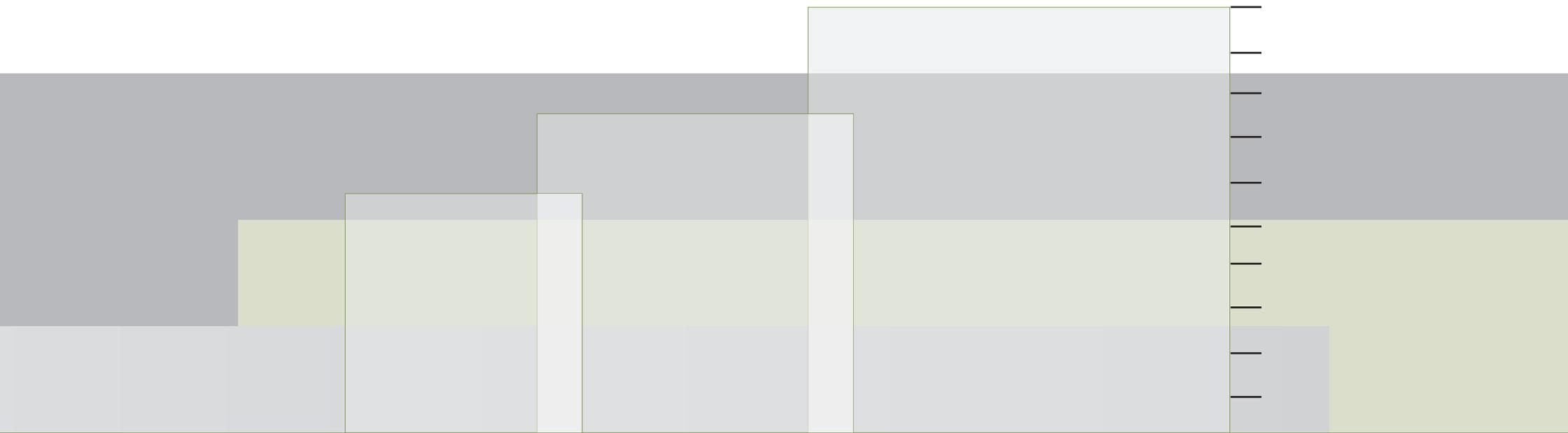


EINZELABSCHLUSS 2010



INHALTSVERZEICHNIS

1. Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2010
2. Bilanz zum 31. Dezember 2010
3. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010
4. Anhang für das Geschäftsjahr 2010
5. Anlagen zum Anhang
6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

1. Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2010

ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT

Highlights des Geschäftsjahres 2010

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

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

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

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

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

UNTERNEHMEN UND UMFELD

UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT UND GESCHÄFTSPROZESSE

▷ Überblick

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

▷ Investitionen für den Bestand oder die Optimierung

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

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

▷ Immobilienmanagement vor Ort

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

▷ Bestandsoptimierung mit langfristiger Wertorientierung

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

▷ Verkäufe als Teil des Geschäftsmodells

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

▷ Konzipierung und Management für das Geschäftsfeld Fonds

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

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

WENIGER SCHWANKUNGEN IN REGIONALEN MÄRKTEN GEGENÜBER METROPOLEN

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

Büroflächenbestand in Mio. m²

▲ 1,52 Mio. m² (+0,07)

Leerstandsquote

▼ 6,1% (+0,5)

Durchschnittsmiete in Euro/m²/Monat

▷ 9,00 Euro (0,00)



▲ 4,27 Mio. m² (+0,07)

▼ 4,9% (+0,1)

▼ 9,40 Euro (-0,10)



BOCHUM

BONN

HANNOVER

MANNHEIM

Büroflächenbestand in Mio. m²

▲ 3,18 Mio. m² (+0,03)

Leerstandsquote

▲ 3,5% (-0,5)

Durchschnittsmiete in Euro/m²/Monat

▼ 10,10 Euro (-0,40)



▲ 1,94 Mio. m² (+0,03)

▲ 6,2% (-0,8)

▼ 9,90 Euro (-0,70)

