011 durch externe Gutachter Sensitivitätsberechnungen vorgenommen. Die Sensitivitätsanalyse zeigt beispielhaft, wie die Marktwerte auf die Veränderung von Diskontierungssatz und Kapitalisierungssatz reagieren. Steigt beispielsweise der Diskontierungssatz um 25 Basispunkte, reduzieren sich die Marktwerte um 38,9 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes erhöht sich der Rückgang auf 73,4 Mio. Euro. Auf Grund unserer Bilanzierung nach dem Anschaffungskostenmodell (IAS 40.30) wirken sich Marktwertschwankungen nicht unmittelbar auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung aus, sondern erst, wenn die bilanzierten Buchwerte durch die Zeit- oder Nutzungswerte der Immobilien unterschritten werden.

Angesichts des erwarteten geringen konjunkturellen Wachstums und der voraussichtlich stabilen Entwicklung im Immobiliensektor rechnen wir für 2012 – abgesehen von Einzelfällen – mit einer geringen Wahrscheinlichkeit von Abwertungsrisiken. Die zu erwartenden Auswirkungen von etwaigen Wertverlusten wären mittelhoch.

▷ **Währungsrisiken**

Alle unsere Mietverträge sind in Euro notiert und nahezu alle unsere Mieter sind mit ihren wirtschaftlichen Aktivitäten schwerpunktmäßig im Euro-Raum aktiv. Ein direktes Währungsrisiko besteht lediglich über zwei Darlehen mit einem Gesamtvolumen von unter 7 Mio. Euro, die in Schweizer Franken vereinbart sind. In Sondersituationen kann auch dieses überschaubare Volumen deutlichen Schwankungen unterliegen, 2011 schwankte der Kurs zwischen Schweizer Franken und Euro zwischen +3% und -9%. Daraus ergaben sich insgesamt Fremdwährungsverluste von rund 200 TEUR. Insgesamt sind die Wahrscheinlichkeit und das mögliche Ausmaß von Währungsrisiken gering.

**Strategische Risiken**

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.

▷ **Wachstumsrisiken**

Bei Ankäufen bestehen mittel- bis langfristige Risiken in der Überbewertung von Ertragspotenzialen sowie der Unterbewertung von zukünftigen Kostenentwicklungen und Mietrisiken. Wir reduzieren dieses Risiko vor Ankauf durch eine ausführliche Due Diligence und durch die Erstellung von risikoorientierten Businessplänen, die fortlaufend an Kosten- und Ertragsentwicklungen angepasst werden. Das laufende Immobilienmanagement trägt ebenfalls zur Risikoreduktion bei. Zuletzt haben wir mit der Übernahme des Joint Venture-Portfolios Immobilien erworben, die wir bereits sehr gut kennen. Wir schätzen dieses Risiko als wenig wahrscheinlich und seine finanziellen Auswirkungen für 2012 als gering ein.

Wir streben für 2012 an, ein Akquisitionsvolumen von mindestens 200 Mio. Euro zu realisieren, das zum Erreichen unserer Umsatz- und Ergebnisziele beitragen soll. Das Risiko, nicht vollumfänglich unser Akquisitionsziel zu treffen, betrachten wir als gering bis mäßig wahrscheinlich. Die möglichen finanziellen Auswirkungen wären für 2012 gering bis mittelhoch.

#### ▷ Projektentwicklungsrisiken

Unsere Projektentwicklungen sind überwiegend langfristig angelegt, weshalb ergebnisrelevante Risiken vor allem in auftretenden Abweichungen der geplanten baurechtlichen Realisierbarkeit, der geplanten Baukosten und Termine sowie im Vermietungs- bzw. Veräußerungsbereich liegen. Um dieses Risiko zu mindern, realisieren wir Entwicklungsprojekte nur bei geeigneter Vorabvermietung. Wir gehen zusätzlich frühzeitig langfristige Finanzierungen ein und implementieren ein enges Projekt- und Kostencontrolling. Mittels Beteiligungen von Projektpartnern sowie vertraglichen Vereinbarungen streben wir eine angemessene Risikoverteilung an. Derzeit verfolgen wir drei Projektentwicklungen: MainTor Frankfurt (Gesamtvolumen rund 580 Mio. Euro, Anteil DIC Asset AG 40%), Opera Offices Hamburg (Gesamtvolumen rund 60 Mio. Euro, Anteil DIC Asset AG 20%) und Trio Offenbach (Gesamtvolumen rund 15 Mio. Euro, Anteil DIC Asset AG 100%).

Hinsichtlich unseres Joint Ventures beim Großprojekt „MainTor“ bestehen Risiken vor allem in der Finanzierung, durch Verzögerungen bei der Vermietung und den Baumaßnahmen sowie in steigenden Baukosten. Die Finanzierung der Abbruchmaßnahmen sowie der zwei gestarteten Bauabschnitte ist gesichert. Weitere Bauabschnitte werden erst nach Vorvermarktung gestartet, somit besteht auch erst dann die Notwendigkeit zur Finanzierung. 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. Eventuelle Baurisiken werden durch entsprechende Vertragsregelungen und Abschluss von Versicherungen abgedeckt.

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate schätzen wir dieses Risiko für 2012 und seine eventuellen finanziellen Auswirkungen als mittelhoch ein.

#### Operative Risiken

##### ▷ Vermietungsrisiken

Vermietungsrisiken betreffen Mietausfälle sowie Rentabilitätsrisiken auf Grund weniger ertragreicher Neu- oder Anschlussvermietungen.

Ausfällen von Mieteinnahmen beugen wir durch die Vermietung an bonitätsstarke Unternehmen sowie ein intensives Immobilienmanagement vor. Zusätzlich minimieren wir das Mietausfallrisiko bei Akquisitionsentscheidungen durch die intensive Analyse von Objekt, Markt, Lage und Mietern. Den Ausfallrisiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Das maximale theoretische Ausfallrisiko besteht im Buchwert der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte (unter 3 Mio. Euro). Generell streben wir langfristige Vermietungen an und ergreifen frühzeitig Maßnahmen zur Anschluss- und Neuvermietung. Dabei versuchen wir eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. In den Jahren 2012 und 2013 entfallen rund 39% der gesamten Mieteinnahmen auf die zehn größten Mieter. Hier handelt es sich ausschließlich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Mieter vor allem aus öffentlichem Sektor, Telekommunikation und Handel. Mit Ausnahme der Mieter Metro und Deutsche Bahn AG hat kein Mieter einen Anteil von mehr als 5% am Gesamtmietvolumen.

Im Geschäftsjahr 2012 und 2013 können Mietverhältnisse mit einem Volumen von 12,5 Mio. Euro und 10,3 Mio. Euro enden. Weitere Einnahmen in Höhe von 5,4 Mio. Euro stammen aus Mietverträgen, die sich ohne fixen Endtermin periodisch verlängern. Wir gehen davon aus, dass wir wie bisher den überwiegenden Teil verlängern oder neu vermieten können. Sollten wir unsere Neuvermietungsziele 2012 um 10% unterschreiten, würde dies bezogen auf unseren durchschnittlichen Mietzins zu Mietausfällen in Höhe von rund 0,2 Mio. Euro führen.

Das Risiko von Mieteinnahmerückgängen 2012 und 2013 ist generell vorhanden. Dank unseres umsatzstarken Immobilienmanagements sehen wir die Wahrscheinlichkeit und mögliche Auswirkungen als mittelhoch an.

##### ▷ Objektrisiken

Objektrisiken sind Risiken, die sich aus dem Besitz und Betrieb einer Immobilie ergeben. Hierzu zählen neben dem technischen und wirtschaftlichen Verschleiß sämtliche Risiken, die sich aus der Abnutzung oder einem teilweisen Untergang des Objektes ergeben. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten, einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen im Baumaterial oder durch Verstöße gegen baurechtliche Auflagen entstehen.

Wir versuchen als Vermieter die Risiken aus der Abnutzung der Objekte dadurch zu reduzieren, dass wir den Mieter vertraglich verpflichten, das Objekt im allgemein üblichen Umfang zu nutzen und mit Instandzuhalten bzw. -zusetzen, um so einen vorzeitigen Verschleiß zu vermeiden. Auf Grund unseres professionellen Asset Managements haben wir das Risiko aus der unzureichenden Betreuung der Bestände und den damit einhergehenden Instandhaltungsversäumnissen bzw. einem nicht effizienten Kostenmanagement nahezu ausgeschlossen.

##### ▷ Personalrisiken

Für die erfolgreiche Entwicklung der DIC Asset AG sind kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter wichtig. Risiken bestehen vor allem in der Fluktuation von Leistungsträgern sowie in der Gewinnung neuer geeigneter Mitarbeiter. Um diese Risiken zu minimieren, arbeiten wir daran, als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. Wir setzen vor allem auf systematisches Personalmarketing, praxisorientierte Nachwuchsförderung, gezielte Weiterbildungsmaßnahmen 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. Auf Grund unserer Maßnahmen halten wir stärkere Beeinträchtigungen und Personalrisiken für unwahrscheinlich und ihre finanziellen Auswirkungen für gering.

### ▷ IT-Risiken

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Wir haben uns gegen IT-Risiken durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnahmen gegen Angriffe abgesichert. Bauliche Sicherheitsvorkehrungen schützen das Rechenzentrum. Sämtliche Daten werden täglich in ein externes Datendepot gesichert. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente. Derzeit erfolgt eine Konsolidierung der Softwarelösung im Bereich Immobilienmanagement, dabei werden Teilsysteme abgelöst und modernisiert. Für das Jahr 2013 ist die Neueinführung einer ERP-Software geplant, die speziell auf die Bedürfnisse von Immobilienunternehmen ausgerichtet ist und das Immobilienverwaltungssystem, die Gesellschaftsbuchhaltung aber auch die Planungs-, Steuerungs- und Analysensysteme integriert.

Dies bringt uns eine deutliche Verbesserung in der Datenstruktur, -qualität und -verfügbarkeit sowie durch optimierte Prozesse auch Effizienzgewinne bei der Datenauswertung und ein weiteres Plus an Sicherheit in der Kontrolle und Verwaltung unseres Immobilienbestands. Auf Grund der frühzeitigen Bedarfsanalyse und -kommunikation an die Softwareberater sowie der Besetzung des Projektteams mit Fachkräften der einbezogenen Abteilungen gehen wir von einer fristgerechten Umsetzung des IT-Projekts aus.

Wir erachten IT-Risiken insgesamt als wenig wahrscheinlich, ihre möglichen Konsequenzen als gering bis mittelhoch.

## BEWERTUNG GESAMTRISIKO: KEINE GEFÄHRDUNG

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

Vor allem in Europa ist die Finanzierung auf Staatsebene nach wie vor angespannt, aber auch in den USA, Japan und Großbritannien herrschen vergleichbare Schuldenprobleme. Zudem laufen ab 2012 viele der Kredite aus, die in den Boomjahren 2006 und 2007 vergeben wurden und die Finanz- und Staatsschuldenkrise ausgelöst haben. 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, um die Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sicherzustellen sowie die Einhaltung der maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen zu garantieren. Das interne Kontrollsystem besteht aus den Bereichen Steuerung und Überwachung. Organisatorisch verantwortlich für die Steuerung sind die Bereiche Treasury, Controlling und Accounting.

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

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

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

### IT-Einsatz

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

werden Teilsysteme abgelöst und modernisiert. Dies bringt uns deutliche Vorteile, Effizienzgewinne und ein weiteres Plus an Sicherheit in der Kontrolle und Verwaltung unseres Immobilienbestands.

#### **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 im Konzernabschluss zutreffend angesetzt, bewertet und ausgewiesen werden. Durch die Buchungsunterlagen wird eine verlässliche und nachvollziehbare Informationsbasis geschaffen.

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

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

#### **Einschränkende Hinweise**

Auch erprobte und etablierte Systeme wie das interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem der DIC Asset AG können Fehler und Zuwiderhandlungen nicht gänzlich ausschließen, so dass eine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung nicht gewährleistet werden kann. Einmalige Geschäftsvorfälle außerhalb jeglicher Routine oder mit hoher zeitlicher Priorität bergen beispielsweise ein gewisses Risikopotenzial. Darüber hinaus können aus den Ermessensspielräumen, die die Mitarbeiter beim Ansatz und der Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden haben, Risiken entstehen. Ebenso entsteht durch den Einsatz von Dienstleistern bei der Bearbeitung von Sachverhalten ein gewisses Risiko. Rechnungslegungsbezogene Risiken aus Finanzinstrumenten sind im Anhang erläutert.

## SONSTIGE ANGABEN

### **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 Beteiligungsengagements 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 von 4,3 Mio. Euro betreffen Beratungs- und Dienstleistungen an Tochtergesellschaften und sind insbesondere auf Grund deren geringeren Verkaufsaktivitäten gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Mio. Euro rückläufig. Die Aufwandseite war vor allem durch die Kosten der Kapitalerhöhung und der Anleiheemission von insgesamt 3,1 Mio. Euro geprägt, die Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit unserer Anleihe betragen 2,6 Mio. Euro. Die erhöhten Aufwendungen wurden durch die Ergebnisbeiträge unserer Beteiligungen mehr als kompensiert: der Zinssaldo von Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen erhöhte sich um 6,1 Mio. Euro, deren Ausschüttungen erhöhten sich um 1,2 Mio. Euro. Der Jahresüberschuss konnte somit insgesamt um 2,3 Mio. Euro auf 12,3 Mio. Euro gesteigert werden.



Im Geschäftsjahr 2011 hat die DIC Asset AG die Gesellschaftsanteile des bisherigen Joint Venture-Partners MSREF an drei Immobilienportfolien erworben. Hierdurch erhöhte sich das Finanzanlagevermögen um 15,2 Mio. Euro. Aus der Neustrukturierung einzelner Beteiligungen und Kapitalmaßnahmen resultierten per Saldo eine Minderung der Finanzanlagen um 41,8 Mio. Euro (7,4 %) auf 525,8 Mio. Euro (Vj 567,4 Mio. Euro).

Einhergehend mit der Optimierung der Finanzierungsstruktur im Konzern sowie Akquisitionen (Kaufhof, Marktforum Duisburg) stiegen die Forderungen im Verbund- und Beteiligungsbereich um 88,6 Mio. Euro (54,7 %) auf 250,7 Mio. Euro. Die Verbindlichkeiten im Verbund- und Beteiligungsbereich sanken dabei um 39,2 Mio. Euro (25,2 %) auf 116,6 Mio. Euro.

Insgesamt ist das Engagement in nahe stehenden Unternehmen bestehend aus Finanzanlagen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbund- und Beteiligungsbereich zum Bilanzstichtag 31.12.2011 von 573,7 Mio. Euro um 86 Mio. Euro auf 659,7 Mio. Euro gestiegen (+15 %).

Das Fremdkapital stieg insgesamt um 33,2 Mio. Euro (19,8 %) auf 200,8 Mio. Euro an. Neben den Änderungen der Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen wirkte sich hier unsere Unternehmensanleihe mit 70 Mio. Euro aus.

Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug zum 31.12.2011 693,3 Mio. Euro, rund 48,5 Mio. Euro mehr als im Vorjahr. Hier wirkte sich neben dem Jahresüberschuss (12,3 Mio. Euro) und der Dividendenausschüttung (-16,0 Mio. Euro) vor allem die Kapitalerhöhung mit rund 52,2 Mio. Euro aus. Die Bilanzsumme erhöhte sich um 81,8 Mio. Euro auf 894,1 Mio. Euro (+10%), vor allem durch unser gesteigertes Engagement bei unseren nahe stehenden Unternehmen, welches im Wesentlichen durch die Kapitalerhöhung und die Anleiheemission finanziert wurde. Die flüssigen Mittel betragen 76,0 Mio. Euro, 25,7 Mio. Euro mehr als im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote blieb mit ca. 78% auf dem Niveau des Vorjahres.

#### **Prognose für den Einzelabschluss der DIC Asset AG**

Für 2012 und 2013 erwarten wir unter der Voraussetzung einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung und der Umsetzung der An- und Verkaufsziele des Konzerns für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 eine positive Entwicklung der Erträge aus Beteiligungen und des Jahresergebnisses auf dem Niveau der Jahre 2011 bzw. 2012. Wir erwarten, dass die kontinuierliche Dividendenpolitik auch in den nächsten beiden Jahren fortgeführt werden kann.

Für Informationen verweisen wir auf den Prognosebericht des Konzerns (Seite 60).

## **EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Nach dem Bilanzstichtag haben sich keine wesentlichen Sachverhalte ergeben, die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

## **VERBUNDENE UNTERNEHMEN**

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

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

Informationen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen nach den Vorschriften des IAS 24 finden sich im Anhang zum Konzernabschluss. Angaben zur Vergütung von Aufsichtsrat und Vorstand sind im Vergütungsbericht, der Bestandteil dieses Berichts ist, 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 Vorstandsmitglieder für eine maximale Amtszeit von fünf Jahren. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist – vorbehaltlich § 84 Abs. 1 Satz 3 AktG – zulässig.

Satzungsänderungen erfolgen nach den §§ 179, 133 AktG sowie §§ 5, 9 Abs. 6 und 14 der Satzung. 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 Gesell-

schaft 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 Einzie-

hung 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 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 aufgrund 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 2011 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 EUR 22.859.000,00 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 EUR 19.590.000,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich.

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 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 Ermächtigungsabschluss.

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.

Ein Darlehensvertrag mit der Provinzial Rheinland Lebensversicherung AG sieht ein Kündigungsrecht der Darlehensgeberin für den Fall vor, dass die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA nicht mehr mit mindestens 30% am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt ist.

Des Weiteren ist die DIC Asset AG Partner mehrerer Joint Ventures mit Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF) einerseits und DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. KGaA andererseits. Dem jeweiligen Joint-Venture Partner wird im Fall 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 70 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 einen Unternehmensvertrag schließt oder eingegliedert oder verschmolzen wird. Bei Ausübung des Rechts zur Kündigung hat das Mitglied des Vorstands einen Anspruch auf eine Zahlung in Höhe der zweifachen Jahresgesamtbezüge des dem „Change of Control“ vorausgegangenen Geschäftsjahrs. Ist die verbleibende Restlaufzeit des Anstellungsvertrags kürzer als zwei volle Jahre, tritt an die Stelle der zweifachen Jahresgesamtbezüge der auf die kürzere Restlaufzeit pro rata errechnete Betrag der zweifachen Jahresgesamtbezüge.

### **Weitere Angaben**

Die übrigen nach den §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB geforderten Angaben betreffen Verhältnisse, die bei der DIC Asset AG nicht vorliegen. Weder gibt es 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.

## CHANCEN UND PROGNOSE

Besondere Ereignisse und Entwicklungen können unsere Aktivitäten positiv beeinflussen. Wenn diese Chancen spezifisch genug sind und von uns hinreichend kontrolliert werden können, integrieren wir sie im Rahmen von Szenarios als Teil unserer Planung und verfolgen sie aktiv. Allgemeine Chancen liegen außerhalb unseres Einflussbereichs, sie sind nicht kontrollierbar. Treten sie ein, dann stärken sie unsere Geschäftsentwicklung signifikant. In die Planung werden diese allgemeinen Chancen nicht integriert, da sie nicht eindeutig steuerbar, nicht beeinflussbar oder nicht quantifizierbar sind.

### **ALLGEMEINE CHANCEN**

#### **Bessere wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld sowie die Immobilienbranche könnten sich besser entwickeln als erwartet. Abweichungen, beispielsweise ein außerplanmäßig starkes Vermietungsvolumen, Mietsteigerungen auf breiter Ebene oder erfolgreiche Verkäufe, würden sich positiv auf unser Ergebnis und die weitere Entwicklung der DIC Asset AG auswirken.

#### **Nutzung des niedrigen Zinsniveaus**

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

### Stärkere Veränderungen im Transaktionsmarkt

Noch immer dominiert ein ausgeprägtes Sicherheitsdenken die Investitionsziele fast aller Anleger. Sollten Investoren auf Grund der Knappheit von Core-Immobilien in den Bürohochburgen auf kleinere Standorte ausweichen, könnten für die DIC Asset AG attraktive Verkaufschancen entstehen. Falls ausgelöst durch notleidende Kredite ein deutlich höheres Angebot von managementintensiveren Immobilien auf den Markt kommen sollte, könnten für die DIC Asset AG verstärkt attraktive Akquisitionsmöglichkeiten entstehen.

### Höheres Wachstumstempo

Wir verfolgen renditeorientiertes Wachstum. Dazu prüfen und entwickeln wir laufend Möglichkeiten jeder Art und Größe. Gelingt uns die außerplanmäßige Nutzung von größeren Wachstumschancen – gegebenenfalls in Verbindung mit der Einbindung von geeigneten Eigenkapitalpartnerschaften –, könnte dies einen rascheren Ausbau von Umsatz und Erträgen erlauben.

### Realisierung von Projektentwicklungen

Wir sind über Co-Investments an Projektentwicklungen beteiligt und verfügen über Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Gelingt es, bei Projektentwicklungen eine ausreichende Vorvermietung zu realisieren, dann können auf solider Basis auch umfangreiche Projekte realisiert werden. Die dadurch entstehende Wertsteigerung kann außergewöhnliche Ertragspotenziale erschließen.

### Chancen aus der Immobilienmarktbeurteilung

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

## PROGNOSE

- **Signifikantes Ergebniswachstum**
- **Mieteinnahmen von rund 124-126 Mio. Euro**
- **Weiterer Abbau der Leerstandsquote auf rund 11,5%**
- **Akquisitionsvolumen von mindestens 200 Mio. Euro**
- **Deutliche FFO-Steigerung um rund 10% auf 43-45 Mio. Euro geplant**

### Gesamtaussage

Wir wollen 2012 auf Basis unserer operativen Stärken ein signifikantes Ergebniswachstum erreichen. Dazu werden wir wie zuletzt Akquisitionen umsetzen und über unser Immobilienmanagement die Qualität und Ertragskraft unseres Portfolios weiter ausbauen. Mit unseren Leistungen entlang der kompletten Wertschöpfungskette heben wir Potenziale in unserem Bestand durch das eigene Immobilienmanagement. Die Investition in wachstumsstarke Regionen verleiht uns ein hohes Maß an Risikodiversifizierung.

Wir sehen in unserer strategischen Positionierung einen belastbaren Wettbewerbsvorteil vor allem gegenüber internationalen Investoren, der dazu beiträgt, unsere langfristigen Wachstumsziele auch in schwierigen Bedingungen beizubehalten. Mit unserer seit langem verfolgten Strategie sind wir solide aufgestellt, um sowohl konjunkturelle Schwächephasen zu meistern als auch vorhandene Chancen zu nutzen.

In den kommenden Monaten werden wir an der grundlegenden Ausrichtung und dem Marktauftritt der DIC Asset AG keine wesentlichen Änderungen vornehmen. Wir planen das operative Ergebnisniveau des Vorjahres zu übertreffen und streben ein deutliches Wachstum des FFO auf 43-45 Mio. Euro an.

### **Wirtschaftliches Umfeld**

Die deutsche Wirtschaft wird 2012 voraussichtlich von mehreren Faktoren angetrieben: der weiterhin hohe Nachfrage nach deutschen Produkten auf den Weltmärkten basierend auf einem schwachen Euro, sehr günstigen Finanzierungsbedingungen und einer stabilen Binnenwirtschaft. Derzeit wird mit einem Wachstum des BIP von 1,2% gerechnet. Diese Leistung würde bereits ausreichen, um sich erneut an der Spitze der wirtschaftlichen Entwicklung in Europa zu positionieren. Auf Grund der fortgesetzten Probleme bei der Staatsfinanzierung einiger EU-Länder ist durchgängig mit einem sehr niedrigen Zinsniveau und außergewöhnlichen Stützungsmaßnahmen zu rechnen. Trotz der niedrigen Zinsen, eigentlich idealen Bedingungen für Unternehmensfinanzierungen – ist nicht mit einer erhöhten Kreditvergabe zu rechnen. Es wird erwartet, dass einem reibungslosen Kreditgeschäft höhere Risikoanforderungen der Banken und ein deutlich geringeres Angebot, ausgelöst durch die notwendigen Kapitalisierungsanforderungen für Finanzinstitute, im Wege stehen.

### **Einschätzung der Branchenentwicklung**

Wir rechnen für 2012 insgesamt mit einer stabilen Entwicklung am Vermietungsmarkt. Dies sollte unser Geschäft jedoch nicht sonderlich negativ belasten. Der Vermietungsmarkt reagiert gewöhnlich auf konjunkturelle Entwicklungen mit einer Verzögerung von 12 bis 18 Monaten. Zum Jahresstart 2012 zeigt sich der Arbeitsmarkt in glänzender Verfassung, dies wird die Vermietungsaktivitäten im Verlauf des Jahres stützen. Wir gehen allerdings für den breiten Markt von einem weiterhin hohen Wettbewerbsdruck bei der Vermietung von Flächen aus, die Mietpreise werden daher weitgehend stabil bleiben. Marktanalysten rechnen mit einem schwächeren zweiten Halbjahr und einem Vermietungsvolumen auf Höhe des Durchschnitts der letzten fünf Jahre.

Die Chancen auf ein erfolgreiches Jahr 2012 am Transaktionsmarkt sind – gerade vor dem Hintergrund der Staatsschuldenkrise in Europa – gut: die deutsche Wirtschaft gilt als robust, der Immobilienmarkt als liquide, diversifiziert und langfristig orientiert. Hemmende Faktoren könnten die allgemeine konjunkt-

relle Abschwächung sowie die schwächere Kreditvergabe auf Grund der höheren Eigenkapitalanforderungen für Finanzinstitute darstellen. Wir rechnen mit ungebrochener Nachfrage nach Core-Immobilien durch einen Kreis von nationalen und internationalen Kapitalanlegern, die vorrangig an Sicherheit interessiert sind. Das knappe Angebot könnte die Renditen in diesem Segment weiter sinken lassen. Eine deutliche Angebotszunahme von Immobilien mit Optimierungspotenzial, die gerade für Immobilienunternehmen mit Management-Expertise interessant wäre, ist zu risikoadäquaten Preisen über den allgemeinen Markt derzeit nicht zu erwarten. Ein Angebot könnte allerdings aus notleidenden Immobilienkreditsituationen entstehen. Die Chance, dass eine steigende Zahl an anstehenden Prolongationen auf ungünstige Finanzierungsbedingungen trifft, ist 2012 jedenfalls höher als in den Vorjahren. Insgesamt halten die Maklerhäuser ein Transaktionsvolumen von rund 23 Mrd. Euro – dies entspricht dem Vorjahresvolumen – für möglich.

### **Vermietungsvolumen im Bereich des Vorjahres**

Wir erwarten 2012 einen insgesamt stabilen Vermietungsmarkt, der aber von größerer Vorsicht und Zurückhaltung seitens der Mieter geprägt sein wird. Das bedeutet für uns, dass wir unsere Vermietungsaktivitäten gegenüber dem Vorjahr nochmals intensivieren müssen. Dazu sind wir mit unserer Präsenz nahe unseren Immobilien und unserem direkten Mieterkontakt gut aufgestellt und gegenüber zentral agierenden Bestandshaltern im Vorteil. 2012 sind sowohl Neuvermietungen als auch Anschlussvermietungen gleichermaßen wichtig, zum einen zur Stabilisierung unserer Mieteinnahmen und zum anderen zur Steigerung der Portfolioqualität. Wir planen, abhängig von den angestrebten Vermietungen in unseren Projektentwicklungen, ein Vermietungsvolumen im Bereich des Vorjahres. Bezogen auf das Bestandsportfolio und angesichts der in 2011 erreichten Reduktion von Leerstand und Mietauslauf für 2012 würde auch ein geringeres Vermietungsvolumen zur angestrebten Erhöhung der Vermietungsquote ausreichen.

### **Weiterer Abbau des Leerstands**

Wir arbeiten weiter daran, die Qualität und den Wert unseres Portfolios durch internes Wachstum zu steigern. Bereits 2011 haben wir konjunkturbedingte Rückgänge der Vorjahre teilweise kompensiert. Dazu trägt die Vermietungsarbeit mit dem Abschluss von langfristigen Mietverträgen mit bonitätsstarken Mietern bei. Ein weiteres Mittel sind Bestandsinvestitionen im Zusammenhang mit unseren Vermietungen, die den Wert unseres Portfolios zusätzlich erhöhen. Wir planen den Abbau des Leerstands auf rund 11,5%. Unsere Maßnahmen werden – als zusätzlicher Effekt zu den bisher getätigten Akquisitionen – zur Erhöhung der Mieteinnahmen beitragen.

### **Akquisitionsvolumen von mindestens 200 Mio. Euro**

Wir werden 2012 unser Portfolio ausgewogen und im Sinne unserer Investmentstrategie verstärken. Dazu planen wir Investitionen in allen Investmentsegmenten. Dank unserer breiten Aufstellung in der Wertschöpfung – vom effizienten Immobilienmanagement bis zur Neupositionierungen durch Projektentwicklung – sind wir für attraktive Akquisitionen von Einzelimmobilien und auch von Portfolios gut positioniert. Auf Basis unserer aktuellen Liquiditätsausstattung planen wir mittelbar und unmittelbar ein Investitionsvolumen von mindestens 200 Mio. Euro.

### **Ausbau des Fondsbereichs**

Neben dem weiteren Wachstum des Fonds „DIC Office Balance I“ planen wir ab 2012 die Auflage eines weiteren Spezialfonds. Der geplante zweite Fonds wird sich auf Investitionen in erstklassige Geschäftshäuser in innerstädtischen 1a-Lagen konzentrieren. Wie gehabt werden wir uns mit 20% als Co-Investor beteiligen und Dienstleistungen im Immobilienmanagement sowie bei An- und Verkäufen erbringen. Neben dem Portfolioausbau steht damit die Verbreiterung unserer Einnahmen im Vordergrund. Der Fonds soll ein Zielvolumen von rund 250 Mio. Euro haben und bei entsprechendem Platzierungsfortschritt gegebenenfalls bereits 2012 in die Investitionsphase starten.

### **Verkäufe von rund 80 Mio. Euro**

Wir rechnen im laufenden Geschäftsjahr mit einer weiterhin lebendigen Transaktionstätigkeit vor allem von Core-Immobilien. Wir haben für den Verkauf geeignete Immobilien identifiziert

und werden sie bei passenden Gelegenheiten auf den Markt bringen. Sollte die Nachfrage für Immobilien wenig ausgeprägt sein, kommt uns unsere Flexibilität zu Gute: Wir sind nicht gezwungen, zu einem bestimmten Zeitpunkt zu verkaufen. Wir rechnen damit, dass wir 2012 Immobilien für rund 80 Mio. Euro verkaufen.

#### Projektentwicklungen schreiten voran

Unsere laufenden Projektentwicklungen schreiten planmäßig voran. Beim MainTor-Projekt werden wir 2012 deutliche Fortschritte bei den Baumaßnahmen unserer gestarteten Teilprojekte erreichen. Hier überwachen wir mit einem strikten Controlling die Einhaltung des geplanten Kostenrahmens. Zusätzlich starten wir beim MainTor-Projekt in der zweiten Jahreshälfte die Vermarktung des Teilprojekts Wohnen. Ebenfalls im zweiten Halbjahr rechnen wir mit der operativen Umsetzung unserer Projektentwicklung Opera Offices in Hamburg.

#### Anmerkungen zur Ergebnisprognose

Unsere Prognose basieren auf wesentlichen Annahmen:

- Die deutsche Wirtschaft bleibt robust, das Bruttoinlandsprodukt wächst leicht
- Der Vermietungsmarkt bleibt stabil
- Mieteinnahmeausfälle durch Insolvenz bleiben gering
- Wir können die Vermietungsquote wie geplant erhöhen
- Wir können unser geplantes Wachstum realisieren

Wir verzichten auf eine konkrete Angabe des Konzernüberschusses. Die genaue Höhe des Konzernüberschusses ist unter anderem davon abhängig, ob wir Immobilien der unterschiedlichen Segmente mit Mehrheits- oder Minderheitsanteilen zu- oder verkaufen können.

#### Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2012

Seit Ausbruch der Finanzkrise 2008 sind Prognosen angesichts des enormen Umfangs der geleisteten staatlichen Stützungsmaßnahmen und ihrer nicht kalkulierbaren Spätfolgen unsicherer als zuvor. Aktuell belasten die Probleme europäischer Länder bei der Staatsfinanzierung die Sicherheit von Prognosen. 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.

Auf Basis unseres aktuellen Portfolios und einer angestrebten Reduktion der Leerstandsquote auf rund 11,5% am Ende des Jahres rechnen wir einschließlich geplanter Ankäufe mit Mieteinnahmen zwischen 124 und 126 Mio. Euro. Mieteinnahmen von rund 2 Mio. Euro aus Ankäufen des Geschäftsjahres 2012 sind in diesem Beitrag berücksichtigt.

Unser operativer Aufwand ist mit dem des Vorjahres vergleichbar, wird jedoch auf Grund der angestrebten beziehungsweise bereits erfolgten Verstärkung der Personalausstattung moderat steigen. Ebenso rechnen wir auf Grund des höheren Finanzierungsvolumens mit steigenden Zinsaufwendungen. Auf dieser Basis erwarten wir 2012 ein operatives Ergebnis mit einem FFO zwischen 43 und 45 Mio. Euro (rund 1 Euro pro Aktie).

#### Erwartete Finanzlage 2012

Unser laufender Geschäftsbetrieb benötigt derzeit keine wesentlichen externen Finanzierungsmaßnahmen. Die maßgeblichen Einflussfaktoren auf die Liquidität aus dem operativen Betrieb werden 2011 voraussichtlich die Bestandsinvestitionen (geplant auf Höhe des Vorjahres und abhängig von einzelnen größeren Vermietungen), der Mittelbedarf bei Refinanzierungen, die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2011 sowie der Mittelzufluss aus Verkäufen darstellen. Alle Liquiditätserfordernisse und Verpflichtungen aus der Finanzierung sind, soweit vorhersehbar, erfüllt.


Die Liquiditätsausstattung erlaubt uns zusätzlich, externe Wachstumsmöglichkeiten durch Akquisitionen im Rahmen unserer Wachstumsplanung zu nutzen. In diesen Fällen können zusätzliche Fremdmittel aufgenommen werden.

#### Ausblick 2013

Für 2013 erwarten wir unter der Voraussetzung einer weiterhin stabilen wirtschaftlichen Entwicklung und der Umsetzung der An- und Verkaufsziele des Geschäftsjahres 2012 eine positive Umsatz- und Ergebnisentwicklung mit einer moderaten Steigerung gegenüber 2012.



## KONZERNABSCHLUSS

	Gewinn- und Verlustrechnung	64
	Gesamtergebnisrechnung	65
	Bilanz	66
	Kapitalflussrechnung	68
	Eigenkapitalveränderungsrechnung	69

## KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 in TEUR

	Anhang	2011	2010
Gesamterträge		157.320	228.767
Gesamtaufwendungen		-91.162	-154.216
Mieteinnahmen	1	116.746	124.941
Erbbauszinsen	2	-784	-773
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	3	16.300	17.719
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	3	-17.964	-19.415
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	4	-7.543	-8.531
Nettomieteinnahmen		106.755	113.941
Verwaltungsaufwand	5	-8.544	-8.008
Personalaufwand	6	-10.216	-9.409
Abschreibungen	7	-29.788	-30.818
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	8	5.310	3.543
Sonstige betriebliche Erträge	9	1.250	1.397
Sonstige betriebliche Aufwendungen	10	-291	-1.213
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen		959	184
Nettoerlös aus dem Verkauf von Immobilien	11	17.714	81.167
Restbuchwert der verkauften Immobilien	11	-16.032	-76.049
Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien		1.682	5.118
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten		66.158	74.551
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	12	2.386	7.812
Zinserträge	13	7.898	6.416
Zinsaufwand	13	-63.921	-70.452
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		12.521	18.327
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	14	-2.082	-2.484
Latente Steuern	14	163	622
Konzernüberschuss		10.602	16.465
Ergebnisanteil Konzernaktionäre		10.497	16.380
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	15	105	85
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro	16	0,24	0,43

## GESAMTERGEBNISRECHNUNG vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 in TEUR

	2011	2010
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Cashflow-Hedges	-9.741	1.721
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	776	3.656
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	-8.965	5.377
Konzernüberschuss	10.602	16.465
Gesamtergebnis	1.637	21.842
Konzernaktionäre	1.532	21.757
Minderheitenanteile	105	85

## KONZERNBILANZ zum 31. Dezember 2011 in TEUR

Aktiva	Anhang	31.12.2011	31.12.2010
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17	1.902.129	1.718.215
Betriebs- und Geschäftsausstattung	18	538	519
Anteile an assoziierten Unternehmen	19	70.057	64.670
Immaterielle Vermögenswerte	21	152	255
Aktive latente Steuern	14	24.441	19.465
Langfristiges Vermögen		1.997.317	1.803.124
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	22	358	7.967
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23	2.692	2.635
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	24	128.058	105.682
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	25	7.837	7.442
Sonstige Forderungen	26	4.390	3.955
Sonstige Vermögenswerte	27	4.950	1.876
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	28	100.244	117.292
		248.529	246.849
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	29	2.300	0
Kurzfristiges Vermögen		250.829	246.849
Summe Aktiva		2.248.146	2.049.973

Passiva	Anhang	31.12.2011	31.12.2010
Gezeichnetes Kapital	30	45.719	39.187
Kapitalrücklage	30	614.312	569.288
Hedgingrücklage	30	-60.077	-51.111
Bilanzgewinn	30	22.739	28.243
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital		622.693	585.607
Minderheitenanteile	15	1.497	1.473
Summe Eigenkapital		624.190	587.080
Schulden			
Unternehmensanleihe	31	68.589	0
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	31	1.256.165	1.239.804
Passive latente Steuern	14	11.649	9.508
Derivate	20	70.254	58.116
Summe langfristige Schulden		1.406.657	1.307.428
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	31	194.923	136.278
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32	5.323	3.451
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	24	347	18
Rückstellungen	33	33	22
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	34	2.086	2.864
Sonstige Verbindlichkeiten	35	12.356	12.832
		215.068	155.465
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	29	2.231	0
Summe kurzfristige Schulden		217.299	155.465
Summe Schulden		1.623.956	1.462.893
Summe Passiva		2.248.146	2.049.973

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2011 in TEUR

	2011	2010
Laufende Geschäftstätigkeit		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten Zinsen und Steuern	76.736	86.972
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von Immobilien	-1.682	-5.118
Abschreibungen und Amortisation	29.788	30.818
Veränderungen von Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-754	536
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-7.026	-4.984
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	97.062	108.224
Gezahlte Zinsen	-57.674	-69.274
Erhaltene Zinsen	4.143	4.002
Gezahlte Steuern	-5.170	-5.235
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	38.361	37.717
Investitionstätigkeit		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	25.339	255.480
Veräußerung von Tochterunternehmen	0	10.444
Erwerb von Anteilen von drei Joint Venture-Portfolien	-14.544	0
Erwerb von Immobilien	-124.785	-5.068
Investitionen in Immobilien	-15.266	-12.107
Erwerb und Verkauf anderer Investitionen	-3.661	-25.285
Darlehen von und an andere Unternehmen	-22.689	-21.841
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-185	-106
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-155.791	201.517
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	52.250	47.025
Einzahlungen aus Anleihebegebung	70.000	0
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	129.351	7.269
Rückzahlung von Darlehen	-128.877	-202.356
Sicherheitsleistungen	-3.500	0
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-2.840	-950
Gezahlte Dividenden	-16.002	-11.756
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	100.382	-160.768
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-17.048	78.466
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	117.292	38.826
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	100.244	117.292

## EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011 in TEUR

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow- Hedges	Bilanzgewinn	Konzern- aktionären zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2009	31.350	530.747	-56.489	23.620	529.228	1.450	530.678
Konzernüberschuss				16.380	16.380	85	16.465
Gewinne aus Cashflow-Hedges*			1.721		1.721		1.721
Gewinne aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			3.656		3.656		3.656
Gesamtergebnis			5.377	16.380	21.757	85	21.842
Ausschüttung 2009				-11.756	-11.756	0	-11.756
Kapitalerhöhung	7.837	38.541			46.378		46.378
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	-62	-62
Stand am 31. Dezember 2010	39.187	569.288	-51.111	28.243	585.607	1.473	587.080
Konzernüberschuss				10.497	10.497	105	10.602
Verluste aus Cashflow-Hedges*			-9.741		-9.741		-9.741
Gewinne aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			775		775		775
Gesamtergebnis			-8.966	10.497	1.531	105	1.636
Ausschüttung 2010				-16.001	-16.001		-16.001
Kapitalerhöhung	6.532	45.024			51.556		51.556
Rückzahlung Minderheitenanteile					0	-81	-81
Stand am 31. Dezember 2011	45.719	614.312	-60.077	22.739	622.693	1.497	624.190

\* nach Berücksichtigung latenter Steuern

## ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

Unternehmensbezogene Informationen	71
Grundlagen des Konzernabschlusses	71
Konsolidierungsgrundlagen	75
Konsolidierungskreis	75
Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	76
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	80
1. Mieteinnahmen	80
2. Erbbauzinsen	80
3. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	80
4. Sonstige immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	80
5. Verwaltungsaufwand	80
6. Personalaufwand	81
7. Abschreibungen	81
8. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	81
9. Sonstige betriebliche Erträge	81
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	82
11. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	82
12. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	82
13. Finanzergebnis	82
14. Ertragsteuern	82
15. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	83
16. Ergebnis je Aktie, Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie	83
Erläuterungen zur Bilanz	84
17. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	84
18. Betriebs- und Geschäftsausstattung	85
19. Anteile an assoziierten Unternehmen	85
20. Derivate	86
21. Immaterielle Vermögenswerte	87
22. Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	87
23. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	87
24. Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	87
25. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	88
26. Sonstige Forderungen	88
27. Sonstige Vermögenswerte	88
28. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	88
29. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	88
30. Eigenkapital	88
31. Verzinliche Finanzschulden	89
32. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92
33. Rückstellungen	92
34. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	92
35. Sonstige Verbindlichkeiten	92
36. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten	93
Erläuterung zur Kapitalflussrechnung	95
Segmentberichterstattung	96
Berichterstattung zum Risikomanagement	97
Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen	99
Rechtsgeschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen	100
Sonstige Angaben	107
Übersichten	119



## UNTERNEHMENSBEZOGENE INFORMATIONEN

Die DIC Asset AG („Gesellschaft“) und ihre Tochtergesellschaften („DIC Asset“ oder „Konzern“) sind im Bereich Asset- und Portfoliomanagement tätig.

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

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

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand am 1. März 2012 zur Veröffentlichung freigegeben.

## GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

### Anwendung der International Financial Reporting Standards

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2011 wurde nach den zum 31. Dezember 2011 gültigen IFRS (einschließlich Interpretationen des IFRS IC) wie sie von der EU übernommen wurden und den ergänzend nach § 315a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2011 basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2010 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.

Der Konzernabschluss ist mit Ausnahme bestimmter Posten, wie beispielsweise At Equity bewertete Anteile, derivative Finanzinstrumente und Hedging Rücklagen, nach dem Prinzip historischer Anschaffungs- oder Herstellungskosten aufgestellt. Die angewandten Bewertungsgrundlagen werden im Einzelnen ab Seite 76 ff. beschrieben.

Der Konzernabschluss wurde unter der „going concern“-Prämisse gemäß IAS 1.23 aufgestellt.

Die Einzelabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind zum Stichtag des Konzernabschlusses (31. Dezember 2011) aufgestellt.

### Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

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

### Änderungen in der Darstellung

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2011 die Segmentberichterstattung geändert. Die noch in 2010 vorgenommene Segmentberichterstattung nach Core plus und Value added wurde durch die Segmentberichterstattung nach Regionen abgelöst. Hinsichtlich weiterer Informationen verweisen wir auf die Angaben auf den Seiten 96 ff.

### Neue Standards und Interpretationen

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

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

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

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

▷IAS 32 „Finanzierungsinstrumente: Darstellung“

Die Neuerungen im IAS 32 betreffen die Einstufung von Bezugsrechten. Das IASB hat festgestellt, dass die bisherige Regelung, „...die Einstufung der auf Fremdwährungen lautenden Bezugsrechte, die an alle gegenwärtigen Anteilseigner ausgegeben werden, als derivative Verbindlichkeit...“ nicht im Einklang mit der wirtschaftlichen Substanz der Transaktion steht, da es sich um eine Transaktion mit Eigentümern handelt, die in ihrer Eigenschaft als solche agieren. Die Bezugsrechte müssen nunmehr unabhängig von der Währung des Ausübungspreises als Eigenkapitalinstrument eingestuft werden, wenn sie im Austausch für einen festen Betrag an flüssigen Mitteln ausgegeben und allen gegenwärtigen Anteilseignern einer Klasse von Eigenkapitalinstrumenten angeboten werden. Im Ergebnis schafft die Änderung somit eine Ausnahme zur „Fixed-for-Fix-Regelung“ in IAS 32.

▷IFRIC 14 „Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen“

IFRIC 14 ist eine Auslegung zum IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“. Die vom IASB beschlossene Änderung betrifft die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung. Die Neuerung gilt unter den begrenzten Umständen, unter denen ein Unternehmen Mindestfinanzierungsvorschriften unterliegt und eine Vorauszahlung der Beiträge leistet, die diesen Anforderungen genügen. Nach der Änderung wird nun gestattet, dass ein Unternehmen den Nutzen aus einer solchen Vorauszahlung als Vermögenswert darstellt.

▷IFRIC 19 „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“

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

- die Eigenkapitalinstrumente des Unternehmens als Teil des „gezahlten Entgelts“ zur Tilgung der finanziellen Verbindlichkeit anzusehen sind und
- die ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente mit ihrem Fair Value bewertet werden. Kann dieser Fair Value nicht verlässlich bestimmt werden, so sind die Eigenkapitalinstrumente mit dem Fair Value der getilgten Verbindlichkeit zu bewerten.
- Die Differenz zwischen dem Buchwert, der getilgten finanziellen Verbindlichkeiten und des anfänglichen Bewertungsbetrags der Eigenkapitalinstrumente wird in der laufenden Gewinn- und Verlustrechnung des Unternehmens erfasst. Improvements Projects 2010

Das IASB hat am 6. Mai 2010 die „Verbesserungen an den IFRS 2008-2010“ (Annual Improvements) veröffentlicht. Dieser Standard enthält die Änderung von sechs International Financial Reporting Standards (IFRS) und einer Interpretation (IFRIC).