Standorte

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

Wettbewerb und Absatzmarkt

▷ Ankauf

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

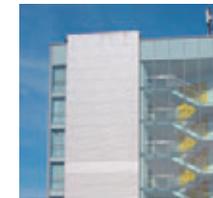


FRANKFURT

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

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

HAMBURG



DÜSSELDORF

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

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

MÜNCHEN



▷ Vermietung und Immobilienmanagement

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

▷ Verkauf

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

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

▷ Spezialfonds

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

LEITUNG UND KONTROLLE

Vorstand

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

Aufsichtsrat

Der Vorstand arbeitet in allen wesentlichen geschäftlichen Entscheidungen eng mit dem Aufsichtsrat zusammen und berät regelmäßig und bedarfsorientiert über Geschäftsentwicklungen und strategische Fragestellungen. Der Aufsichtsrat als das gesetzliche Kontroll- und Überwachungsorgan berät den Vorstand bei dessen Geschäftsentscheidungen, prüft dessen Arbeit und Entscheidungen, unter anderem über den Prüfungsausschuss, und hat in definierten Fällen Zustimmungsbefugnis. Der Aufsichtsrat der DIC Asset AG besteht aus sechs Mitgliedern. In insgesamt vier ordentlichen Sitzungen und sieben telefonischen Sitzungen tagte der Aufsichtsrat im Jahr 2010 gemeinsam mit dem Vorstand.

Erklärung zur Unternehmensführung und weitere Angaben

Die Erklärung zur Unternehmensführung wurde auf der Website der DIC Asset AG unter www.dic-asset.de veröffentlicht und ist dort jederzeit zugänglich. Die Erklärung ist zusätzlich Bestandteil des Kapitels Corporate Governance. Dort sind zudem weiterführende Informationen zur Unternehmensführung wie beispielsweise die Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat zu finden. Ebenfalls aufgeführt ist der Vergütungsbericht mit individualisierten Angaben zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat.

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

STRATEGIE UND STEUERUNG

KONZERNSTRATEGIE: FOKUSSIERTES GESCHÄFTSMODELL

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

Geschäftsmodell in Kürze

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

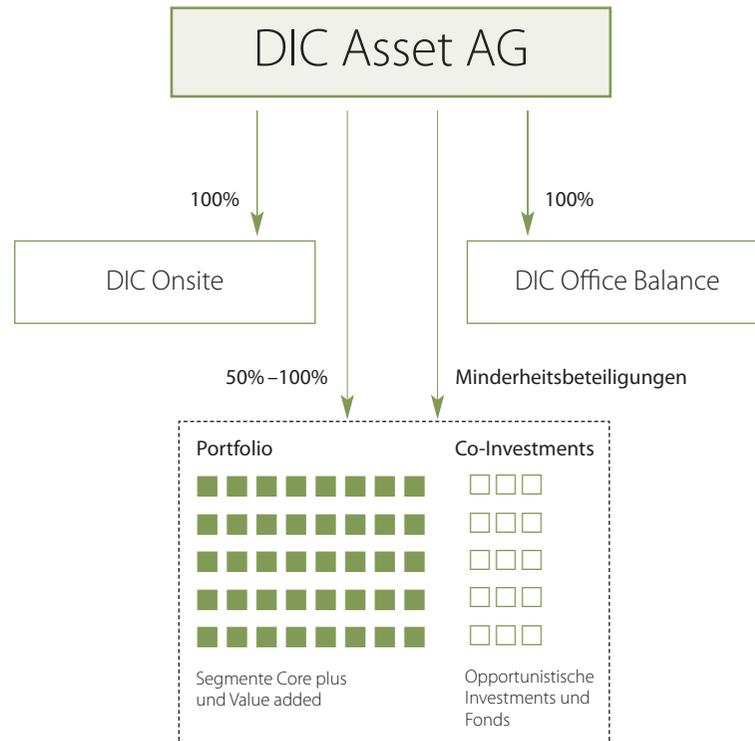
2010 haben wir unser Geschäftsmodell erfolgreich in strategischen Punkten gestärkt:

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

Strategische Konzernstruktur

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

UNTERNEHMENSSTRUKTUR



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

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



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



NEUE AKTIVITÄTEN

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



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

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

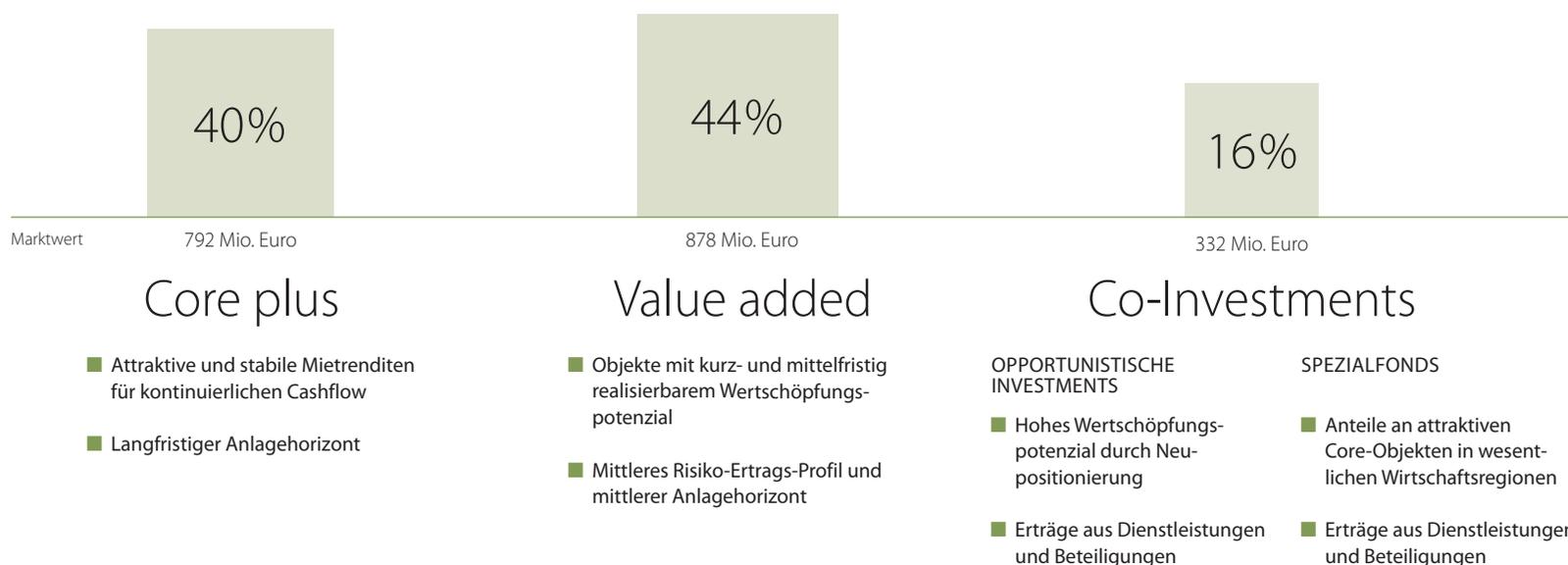
Mit der Etablierung des ersten Spezialfonds haben wir ein Wachstumsfeld hinzugewonnen, das die DIC Asset AG in Einklang mit der vorhandenen Ausrichtung weiter nach vorne bringt.