▷IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“

Klarstellung zum Eigenkapitalpiegel

▷IAS 27 „Konzern- und Einzelabschluss“

Übergangsvorschriften für Änderungen an IAS 21, IAS 28 und IAS 31 in Folge der Überarbeitung des IAS 27 im Jahr 2008

▷IAS 34 „Zwischenberichterstattung“

Klarstellung zum Begriff der wesentlichen Ereignisse und Transaktionen

▷IFRS 1 „Erstmalige Anwendung“

- Änderung von Rechnungslegungsmethoden im Jahr der Erstanwendung der IFRS

- Neubewertungsbasis als Ersatz für Anschaffungs- und Herstellungskosten
- Ersatz für Anschaffungs- und Herstellungskosten im Falle preisregulierter Geschäftsbereiche

▷IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“

- Übergangsbedingungen für bedingte Gegenleistungen
- Bewertung von nicht beherrschenden Anteile
- Nicht ersetzte und freiwillig ersetzte anteilsbasierte Vergütungen

▷IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“

Klarstellung zu Angabepflichten

▷IFRIC 13 „Kundenbindungsprogramme“

beizulegender Zeitwert von Prämien gutschriften

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

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2011 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind bzw. deren Anerkennung durch die EU noch aussteht.

▷IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“

Das 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.

Der in IAS 1 für die Gesamtergebnisrechnung verwendete Begriff wurde in „Gewinn- und Verlustrechnung und sonstiges Ergebnis“ geändert. Die Änderung ist erstmals für Berichtsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, verpflichtend retrospektiv anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig.

Standard oder Interpretation		Verpflichtende Anwendung für Unternehmen mit kalendergleichen Geschäftsjahren ab:	Endorsement	
			Erfolgt am	Geplant für
IAS 1	Darstellung „einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses“	2013		Q1 2012
IAS 12	latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte	2012		Q2 2012
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer (2011)	2013		Q1 2012
IAS 27	Einzelabschlüsse (2011)	2013		Q3 2012
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (2011)	2013		Q3 2012
IFRS 1	Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten	2012		Q2 2012
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben Übertragung von finanziellen Vermögenswerten	2012	22.11.2011	
IFRS 10	Konzernabschlüsse	2013		Q3 2012
IFRS 11	Gemeinschaftliche Vereinbarungen	2013		Q3 2012
IFRS 12	Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	2013		Q3 2012
IFRS 13	Bewertung mit beizulegendem Zeitwert	2013		Q3 2012
IFRIC 20	Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebes im Tagebau	2013		Q2 2012
IFRS 9	Finanzinstrumente	2015		Entscheidung verschoben
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben „Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden“	2013		offen
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung „Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden“	2014		offen
IFRS 9 und IFRS 7	Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangangaben bei Übergang	2015		offen

▷IAS 12 „Ertragsteuern“

Schwerpunkt: Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte

Etablierung einer Ausnahmeregelung, durch die aktive und passive Steuerlatenzen auf

- zum Zeitwert bewertete als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (investment properties), (Anwendung des Modells des beizulegenden Zeitwerts gemäß IAS 40) sowie
- im Rahmen eines Unternehmenserwerbs erstmals ange-setzte als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – sofern diese auch im Rahmen der Folgebewertung zum Zeitwert bilanziert werden sollen
- unter dem Aspekt der steuerlichen Konsequenzen eines Ver-kaufs zu bewerten sind, es sei denn, der Bilanzierende er-bringt eindeutige Nachweise, dass er den Buchwert des Ver-mögenswerts vollständig durch Nutzung realisieren wird.

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

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

▷IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“

Das IASB hat den IFRS 7 hinsichtlich der Angaben zu Übertra-gungen finanzieller Vermögenswerte überarbeitet. Die neuen Angabepflichten gelten für die beiden folgenden Kategorien:

- Übertragene Vermögenswerte, die nicht vollumfänglich ausgebucht werden (z.B. Repogeschäft = Kauf und Rückkauf von Wertpapieren zu einem festen Preis oder Über-tragung von Vermögenswerten unter Gewährung umfas-sender Garantien).

- Bestimmte übertragende Vermögenswerte, die vollumfänglich ausgebucht werden (z.B. Factoring von Forderungen).

Für die Vermögenswerte, die nicht vollumfänglich ausgebucht werden, gibt es neben den bisherigen IFRS 7 Angaben zwei neue Vorschriften:

- die Art der Beziehung zwischen den übertragenen Vermögenswerten und den verbundenen Verbindlichkeiten, die aus der Übertragung und deren Nutzung durch das berichtertattende Unternehmen entstehen sowie
- Erstellung einer Übersicht, die den beizulegenden Zeitwert der übertragenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie deren Saldo enthält, wenn der Vertragspartner der zugehörigen Verbindlichkeit nur auf die Vermögenswerte zurückgreifen kann.

Für die vollumfänglich ausgebuchten Vermögenswerte sind unter der Voraussetzung, dass das übertragende Unternehmen bezogen auf den Vermögenswert weiterhin ein anhaltendes Engagement besitzt – also vertragliche Rechte und Pflichten bestehen bleiben oder entstehen u.a. folgende Angaben zu machen:

- Buchwert und beizulegender Zeitwert des anhaltenden Engagements
- Maximales Verlustrisiko, sowie Erläuterungen zur Art der Ermittlung
- Etwaige zukünftige Cashflows zum Rückkauf der ausgebuchten Vermögenswerte
- Beschreibung des anhaltenden Engagements sowie des zugehörigen Risikos
- Gewinn und Verlust zum Zeitpunkt der Ausbuchung

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

▷IFRS 9 „Finanzinstrumente“

Das IASB hat die Vorschriften zur Bilanzierung finanzieller Ver-

bindlichkeiten veröffentlicht, die den IFRS 9 ergänzen und die Phase zur Klassifizierung und Bewertung des IASB-Projekts zur Ablösung des IAS 39 „Financial Instruments - Recognition and Measurement“ abschließen.

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

Die Bestimmungen sind erstmals in Geschäftsjahren verpflichtend retrospektiv anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen. Eine frühere Anwendung ist nur zulässig, wenn gleichzeitig die in IFRS 9 für finanzielle Vermögenswerte enthaltenen Regelungen angewendet werden.

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

▷IFRS 10 bis IFRS 12

Am 12. Mai 2011 hat das IASB ein Paket von fünf Standards veröffentlicht, die sich mit der Konsolidierung (IFRS 10), mit gemeinsamen Vereinbarungen (IFRS 11), mit Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen (IFRS 12), mit Einzelabschlüssen (IAS 27 (2011)) und mit Anteilen an assoziierte Unternehmen und Joint Ventures (IAS 28 (2011)) befassen.

Die Kernpunkte der neuen Standards stellen sich wie folgt dar:

▷IFRS 10 „Konzernabschlüsse“

Am 12. Mai 2011 hat das IASB den Standard IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ veröffentlicht, der den Begriff Beherrschung (Control) neu definiert. Der neue Ansatz verbindet Verfügungsgewalt (Power) und die Möglichkeit zur Beeinflussung variabler Rück-

flüsse (Exposure to Variable Returns) aus der Beteiligung, um zu ermitteln, ob eine Beherrschung vorliegt. Nach IFRS 10 liegt eine Beherrschung nur dann vor, wenn ein Investor Verfügungsgewalt hat, variable Rückflüsse aus dem Engagement erzielt und die Möglichkeit besitzt, die Verfügungsgewalt zur Beeinflussung seiner Rückflüsse aus dem Beteiligungsunternehmen zu nutzen (IFRS 10.7).

▷IFRS 11 „gemeinschaftliche Vereinbarungen“

Am 12. Mai 2011 hat das IASB den Standard IFRS 11 „gemeinschaftliche Vereinbarungen“ veröffentlicht, der zu einer Überarbeitung der bestehenden Rechnungslegungsvorschriften führt. Im Fokus steht eine höhere Transparenz für den Anteilseigner, die dadurch gewährleistet wird, dass ein Unternehmen die vertraglichen Rechte und Pflichten aus der gemeinschaftlichen Vereinbarung, an der es beteiligt ist, ausweisen muss.

Die gemeinschaftlichen Vereinbarungen unterteilen sich in „gemeinschaftliche Tätigkeiten“ und „Gemeinschaftsunternehmen“. Gemeinschaftsunternehmen sind zwingend nach der Equity-Methode in einen Konzernabschluss einzubeziehen. Das Wahlrecht zur Anwendung der Quotenkonsolidierung besteht nicht mehr.

▷IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an Unternehmen“

Am 12. Mai 2011 hat das IASB den Standard IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an Unternehmen“ veröffentlicht. Er ist anwendbar auf Unternehmen, die an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen, gemeinschaftlichen Vereinbarungen und nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen (Zweckgesellschaften) beteiligt sind. Die durch IFRS 12 geforderten Angaben sind deutlich weitgehender als bisher. Es soll dem Abschlussadressaten ermöglicht werden, die Art, Risiken und finanziellen Auswirkungen zu beurteilen, die mit dem Engagement des Unternehmens verbunden sind.

Die fünf neuen Standards sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig, sofern sämtliche fünf Standards vorzeitig angewandt werden.

▷IFRS 13 „Bewertung mit dem beizulegendem Zeitwert“

Durch den neuen IFRS 13-Standard wird ein einheitliches Rah-

menkonzept zur Fair Value-Ermittlung eingeführt, das mit wenigen Ausnahmen (IFRS 2, IAS 17 und IAS 36) für alle IFRS gilt. Die Definition des IFRS 13 ähnelt der bisherigen Definition aus IAS 39.9. Zusätzlich werden durch IFRS 13 die Angaben zum beizulegenden Zeitwert erweitert sowie einheitliche Angaben zur Fair Value-Hierarchie (Level 1-3) eingeführt, die in Anlehnung an die aus IFRS 7 bekannten Level-Angaben aufgebaut sind.

- Angaben zu der jeweiligen Hierarchiestufe, in die die beizulegenden Zeitwerte fallen;
- Übertragungen zwischen Level 1 und 2;
- Verfahren und Bewertungsparameter im Hinblick auf die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert und Änderungen der Bewertungsmethoden;
- Zusätzliche Angaben zu Level 3-Bewertungen, u.a. eine Überleitung der Eröffnungs- und Schlussalden, quantitative Angaben zu nicht beobachtbaren Parametern
- Annahmen und Erläuterungen zu dem eingesetzten Bewertungsprozess und Sensitivitäten bei wiederkehrenden Level 3-Bewertungen

IFRS 13 enthält keine Vorgaben, in welchen Fällen der beizulegende Zeitwert zu verwenden ist.

IFRS 13 gilt für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Der Standard wird prospektiv zu Beginn der Berichtsperiode angewandt, für die die erstmalige Anwendung erfolgt. Die Angabepflichten der neuen Leitlinien gelten nicht für Vergleichsangaben der Zeiträume vor der Erstanwendung von IFRS 13.

Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung der zuvor genannten Standards und Interpretationen auf den Konzernabschluss der DIC Asset AG werden derzeit geprüft.

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

## KONSOLIDIERUNGSGRUNDLAGEN

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

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

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

Der Konzernabschluss beinhaltet die Geschäfte derjenigen Tochtergesellschaften, bei denen die DIC Asset AG unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder 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, bzw. endet, wenn die Möglichkeit der Beherrschung nicht mehr besteht.

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

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

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

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

## KONSOLIDIERUNGSKREIS

Zum 31. Dezember 2011 wurden neben der DIC Asset AG insgesamt 144 (Vorjahr 120) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Anlage 1 des Anhangs S. 119). 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. Die nachfolgend beschriebenen Anteilerwerbe bildeten ausschließlich die Grundlage für in diesem Zusammenhang erworbene Immobilien.

Die DIC Asset AG hat mit wirtschaftlicher Wirkung zum 31. März 2011 von der Apollo Rida Golf S.a.r.l., Luxembourg im Rahmen eines Share-Deals zwei Einzelhandelsimmobilien in Bremen und Chemnitz erworben. Das Investitionsvolumen beträgt rund 108 Mio. Euro. Die Objekte sind langfristig vermietet, die jährlichen Mieteinnahmen betragen rund 7,3 Mio. Euro. Dies entspricht bezogen auf die Immobilienkaufpreise einer Mietrendite von rund 7%.

Am 7. Oktober 2011 hat die DIC Asset AG die Anteile der bisherigen Joint Venture-Partner MSREF Sparks BV, Amsterdam (Niederlande); MSREF V Daffodil Holding B.V, Amsterdam (Niederlande) und MSREF Quick GmbH & Co. Verwaltungs KG, Frankfurt am Main erworben. Dadurch erhöhte sich der bisherige Anteil an den Immobilien von 50% auf 100%. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend bis zum Anteilsübergang quotiert und nachfolgend vollkonsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen.

Die DIC Asset AG hat im Oktober 2011 den verbleibenden Anteil an dem ihr schon zu 50% zurechenbaren Immobilienvermögen in Höhe von rund 91 Mio. Euro sowie die ihnen zuordenbaren Schulden in Höhe von 70 Mio. Euro übernommen. Der Erwerbsvorgang erfüllt damit nicht die Kriterien des Unternehmenszusammenschlusses gem. IFRS 3 Anhang. Die Anschaffungskosten wurden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte ermittelt und den einzelnen Vermögenswerten zugeordnet.

Zur Abwicklung der im vierten Quartal durchgeführten Immobilienankäufe hat die DIC Asset am 15.09.2011 und am 16.12.2011 die Anteile an den zwei Vorratsgesellschaften erworben und sie zweckbestimmt in DIC Objekt EKZ Duisburg GmbH und DIC Objekt Zeppelinheim GmbH umfirmiert.

Die DIC Asset hält aus strategischen Motiven Anteile an 13 (Vorjahr 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. 120).

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

Die folgenden inaktiven Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr innerhalb der DIC Gruppe verkauft oder verschmolzen.

Verkauf: DIC MSREF HT Weimar GmbH,  
Frankfurt am Main

Verschmelzung: DIC MSREF FF SüdWest Objekt Würzburg  
GmbH; Frankfurt am Main auf  
DIC MSREF FF SüdWest München 2 GmbH,  
Frankfurt am Main

## ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- GRUNDSÄTZE

### Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge

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

### Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien

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

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

### 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“ klassifiziert.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden mit den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Fremdkapitalkosten werden, sofern sie direkt dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, über den Zeitraum aktiviert, in dem im Wesentlichen alle Arbeiten abgeschlossen sind, um den qualifizierten Vermögenswert für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf herzurichten. Andernfalls werden die Fremdkapitalkosten unmittelbar im Aufwand erfasst. Im Geschäftsjahr 2011 wurden im Zusammenhang mit den laufenden Baumaßnahmen im Projekt „Trio Offenbach“ Fremdkapitalkosten in Höhe von

TEUR 302 (Vorjahr: TEUR 0) aktiviert. Das entspricht einem Fremdkapitalkostensatz von 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. Auf Grund der Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten sind die Marktwerte (beizulegende Zeitwerte) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Anhang anzugeben (siehe Textziffer 17). 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 Einnahmenüberschüssen nach der Discounted-Cashflow-Methode oder sofern verfügbar anhand von Kaufvertragsangeboten, Vergleichs- bzw. Marktpreisen ermittelt.

#### Betriebs- und Geschäftsausstattung

Sachanlagen werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Fremdkapitalkosten werden nicht als Teil der Anschaffungskosten aktiviert. Sachanlagen werden grundsätzlich linear abgeschrieben. Die planmäßigen Nutzungsdauern für Sachanlagen betragen in der Regel zwischen 3 Jahren und 13 Jahren.

#### Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Beteiligungen an assoziierte Unternehmen werden unter Anwendung der Equity-Methode bilanziert und anfänglich mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.

Der Konzern überprüft zu jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte vorliegen, dass hinsichtlich der Investition in assoziierten 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.

#### Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und planmäßig linear 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 Jahre abgeschrieben. Die Nutzungsdauer von Konzessionen und sonstigen Rechten beträgt in der Regel 10 Jahre.

#### Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

Ergeben sich bei Forderungen Zweifel an der 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

Im Konzernabschluss werden langfristige Vermögenswerte, deren Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erfolgen wird, gesondert ausgewiesen. 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.

#### 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, und 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 ratiertlich 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 beizulegenden 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 Begleichung innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erfolgen wird.

### 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 und wenn die latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden für ent-

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

Im Geschäftsjahr 2011 betrug der Körperschaftsteuersatz 15% zuzüglich des Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5% der Körperschaftsteuerbelastung. Daraus resultierte ein effektiver Körperschaftsteuersatz von 15,8%. Unter Einbeziehung der Gewerbesteuer von 16,1% betrug der Gesamtsteuersatz 31,9%.

### Tatsächliche Steuern

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

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

### Derivative Finanzinstrumente

Die DIC Asset setzt im Rahmen der aktiven Steuerung der Zinsrisiken derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps und Caps ein. Der Einsatz erfolgt ausschließlich zu Sicherungszwecken. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswert oder Verbindlichkeit ausgewiesen. Dabei werden gem. IAS 39 die folgenden Bewertungskategorien unterschieden:

- Available-for-Sale Financial Assets (AFS): zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte umfassen nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die mangels erforderlicher objektiver oder subjektiver Voraussetzung nicht den Kategorien zuzuordnen sind. Die Wertänderungen werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

- Financial Assets Held for Trading (FAHT): der Bewertungskategorie zu Handelszwecken gehalten sind nur die Caps zugeordnet. Für Derivate, die als Sicherungsinstrument in einer Sicherungsbeziehung designiert sind, gelten gesonderte Vorschriften.
- Loans and Receivables (LaR): hierunter werden nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind, zusammengefasst. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Bestehen objektive substantielle Hinweise auf eine Wertminderung, werden diese unmittelbar erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.
- Financial Liabilities Measured at Amortised Cost (FLAC): Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten sind nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten, deren Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt. Unterschiedsbeträge aus dem vereinnahmten Betrag und dem Rückzahlungsbetrag werden über die Laufzeit verteilt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Dieser Kategorie sind die Finanzschulden, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie nicht-derivative kurz- und langfristige Verbindlichkeiten zugeordnet.

Zwischen den einzelnen Bewertungskategorien hat im Geschäftsjahr keine Umwidmung stattgefunden. Die nach IFRS 7 zu bildenden Klassen umfassen die hier dargestellten Bewertungskategorien. Hinsichtlich weiterer Angaben verweisen wir auf Textziffer 36 „zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten“.

Unabhängig vom Zweck werden alle derivativen Finanzinstrumente 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 zugrunde liegende Strategie. Darüber hinaus findet zu Beginn der Sicherungsbeziehung und fortlaufend in Folge eine Dokumen-



tation der Einschätzung statt, ob die in der Sicherungsbeziehung eingesetzten Derivate die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Zahlungsströme der Grundgeschäfte effektiv kompensieren. Das bedeutet, dass die Änderungen des beizulegenden Zeitwertes des Sicherungsgeschäftes sowohl prospektiv als auch retrospektiv in einer Bandbreite von 80% bis 125% der gegenläufigen Änderung des Zeitwertes des Grundgeschäfts liegen müssen.

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

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

Änderungen der beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien einer Sicherungsbeziehung (Hedge-Accounting) erfüllen, werden direkt erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bewegungen in der Rücklage für Cashflow-Hedges im Eigenkapital werden im Eigenkapitalspiegel sowie in der Gesamtergebnisrechnung dargestellt.

#### Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis beinhaltet, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt ihres Abschlusses getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögens-

werts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Eine erneute Beurteilung ist nach dem Beginn des Leasingverhältnisses nur unter den Voraussetzungen des IFRIC 4 vorzunehmen.

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

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

#### Währungsumrechnung

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

Bilanzposten in fremder Währung sind mit dem Kurs am Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsverluste von TEUR -199 (Vorjahr TEUR -1.156) sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

#### Ergebnis je Aktie

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

Im ersten Quartal 2011 wurde eine ausschließlich an die Altaktionäre gerichtete Kapitalerhöhung durchgeführt. Ein Bezugsrechtshandel erfolgte nicht. Die 6.531.249 neuen Aktien wurden den Aktionären zu einem Preis von 8,00 Euro im Verhältnis 6:1 zum Bezug angeboten. Für das Geschäftsjahr 2011 ergibt sich aus dieser Kapitalerhöhung eine durchschnittliche Aktienzahl von 44.278.787 Stückaktien.

Der gewichtete Durchschnitt der im Umlauf befindlichen Aktien war gemäß IAS 33.26 und IAS 33.27 (b) für das Jahr 2010 neu zu ermitteln. Die für 2010 neu zu berücksichtigende Aktienanzahl von 38.279.441 ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen dem beizulegenden Aktienkurs 9,25 EUR pro Aktie (31.03.2011) und dem theoretischen beizulegenden Zeitwert pro Aktie nach Bezugsrecht (9,07 EUR) bezogen auf die am 31.12.2010 geltende Stammaktienzahl von 39.187.498.

#### Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

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

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

Sämtliche Schätzungen und die zugrundeliegenden Annahmen werden fortlaufend neu bewertet. Sie basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit und weiteren Erkenntnissen, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse. Die tatsächlichen Werte können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 1. Mieteinnahmen

Die konsolidierten Mieteinnahmen sind im Geschäftsjahr 2011 um TEUR 8.195 (7%) von TEUR 124.941 auf TEUR 116.746 gesunken. Dieser Rückgang wird unter anderem durch die Objektverkäufe des Jahres 2010, bei denen Mietverträge mit einer annua-lisierten Jahresmiete von TEUR 6.557 mit veräußert wurden, hervorgerufen. Ferner wirken die in 2011 unterjährig getätigten Objektveräußerungen mit anteilig TEUR 989 sowie nicht prolon-gierte oder mit teilweise geringeren Durchschnittsmieten abge-schlossene Mietverträge reduzierend auf die Mieteinnahmen. Der größte in 2011 beendete Mietvertrag hat ein Jahresvolumen von EUR 0,6 Mio. Auf Grund der intensiven Vermietungsaktivitäten wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr zahlreiche neue Mietverträge abgeschlossen. Das diesen Verträgen zuzuord-nende Mietertragsvolumen beträgt ca. TEUR 5.334 pro Jahr. Akquisitionen von Immobilien und Gesellschaften tragen mit TEUR 9.057 zu den Mieteinnahmen bei.

### 2. Erbbauzinsen

Der Konzern zahlt für die Nutzung von Erbbaurechten jährlich Erbbauzinsen in Höhe von TEUR 784 (Vorjahr TEUR 773).

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

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

Die Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten sanken im Ge-schäftsjahr um TEUR 1.419 (8%) auf TEUR 16.300. Die Aufwen-dungen aus Betriebs- und Nebenkosten reduzierten sich um TEUR 1.451 (8%) auf TEUR 17.964.