Segmente und Geschäftsfelder

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

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

SEGMENTÜBERSICHT UND PORTFOLIOSTRATEGIE



Finanzierungsstrategie

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

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

Kernelemente unserer strategischen Ausrichtung

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

▷ Unsere Mitarbeiter sind die Grundlage unseres Erfolgs

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

AUSGEWOGENE STANDORTVERTEILUNG

Immobilienvermögen der DIC Asset AG

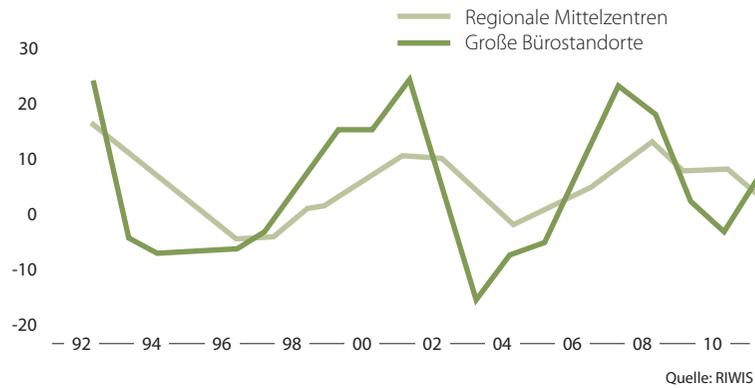
49%
in Bürometropolen



51%
in regionalen Mittelzentren

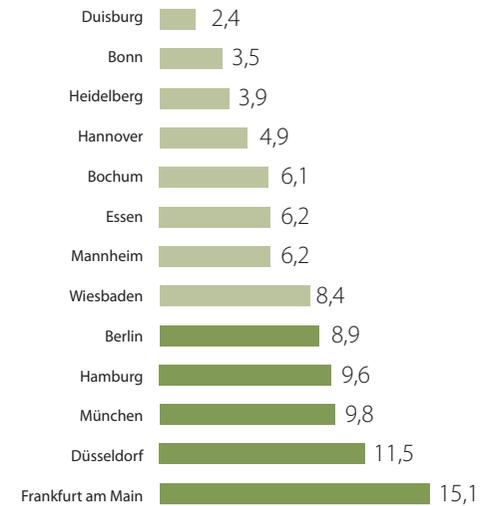
MEHR POTENZIAL IN METROPOLEN

German Property Index, Total return in %



HÖHERE STABILITÄT IN REGIONALEN ZENTREN

Leerstandsquote in %



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

▷ Unser ausgewogenes und profitables Immobilienportfolio verleiht Stabilität

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

▷ Wir konzentrieren uns auf Wertschöpfung und Steigerung der Profitabilität

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

▷ Ein solides Finanzmanagement sichert und kräftigt unser Unternehmen
Unser Portfolio ruht auf einer tragfähigen Finanzierungsarchitektur: Immobilienfinanzierungen vereinbaren wir grundsätzlich langfristig und richten sie an den jeweiligen Portfolio- und Objektzielen aus. Dabei bietet unser Bestand mit ertragsstarken Objekten und berechenbaren, stetigen Cashflows eine verlässliche Basis für den Fremdkapitaleinsatz. Diese Fremdmittel vereinbaren wir zu attraktiven Konditionen und sichern sie gegen Zinssteigerungen angemessen ab. Laufende Überschüsse aus der Vermietung und Verkaufsgewinne nutzen wir neben Fremdmittellinien zur Finanzierung von längerfristig orientierten Wertsteigerungsmaßnahmen. Wir pflegen dabei langjährige und gute Geschäftsbeziehungen zu zahlreichen großen immobilienfinanzierenden Bankinstituten aus Deutschland.

▷ Wir verfolgen renditeorientiertes Wachstum zur Unternehmensentwicklung

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

▷ Wir realisieren Wertsteigerungen durch Verkäufe

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

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

Unternehmensinternes Planungs- und Steuerungssystem

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

Planungsprozess

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

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



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

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



Integration von Risiken und Chancen

Die erfassten Ziele werden um Erkenntnisse aus dem Risikomanagement sowie um spezifische Chancen ergänzt. Dies erfolgt zunächst auf Objekt- und Portfolioebene und anschließend aggregiert bis auf die Konzernebene. Geplante Entwicklungen und die erzielten Ergebnisse werden über das Controlling und Risikomanagement regelmäßig geprüft und überwacht.

Operative Frühindikatoren

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

Steuerung anhand von Kennzahlen

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

Wichtigste Steuerungsgrößen und Ziele

Zur Überwachung der vereinbarten Ziele dienen uns definierte ergebnisorientierte Kennzahlen, die wir mittels eines regelmäßigen Reportings überprüfen. Die größte Bedeutung haben das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (Funds from Operations, FFO), die Wertsteigerung aus dem Immobilienmanagement (unter anderem Vermietungsvolumen und Mietertrags- und Leerstandsentwicklung) sowie die operativen Ergebnisse nach Abzug der Zinsen, bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital (Return on Equity, ROE). Bei verkaufsorientierten opportunistischen Co-Investments kommt die Internal Rate of Return (IRR) als Kennzahl hinzu. Abweichungen werden zeitnah analysiert sowie in regelmäßigen Sitzungen mit dem Vorstand und den jeweiligen Verantwortlichen Steuerungsmaßnahmen festgelegt.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