Die Deckungslücke zwischen den Erträgen und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von TEUR 1.664 (Vorjahr: TEUR 1.696) resultiert vornehmlich aus den Kosten, die auf Grund vertraglicher Ausnahmeregelungen nicht an den Mieter weiterbelastet werden können.

Unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit, aber auch zur Steigerung der Attraktivität unserer Mietobjekt/-verträge hat der Konzern zunehmend den Fokus auf die Opti-mierung der Betriebs- und Nebenkosten gelegt. Im Vordergrund stehen hier vor allem Einsparungen durch neu abgeschlossene Versicherungsverträge sowie neue Rahmenverträge für Allge-meinstrom und Müllentsorgung.

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

### 4. Sonstige immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen enthalten die Kosten, die bei der Bewirtschaftung unserer Immobilien ent-stehen, aber nicht auf den Mieter im Zuge der Betriebskosten-abrechnung 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 Verwalter-kosten sowie Nebenkosten bei leerstehenden Flächen.

Im Geschäftsjahr 2011 reduzierten sich die vorbenannten Auf-wendungen um TEUR 988 (12%) auf TEUR 7.543 (Vorjahr TEUR 8.531). Entlastend wirken wie im Vorjahr die gemäß IAS 17.52 vorgenommene Aktivierung der Vermietungsprovision externer Makler für die Neuvermietung von Leerstandsflächen in Höhe von TEUR 430 sowie die Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 614.

### 5. Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungskosten gliedern sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

in TEUR	2011	2010
Rechts- und Beratungskosten	1.737	1.810
Marketing	891	470
Accounting und Administration Fee	820	659
Miet- und Nebenkosten	791	948
Kfz-Kosten	633	543
Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten	545	553
Nebenkosten der Geldbeschaffung	530	489
Prüfungskosten	493	510
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	476	345
EDV-Kosten	298	261
Aufsichtsratsvergütung	204	204
Fremdleistungen	154	397
Miet- und Leasingkosten für BGA	99	121
Übrige	873	698
<b>Gesamt</b>	<b>8.544</b>	<b>8.008</b>

Die Entwicklung der Rechts- und Beratungskosten hängt in ers-ter Linie mit den Gutachterkosten für die zum Bilanzstichtag erforderlichen Bewertungen des Immobilienportfolios (TEUR 480, Vorjahr TEUR 550), mit mietrechtlicher Beratung (TEUR 486, Vorjahr TEUR 490), Gewährleistungsberatung (TEUR 67, Vorjahr TEUR 121) sowie sonstigen Vertragsthemen (TEUR 189, Vorjahr TEUR 180) zusammen.

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

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Vergütungen von insgesamt EUR 204.475,00 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 2011 und 2010 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2011	2010
Abschlussprüfungen	398	435
Sonstige Bestätigungsleistungen	75	75
Sonstige Beratungsleistungen	20	0
<b>Gesamt</b>	<b>493</b>	<b>510</b>

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

Die Honorare für sonstige Bestätigungs- und Beratungsleistungen betreffen die prüferische Durchsicht der Zwischenabschlüsse nach IFRS sowie Beratungsleistungen für den „Comfort Letter“.

## 6. Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet die Löhne und Gehälter der Beschäftigten der DIC Asset AG und der DIC Onsite GmbH in Höhe von TEUR 9.546 (Vorjahr TEUR 8.634) sowie die dazugehörigen Sozialabgaben in Höhe von TEUR 1.287 (TEUR 1.151).

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 807 (9%) auf TEUR 10.216 gestiegen. Diese Entwicklung ist vor allem auf die gestiegene Mitarbeiterzahl zurückzuführen. Der aktienkursbedingt rückläufige Wertansatz für die „virtuellen Aktien“ wirkt aufwandsreduzierend.

Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten ist von 110 Mitarbeitern Ende 2010 auf 121 Mitarbeiter Ende 2011 angestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren bei der DIC Asset AG 24 Mitarbeiter und bei der DIC Onsite GmbH 97 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.

## 7. Abschreibungen

Die Abschreibungen betreffen überwiegend die ausgewiesenen Immobilien und in geringem Umfang Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens. Die Abschreibungen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.030 (3%) von TEUR 30.818 auf TEUR 29.788. Diese Entwicklung geht unter anderem auf die verkaufsbedingte Portfolioverkleinerung der Jahre 2009 und 2010 zurück.

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

in TEUR	2011	2010
DIC Office Balance I	1.642	248
DIC HI Portfolio GmbH	1.428	778
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	640	1.289
DIC Hamburg Portfolio GmbH	336	395
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	312	172
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	269	123
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	242	190
DIC LB Portfolio GmbH *	155	151
DIC MainTor GmbH	100	0
Kunden der DIC ONSITE GmbH	88	83
DIC Zeil Portfolio GmbH *	47	60
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Coburg GmbH	24	21
DIC EB Portfolio GmbH *	18	25
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	9	8
<b>Gesamt</b>	<b>5.310</b>	<b>3.543</b>

\* bis 30.09.2011 quotal konsolidiert

## 9. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2011	2010
Erträge aus geldwerten Vorteilen	282	244
Auflösung Einzelwertberichtigungen auf Forderungen	126	689
Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten	724	125
Übrige	118	339
<b>Gesamt</b>	<b>1.250</b>	<b>1.397</b>

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

### 10. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der Posten ist im Wesentlichen durch die Entwicklung des Kursverhältnisses zwischen dem Euro und dem Schweizer Franken geprägt. Aus der Stichtagsbewertung zweier im Jahre 2003 aufgenommenen Bankdarlehen in Schweizer Franken (Nominalbetrag per 31. Dezember 2011 CHF 7.713.510,34) ergaben sich in diesem Jahr Fremdwährungsverluste in Höhe von TEUR 199 (Vorjahr TEUR 1.156). Ferner sind unter anderem aperiodische Aufwendungen in Höhe von TEUR 118 enthalten.

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

Auf Grund der positiven Entwicklung auf dem Transaktionsmarkt sowie durch strategische Verkäufe im Rahmen der Portfolioberreinigung hat der Konzern Gewinne aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 1.682 (Vorjahr TEUR 5.118) erzielt. Dies entspricht einer Rendite von 10% (Vorjahr 6%) auf den Verkaufserlös.

Im Jahr 2011 veräußerte die Gesellschaft insgesamt sechs Einzelimmobilien und zwei Wohnungen im Teileigentum. Unter anderem wurden die Objekte Einsteinstraße, Ulm, Prinzregentenstraße, Berlin und Müllerstraße, Berlin platziert. Von den Verkaufserlösen wurden Verkaufskosten von TEUR 192 (Vorjahr TEUR 220) abgesetzt.

### 12. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Der Ausweis betrifft die nach der At-Equity-Methode zu übernehmenden Gewinne und Verluste von assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 2.386 (Vorjahr TEUR 7.812).

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen wurde unter anderem im Jahr 2011 durch Wegfall der Mieterträge aus dem MainTor-Areal mit Baubeginn dieser Projektentwicklung sowie durch gezielte Verkäufe beeinflusst. Insgesamt wurden hier zehn Objekte veräußert. Die Verkaufserlöse des Jahres 2011 betragen TEUR 37.103 (Vorjahr TEUR 31.139), der anteilige Veräußerungsgewinn der DIC Asset AG betrug TEUR 245 (Vorjahr TEUR 1.365).

Im Ergebnis der assoziierten Unternehmen ist für den Bauteil Primus unserer Projektentwicklung MainTor gem. IAS 11.22 ein Gewinn aus kundenspezifischer Auftragsfertigung in Höhe von

TEUR 332 enthalten. Gewinne aus diesem Festpreisauftrag wurden entsprechend der erbrachten Bauleistung unter Abzug der angefallenen Baukosten erfasst. Die vereinnahmten Auftragserlöse umfassen gem. IFRIC 15.8 nur die Bauleistungen für das zu errichtende Gebäude, nicht jedoch die Lieferung des Grundstücks.

### 13. Finanzergebnis

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2011	2010
Zinserträge	7.898	6.416
Zinsaufwendungen	-63.921	- 70.452
Finanzergebnis	-56.023	- 64.036

Insgesamt verminderte sich das negative Finanzergebnis im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 8.013 (13%). Die Reduzierung der Zinsaufwendungen steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem ganzjährig niedrigen Zinsniveau, von dem der Konzern bei den mit variablen Zinssätzen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (20%) profitiert hat und damit den Anstieg des Finanzierungsvolumens kompensieren konnte.

Der Aufwand aus der Amortisation der im Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten entstehenden Bearbeitungsentgelte betrug im Geschäftsjahr TEUR 1.557 (Vorjahr TEUR 1.075).

Das ausgewiesene Finanzergebnis beinhaltet einen Aufwand von TEUR 157 (Vorjahr Ertrag TEUR 105) aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten (Zinsswaps und Caps) zum beizulegenden Zeitwert sowie einen Aufwand in Höhe von TEUR 249 aus der Ineffektivität von zwei Swaps.

### 14. Ertragsteuern

in TEUR	2011	2010
Laufende Steuern	-2.082	-2.484
Latente Steuern	163	622
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.919	-1.862

Die laufenden Ertragsteuern betreffen ausschließlich steuerpflichtige Gewinne konsolidierter Tochtergesellschaften und der DIC Asset AG. Der laufende Steueraufwand setzt sich hierbei im Wesentlichen aus Körperschaftsteuern inkl. Solidaritätszuschlag (TEUR 1.720) sowie aus Gewerbesteuern (TEUR 908) zusammen. Die DIC Asset AG weist zum 31. Dezember 2011 noch einen steuerlichen Verlustvortrag für Zwecke der Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 1.706 aus. Auf Grund der Nutzung gewerbesteuerlicher Verlustvorträge entfielen auf die Konzernobergesellschaft in geringem Umfang laufende Gewerbesteueraufwendungen (TEUR 2). Die Verminderung des Aufwands für laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ist in erster Linie auf die Besteuerung der Konzernobergesellschaft DIC Asset AG zurückzuführen. Die latenten Steuern resultieren aus zeitlichen Differenzen zwischen Steuerbilanzwerten und IFRS-Bilanzwerten sowie aus bestehenden ertragsteuerlichen Verlustvorträgen. Im Konzern bestehen körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von 50 Mio. Euro und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von 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 Portfolios 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 12 Mio. Euro (Vorjahr 14 Mio. Euro) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 22 Mio. Euro (Vorjahr 21 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 zugrunde gelegt.

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

in TEUR	2011	2010
Steuerliche Verlustvorträge	+2.307	+638
Immobilienbewertung	-1.111	+293
Derivate	+44	-5
Aktivierung „mietfreier Zeiten“	-41	-99
Kapitaltransaktionskosten	-325	-303
Anleihebegebung	-465	0
Übrige Anpassungen	-246	+98
<b>Gesamt</b>	<b>+163</b>	<b>+622</b>

Die latenten Steueransprüche und -schulden sind folgenden Sachverhalten zuzuordnen:

in TEUR	31.12.2011		31.12.2010	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Verlustvorträge	11.835	0	9.051	0
Immobilien	1.461	10.758	0	9.139
Derivate	11.121	0	9.242	0
Langfristige verzinssliche Finanzschulden	0	581	0	0
Übrige	24	310	1.172	369
<b>Summe</b>	<b>24.441</b>	<b>11.649</b>	<b>19.465</b>	<b>9.508</b>

Hinsichtlich der Angaben zu den latenten Steuern auf die im sonstigen Ergebnis berücksichtigten Posten verweisen wir auf Nr. 30 f – Hedging Rücklage.

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen (Outside Basis Differences) in Höhe von 82,0 Mio. Euro (Vorjahr 128,1 Mio. Euro) und auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit assoziierten Unternehmen in Höhe von 11,5 Mio. Euro (Vorjahr 11,8 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.

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

in TEUR	2011	2010
Konzernergebnis vor Steuern	12.521	18.327
Anzuwendender gesetzlicher Steuersatz (in %)	31,925 %	31,925 %
Erwarteter Steueraufwand	3.997	5.851
Erhöhung oder Minderung der Ertragsteuerbelastung durch:		
Gewerbesteuer-Kürzung und abweichende Steuersätze	-4.375	-4.288
Steuerfreie Erträge	-413	-751
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	1.966	1.202
Auswirkungen assoziierter Unternehmen	-161	-2.924
Auswirkungen von nicht angesetzten steuerlichen Verlusten	1.160	3.514
Steuern für Vorperioden	-241	-809
Sonstige Effekte	-14	67
<b>Tatsächlicher Gesamtsteueraufwand</b>	<b>1.919</b>	<b>1.862</b>

Der anzuwendende Soll-Steuersatz wurde auf Basis der in Deutschland geltenden Steuersätze 2011 und 2010 ermittelt. Hierbei wurde ein Steuersatz von 31,925% zugrunde gelegt. Dieser ermittelt sich aus einem nominalen Körperschaftsteuersatz

inkl. Solidaritätszuschlag von 15,825% und einem nominalen Gewerbesteuersatz von 16,10%. Der Gewerbesteuersatz basiert auf einem Hebesatz von 460% der Stadt Frankfurt am Main.

#### 15. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn

Den Minderheitenanteilen zustehende Gewinne von TEUR 105 (Vorjahr TEUR 85) wurden aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres den Minderheitenanteilen des Eigenkapitals gutgeschrieben. Die vollständige Entwicklung der Minderheitenanteilen zustehenden Gewinne und Verluste ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

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

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

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

in Euro	2011	2010	2010
Konzernüberschuss nach Anteilen Dritter	10.496.987	16.380.056	16.380.056
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	44.278.787	37.228.123	38.297.441
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,24</b>	<b>0,44</b>	
Unverwässertes Ergebnis bei neuer Aktienzahl			0,43

Die für das Jahr 2010 neu zu berücksichtigende Aktienanzahl ergibt sich aus dem Gratisement in Höhe von 1,97% bzw. 771.407 Aktien bezogen auf die Aktienanzahl vor Kapitalerhöhung von 39.187.498.

Für 2011 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von TEUR 16.001 (EUR 0,35 pro Aktie) zu beschließen. Die Dividende wird in Höhe von TEUR 7.669 der Kapitalertragsteuer unterliegen. Diese beläuft sich voraussichtlich auf TEUR 2.022. In diesem Konzernabschluss wird diese Dividende gemäß IAS 10 nicht als Verbindlichkeit bilanziert.

Der FFO (Funds from Operations), der den Ertrag aus der Portfoliobewirtschaftung darstellt, wird in Anlehnung an die EPRA Standards wie folgt ermittelt:

in TEUR	2011	2010
Nettomieteinnahmen	106.755	113.941
Verwaltungsaufwand	-8.544	-8.008
Personalaufwand	-10.216	-9.409
Sonstiges Ergebnis	+959	+184
Erträge aus Immobilienverwaltergebühren	5.310	3.543
Ergebnis assoziierte Unternehmen	2.386	7.812
Zinsergebnis	-56.023	-64.036
<b>Funds From Operations (FFO)</b>	<b>40.627</b>	<b>44.027</b>

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 2011 und 31. Dezember 2010 berechnet:

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Buchwert der Immobilien	1.902.129	1.718.215
Immobilien gem. IFRS 5	2.300	0
Wertdifferenz zum Zeitwert	-11.401	-44.906
Marktwert der Immobilien	1.893.028	1.673.309
Beteiligungsbuchwert Co-Investment	70.057	64.670
Wertdifferenz zum Zeitwert	2.746	1.189
Marktwert der Beteiligungen	72.803	65.859
+/- sonstige Aktiva / Passiva	237.915	236.880
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	-1.519.677	-1.376.082
Minderheitenanteile	-1.497	-1.473
NAV	682.572	598.494
Latente Steuer auf Differenz Zeitwert/Buchwert	-7.966	-746
NNAV	674.606	597.748
Wertdifferenz zum Zeitwert der Nettokreditverbindlichkeiten	-11.817	-32.406
NNNAV	662.789	565.343
NAV/Anteil	14,93	15,27
NNAV/Anteil	14,76	15,25
NNNAV/Anteil	14,50	14,43

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 17. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	2011	2010
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	1.820.238	2.109.166
Zugänge aus Erwerb	216.434	4.994
Zugänge aus Erweiterungsinvestitionen	15.439	9.564
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	2.632	0
Abgänge	17.191	303.486
Stand 31.12.	2.032.288	1.820.238
Abschreibungen		
Stand 01.01.	102.023	84.941
Zugänge	29.515	30.448
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	332	0
Abgänge	1.047	13.366
Stand 31.12.	130.159	102.023
Buchwert 01.01.	1.718.215	2.024.225
Buchwert 31.12.	1.902.129	1.718.215
Beizulegender Zeitwert	1.893.028	1.673.309

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

Die zusätzlich ermittelten beizulegenden Zeitwerte bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien basieren vollständig auf den Ergebnissen des zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Gutachters Cushman & Wakefield, der eine Bewertung nach den International Valuation Standards vorgenommen hat. Die Bemessung der Marktwerte stützt sich auf eine dynamische Barwertberechnung der sog. Discounted Cashflow-Methode. Im Allgemeinen wurde eine Cashflow-Periode von zehn Jahren angenommen an deren Ende der Verkauf der Immobilie unterstellt wird. Der für die Bewertung angesetzte Diskontierungssatz setzt sich aus einer risikofreien Rate, die sich aus der durchschnittlichen Umlaufrendite von langfristigen festverzinslichen Bundesanleihen ableiten lässt, sowie einer immobilienpezifischen Risikoprämie zusammen, die die eingeschränkte Fungibilität von Immobilieninvestitionen im Verhältnis zu fungibleren Anlageformen wie Aktien oder Renten widerspiegelt. Die in Ansatz gebrachte durchschnittliche Umlaufrendite für die letzten zehn Jahre (2002 bis 2011) betrug 3,70% (Vorjahr 4,0%). Die immobilienpezifische Risikoprämie lag in einer Spannweite von 1,30% bis 3,30% (Vorjahr 2,25% bis 2,50%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz betrug gleichlautend zum Vorjahr 6,25% bis 6,50%.

Für die Durchführung von Impairmenttests auf Investment Properties gemäß IAS 36 werden die Buchwerte der 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 die Planung zum Verbleib der Immobilie im Konzern, die sich daraus ergebenden prognostizierten Cashflows und die auf Grund unseres konzerneigenen Asset Managements gegenüber der Standardbewertung reduzierten Verwaltungskosten ins Gewicht. Im Weiteren erfolgte die Ermittlung eines sachgerechten vermögenswertspezifischen Kapitalisierungszinssatzes nach den Kriterien des IAS 36 A17.

Neben der bereits im Risikobericht dargestellten Sensitivitätsanalyse für die Zeitwerte haben wir eine Sensitivitätsberechnung für die Nutzungswerte der Immobilien (Seite 51 im Lagebericht) vorgenommen. Daraus ergab sich folgendes Ergebnis:

Sollten sich die Kapitalisierungs- und Diskontierungssätze auf Grund der gesamtwirtschaftlichen bzw. unternehmerischen Situation um 25 Basispunkte erhöhen, würde der den Immobilien beizulegenden Nutzungswert um 93,4 Mio Euro sinken. Reduzieren sich die Zinssätze in gleichlautender Höhe, würde sich der beizulegende Nutzungswert um 101,8 Mio Euro erhöhen.

In den Anschaffungskosten sind zum 31.12.2011 Fremdkapitalzinsen in Höhe von TEUR 2.801 (Vorjahr: TEUR 2.499) enthalten.

#### Veränderung Value in Use der Immobilien

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungsrate		
		+0,25%	0%	-0,25%
Szenarien Veränderung Diskontierungsrate	+0,25%	-93,4 Mio. Euro	-47,2 Mio. Euro	+3,0 Mio. Euro
	0%	-46,6 Mio. Euro	+/-0,0	+51,7 Mio. Euro
	-0,25%	-0,3 Mio. Euro	+48,6 Mio. Euro	+101,8 Mio. Euro

#### 18. Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	2011	2010
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	1.064	1.025
Zugänge	185	39
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	1.249	1.064
Abschreibungen		
Stand 01.01.	545	458
Zugänge	166	119
Abgänge	0	32
Stand 31.12.	711	545
Buchwert 01.01.	519	567
Buchwert 31.12.	538	519

#### 19. Anteile an assoziierten Unternehmen

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

in TEUR	2011	2010
Vermögenswerte		
Schulden	1.574.368	1.373.211
Nettovermögen	292.832	196.056
Erträge		
Aufwendungen	87.372	160.659
Jahresergebnis	78.118	132.699
	9.254	27.960

in TEUR	2011		2010	
	Stimmrechtsanteil	Buchwert	Stimmrechtsanteil	Buchwert
Beteiligungen an:				
DIC Office Balance I (Fonds)	14,0%	34.175	17,0%	27.494
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co.KG	40,0%	21.702	40,0%	21.547
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	20,0%	4.111	20,0%	3.573
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	20,0%	3.958	20,0%	4.263
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	20,0%	3.518	20,0%	3.202
DIC MainTor III GmbH	40,0%	1.275	40,0%	2.590
DIC Opportunistic GmbH	20,0%	1.253	20,0%	1.818
ProDIC GmbH	0%	0	50,0%	113
DIC MainTor Verwaltungs GmbH	40,0%	4	40,0%	5
DIC Development GmbH	20,0%	61	20,0%	63
DIC GMG GmbH	20,0%	0	20,0%	2
		<b>70.057</b>		<b>64.670</b>

Die DIC Asset AG ist mit 20 % am Kapital des Spezialfonds DIC Office Balance I beteiligt und stellt mit dem Ausschussvorsitzenden eines von sieben stimmberechtigten Mitgliedern in dessen Anlageausschuss. Ferner erbringt der Konzern Leistungen im Asset- und Property Management.

Der Konzern hat im ersten Quartal 2011 die über die ProDIC GmbH mittelbar gehaltenen Anteile (12,2%) an dem Fonds „DIC Office Balance I“ weiterplaziert.

## 20. Derivate

Es werden Zinsswaps und Zinsbegrenzungsvereinbarungen in Form von Caps abgeschlossen. Im Rahmen der eingesetzten Swap-Kontrakte zahlt der Konzern feste Zinsen auf einen bestimmten Kapitalbetrag und erhält im Gegenzug dafür variable Zinsen auf denselben Kapitalbetrag. Diese Zinsswaps gleichen die Auswirkungen zukünftiger Veränderungen der Zinssätze auf die Zahlungsströme der zugrunde liegenden variabel verzinslichen Anlagen aus.

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

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzinstrumente:

in TEUR	31.12.2011		31.12.2010	
	Nominalvolumen	Zeitwert	Nominalvolumen	Zeitwert
Aktiva				
Zinssicherungskontrakte (Caps)	20.000	62	10.000	171
Passiva				
Zinssicherungskontrakte (Swaps)	1.065.155	70.254	880.463	58.116

Die Buchwerte der Derivate entsprechen den Marktwerten.

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

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

in TEUR	31.12.2011		31.12.2010	
	Nominalvolumen	Zeitwert	Nominalvolumen	Zeitwert
Aktiva (Cap)				
DIC EB Portfolio GmbH (VJ anteilig)	20.000	62	10.000	171
Passiva (Swap)				
DIC Asset AG	100.000	3.595	0	0
DIC AP Portfolio GmbH	354.800	22.185	337.800	21.229
DIC Objekt Braunschweig GmbH	10.875	361	12.155	147
DIC Objekt Nürnberg GmbH	19.110	177	21.638	660
DIC Objekt Hannover GmbH	17.290	160	18.595	568
DIC OP Portfolio GmbH	250.000	29.384	260.000	23.907
DIC VP Portfolio GmbH	86.500	2.387	86.500	5.273
DIC 25 Portfolio GmbH	68.700	6.555	0	0
DIC 26 Portfolio GmbH	60.000	1.602	71.000	3.685
DIC RMN Portfolio GmbH	18.300	921	21.475	1.345
DIC LB Portfolio GmbH (VJ anteilig)	13.800	137	21.300	13
DIC EB Portfolio GmbH (VJ anteilig)	17.780	837	0	0
DIC RP Portfolio GmbH	48.000	1.953	30.000	1.289
Summe Passiva	1.065.155	70.254	880.463	58.116



Zum 31. Dezember 2011 sind die negativen Marktwerte nach Abzug latenter Steuern mit TEUR 58.806 (Vorjahr TEUR 48.816) im Eigenkapital abgegrenzt. Die Zinssicherungskontrakte haben Restlaufzeiten zwischen neun Monaten und neun Jahren.

in TEUR	Nominal	Zeitwert
Laufzeit < =1 Jahr	146.500	3.988
Laufzeit > 1 Jahr	918.655	66.266

Im Geschäftsjahr 2011 bestanden bei den Beteiligungsgesellschaften, an denen die DIC Asset AG mittelbar und unmittelbar zu 20% und 40% beteiligt ist, Zinssicherungskontrakte in Form von SWAPs und Caps zur Absicherung der zukünftigen variablen Cashflows aus Zinszahlungen. Die abgesicherten aus Sicht der DIC Asset anteiligen Volumina und Zeitwerte stellen sich wie folgt dar:

- Swap Nominalvolumen TEUR 122.456, Zeitwert TEUR -2.010
- Cap Nominalvolumen TEUR 21.811, Zeitwert TEUR 12
- Collar Nominalvolumen TEUR 10.311, Zeitwert TEUR -93

Die Objektgesellschaften zahlen Festzinssätze zwischen 1,40% und 4,55%, dagegen steht eine Verzinsung in Höhe des 1-Monats- oder 3-Monats-Euribor. Die Aufwendungen und Erträge aus der Absicherung der zukünftigen Zahlungsströme werden soweit sie effektive Wertänderungen betreffen von den Objektgesellschaften erfolgsneutral im Eigenkapital abgegrenzt. Die DIC Asset AG weist ihren Anteil in Höhe von TEUR -1.692 (Vorjahr TEUR -2.531) nach Abzug latenter Steuern gemäß IAS 28.39 im Konzerneigenkapital in der Hedging-Rücklage aus.

## 21. Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	2011	2010
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	588	468
Zugänge	3	122
Abgänge	0	2
Stand 31.12.	591	588
Amortisation		
Stand 01.01.	333	247
Zugänge	106	86
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	439	333
Buchwert 01.01.	255	221
Buchwert 31.12.	152	255

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

## 22. Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien

Der Posten beinhaltet eine kurzfristige verbleibende Kaufpreisforderung aus dem Jahr 2011 in Höhe von TEUR 358 (Vorjahr: TEUR 7.967).

## 23. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Im Geschäftsjahr 2011 wurden Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.623 (Vorjahr: TEUR 1.210) gebildet.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2011	2010
Stand 01.01.	1.210	1.393
Zugänge	699	603
Verbrauch	160	97
Auflösung	126	689
Stand 31.12.	1.623	1.210

Es wurden Forderungen in Höhe von TEUR 1.259 (Vorjahr TEUR 1.251) im Geschäftsjahr abgeschrieben.

Zum Bilanzstichtag bestanden keine überfälligen, nicht wertberichtigten Forderungen.

## 24. Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen

Die Forderungen resultieren vornehmlich aus Darlehensgewährungen. Die Darlehen werden mit durchschnittlich 4,5% bis 9,25% pro Jahr verzinst. Detaillierte Angaben zu den Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen sind im Punkt „Rechtsgeschäfte mit nahe stehenden Unternehmen“ Seite 100 dargestellt.

## Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen

in TEUR	IAS 24.9	31.12.2011		31.12.2010	
		Forde- rungen	Verbindlich- keiten	Forde- rungen	Verbindlich- keiten
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	30.447	0	24.342	0
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	22.720	0	21.470	0
DIC HI Portfolio GmbH	b (ii)	21.130	0	7.495	0
DIC MainTor GmbH	b (ii)	20.190	338	0	0
DIC MainTor Zweite Beteiligungs KG	b (ii)	14.754	0	13.666	0
DIC Hamburg Portfolio GmbH	b (ii)	11.743	0	12.101	0
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	b (ii)	1.594	0	2.102	0
DIC MainTor III GmbH	b (ii)	1.418	0	0	0
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	b (ii)	1.260	0	1.499	0
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	b (ii)	1.055	0	849	0
DIC MSREF FF Südwest GmbH	b (ii)	938	0	1.845	0
DIC Office Balance I	b (ii)	741	0	296	0
ProDIC GmbH	b (ii)	0	0	13.563	0
DIC Zeil Portfolio GmbH (*)	b (ii)	0	0	2.674	0
DIC LB Portfolio GmbH (*)	b (ii)	0	0	2.117	0
MSREF Sparks B.V.	b (ii)	0	0	827	0
DIC EB GmbH (*)	b (ii)	0	0	415	0
DIC Projektentwicklung GmbH & Co. KG	b (ii)	0	9	350	0
Sonstige	b (ii)	68	0	71	18
<b>Summe</b>		<b>128.058</b>	<b>347</b>	<b>105.682</b>	<b>18</b>

(\*) zum Bilanzstichtag vollkonsolidiert

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

Der Ausweis betrifft anrechenbare Steuern und Rückforderungen aus Körperschaftsteuer.

## 26. Sonstige Forderungen

in TEUR	Nominal	Zeitwert
Kautionen	2.017	2.017
Forderungen „Mietfreie Zeit“	1.807	1.291
Umsatzsteuer	486	349
Debitorische Kreditoren	27	27
Übrige	53	271
	<b>4.390</b>	<b>3.955</b>

## 27. Sonstige Vermögenswerte

Der Posten berücksichtigt vor allem vorausbezahlte Erbbauzinsen in Höhe von TEUR 1.297 (Vorjahr: TEUR 1.313), die bei der DZ Bank für die Bedienung von Verbindlichkeiten aus Derivaten zweckbestimmten Mittel in Höhe von TEUR 3.500 und andere vorausbezahlte Kosten wie z.B. Versicherungsprämien.

## 28. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

Das Guthaben steht der Gesellschaft zur freien Verfügung.

## 29. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei den im Geschäftsjahr 2011 ausgewiesenen Verkaufsobjekten handelt es sich um zwei Objekte und zwei in Teileigentum befindliche Wohnungen aus unserem Commercial Portfolio, Region Ost, deren Veräußerung bzw. Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für 2012 vorgesehen ist. Die noch erforderlichen Maßnahmen zur Vollendung des Plans deuten darauf hin, dass es unwahrscheinlich ist, dass sich der Plan wesentlich ändert oder zurückgezogen wird.

Die mit den langfristigen Vermögenswerten im Zusammenhang stehenden Finanzierungsverbindlichkeiten betragen TEUR 2.231. Sie werden zur Rückzahlung fällig, sobald die Kaufpreiszahlung und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für die Objekte stattgefunden hat.

## 30. Eigenkapital

### a. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Muttergesellschaft DIC Asset AG hat sich im Zuge der am 15. März 2011 beschlossenen Kapitalerhöhung von TEUR 39.187 auf TEUR 45.719 zum Bilanzstichtag erhöht. Es wurden 6.531.249 neue Aktien aus dem von der Hauptversammlung am 5. Juli 2010 beschlossenen genehmigten Kapital ausgegeben, so dass zum Bilanzstichtag 45.718.747 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 ausgegeben sind. Unterschiedliche Aktiegattungen 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 EUR 22.859.000,00 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.

## 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 EUR 19.590.000,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich. 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 beigelegt, die den Inhaber berechtigen, nach Maßgabe

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

Die Wandelanleihebedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem früheren Zeitpunkt) vorsehen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Teilschuldverschreibung bei Wandlung auszugebenden Stückaktien der Gesellschaft darf den Nennbetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen. § 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, den Gläubigern der Schuldverschreibung ganz oder teilweise anstelle der Zahlung eines fälligen Geldbetrags neue Aktien oder eigene Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Die 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 Wandlungs-

pflichten 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 2011 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

#### e. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt TEUR 614.312 (Vorjahr: TEUR 569.288). Sie enthält das Agio aus der Ausgabe von Aktien. Der Anstieg um TEUR 45.024 gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Anfang 2011 vorgenommenen Kapitalerhöhung. Im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung fielen Transaktionskosten in Höhe von TEUR 1.020 an. Diese wurden nach Abzug der latenten Steuern in Höhe von TEUR 325 gegen die Kapitalrücklage verrechnet.

#### f. Hedging-Rücklage

Zum Bilanzstichtag ergaben sich aus Cashflow Hedge-Verträgen von vollkonsolidierten Unternehmen nach Abzug latenter Steuern in Höhe von TEUR 11.056 (Vorjahr: TEUR 9.203) unrealisierte Verluste in Höhe von TEUR 58.806 (Vorjahr: TEUR 48.816) sowie aus Cashflow Hedge-Verträgen von assoziierten Unternehmen nach Abzug latenter Steuern in Höhe von TEUR 318 (Vorjahr: TEUR 291) unrealisierte Verluste in Höhe von TEUR 1.692 (Vorjahr TEUR 1.547) vgl. Textziffer 20 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	2011	2010
Konzernjahresüberschuss	10.602	16.465
Gewinn-/Verlustvortrag	28.243	23.620
Gewinnausschüttung	-16.001	- 11.757
Gewinnanteile Konzernfremder	-105	- 85
Konzernbilanzgewinn	22.739	28.243

#### 31. Verzinsliche Finanzschulden

Die Zeitwerte der festverzinslichen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cashflows, die mit Zinssätzen aus der Zinsstrukturkurve per 31.12.2011 ermittelt wurden. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde gemäß IAS 39 AG78 zudem die aktuelle Marktentwicklung berücksichtigt, so dass sich die Marge von 1,25% auf 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 Tabelle auf der nächsten Seite 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 1,01% (Vorjahr: 0,97%). Die festverzinslichen Finanzschulden werden mit einem Durchschnittszins von rd. 4,69% (Vorjahr: 4,62%) verzinst.

Die DIC Asset AG hat im Mai 2011 eine Unternehmensanleihe in Höhe von 70,0 Mio. Euro mit einem Kupon von 5,875% begeben. Die Laufzeit der Anleihe beträgt fünf Jahre. Am 16. Mai 2011 erfolgte nach der Erstplatzierung die Aufnahme des regulären Handels am Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.

Die verzinslichen Finanzschulden sind im Berichtsjahr mit Ausnahme unserer Unternehmensanleihe TEUR 68.589 (Vorjahr TEUR 0) und einer Verbindlichkeit gegenüber der Provinzial Rheinland Lebensversicherung AG von (TEUR 8.750, Vorjahr TEUR 8.750) sämtlich durch Grundschulden besichert. Zur Besicherung des Darlehens von der Provinzial Rheinland Lebensversicherung AG wurden die Rechte und Ansprüche aus den Anteilen am Grund- bzw. Stammkapital der Objektgesellschaften des Frspa-Portfolios erstrangig verpfändet.

### Zeitwerte festverzinslicher und variabler Finanzschulden

in TEUR	31.12.2011		31.12.2010	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Langfristige (> 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	234.959	234.959	182.804	182.804
Festverzinsliche Finanzschulden	1.089.795	1.094.466	1.057.001	1.074.986
	1.324.754	1.329.425	1.239.805	1.257.790
Kurzfristige (< 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	59.218	59.218	48.854	48.854
Festverzinsliche Finanzschulden	135.705	138.872	87.423	101.843
	194.923	198.090	136.277	150.697
	1.519.677	1.527.515	1.376.082	1.408.487

### Fristigkeiten festverzinslicher und variabler Finanzschulden

in TEUR	31.12.2011			31.12.2010		
	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz in % (festverzinsliche Finanzschulden)	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz in % (festverzinsliche Finanzschulden)
< 1 Jahr	59.218	135.705	5,36%	48.854	87.423	4,86%
1 - 5 Jahre	194.005	938.425	4,70%	167.490	963.183	4,90%
> 5 Jahre	40.954	151.370	3,99%	15.314	93.818	2,84%
	294.177	1.225.500		231.658	1.144.424	

### 32. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 5.323 (Vorjahr TEUR 3.451) resultieren in Höhe von TEUR 2.329 (Vorjahr TEUR 1.934) aus Nebenkostenabgrenzungen sowie aus der Inanspruchnahme von Dienstleistungen. Sie sind innerhalb eines Jahres fällig.

### 33. Rückstellungen

Mit ehemaligen und gegenwärtigen Aktionären der DIC Asset AG führt die Gesellschaft einzelne Rechtsstreitigkeiten, die auf Anfechtungs- und ähnliche Klagen einzelner Minderheitsaktionäre zurückgehen. Für die Kosten der Rechtsstreitigkeiten sind TEUR 33 (Vorjahr TEUR 22) zurückgestellt.

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

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Gewerbesteuer	917	805
Körperschaftsteuer	892	2.059
Kapitalertragsteuer	277	0
	2.086	2.864

### 35. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Kautionen	2.264	2.189
Erhaltene Anzahlungen auf Mieten	1.888	1.844
Ausstehende Rechnungen	1.828	3.588
Tantiemen	1.491	1.158
Umsatzsteuer	1.310	1.084
Sicherheitseinbehalte	585	169
Grunderwerbsteuer	530	362
Prüfungskosten	435	452
Anteilsbasierte Vergütungen	292	393
Urlaubsvergütungen	245	189
Aufsichtsratsvergütungen	237	204
Steuerberatungskosten	172	158
Übrige	1.079	1.042
	12.356	12.832

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

Die erfolgsabhängigen Vergütungsvereinbarungen mit den Vorstandsmitgliedern werden von der Gesellschaft als aktienkursorientiertes Vergütungsmodell behandelt. Die beiden Vorstandsmitglieder halten Ende 2011 Optionen auf 155.000 so genannte „virtuelle Aktien“ der Gesellschaft. Voraussetzung für die Ausübung dieser Optionen ist der Ablauf von drei bzw. vier Dienstjahren als Vorstandsmitglied bei der DIC Asset AG. Die Gesellschaft bewertet den beizulegenden Zeitwert zum 31.12.2011 mit EUR 2,80 je Option für Herrn Höller und EUR 1,41 für Tranche I sowie EUR 1,26 für Tranche II je Option für Herrn Koch. Diese Bewertung erfolgt unter Anwendung des Black-Scholes-Optionspreismodells.

Die wesentlichen Parameter für das Bewertungsmodell sind der Aktienpreis am Bilanzstichtag von EUR 5,36, der Ausübungspreis von EUR 2,90 für Herrn Höller bzw. gemäß vertraglicher Vereinbarung von EUR 6,00 für Herrn Koch, die Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrendite von 38,20% und der laufzeitabhängige jährliche risikofreie Zinssatz von 0,91% und 1,29%. Die Volatilität gemessen an der Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrenditen basiert auf statistischen Analysen der täglichen Aktienkurse der letzten zwei Jahre.

Auf Grund des Aktienkursrückgangs gegenüber dem Vorjahr wurden im Berichtsjahr TEUR 101 ertragswirksam erfasst. Dies stellt eine Transaktion mit einer nahestehenden Person i.S.d. IAS 24.9e 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" auf Seite 107. Hinsichtlich der Angaben zu einzelnen Mitgliedern vgl. Ausführungen zu den Aufsichtsratsvergütungen im Vergütungsbericht.

### 36. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

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

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

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

Die nachfolgenden Tabellen auf Seite 94 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).

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 2011 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	

Die entsprechenden Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.11	Wertansatz nach IAS 39			Fair Value 31.12.11
			(Fortge- führte) Anschaf- fungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	
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 nahe stehenden Unternehmen	FLAC	347	347			347
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	12.356	12.356			12.356
Verbindlichkeiten im Zus. mit zur Veräußerung geh. Finanzinvestitionen	FLAC	2.231	2.231			2.231
Summe	FLAC	1.539.934	1.539.934			1.547.772

in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.10	Wertansatz nach IAS 39			Fair Value 31.12.10
			(Fortge- führte) Anschaf- fungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	
AKTIVA						
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	LaR	7.967	7.967			7.967
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	2.635	2.635			2.635
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	LaR	105.682	105.682			105.682
Sonstige Forderungen	LaR	3.955	3.955			3.955
Sonstige Vermögenswerte	FAHFT	171			171	171
Sonstige Vermögenswerte	LaR	1.876	1.876			1.876
Flüssige Mittel	LaR	117.292	117.292			117.292
Summe	LaR	239.407	239.407			239.407
PASSIVA						
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.239.804	1.239.804			1.257.790
Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.	58.116		57.993	123	58.116
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	136.278	136.278			150.697
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.451	3.451			3.451
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	FLAC	18	18			18
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	12.832	12.832			12.832
Summe	FLAC	1.392.383	1.392.383			1.424.788

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

in TEUR	Zinsertrag		Zinsaufwand	
	2011	2010	2011	2010
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten (LaR)	7.898	6.416		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC)			37.488	35.649



Das Vorjahr der Bewertungsstufen stellt sich wie folgt dar

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

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

in TEUR	2011	2010
Finanzielle Vermögenswerte (FAHFT)	-281	18
Derivate	-125	-23

Nettogewinne bzw. -verluste aus Derivaten setzen sich aus Gewinnen aus dem nicht dem Cashflow-Hedge unterliegenden SWAP (TEUR 123) und den Verlusten aus dem ineffektiven Teil aus zwei Cashflow-Hedges (TEUR -249) zusammen.

## ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds bezieht alle in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mittel, d.h. Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind, ein.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt.

Investitions- und Finanzierungsvorgänge, welche nicht zu einer Veränderung von Zahlungsmitteln oder Zahlungsmitteläquivalenten geführt haben, sind nicht Bestandteil der Kapitalflussrechnung.

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

Neben einer Vielzahl von Objektmaßnahmen, die vorwiegend der Verbesserung, Erneuerung und Sicherung des Immobilienbestands dienen, zielen Investitionen in neue Objekte – wie der Zugang der Einzelhandelsobjekte in Bremen, Chemnitz und Duisburg sowie der Ankauf der zuvor von MSREF an den Portfolien Ebay, Berlin und Zeil gehaltenen 50% – vornehmlich auf den Ausbau des Immobilienportfolios. In diesem Zusammenhang aufgetretene Cashflows aus Zu- und Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Cashflow

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

Wir haben den Ankauf der ehemaligen 50%-Beteiligung von MSREF in der Kapitalflussrechnung als Anteilsankauf dargestellt, denen ein Kaufpreis von 14,5 Mio. Euro zugrunde lag. Grundsätzlich betrachten wir dieses Geschäft jedoch als eine Investition in Immobilien, also als ein Erwerb eines Vermögenswertes bzw. einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinn des IFRS 3 darstellen. Im Rahmen des Erwerbsvorgangs wurden rd. 91 Mio. Euro in Immobilien investiert und Finanzverbindlichkeiten von rd. 70 Mio. Euro übernommen. Im Weiteren wurden Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den Gesellschaften und den Gesellschaftern in Höhe von 4,5 Mio. Euro ausgeglichen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist geprägt durch den Mittelzufluss im Zuge der Kapitalerhöhung (52 Mio. Euro), der Etablierung der Unternehmensanleihe (70 Mio. Euro), der Aufnahme langfristiger Darlehen, insbesondere zur Finanzierung der Erwerbe im DIC 25 Portfolio (80 Mio. Euro) und der Einzelerwerbe (11 Mio. Euro), den Mittelabfluss aus der Regeltilgung von Darlehen und Sondertilgung im Zusammenhang mit Verkäufen (129 Mio. Euro) sowie aus der Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2010 (16 Mio. Euro).

## 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.

Das Wachstum des Konzerns bezogen auf das Immobilienportfolio, die Integration der DIC Onsite, die steigenden Mitarbeiterzahlen sowie die Erweiterung des Investitionsspektrums haben sukzessive zu Veränderungen in der Unternehmensorganisation und -steuerung geführt. Die bisher im Vordergrund stehende Segmentabgrenzung nach dem Wertschöpfungspotenzial der Investitionen (Core plus und Value added) hat an Bedeutung verloren. Die Steuerung des Konzerns und dementsprechend die interne Berichterstattung an die Hauptentscheidungsträger erfolgt primär nach Regionen, wobei die Bestandsimmobilien als Commercial Portfolio und die Beteiligungen als Co-Investments zusammengefasst werden. Auch die ermittelten Bilanz- und GuV-orientierten Kennzahlen, die ursprünglich auf Grund IAS 14 definiert und beibehalten wurden, wurden nach und nach in der internen Unternehmenssteuerung durch operative Kennzahlen ergänzt bzw. ersetzt.

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.

### 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-Investment	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

Der Unterschied zwischen den annualisierten Mieten und den Mieteinnahmen gemäß GuV in Höhe von TEUR 8.145 beim Commercial Portfolio resultiert überwiegend aus der neunmonatigen quotalen Berücksichtigung der Portfolien Ebay, Berlin und Zeil sowie aus den unterjährig beginnenden und endenden Mietverträgen.

### Segmentvermögen 31.12.2011

In TEUR	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	2001,8
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

### Annualisierte Miete der Geschäftssegmente 2010

In TEUR	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt	Mieteinnahmen (GuV)
Commercial Portfolio	8.348	8.885	30.213	36.689	25.186	109.321	124.941
Co-Investments	3.033	2.177	5.911	3.182	5.290	19.593	
	11.381	11.062	36.124	39.871	30.477	128.914	

Der Unterschied zwischen den annualisierten Mieten und den Mieteinnahmen gemäß GuV in Höhe von TEUR 15.667 resultiert vor allem aus der um die Fondsobjekte und um Verkaufsobjekte bereinigten Werten bei der annualisierten Mieten.