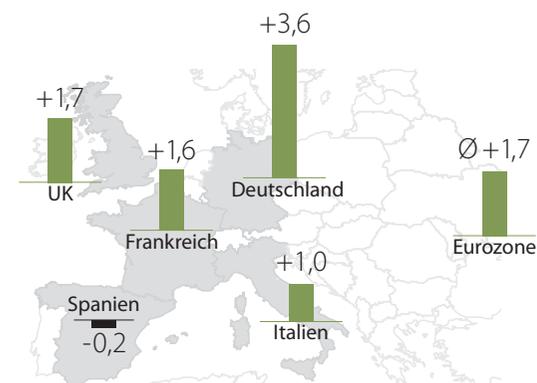
GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Rasanter Exportaufschwung treibt deutsche Wirtschaft an

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

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

BIP-WACHSTUM IN EUROPA 2010 in %



Quelle: OECD, eurostat

Arbeitsmarkt weiterhin positiv

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

Finanzmarkt beeinflusst durch Staatsschuldenkrise

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

ENTWICKLUNG AM DEUTSCHEN ARBEITSMARKT



Finanzierungsmöglichkeiten etwas erleichtert

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

BRANCHENENTWICKLUNG

Vermietungsmarkt zeigt sich erholt

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

Großvermietungen dominieren in den großen Standorten

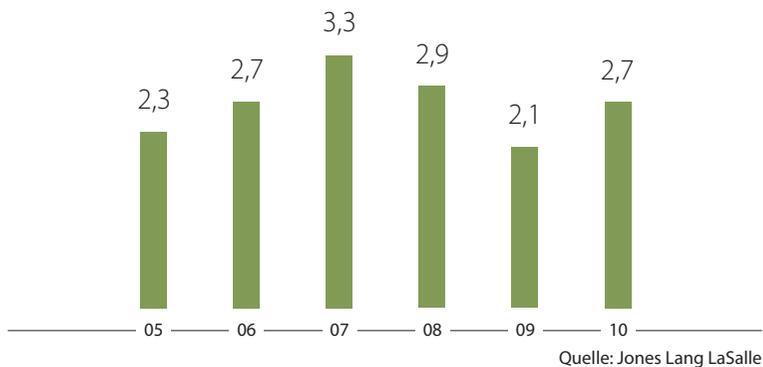
Bei der Betrachtung der Zuwachsrate ist allerdings der besondere Einfluss von Großvermietungen zu beachten: Es gab zehn Abschlüsse, die zusammen rund 450.000 m² ausmachten. Dies bedeutet über alle sechs betrachteten Städte einen Anteil von knapp 17% am gesamten Volumen. Eine solche Größenordnung gab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

Weniger Incentives für Abschlüsse notwendig

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

VERMIETUNGSVOLUMEN

AN DEN GROSSEN BÜROSTANDORTEN in Mio. m²



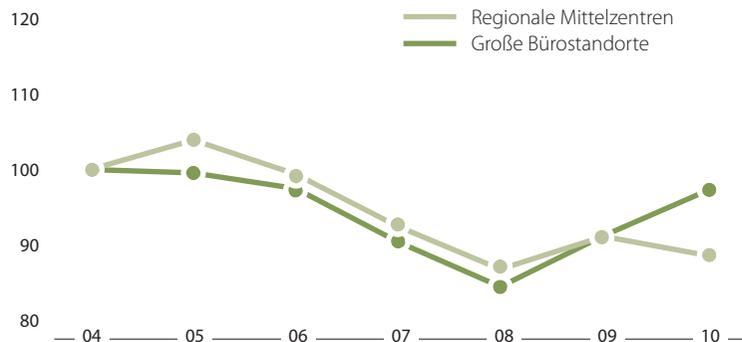
Leerstand steigt 2010 insgesamt noch

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

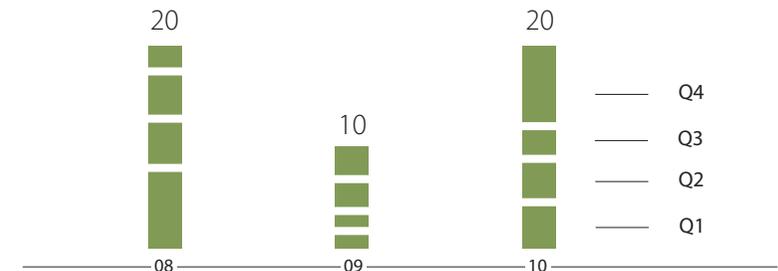
Investitionsmarkt: Ergebnis verdoppelt

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

ENTWICKLUNG SPITZENMIETEN in Euro pro m², Index 2004



TRANSAKTIONSVOLUMEN VON DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN in Mrd. Euro



Quelle: JLL, BNPRE

Volumen je Investition steigt

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

Büros und Einzelhandelsimmobilien als bevorzugte Kaufobjekte

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

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

Investitionsziel Core-Objekte: stark nachgefragt und teuer

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

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

HELBINGSTRASSE, HAMBURG



Spezialimmobilie besser vermietet

- ▷ Den idealen Mieter gefunden
- ▷ Flächenoptimierung mit Mietsteigerung

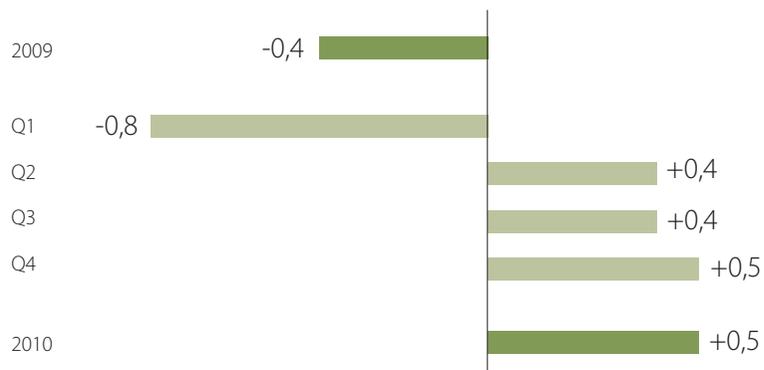
Das Büroobjekt mit 2.800 m² Mietfläche konnten wir nach Auszug des Vormieters deutlich optimieren. Unter anderem bot sich auf Grund der Objektgestaltung die Nutzung als Verkaufsflächen an. Mit der Nutzungsgenehmigung für Verkaufsflächen konnten wir einen Großhändler als Mieter gewinnen. Insgesamt erhöhen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