### Segmentvermögen 31.12.2010

In TEUR	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 2010	Gesamt 2009
Anzahl Objekte	53	39	57	61	77	288	318
Marktwert (in Mio. Euro)	182,9	158,6	610,2	626,2	423,9	2.001,8	2.192,2
Mietlaufzeit*	5,6 Jahre	3,6 Jahre	6,8 Jahre	5,5 Jahre	4,2 Jahre	5,4 Jahre	5,6 Jahre
Mietrendite*	6,4%	7,0%	6,2%	6,4%	7,3%	6,6%	6,6%
Leerstandsquote*	14,2%	16,4%	16,2%	14,4%	11,9%	14,3%	13,3%

\* operative Kennzahlen ohne Projektentwicklungen

#### Überleitung Marktwert 2011 – Buchwert Finanzimmobilien

in 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
	<b>1.902,1</b>	1.718,2

#### Überleitung Marktwert 2010 – Buchwert Finanzimmobilien

in EUR	2010	2009
Marktwert	2.001,8	2.192,2
abzgl. Co-Investments	331,7	269,7
zzgl. Zeitwertdifferenz	44,9	99,8
zzgl. Minderheiten	3,2	1,9
	<b>1.718,2</b>	2.024,2

#### Leasingverhältnisse

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

Zum Bilanzstichtag waren Investment Properties mit einem Buchwert von TEUR 1.902.129 (Vorjahr: TEUR 1.718.215) im Rahmen des Operating Leasings vermietet. Hinsichtlich der gemäß IAS 17.56 und 57 geforderten Angaben zu den kumulierten Abschreibungen, Abschreibungskosten der Periode verweisen wir auf die Angaben in Nr. 17 „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“. Aus bestehenden Mietverträgen mit Dritten wird die DIC Asset AG folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

in TEUR	2011	2010
Bis 1 Jahr	116.640	102.428
1 bis 5 Jahre	237.746	281.671
Über 5 Jahre	214.413	183.455
	<b>568.799</b>	567.554

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

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

Der Gesamtaufwand für Operating Leasing betrug TEUR 773 (Vorjahr: TEUR 600). Die Operating Leasing-Vereinbarungen beziehen sich vorrangig auf gemietete Kraftfahrzeuge. Aus bestehenden unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen wird die DIC Asset AG folgende Mindestleasingzahlungen leisten.

in TEUR	2011	2010
Bis 1 Jahr	343	355
1 bis 5 Jahre	430	245
Über 5 Jahre	0	0
	<b>773</b>	600

## 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

Ein Kreditrisiko ist der unerwartete Verlust an Zahlungsmitteln oder Erträgen. Dieser tritt insbesondere ein, wenn der Schuldner nicht in der Lage ist, seinen Verpflichtungen innerhalb der Fälligkeit nachzukommen oder wenn die als Sicherheit dienenden Vermögenswerte an Wert verlieren. Der Konzern könnte dementsprechend Verluste erleiden, wenn sich die Bonität der Kunden verschlechtert oder sie ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen. Durch regelmäßige Bonitätsanalysen im Zusammenhang mit Neu- und Anschlussvermietungen, sowie aktives Debitorenmanagement schränken wir das Risiko ein.

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-Mieterverträge erwirtschaften im Jahr ca. 39% der gesamten Mieterlöse.

Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Zu Wertberichtigungen auf Kundenforderungen siehe Textziffer 23.

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

Das maximale Kontrahentenrisiko mit einem einzelnen Vertragspartner beträgt zum Stichtag 295 Mio. Euro (Vorjahr 412 Mio. Euro).

#### Liquiditätsrisiko

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

Das Liquiditätsrisiko, welchem der DIC Asset-Konzern aus seinen Finanzinstrumenten ausgesetzt ist, setzt sich aus Verpflichtungen aus vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen für originäre finanzielle Verbindlichkeiten und dem Liquiditätsrisiko aus derivativen Finanzinstrumenten zusammen. Ferner bestehen Risiken bei Darlehen, die zur Prolongation vorgesehen sind und ggf. nicht verlängert werden können, Verzögerungen bei Verkaufsaktivitäten sowie ggf. höherem Eigenkapitalbedarf bei Neufinanzierungen.

Ein weiteres grundsätzliches Risiko ergibt sich aus den Kreditverträgen, in denen Covenants wie zum Beispiel Loan to Value (LtV), Debt Service Cover Ratio (DSCR) oder Interest Cover Ratio (ISCR) vereinbart sind. Covenantbrüche, das heißt die Überschreitung der definierten Schwellenwerte, können dazu führen, dass Sondertilgungen oder Sicherheits hinterlegungen 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 2011 wurden alle Coven-

antsvereinbarungen eingehalten. Für 2012 erwarten wir keine Covenantbrüche.

Für die Deckung des Liquiditätsbedarfs stehen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von insgesamt TEUR 100.244 (Vorjahr TEUR 117.292) zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt der Konzern über bislang nicht ausgenutzte Kreditlinien für Capex- und TI-Maßnahmen in Höhe von insgesamt TEUR 15.929 (Vorjahr TEUR 16.114).

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

in TEUR	2012	2013 bis 2016	2017 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	215.576	1.160.969	212.763
Kurzfristige Finanzschulden	194.923		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.323		
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	347		
Sonstige Verbindlichkeiten	12.356		
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	2.231		
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	25.060	26.357	2.737
	<b>455.816</b>	<b>1.187.326</b>	<b>215.500</b>

Die Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2011	2012 bis 2015	2016 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	27.011	1.210.184	119.950
Kurzfristige Finanzschulden	139.247		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.451		
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	18		
Sonstige Verbindlichkeiten	12.832		
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	31.919	64.785	
	<b>380.736</b>	<b>1.274.969</b>	<b>119.950</b>

### Zinsrisiko

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

Zur Optimierung des Zinsergebnisses wurden im Geschäftsjahr 2011 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 zugrunde, dass sich Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung 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 Marktzinsniveau hätte zum Bilanzstichtag folgende Auswirkungen auf das Ergebnis bzw. Eigenkapital nach Berücksichtigung latenter Steuer gehabt:

in TEUR	2011		2010	
	+100 Bp	-100 Bp	+100 Bp	-100 Bp
Ergebniseffekt aus variabel verzinslichen Finanzschulden	-2.910	+2.910	-2.525	+2.525
Ergebniseffekt aus Finanzderivaten (Caps)	+121	0	+563	+56
Eigenkapitaleffekt aus Finanzderivaten (Swaps)	+38.523	-20.149	+25.129	-15.027

### HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die DIC Asset AG hat in Höhe ihres Geschäftsanteils von 20% an der DIC HI Portfolio GmbH eine Garantieerklärung gegenüber der Deutschen Pfandbriefbank (PBB) abgegeben, in der sie anteilig eine Höchstbetragsgarantie von insgesamt TEUR 2.000 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 TEUR 740 gegenüber der PBB abgegeben.

Die DIC Asset AG hat eine unbefristete, selbstschuldnerische und unbedingte Bürgschaft zwecks Erbringung von Bau- und Planungsleistungen für die DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 3.000 gegenüber der Grundstücksgesellschaft OPER GbR, Frankfurt am Main, abgegeben. Die Vertragserfüllungsbürgschaft verfällt, wenn die Endabnahme des zu erstellenden Bauvorhabens erfolgt ist oder das Bauvorhaben als von der Grundstücksgesellschaft OPER GbR abgenommen gilt.

Des Weiteren wurde eine Patronatserklärung für die Tochtergesellschaften des „At Equity“ einbezogenen assoziierten Unternehmens DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH gemäß dem Geschäftsanteil von 20% der jeweiligen rückständigen Verpflichtung der Kreditnehmer in Höhe von TEUR 10.706 abgegeben.

Die DIC Objekt Zeppelinheim GmbH (100%ige Tochtergesellschaft der DIC Asset AG) hat mit Notarvertrag vom 14. Dezember 2011 ein Büroobjekt in Zeppelinheim zum Kaufpreis von rd. 20,1 Mio EUR erworben. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist für das erste Quartal 2012 geplant.

Es besteht zwischen der DIC Asset AG, deren 100%iger Tochter DIC Onsite GmbH und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA ein Untermietvertrag, aus dem sich ab dem 1. August 2007 eine Zahlungsverpflichtung von jährlich TEUR 150 netto für die DIC Asset AG und TEUR 111 für die DIC Onsite GmbH ergibt. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis 31.10.2014. Wenn der Mietvertrag nicht spätestens zwölf Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird, verlängert er sich um weitere zwölf Monate.

Weitere finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Operating Leasingverträgen für Kraftfahrzeuge, bei denen die Gesellschaft Leasingnehmer ist. Vgl. hierzu „Leasingverhältnisse“ S. 97.

Es bestehen insgesamt Investitionsverpflichtungen für Maßnahmen an Portfolioobjekten in Höhe von 3,2 Mio. Euro, von denen bis zum 31.12.2011 rund 2,6 Mio. Euro in Auftrag gegeben wurden. Im Geschäftsjahr 2011 wurden davon 1,8 Mio Euro durchgeführt bzw. beauftragt, wovon bis zum 31.12.2011 1,5 Mio. Euro abgerechnet waren. Für das Geschäftsjahr 2012 sind weitere Investitionen von 0,6 Mio. Euro geplant. Damit sind die vertraglichen Investitionsverpflichtungen erfüllt.

## KAPITALMANAGEMENT

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

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

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.

in TEUR	2011	2010
Eigenkapital	624.190	587.080
Bilanzsumme	2.248.146	2.049.973
Eigenkapitalquote	27,8%	28,6%

Die Eigenkapitalquote hat sich unter anderem wegen der Investitionen in Immobilien (rd. 200 Mio Euro) und dem daraus resultierenden Anstieg der Bilanzsumme sowie durch die Erhöhung der negativen Hedging-Rücklage mit entsprechendem Eigenkapitalverzehr reduziert.

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

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

Die Gesellschaft hat über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen einen Abhängigkeitsbericht aufgestellt. In diesem Bericht sind alle Rechtsgeschäfte, welche die Gesellschaft oder ihre Tochterunternehmen 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 STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

### Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA

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

Die Gesellschaft erbringt derzeit für insgesamt 73 Objektgesellschaften – darunter auch solche, die mehrheitlich von der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA gehalten werden – allgemeine Dienstleistungen der Grundstücks- und Gebäudeverwaltung (unter Einschluss der Begleitung von Neuvermietungen) sowie im Bereich des technischen Gebäudemanagements. Die Summe der von der Gesellschaft hierfür im Jahre 2011 vereinnahmten Vergütungen betrug TEUR 5.310 (Vorjahr TEUR 3.543). Davon entfiel auf von Gesellschaften der Deutsche Im-

mobilen Chancen AG & Co. KGaA-Gruppe gezahlte Vergütung ein Betrag von TEUR 9 (Vorjahr TEUR 7).

Die Gesellschaft steht der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA mit einem Kontokorrentdarlehen zur Verfügung. Als Zinsen sind 6% p.a. nachschüssig vereinbart. Als Sicherheit für die Kreditinanspruchnahme hat die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA der Gesellschaft ihren 10%igen Anteil am Kapital der Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG verpfändet. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie belief sich zum 31. Dezember 2011 auf TEUR 17.971 (Vorjahr TEUR 16.954). Für die zur Verfügung gestellten Tagesgelder erhielt die DIC Asset AG im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von TEUR 1.017 (Vorjahr TEUR 960). Die vereinbarten Konditionen waren nicht schlechter als die Konditionen, welche die Gesellschaft bei einer vergleichbaren Geldanlage erzielt hätte. Aus diesem Grunde waren Leistung und Gegenleistung bei jedem Geschäft ausgeglichen.

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

in TEUR	2011	2010
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG	132	124
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG	79	75
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG	66	64

Des Weiteren besteht zwischen der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA und der DIC Asset AG sowie deren 100%iger Tochtergesellschaft DIC Onsite GmbH ein Untermietverhältnis in Bezug auf die von der DIC Asset AG und der DIC Onsite GmbH

genutzten Büroflächen am Standort Frankfurt, da die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA als Generalmieter für sämtliche von Gesellschaften der DIC-Gruppe angemieteten Flächen in der Frankfurter Konzernzentrale auftritt. Die Höhe der Miete orientiert sich an der von der DIC Asset AG und der DIC Onsite GmbH tatsächlich belegten Fläche und wird mit dem gleichen Quadratmeterpreis weiterberechnet, der Bestandteil des Generalmietvertrages der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA ist. Für das Jahr 2011 belief sich die an die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA entrichtete Miete auf TEUR 260 (Vorjahr TEUR 261). Der Mietzins war aus der Sicht der DIC Asset AG ortsüblich und angemessen. Eine Anmietung bei einem fremden Unternehmen hätte nicht zu niedrigeren Aufwendungen geführt. Aus diesem Grunde waren auch in diesem Fall Leistung und Gegenleistung ausgeglichen.

#### DIC Projektentwicklung GmbH & Co KG

Die DIC Projektentwicklung GmbH & Co. KG, an der die DIC 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 um weitere Verwaltungsdienstleistungen einschließlich IT-Dienstleistungen.

Die Vergütung für die Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen, Controlling und Administration in Abhängigkeit vom Aufwand betrug im Jahre 2010 TEUR 18 (Vorjahr TEUR 18) für Leistungen zugunsten der DIC Asset AG und TEUR 802 (Vorjahr TEUR 641) für Leistungen zugunsten von Gesellschaften des DIC Asset Konzerns. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus Preis Anpassungen, die seit 1. Januar 2011 wirksam sind.

Zusätzlich erbringt die DIC Projektentwicklung 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. Im Jahr 2011 wurden die TEUR 54 vergütet, für die bereits im Vorjahr eine Rückstellung in gleicher Höhe gebildet worden war. Weitere Vergütungen sind bis zum 31. Dezember 2011 nicht erfolgt, es wurde auch keine neue Rückstellung gebildet. Dieser Vergütungsansatz war aus Sicht der DIC Asset AG angemessen. Ein Einkauf dieser Dienstleistungen am Markt hätte nicht zu niedrigeren Kosten geführt.

#### DIC Opportunistic GmbH

Die DIC Asset AG hat gemäß Darlehensvertrag vom 17. Dezember 2008 und seinen Nachträgen der DIC Opportunistic GmbH ein Darlehen gewährt. Dieses Darlehen beträgt zum 31.12.2011 TEUR 19.551 (Vorjahr TEUR 14.352). Es hat eine feste Laufzeit bis 30. Juni 2012 und wird mit 7,25% p.a. verzinst. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von TEUR 1.199 (Vorjahr TEUR 1.029). Die vereinbarten Konditionen waren nicht schlechter als die Konditionen, welche die Gesellschaft bei einer vergleichbaren Geldanlage erzielt hätte. Aus diesem Grunde waren Leistung und Gegenleistung bei jedem Geschäft ausgeglichen.

Die DIC OF Reit 2 GmbH (100%ige Tochter der DIC Asset AG) hat mit Vertrag vom 1. April 2008 der DIC Opportunistic GmbH ein Darlehen gewährt. Das Darlehen hat eine unbestimmte Laufzeit. Es wird mit 8% p.a. verzinst. Die Zinsen sind quartalsweise nachschüssig zu entrichten. Zum 31.12.2011 beträgt das Darlehen TEUR 10.896 (Vorjahr TEUR 9.990). Im Geschäftsjahr 2011 wurden für die Darlehensgewährung Zinsen in Höhe von TEUR 795 (Vorjahr TEUR 722) abgerechnet. Die vereinbarten Konditionen waren nicht schlechter als die Konditionen, welche die Gesellschaft bei einer vergleichbaren Geldanlage erzielt hätte. Aus diesem Grunde waren Leistung und Gegenleistung bei jedem Geschäft ausgeglichen.

#### **DIC HI Portfolio GmbH**

Die DIC Asset AG und ihre Tochtergesellschaft DIC OF Reit 2 GmbH haben mit Darlehensvertrag vom 12. Dezember 2008 und seinen Nachträgen der DIC HI Portfolio GmbH ein Darlehen mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2012 gewährt. Dieses Darlehen beträgt zum 31.12.2011 TEUR 3.099 (Vorjahr TEUR 6.645). Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhält die DIC Asset AG Zinsen in Höhe von 7,25% p.a.

Basierend auf dem Darlehensvertrag vom 15. Juni 2011 hat die DIC Asset AG der HI Portfolio GmbH ein Darlehen in Höhe von TEUR 11.340 bis zum 30. Juni 2012 gewährt. Zum 31.12.2011 beträgt das Darlehen TEUR 11.812 (Vorjahr 0). Es wird mit 7,25% p.a. verzinst. Im Weiteren werden Salden in laufender Rechnung in Höhe von TEUR 246 (Vorjahr TEUR 801) mit 6% und in Höhe von TEUR 6.035 mit 8% p.a. verzinst. Im Geschäftsjahr 2011 fielen insgesamt Zinsgutschriften in Höhe von TEUR 1.055 (Vorjahr TEUR 534) an. Die vereinbarten Konditionen waren nicht schlechter als die Konditionen, welche die Gesellschaft bei einer vergleichbaren Geldanlage erzielt hätte. Aus diesem Grunde waren Leistung und Gegenleistung bei jedem Geschäft ausgeglichen.

#### **DIC Hamburg Portfolio GmbH**

Die DIC Asset AG und ihre Tochtergesellschaft DIC OF Reit 2 GmbH haben mit Darlehensvertrag vom 28. Februar 2008 und seinen Nachträgen der DIC Hamburg Portfolio GmbH ein Darlehen mit einer festen Laufzeit bis 31. Dezember 2012 gewährt. Dieses Darlehen beträgt zum 31.12.2011 TEUR 11.419 (Vorjahr TEUR 11.999). Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhält die DIC Asset AG Zinsen in Höhe von 7,25% p.a. Im Weiteren werden Salden aus laufender Rechnung in Höhe von TEUR 206 (Vorjahr TEUR 218) mit 8% p.a. verzinst. Im Geschäftsjahr 2011 fielen insgesamt Zinsgutschriften in Höhe von TEUR 922 (Vorjahr TEUR 875) an. Die vereinbarten Konditionen waren nicht schlechter als die Konditionen, welche die Gesellschaft bei einer vergleichbaren Geldanlage erzielt hätte. Aus diesem Grunde waren Leistung und Gegenleistung bei jedem Geschäft ausgeglichen.

#### **DIC 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 28. Dezember 2012. Die DIC MainTor GmbH hat ihre Anteile an der DIC MainTor Porta GmbH als Sicherheit für dieses Darlehen verpfändet. Zum Bilanzstichtag valutierte dieses Darlehen mit TEUR 20.155.

#### **DIC Office Balance I**

Aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrages betreffend Asset- und Propertymanagement erzielte die DIC Fund Balance GmbH Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren in Höhe von TEUR 1.642 (Vorjahr 248) für Leistungen an den Spezialfonds DIC Office Balance I.

#### **ProDIC GmbH**

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

Das Darlehen einschließlich Zinsen wurde im Februar 2011 von der ProDIC GmbH an die DIC Asset AG in voller Höhe zurückbezahlt.

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

Die DIC Asset AG hat sich für die Jahre 2003 bis 2005 gegenüber der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, der alleinigen Komplementärin der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, zu einem Ersatz von 50% der Kosten verpflichtet, die der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG für die Beschäftigung von Vorstandsmitgliedern entstehen, die ihre Tätigkeit ganz oder teilweise auch für die DIC Asset AG ausüben. Mit Ausnahme der Nebenleistungen erhalten seit Anfang 2006 sämtliche Vorstandsmitglieder der DIC Asset AG ihre Tätigkeit bei der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs- AG ausschließlich von dieser vergütet. Für die von Herrn Ulrich Höller aufgewandten Nebenleistungen für das Geschäftsjahr 2011 belief sich der Erstattungsbetrag auf TEUR 16 (Vorjahr TEUR 15).

Auf Grund des „German Investment Program Agreements“ vom 29. Juli 2004 und des „Investment And Shareholder Agreements“ vom 7. Juni 2005 nehmen die nachfolgenden Beteiligungs-

---

#### **Gesellschaft**

Getroffene Vereinbarungen

#### **DIC Zeil Portfolio GmbH**

(vormals DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH)

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

#### **DIC EB Portfolio GmbH**

(vormals DIC MSREF Berlin GmbH)

Erbringung von Management-Dienstleistungen;  
Provisionen bei Vermietung bzw. Abverkauf von Immobilien;  
Accounting Fee

#### **DIC LB Portfolio GmbH**

(vormals DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH)

Erbringung von Management-Dienstleistungen;  
Provisionen bei Vermietung bzw. Abverkauf von Immobilien;  
Accounting Fee

#### **DIC MainTor GmbH**

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

#### **DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH**

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

#### **DIC MSREF Hochtief Portfolio GmbH**

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

#### **DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH**

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



gesellschaften der DIC Asset AG und ihre jeweiligen 100%igen Objektgesellschaften verschiedene Dienstleistungen der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG in Anspruch.

Nach den jeweiligen Assetmanagement-Vereinbarungen und seinen Nachträgen haben die MSREF-Beteiligungsgesellschaften an die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG die folgenden Vergütungen zu leisten:

- Base Management Fee: 1% der Netto-Jahresmiete;
- Leasing Fee (entspricht einer Vermietungsprovision): 2,5 Netto-Monatsmieten bzw. eine Netto-Monatsmiete, falls ein externer Makler eingeschaltet ist;
- Disposition Fee (entspricht einer Verkaufsprovision): 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 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 TEUR 9 pro Gesellschaft.

Die DIC Asset AG hat mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Oktober 2011 die restlichen 50% von den MSREF-Beteiligungsgesellschaften DIC Zeil Portfolio GmbH (vormals DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH), DIC EB Portfolio GmbH (vormals DIC MSREF Berlin GmbH) und DIC LB Portfolio GmbH (vormals DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH) übernommen.

Mit dem „Termination Agreement“ vom 7. Oktober 2011 wurden die Assetmanagement-Vereinbarungen der zuvor genannten Portfolien aufgehoben und mit der DIC Asset AG als nunmehr alleiniger Eigentümerin dieser Portfolien eine einmalige Aus-

gleichszahlung („Compensation Payment“) in Höhe von TEUR 1.214 an die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG vereinbart, mit der die entgangenen Vergütungen kompensiert werden sollen.

Im Gegensatz zum Vorjahr wird die DIC MainTor GmbH nun nicht mehr unter MSREF-Beteiligungsgesellschaften sondern unter denen von DIC Capital Partners (nachfolgend auch „DICP“

genannt) ausgewiesen, da DICP einen Kapitalanteil von 29,4% an diesem Investment hält.

In den Jahren 2011 und 2010 sind an die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, an welcher MSREF mit 25,1% des Grundkapitals beteiligt ist, folgende Vergütungen geflossen, Ausweis jeweils ohne gesetzliche Umsatzsteuer:

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Base Mgm. Fee	Leasing Fee	Dispos. Fee	TI/Devel. Fee	Acc. Fee	Summe
DIC Zeil Portfolio GmbH (bis 30.09.2011)	2011	26.309	0	3.000		20.250	49.559
	2010	19.943	18.825	107.625	0	0	146.393
DIC EB Portfolio GmbH (bis 30.09.2011)	2011	23.917		0	0	27.000	50.917
	2010	94.738	0	0	0	0	94.738
DIC LB Portfolio GmbH (bis 30.09.2011)	2011	47.451	29.340	0	0	74.250	151.041
	2010	72.592	86.574	522.787	0		681.953
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	2011	63.486	0	151.000	0	81.000	295.486
	2010	68.205	0	146.500	70.000		284.705
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	2011	53.979	0	0	0	72.000	125.979
	2010	67.556	0	99.250	0		166.806
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	2011	116.475	0	216.229	0	60.750	393.454
	2010	121.532	16.250	0	0		137.782
Gesamtsummen	2011	331.617	29.340	370.229	0	335.250	1.066.436
	2010	444.566	121.649	876.162	70.000	0	1.512.377

Die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG verfügt außer ihrem Vorstand nicht über eigenes Personal. Sie bedient sich bei der Erbringung der ihr nach den Assetmanagement-Vereinbarungen obliegenden Dienstleistungen ihrerseits zum Teil der Dienstleistungen der DIC Asset AG. Auf Grund einer Dienstleistungsvereinbarung vom 16. November 2005 (ergänzt durch fünf Nachträge infolge neu hinzuerworbener Portfolien) berechnet die DIC Asset AG dafür der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG Gebühren, deren Höhe 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 2011 und 2010 für Dienstleistungen mit Bezug auf die einzelnen MSREF-Beteiligungsgesellschaften folgende Beträge der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG in Rechnung gestellt, Ausweis jeweils ohne gesetzliche Umsatzsteuer:

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Asset Mgm. Fee	Leasing Fee	Dispos. Fee	Summe
DIC Zeil Portfolio GmbH (bis 30.09.2011)	2011	13.155	0	1.500	14.655
	2010	17.443	13.421	53.813	84.677
DIC EB Portfolio GmbH (bis 30.09.2011)	2011	11.959	0	0	11.959
	2010	15.790	0	0	15.790
DIC LB Portfolio GmbH (bis 30.09.2011)	2011	23.726	20.944	0	44.670
	2010	36.296	58.575	228.050	322.921
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	2011	31.743	0	75.500	107.243
	2010	34.103	0	73.250	107.353
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	2011	26.990	0	0	26.990
	2010	32.528	0	49.625	82.153
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	2011	58.238	0	108.115	166.353
	2010	60.766	9.750	0	70.516
Gesamtsummen	2011	165.811	20.944	185.115	371.870
	2010	392.926	81.746	404.738	879.410

#### DIC Capital Partners (Europe) GmbH

Die Gesellschaft hat der DIC Capital Partners (Europe) GmbH, die indirekt mehrheitlich die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG als Komplementärin der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA beherrscht, ein Darlehen über TEUR 700 zu einem Zinssatz von 4,5% p.a. (jährlich nachschüssig zahlbar) gewährt. Das Darlehen ist unbefristet und valutiert zum 31.12.2011 mit TEUR 480 (Vorjahr TEUR 460). 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.

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

1,8% und mittelbar über die DIC Opportunistic GmbH zu 28,2%) sowie die DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. KGaA mit einer 50%-Beteiligung (unmittelbar zu 3% und mittelbar über die DIC Opportunistic GmbH zu 47%).

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

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

- Base Management Fee: 1% der Netto-Jahresmiete;
- Leasing Fee (entspricht einer Vermietungsprovision): 2,5 Netto-Monatsmieten bzw. eine Netto-Monatsmiete, falls ein externer Makler eingeschaltet ist;
- Disposition Fee (entspricht einer Verkaufsprovision): 0,75% bis 2,5% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls kein externer Makler eingeschaltet bzw. 0,5% bis 1,5% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls ein externer Makler eingeschaltet ist;
- Tenant Improvement Fee (entspricht einer Gebühr für Leistungen bei Weitervermietung): 3,5% bis 4% der für einen Mieterausbau angefallenen internen und externen Kosten (insbesondere für Planung und Bauausführung) bzw. freie Vereinbarung auf Basis dieses Aufwandes;
- Development Fee (entspricht einer Entwicklungsvergütung): für Leistungen der Projektentwicklung bis zur Erstvermietung: aufwandsabhängige oder marktübliche Vergütung.
- Accounting Fee: für Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen und Controlling jährlich TEUR 9 pro Gesellschaft

Anders als im Vorjahr wird die DIC MainTor GmbH erstmals unter den DICP-Beteiligungsgesellschaften (zuvor unter den MSREF-Beteiligungsgesellschaften) ausgewiesen, da die DICP seit dem Ausscheiden von MSREF einen Kapitalanteil von 29,4% an diesem Investment hält.

In den Jahren 2011 und 2010 sind an die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, an welcher die DICP mit 7,5% des Grundkapitals beteiligt ist, folgende Vergütungen geflossen, Ausweis jeweils ohne gesetzliche Umsatzsteuer:

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Base Mgm. Fee	Leasing Fee	Dispos. Fee	TI/Devel. Fee	Acc. Fee	Summe
DIC Hamburg Portfolio GmbH	2011	80.852	0	85.950	0	162.000	328.802
	2010	85.001	34.890	396.600	0	0	516.491
DIC HI Portfolio GmbH	2011	225.877	0	141.340	0	243.000	610.217
	2010	220.709	0	0	0	0	220.709
DIC MainTor GmbH	2011	1.030	0	0	0	36.000	37.030
	2010	294.000	0	0	0	0	294.000
Gesamtsummen	2011	307.759	0	227.290	0	441.000	976.049
	2010	599.710	34.890	396.600	0	0	1.031.200

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

Die DIC Asset AG berechnet dafür der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG Gebühren, deren Höhe 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 2011 und 2010 für Dienstleistungen mit Bezug auf die einzelnen DICP-Beteiligungsgesellschaften folgende Beträge der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG in Rechnung gestellt, Ausweis jeweils ohne gesetzliche Umsatzsteuer:

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Asset Mgm. Fee	Leasing Fee	Dispos. Fee	Summe
DIC Hamburg Portfolio GmbH	2011	40.426	0	43.120	83.546
	2010	42.500	25.112	231.891	299.503
DIC HI Portfolio GmbH	2011	112.939	0	70.670	183.609
	2010	110.355	0	0	110.355
DIC MainTor GmbH	2011	687	0	0	687
	2010	196.000	0	0	196.000
Gesamtsummen	2011	154.052	0	113.790	267.842
	2010	348.855	25.112	231.891	605.858

#### Morgen 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;

(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. „24. Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen“.

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

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

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

Auf Grund 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	2011	2010
Kurzfristig fällige Leistungen	1.313	1.043
Anteilsbasierte Vergütung	-101	152
<b>Gesamt</b>	<b>1.212</b>	<b>1.195</b>

Hinsichtlich weiterer Details zu den Vergütungen der Vorstände verweisen wir auf den Vergütungsbericht ab Seite 113.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

in TEUR	2011	2010
Kurzfristig fällige Leistungen	204	204
<b>Gesamt</b>	<b>204</b>	<b>204</b>

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 im Aufwand erfasste Vergütungen für Rechtsberatungsleistungen in Höhe von TEUR 602 für das Geschäftsjahr 2011 und TEUR 24 für das Geschäftsjahr 2010 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 35,4% 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

Am 29. Februar 2012 fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für ein Objekt aus dem LB-Portfolio statt. Der Kaufpreis beträgt 1,7 Mio Euro.

Am 2. Januar 2012 fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für eine mit Notarvertrag vom 14. September 2011 verkaufte Immobilie aus dem HI-Portfolio, Segment Co-Investments statt. Der Kaufpreis für das Objekt betrug 9,5 Mio Euro. Die DIC Asset partizipiert daran mit 20%.

Am 29. Februar 2012 war der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für ein bereits mit Notarvertrag vom 21. Dezember 2011 verkauftes Objekt aus dem Primo-Portfolio, Segment Co-Investments. Der Kaufpreis beträgt 1,8 Mio. Euro. Die DIC Asset partizipiert mit 20 % an diesem Verkauf.

Am 29. Februar 2012 war der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für ein mit Notarvertrag vom 29. Dezember 2011 verkauftes Objekt aus dem Segment Co-Investments. Der Kaufpreis für das Objekt beträgt 2,6 Mio Euro. Die DIC Asset ist daran mit 20% beteiligt.

Darüber hinaus wurden im Erhellungszeitraum zwischen Bilanzstichtag und Freigabe zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses durch den Vorstand am 1. März 2012 keine wesentlichen Transaktionen beschlossen, eingeleitet oder durchgeführt.

### Mitarbeiter

Der Konzern beschäftigte in 2011 durchschnittlich 121 Mitarbeiter (Vorjahr 110 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.

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

Prof. Dr. Gerhard Schmidt	<ul style="list-style-type: none"><li>– Grohe AG, Hemer: Vorsitzender des Aufsichtsrats</li><li>– Grohe Beteiligungs GmbH, Hemer: Vorsitzender des Aufsichtsrats</li><li>– TDF Media Broadcast GmbH, Bonn: Mitglied des Aufsichtsrats</li><li>– Taunus Verwaltungs GmbH, Bonn: Mitglied des Aufsichtsrats**</li><li>– TTL Information Technology AG, München: Mitglied des Aufsichtsrats;</li><li>– Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats *</li><li>– Deutsche Immobilien Chancen AG &amp; Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats *</li><li>– DIC Capital Partners (Germany) GmbH &amp; Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats *</li><li>– DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats **</li><li>– DIC Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats **</li><li>– DIC Capital Partners (Germany) III Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats **</li><li>– DIC Capital Partners (Germany) III GmbH &amp; Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats *</li><li>– DIC Capital Partners OpCo (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats **</li><li>– DIC Capital Partners OpCo (Germany) GmbH &amp; Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats *</li><li>– DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH &amp; Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats **</li></ul>
Klaus-Jürgen Sontowski	<ul style="list-style-type: none"><li>– GRR AG, Erlangen: Vorsitzender des Aufsichtsrats</li><li>– Deutsche Immobilien Chancen AG &amp; Co. KGaA, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats</li><li>– Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats</li></ul>
Michael Bock	<ul style="list-style-type: none"><li>– KDV Kapitalbeteiligungsgesellschaft der Deutschen Versicherungswirtschaft AG, Berlin: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats</li><li>– DICP Capital SE, München: Mitglied des Aufsichtsrats</li><li>– MEDICLIN Aktiengesellschaft, Offenburg: Mitglied des Aufsichtsrats</li></ul>
Russell C. Platt	<ul style="list-style-type: none"><li>– DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Mitglied des Aufsichtsrats **</li><li>– DIC Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Mitglied des Aufsichtsrats**</li><li>– South Asian Asset Management Ltd, United Kingdom, London: nichtgeschäftsführender Vorsitzender des Verwaltungsrats</li><li>– Duet India Hotels Asset Management Limited, Mauritius: Mitglied des Aufsichtsrats</li><li>– Crown Westfalen Bank AG, Bochum: Mitglied des Aufsichtsrats</li><li>– Crown Mortgage Management Limited, United Kingdom, Ipswich: Mitglied des Aufsichtsrats</li><li>– Bluestone Group PTY Limited, United Kingdom, Cambridge: Mitglied des Aufsichtsrats</li></ul>

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

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

## 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;

Herr Russell C. Platt, Managing Director, 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 Sparkassenversicherung Holding AG, Stuttgart.

## Vorstand

Dem Vorstand gehören an:

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

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

Herr Ulrich Höller war im Geschäftsjahr 2011 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

#### Bilanzeid

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

Frankfurt am Main, den 1. März 2012

Der Vorstand



Ulrich Höller



Markus Koch

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und zusammengefasstem Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den zusammengefassten Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den zusammengefassten Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzern-

abschluss 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 1. März 2012

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Hübschmann  
Wirtschaftsprüfer

gez. Danesitz  
Wirtschaftsprüfer

## CORPORATE GOVERNANCE BEI DER DIC ASSET AG

Entsprechenserklärung und Corporate Governance-Bericht	111
Arbeitsweise und Zusammensetzung der Gremien	112
Vergütungsbericht	113
Sonstige Angaben	115



## CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT INKLUSIVE VERGÜTUNGSBERICHT

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.

### Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

Die DIC Asset AG misst der Corporate Governance einen hohen Stellenwert bei. Vorstand und Aufsichtsrat sehen sich in der Verpflichtung, durch eine verantwortungsbewusste und langfristig ausgerichtete Unternehmensführung für den Bestand des Unternehmens und eine nachhaltige Wertschöpfung zu sorgen. Zu einer guten Corporate Governance gehört auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand stellt ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen sicher (siehe dazu auch die Ausführungen im Risikobericht) und sorgt für die Einhaltung von Recht und Gesetz sowie der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes nach Maßgabe der jährlichen Entsprechenserklärung. 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 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 2011 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 8. Dezember 2011, die auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht worden ist. Diese lautet:

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 9. Dezember 2010 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.
- ▷ Den Mitgliedern des Vorstands sind als variable Vergütungsteile leistungsbezogene Zahlungen (Tantiemen) und Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien zugesagt. Die variablen Vergütungsteile tragen gemäß Ziffer 4.2.3 Abs. 2 des Kodexes positiven und negativen Entwicklungen innerhalb des vereinbarten Bemessungszeitraums insoweit Rechnung, als die Zahlungen entsprechend höher oder niedriger ausfallen oder ganz entfallen können. Bei Ausübung der Optionen erhalten die Vorstandsmitglieder aktienkursabhängige Zahlungen, die sich allein am Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft innerhalb eines Referenzzeitraums orientieren. Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 3 des Kodexes waren und sind die Optionen auf virtuelle Aktien daher nicht auf „anspruchsvolle, relevante Vergleichsparameter“ im Sinne des Kodexes bezogen. Wir sind der Ansicht, dass durch zusätzliche Vergleichsparameter keine Erhöhung von Motivation und Verantwortungsgefühl erreicht werden kann.
- ▷ Beim Abschluss von Vorstandsverträgen ist darauf zu achten, dass Zahlungen an Vorstandsmitglieder bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund einschließlich Nebenleistungen zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten. Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 4 des Kodexes wurde und wird bei dem Abschluss von Vorstandsverträgen kein Abfindungs-Cap vereinbart. Eine solche Vereinbarung widerspricht dem Grundverständnis des regelmäßig auf die Dauer der Bestellungsperiode abgeschlossenen und im Grundsatz nicht ordentlich kündbaren Vorstandsvertrags. Darüber hinaus ist eine Begrenzung der Abfindungszahlung bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund nach unserer Auffassung in der Praxis einseitig durch die Gesellschaft nicht ohne weiteres durchsetzbar. Im Falle einer vorzeitigen einvernehmlichen Aufhebung eines Vorstandsvertrages werden wir uns bemühen, dem Grundgedanken der Empfehlung Rechnung zu tragen.
- ▷ Dem Aufsichtsrat obliegt der Vorschlag geeigneter Kandidaten für die Neu- oder Wiederbesetzung von Aufsichtsratsmandaten durch die Hauptversammlung. Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodexes wurde und wird kein Nominierungsausschuss gebildet. Da dem aus sechs Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat nur Vertreter der Anteilseigner angehören und sich die bisherige Praxis der Ausarbeitung von Wahlvorschlägen im Gesamtaufichtsrat als effizient erwiesen hat, sieht der Aufsichtsrat keine Notwendigkeit, einen Nominierungsausschuss zu bilden.

- ▷ Abweichend von Ziffer 5.4.6 Abs. 1 des Kodexes wurde und wird der stellvertretende Vorsitz im Aufsichtsrat bei der Vergütung des Aufsichtsrats nicht berücksichtigt. Da die Zahl der Vertretungsanlässe nach den bisherigen Erfahrungen gering ist, halten wir eine gesonderte Vergütung insoweit für verzichtbar.

## ARBEITSWEISE UND ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

### Duale Führungsstruktur

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

### Enge Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

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

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Er entwickelt strategische Vorschläge und Ziele, stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er ist dabei an das Unternehmensinteresse gebunden und der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts sowie den Belangen von Aktionären, Kunden, Mitarbeitern und sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen verpflichtet. Die 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/Sprechers bei Stimmengleichheit den Ausschlag.

Der Aufsichtsrat bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstands und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Bei im Einzelnen definierten Maßnahmen von wesentlicher Bedeutung wie beispielsweise umfangreicheren Investitionen ist nach der Geschäftsordnung für den Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats notwendig. 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. Eine Zusammenfassung der Tätigkeit des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2011 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

unterschiedlich. Die Amtszeiten von drei Mitgliedern des Aufsichtsrats (Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Klaus-Jürgen Sontowski und Michael Bock) enden mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2011 beschließt. Der Aufsichtsrat wird der ordentlichen Hauptversammlung 2012 daher Wahlvorschläge für eine Neuwahl unterbreiten.

Die konkrete personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats und die Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB finden sich im Konzernanhang auf Seite 108.

### 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 Anzahl an unabhängigen Mitgliedern angehören. In Bezug auf Unabhängigkeit und Interessenkonflikte wird den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes entsprochen. Schließlich berücksichtigt der Aufsichtsrat die in seiner Geschäftsordnung festgelegte Regelaltersgrenze: Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Personen vorgeschlagen werden, die das 70. Lebensjahr noch nicht vollendet 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.

Diese Ziele wurden bei dem Vorschlag des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung am 5. Juli 2011 zur Wahl von Herrn Dr. Michael Peter Solf in den Aufsichtsrat berücksichtigt. Die derzeitige Besetzung des Aufsichtsrats entspricht daher unverändert den gesetzten Zielvorgaben. Alle Mitglieder sind fachlich und persönlich qualifiziert, unter ihnen ein unabhängiger Finanz-

experte und ein Mitglied mit internationalem Hintergrund. Dem Gremium gehört eine ausreichende Anzahl unabhängiger Mitglieder an. Ehemalige Vorstandsmitglieder der DIC Asset AG sind nicht im Aufsichtsrat vertreten.

#### Offenlegung von Interessenkonflikten

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt möglicherweise auftretende Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat offen.

Zwischen der Gesellschaft und der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP, der der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Partner angehört, bestanden im Berichtsjahr Beraterverträge. Soweit die Sozietät 2011 rechtsberatend für die Gesellschaft tätig wurde, hat der Aufsichtsrat der Mandatierung zugestimmt. Das betroffene Aufsichtsratsmitglied hat an der Beschlussfassung nicht mitgewirkt.

#### 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 behandelt insbesondere Fragen der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und der Compliance. Er bewertet und überwacht die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und legt in Abstimmung mit ihm die Prüfungsschwerpunkte fest. Der Prüfungsausschuss tagt vor allem anlassbezogen.

Dem Prüfungsausschuss gehören folgende drei Mitglieder an:

- Michael Bock (Vorsitzender des Prüfungsausschusses)
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt
- Dr. Michael Peter Solf (2011 als Nachfolger für Hellmar Hedder in den Ausschuss gewählt)

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängiger Finanzexperte und verfügt aus seiner langjährigen Tätigkeit als Finanzvorstand der Provinzial Rheinland Versicherung AG 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.

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 Errei-

chung bestimmter Ziele (kurzfristige leistungsbezogene Komponente) sowie (iii) eine aktienbasierte Vergütung (Komponente mit langfristiger Anreizwirkung).

#### ▷ Fixe Vergütung und Nebenleistungen

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

#### ▷ Variable, leistungsbezogene Vergütung

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

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

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

▷ Aktienbasierte Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung  
Außerdem besitzen die Vorstandsmitglieder Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien der DIC Asset AG, die ebenfalls positiven wie negativen Entwicklungen Rechnung tragen. Die Zahl der

## VERGÜTUNG DES VORSTANDS in Euro

	Feste Vergütung	Tantieme	Aktienkursorientierte Vergütung	Sonstiges*	Gesamt 2011	Gesamt 2010
Ulrich Höller	400.000,00	270.000,00	-80.000,00	3.419,40	593.419,40	727.968,40
Markus Koch	350.000,00	245.000,00	-21.100,00	44.712,55	618.612,55	596.083,09
Dr. Jürgen Schäfer						179.087,31
<b>Gesamt</b>	<b>750.000,00</b>	<b>515.000,00</b>	<b>-101.100,00</b>	<b>48.131,95</b>	<b>1.212.031,95</b>	<b>1.503.138,80</b>

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

eingräumten Optionen ist individuell vertraglich fixiert. Die Optionen sind fiktiv ausgestaltet und gewähren nur das Recht auf Barauszahlung. Die Vorstandsmitglieder erhalten bei Ausübung Zahlungen in Höhe des Börsenkurses abzüglich eines Betrags von 2,90 Euro (Ulrich Höller) bzw. 6,00 Euro (Markus Koch) je virtueller Aktie. 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 22 Monaten und 46 Monaten. Der Börsenkurs errechnet sich aus dem Durchschnitt der Schlusskurse in einem Referenzzeitraum von zehn Handelstagen vor Ausübung der Optionen. Der Zeitwert der Optionen zum 31.12.2011 betrug 292 TEUR. Die Anzahl virtuell ausgegebener Aktien ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Neue Optionen wurden nicht ausgeben.

**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 ohne

wichtigen Grund einschließlich Nebenleistungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten.

Im Fall eines „Change of Control“ hat der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Anstellungsvertrags. Bei Ausübung des Rechts zur Kündigung hat Herr Höller einen Anspruch auf eine Zahlung in Höhe der zweifachen Jahresgesamtbezüge des dem „Change of Control“ vorausgegangenen Geschäftsjahrs. Ist die verbleibende Restlaufzeit des Anstellungsvertrags kürzer als zwei volle Jahre, tritt an die Stelle der zweifachen Jahresgesamtbezüge der auf die kürzere Restlaufzeit pro rata errechnete Betrag der zweifachen Jahresgesamtbezüge.

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 Vorstands-

## VIRTUELLE AKTIENOPTIONEN 2011

	bestehende Stückzahl	Ausübung ab
Ulrich Höller	85.000	31.12.2011
Markus Koch	35.000	31.07.2012
Markus Koch	35.000	31.07.2014
<b>Gesamt</b>	<b>155.000</b>	

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

**Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2011**

Der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller übte neben seiner Tätigkeit für die DIC Asset AG im Geschäftsjahr 2011 auch die Funktion des Vorstandsvorsitzenden für die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG aus. Die von der DIC Asset AG gewährte Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder betrug 2011 1.212 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 Vergütung erhält das einzelne Mitglied 2.556,46 Euro für jedes Prozent Dividende, das über einen Prozentsatz von sieben Prozent

## VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS in Euro

	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Vergütung Ausschussmitgliedschaft	Gesamt 2011	Gesamt 2010
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
Hellmar Hedder (bis 05.07.2011)	7.666,67	6.533,02	1.277,78	15.477,47	30.282,00
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
Dr. Michael Peter Solf (ab 06.07.2011)	7.333,33	6.248,98	1.222,22	14.804,53	
	105.000,00	89.475,00	10.000,00	204.475,00	204.475,00

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 204 TEUR im Jahr 2011. Darüber hinaus wurden 602 TEUR (Vorjahr: 24 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. Dies betraf vor allem Leistungen im Rahmen der Akquisition der Galeria Kaufhof-Immobilien.

**Directors' Dealings**

2011 haben die Vorstände Ulrich Höller 9.868 Aktien und Markus Koch 5.736 Aktien der DIC Asset AG erworben und diese Wertpapiertransaktionen gemäß § 15a WpHG gemeldet.

**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 38,66% der Stimmrechte an der DIC Asset AG nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet, die von der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA und ihren Tochterunternehmen DIC ML GmbH und DIC Opportunity Fund GmbH sowie der DIC Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts und deren Tochterunternehmen 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 anmel-

det, 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. Die Kommunikation mit unseren Aktionären und Geschäftspartnern schildern wir detailliert im Kapitel „Aktie“ auf Seite 5.

**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.

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

### Beratung, Überwachung und Prüfung durch den Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der DIC Asset AG hat im Geschäftsjahr 2011 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 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.

2011 trat der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen und weiteren neun außerordentlichen Sitzungen zusammen. Die außerordentlichen Sitzungen wurden als Telefonkonferenzen abgehalten. Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen. Die Präsenz in den Sitzungen lag im Durchschnitt bei mehr als 90 %. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus vom Vorstand auch zwischen den Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt. An allen Sitzungen nahmen die Mitglieder des Vorstands teil.

Der Vorstand erläuterte in jeder der Sitzungen die operative Geschäftsentwicklung (insbesondere bezüglich Vermietung, Ankauf und Verkauf), 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

▷ März 2011

Im Mittelpunkt der ordentlichen Sitzung stand das Ergebnis der vorangegangenen Prüfungsausschusssitzung, welches ausführlich erörtert und diskutiert wurde. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 wurde festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Der Aufsichtsrat prüfte den Gewinnverwendungsvorschlag und trat diesem bei. Ebenso erfolgte die Prüfung des Abhängigkeitsberichts für das Geschäftsjahr 2010. Der Aufsichtsrat hat die Tagesordnung der Hauptversammlung 2011 diskutiert. Der schriftliche Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung wurde verabschiedet. Zudem hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand die Akquisitionsplanung für die kommenden Monate diskutiert und die Finanzierungsstrategie sowie mögliche Finanzierungsmaßnahmen erörtert. Ebenso waren der geplante Zukauf von zwei Handelsimmobilien und die Projektentwicklung MainTor Gegenstand der Beratungen des Aufsichtsrats.

Im Rahmen zweier außerordentlicher Sitzungen stimmte der Aufsichtsrat der Erhöhung des Grundkapitals von 39.187.498 Euro auf 45.718.747 Euro aus dem genehmigten Kapital mit Bezugsrecht der Aktionäre zu.

▷ April 2011

Gegenstand einer außerordentlichen Sitzung war auch die Zustimmung des Aufsichtsrats zu der Begebung einer Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 70 bis zu 100 Mio. Euro.

Ebenfalls im April hat der Aufsichtsrat durch schriftliches Votum die Tagesordnungspunkte sowie die Beschlussvorschläge an die ordentliche Hauptversammlung am 5. Juli 2011 einschließlich seines Vorschlags zur Nachwahl in den Aufsichtsrat verabschiedet.

▷ Mai 2011

In einer außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die Ergebnisse des ersten Quartals und gab einen Überblick zum Status der Anleihebegebung. Nach Erörterung wurde der Bericht zum ersten Quartal 2011 zur Veröffentlichung freigegeben.

Gegenstand der ordentlichen Aufsichtsratsitzung waren die Entwicklung wesentlicher Kennzahlen und das geplante Halbjahresergebnis. Der Vorstand stellte Maßnahmen zur Ergebnisoptimierung vor, die eingehend diskutiert wurden und denen der Aufsichtsrat grundsätzlich zugestimmt hat. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat über das Platzierungsergebnis der Anleiheemission, die Abrissmaßnahmen und den geplanten Vorverkauf des ersten Bauabschnitts MainTor Primus, über zusätzliche Zins sicherungsinstrumente sowie die Um- und Neubauaktivitäten im Zuge der vorgesehenen Vermietung der Immobilie Trio Ofenbach beraten.

▷ Juni 2011

Thema der außerordentlichen Aufsichtsratsitzung war erneut die Umsetzung von Abrissmaßnahmen beim Projekt MainTor in Zusammenhang mit dem geplanten Verkauf des ersten Bauabschnitts MainTor Primus. Nach eingehender Diskussion stimmte der Aufsichtsrat den Abrissmaßnahmen und dem Verkauf zu.

▷ August 2011

In der außerordentlichen Aufsichtsratsitzung erläuterte der Vorstand das Ergebnis des ersten Halbjahres 2011, welches gemeinsam diskutiert wurde. Anschließend gab der Aufsichtsrat den prüferisch durchgesehenen Halbjahresbericht zur Veröffentlichung frei.

## ▷ September 2011

Im Rahmen der ordentlichen Sitzung wurde die Hochrechnung für das dritte Quartal erörtert. Der Vorstand präsentierte die laufenden Akquisitionsaktivitäten, darunter die geplante Übernahme der Gesellschaftsanteile von drei Joint-Venture-Portfolien. Nach anschließender Diskussion stimmte der Aufsichtsrat der Weiterverfolgung der Übernahme zu. Darüber hinaus wurden mögliche Entwicklungsschritte im Geschäftsfeld Fonds gemeinsam mit dem Vorstand erörtert. Der Vorstand erläuterte zudem den aktuellen Status der Verkaufsaktivitäten und des Projekts MainTor und stellte ein Software-Projekt für Objekt- und Finanzbuchhaltung zur Ablösung der bisherigen Systeme vor. Herr Dr. Michael Peter Solf wurde an Stelle des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds Hellmar Hedder in den Prüfungsausschuss gewählt.

In einer außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die fortgeschrittenen Verhandlungen bei der geplanten Übernahme der Gesellschaftsanteile von drei Joint-Venture-Portfolien. Nach eingehender Erörterung stimmte der Aufsichtsrat dem Ankauf zu.

## ▷ Oktober 2011

Gegenstand der außerordentlichen Sitzung waren die fortgeschrittenen Verhandlungen mit einem potenziellen Mietinteressenten für den Projektabschnitt MainTor Porta und die Einbindung dieses zweiten Bauabschnitts in die Gesamtprojektentwicklung nebst Finanzierung. Nach eingehender Erörterung stimmte der Aufsichtsrat dem Abschluss des Mietvertrags und der vorgeschlagenen Vorgehensweise zu.

## ▷ November 2011

Der Vorstand erläuterte in der außerordentlichen Sitzung die Ergebnisse des dritten Quartals 2011. Nach Diskussion stimmte der Aufsichtsrat der Veröffentlichung des Quartalsberichts zu.

## ▷ Dezember 2011

In der ordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand die Hochrechnung für das vierte Quartal und das gesamte Geschäftsjahr 2011. Zudem präsentierte er eine Aktualisierung zu den An-, Verkaufs- und Projektentwicklungsaktivitäten. Die Planung für das Geschäftsjahr 2012 wurde, untergliedert in die wesentlichen Aktivitätsbereiche und Geschäftsfelder, erörtert und der Aufsichtsrat stimmte ihr zu. Der Aufsichtsrat diskutierte mit dem Vorstand die Einhaltung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes und beschloss über die gemeinsame jährliche Entsprechenserklärung.

**Bericht aus dem Prüfungsausschuss**

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

Vorsitzender des Prüfungsausschusses als unabhängiger Finanzexperte ist Herr Michael Bock, der als langjähriger Finanzvorstand der Provinzial Rheinland Versicherung AG 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, der als Nachfolger des ausgeschiedenen Mitglieds Herrn Hellmar Hedder in den Prüfungsausschuss gewählt wurde.

2011 trat der Prüfungsausschuss zweimal zusammen. In der Sitzung im Februar 2011 standen die Rechnungslegungsvorlagen des Geschäftsjahres 2010 im Vordergrund. Unter besonderer Berücksichtigung der vom Prüfungsausschuss in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer zuvor festgelegten Prüfungsschwerpunkte wurden in der Sitzung im Februar 2011 der Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010 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. In der Sitzung im Dezember 2011 wurden die vorläufigen Ergebnisse der Immobilienbewertung und insbesondere die Prüfungsschwerpunkte für den Abschluss des Geschäftsjahres 2011 diskutiert und festgelegt.

Für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats über die Rechnungslegungsvorlagen für das Geschäftsjahr 2010 und den Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2011 wurden Empfehlungen verabschiedet. Von der Unabhängigkeit des vorgeschlagenen Abschlussprüfers hatte sich der Prüfungsausschuss zuvor überzeugt.

**Corporate Governance überprüft, Erklärung aktualisiert**

Im Berichtszeitraum hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig mit der Corporate Governance des Unternehmens beschäftigt. Die aktuelle Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand im Dezember 2011 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.

**Interessenkonflikte vermieden**

Jedes Aufsichtsratsmitglied legt möglicherweise auftretende Interessenkonflikte offen. Zwischen der Gesellschaft und der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP, der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Partner angehört, bestanden im Geschäftsjahr 2011 Beraterverträge. Soweit die Sozietät 2011 rechtsberatend für die Gesellschaft tätig wurde, hat der Aufsichtsrat der Mandatierung zugestimmt. Das betroffene Aufsichtsratsmitglied hat an der Beschlussfassung nicht mitgewirkt. Anderweitige Interessenkonflikte sind im Geschäftsjahr 2011 nicht angezeigt worden.

### Jahres- und Konzernabschluss geprüft und festgestellt

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 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 5. Juli 2011 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 1. März 2012, 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 2011, 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 2011. 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 geprüft und 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 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 2012 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

Im Berichtsjahr ergaben sich keine Veränderungen in der Besetzung des Vorstands. Herr Hellmar Hedder hat sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum Ablauf der Hauptversammlung am 5. Juli 2011 niedergelegt. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Hellmar Hedder für die wertvolle Zusammenarbeit und seinen Einsatz für das Unternehmen. Die Hauptversammlung hat am 5. Juli 2011 auf Vorschlag des Aufsichtsrats Herrn Dr. Michael Peter Solf in den Aufsichtsrat gewählt, und zwar für eine Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 entscheidet.

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

Frankfurt am Main, 1. März 2012



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

\* 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 Südareal GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss Allee GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC HI Objekt Hamburg Steindamm GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor III GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt Koblenz Frankenstraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt Koblenz Rizzastraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Office Balance I, Frankfurt am Main**	20,0	DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt Schaumainkai GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt Radolfzell GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Krefeld GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Mannheim GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Mörfelden-Walldorf GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Neu-Ulm GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HI Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt München 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt München 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Dammthorstraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Ernst Mantius-Straße GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt Heilbronn GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Großmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt Mainz GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Harburger Ring GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Marckmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Schädlerstraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0
		DIC Hamburg Objekt Schlossstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	20,0
		DIC Hamburg Objekt Schwenkestraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0
		DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
		DIC Hamburg Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
		DIC Hamburg Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
		DIC Hamburg Objekt 4 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%

\* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

**Stimmrechtsmitteilungen:** Anlage 3 des Anhangs zum Konzernabschluss**Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG**

- a. Die DIC Vierte Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 29. Dezember 2011 die Schwellen von 3% und 5% überschritten hat und zu diesem Tag 5,63% (entsprechend 2.572.160 Stimmen) beträgt.

Die DIC Dritte Beteiligungsverwaltung GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 29. Dezember 2011 die Schwellen von 3% und 5% überschritten hat und zu diesem Tag 5,63% (entsprechend 2.572.160 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 5,63% (entsprechend 2.572.160 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über das von der DIC Dritte Beteiligungsverwaltung GmbH kontrollierte Unternehmen DIC Vierte Beteiligungs GmbH & Co. KG, dessen Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, 3% oder mehr beträgt.

- b. 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 28. Dezember 2011 die Schwelle von 10% überschritten hat und zu diesem Tag 11,66% (entsprechend 5.331.993 Stimmen) beträgt.
- c. 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.
- d. 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

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

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

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

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

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

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

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

– Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P.  
 – Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P.  
 – Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P.  
 – Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P.  
 – MSREF V International Holdings Coöperatif, U.A.  
 – MSREF V Cosmos B.V.  
 – und MSREF V Marble B.V.

und

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

– MSREF V International-GP, LLC  
 – Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P.  
 – Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P.  
 – Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P.  
 – Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P.  
 – MSREF V International Holdings Coöperatif, U.A.  
 – MSREF V Cosmos B.V.  
 – und MSREF V Marble B.V.

und

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

- MSREF V, LLC
- MSREF V International-GP, LLC
- Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P.
- MSREF V International Holdings Coöperatif, U.A.
- MSREF V Cosmos B.V.
- und MSREF V Marble B.V.

und

– Morgan Stanley, Wilmington, Delaware, USA, am 7. April 2010 die Schwellen von 15% und 10% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, 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.

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

- j. 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.

- k. DIC ML GmbH, Frankfurt am Main, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 9. Juli 2008 die Schwelle von 10% unterschritten hat. Der Stimmrechtsanteil der DIC ML GmbH beträgt zu diesem Tag 9,19% (entsprechend 2.881.668 Stimmen).
- 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.

### Asset Management

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) anfielen. 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.

### 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-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 Pachteinnahmen 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 einer Periode durchgehend im Bestand befanden. Veränderungen aus Portfoliozu- und -abgängen sind somit nicht enthalten. Im Vergleich zum Periodenbeginn 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 2011

in Mio. Euro	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011
Bruttomieteinnahmen	27,6	28,9	29,3	31,0
Nettomieteinnahmen	25,3	26,9	26,6	28,0
Erträge aus Immobilienmanagement	1,1	1,2	1,3	1,7
Erlöse aus Immobilienverkauf	0,0	9,3	0,0	8,4
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,0	0,6	0,0	1,0
Ergebnis assoziierter Unternehmen	0,4	0,5	0,7	0,8
Funds from Operations (FFO)	10,0	10,1	9,7	10,8
EBITDA	22,0	23,9	23,9	26,1
EBIT	15,1	16,7	16,5	17,8
Konzernüberschuss	2,8	3,4	1,9	2,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9,4	9,9	12,8	6,3
Marktwert Immobilienvermögen <sup>(1)</sup>	2.083,3	2.071,0	2.069,9	2.202,3
Bilanzsumme	2.109,4	2.155,2	2.134,0	2.248,1
Eigenkapital	660,4	657,6	622,7	624,2
Eigenkapitalquote in %	31,3	30,5	29,2	27,8
Schulden	1.449,0	1.497,6	1.511,3	1.624,0
Verschuldungsgrad in %	68,7	69,5	70,8	72,2
FFO je Aktie (in Euro)	0,25	0,22	0,21	0,24

(1) Unterjährige Akquisitionen zu Anschaffungskosten berücksichtigt

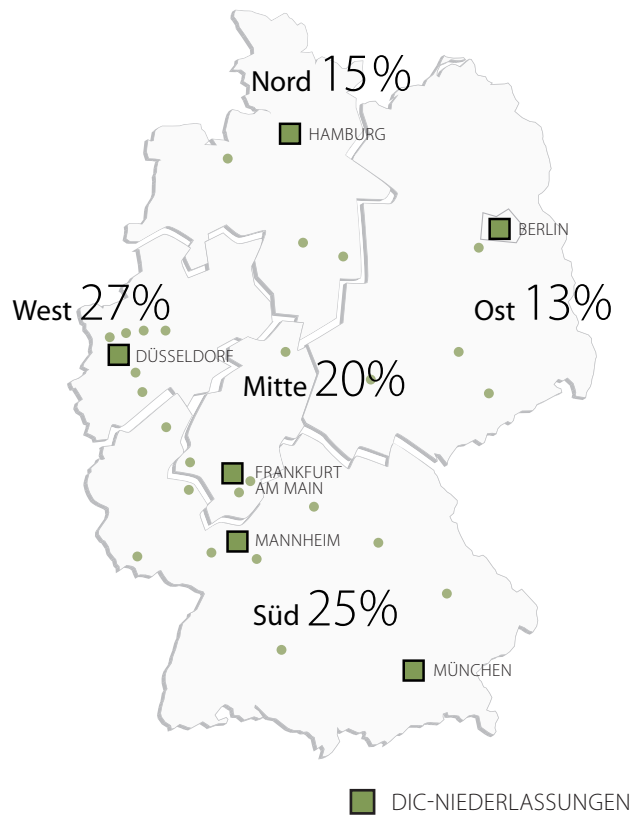


## 5-JAHRESÜBERSICHT

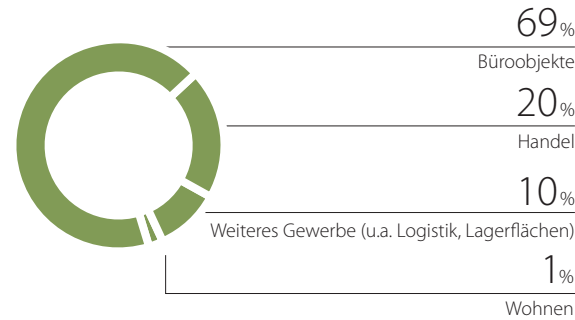
in Mio. Euro	2007	2008	2009	2010	2011
Bruttomieteinnahmen	93,6	134,5	133,6	124,9	116,7
Nettomieteinnahmen	88,4	126,2	123,8	113,9	106,8
Erträge aus Immobilienmanagement	3,3	3,1	3,4	3,5	5,3
Erlöse aus Immobilienverkauf	122,9	49,9	15,2	81,2	17,7
Gewinne aus Immobilienverkauf	17,7	9,8	1,5	5,1	1,7
Ergebnis assoziierter Unternehmen	8,3	8,8	7,5	7,8	2,4
Funds from Operations (FFO)	44,6	42,7	47,6	44,0	40,6
EBITDA	99,8	125,0	110,8	105,4	95,9
EBIT	80,0	97,0	80,3	74,6	66,2
Konzernüberschuss	36,1	25,2	16,1	16,5	10,6
Verkaufsrendite	14%	20%	10%	6%	10%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	28,7	37,2	38,7	37,7	38,4
Marktwert Immobilienvermögen	2.187,5	2.161,8	2.192,2	2.001,8	2.202,3
Net Asset Value	722,2	492,8	497,1	598,5	682,6
Bilanzsumme	2.121,5	2.214,8	2.213,4	2.050,0	2.248,1
Eigenkapital	612,7	533,8	530,7	587,1	624,2
Eigenkapitalquote in %	28,9	24,1	24,0	28,6	27,8
Schulden	1.508,8	1.681,0	1.682,7	1.462,9	1.624,0
Verschuldungsgrad in %	71,1	75,9	76,0	72,4	72,2
FFO je Aktie (in Euro)	1,55	1,37 <sup>(2)</sup>	1,47 <sup>(1)</sup>	1,15 <sup>(1)</sup>	0,92
Net Asset Value je Aktie (in Euro)	23,04	16,23	15,86	15,27	14,93
Dividende je Aktie (in Euro)	1,65	0,30	0,30	0,35	0,35

(1) Werte angepasst um Effekte aus der Kapitalerhöhung gemäß IFRS (IAS 33),

(2) bereinigt um Ertrag aus Syndizierung Projektbeteiligung

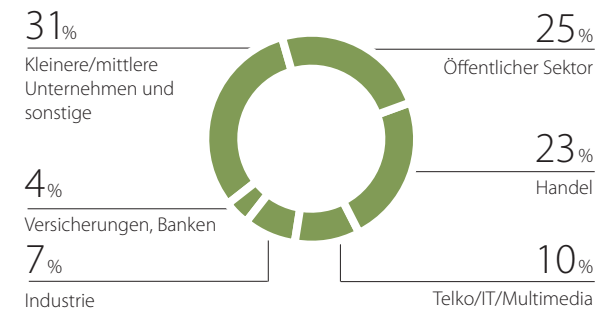


**NUTZUNGSARTEN \***  
Basis jährliche Mieteinnahmen



\* anteilig

**HAUPTMIETER \***  
Basis jährliche Mieteinnahmen



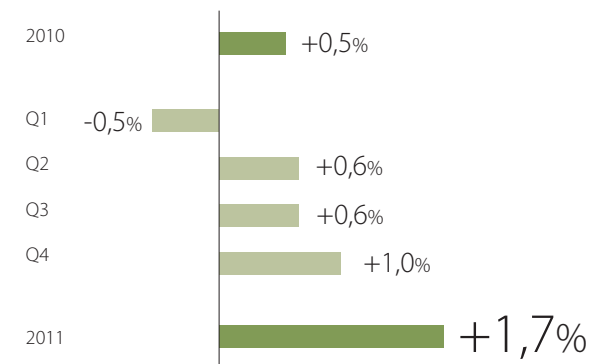
\* anteilig

**PORTFOLIO NACH REGIONEN \***

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 2011	Gesamt 2010
Anzahl Immobilien	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
Mietfläche in m <sup>2</sup>	178.300	160.700	245.200	340.700	303.200	1.228.000	1.171.100
Portfolioanteil nach Mietfläche	15%	13%	20%	27%	25%	100%	
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	14,7	19,7	33,4	41,4	30,3	139,5	128,9
Miete in Euro pro m <sup>2</sup>	7,70	10,90	13,20	11,50	8,80	10,50	10,40
Mietlaufzeit in Jahren	6,9	4,8	6,6	5,5	3,9	5,5	5,4
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%

\* 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

Marktwert 1.888 Mio. Euro

86%

14%

## Co-Investments

314 Mio. Euro

- ◇ Hohe Mietrenditen mit kontinuierlichen Cashflows der Investment Properties
- ◇ Wertsicherung und Nutzung von Wertsteigerungen
- ◇ Mittel- bis langfristiger Investitionshorizont
- ◇ Selektive Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten

### Funds

- ◇ Core-Immobilien in Metropolen
- ◇ Stetige Erträge aus Beteiligungen und Dienstleistungen

### Joint Venture-Portfolio

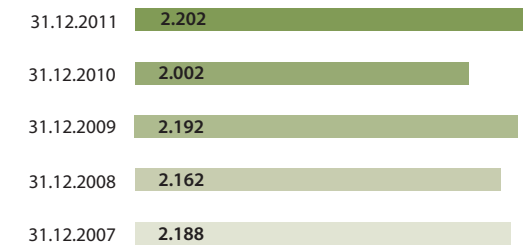
- ◇ Investitionen mit Potenzial für Wertsteigerung und Neupositionierung
- ◇ Aufwertungspotenzial durch Projektentwicklungen und Refurbishments
- ◇ Laufende Erträge aus Asset- und Property Management

## ÜBERBLICK PORTFOLIO\*

	Commercial Portfolio	Co-Investments	Gesamt 2011	Gesamt 2010
Anzahl Immobilien	160	118	278	288
Marktwert in Mio. Euro	1.888,1	314,2	2.202,3	2.001,8
Mietfläche in m <sup>2</sup>	1.074.000	154.100	1.228.100	1.171.100
Portfolioanteil nach Mietfläche	86%	14%	100%	
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	124,9	14,6	139,5	128,9
Miete in Euro pro m <sup>2</sup>	10,8	8,7	10,5	10,4
Mietlaufzeit in Jahren	5,5	5,3	5,5	5,4
Mietrendite	6,7%	6,3%	6,6%	6,6%
Leerstandsquote	12,1%	14,2%	12,4%	14,3%

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

## ENTWICKLUNG DES PORTFOLIOVOLUMENS in Mio. Euro



## VORSTAND



Ulrich Höller (Vorsitzender des Vorstands) und Markus Koch (Vorstand Finanzen und Controlling)

## ANSCHRIFT UND IMPRESSUM



DIC Asset AG

Eschersheimer Landstraße 223  
60320 Frankfurt am Main

Tel. (0 69) 9 45 48 58-0  
Fax (0 69) 9 45 48 58-99

[ir@dic-asset.de](mailto:ir@dic-asset.de)  
[www.dic-asset.de](http://www.dic-asset.de)

© März 2012

Herausgeber:  
DIC Asset AG

Photos:  
Vera Friederich (2), Henning Kreft (16), Peter Unsinn (1), Sylvia Willax (3)

Konzept und Realisierung:  
LinusContent AG, Frankfurt am Main  
[www.linuscontent.com](http://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).