GESCHÄFTSVERLAUF

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

WACHSTUM MIETEINNAHMEN

like-for-like in %



IMMOBILIENMANAGEMENT

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

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



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

STABILE VERMIETUNGSQUOTE

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



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

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

Vermietungsvolumen auf 256.600 m² ausgebaut

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

Ausgewogene Struktur bei Vermietungen

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

VERMIETUNGSLEISTUNG in m² nach Unterschrift

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

GRÖSSENKLASSEN IN DER VERMIETUNG



Mieteinnahmen like-for-like leicht verbessert

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

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

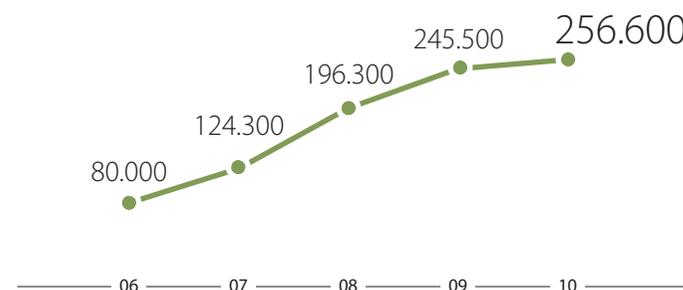
10 GRÖSSTE MIETABSCHLÜSSE

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

Portfoliokennzahlen stabil gehalten

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

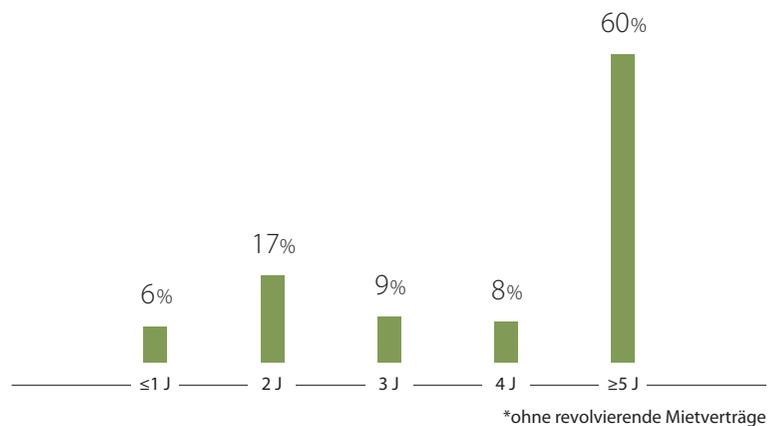
Zum Stichtag 31.12.2010 betrug die Vermietungsquote 86% und lag damit nahezu auf Vorjahresniveau. Die Portfolioabgänge 2010 betrafen vor allem überdurchschnittlich vermietete Objekte, was einen negativen Effekt von rund 0,6 Prozentpunkten hatte. Insgesamt haben wir aber unsere Zielsetzung, die Vermietungsquote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

VERMIETUNGSVOLUMEN in m²

Mietausläufe für 2011 verbessert

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

POTENZIELLER MIETAUSLAUF Mieteinnahmevermögen in %*



P6, MANNHEIM

1A-Handelsflächen erweitert

- ▷ Konsolidierung kleinerer Ladenflächen
- ▷ Aufwertung Objekt und Verkauf

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

„VAHRENWALDER WELLE“, HANNOVER

**Vollvermietet nach zwölf Monaten**

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

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

AM HANDELSHOF, WÜRZBURG

**Flächenpotenzial perfekt genutzt**

- ▷ Ausbau von Freiflächen
- ▷ Vollvermietung nach Neuvermietung

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

PORTFOLIO

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

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



ÜBERBLICK PORTFOLIO

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

* Werte anteilig



Portfolioveränderung nach Fondsstart

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

Marktwert unserer Immobilien steigt um 1,1%

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

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

Der Marktwert basiert auf einer verkaufsorientierten Betrachtung und ist die geschätzte Transaktionssumme, zu welcher eine Immobilie am Tag der Bewertung bei Normalbedingungen zwischen Käufer und Verkäufer wechseln würde. Für den Gesamtmarkt wurde nach der Bodenbildung im Vorjahr nun für 2010 die Trendwende und ein allgemeiner Aufwärtstrend festgestellt.

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

VERÄNDERUNGEN MARKTWERT in Mio. Euro

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



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

Zugänge im Portfolio

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

Verkaufsvolumen mehr als verdoppelt

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



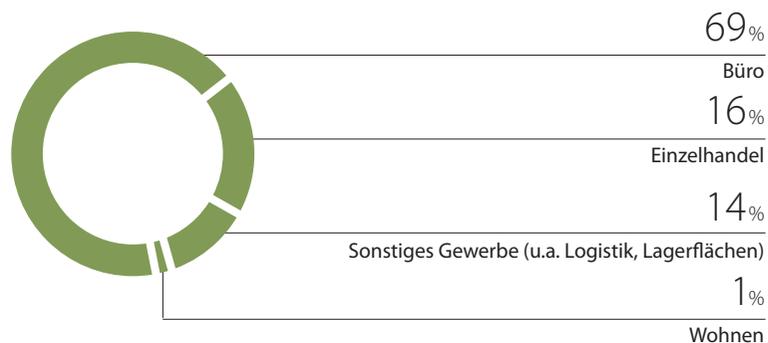
Vor allem die Quartalsbetrachtung zeigt die Dynamik des Marktes zum Jahresende: Im vierten Quartal gelangen uns mit einem Volumen von 65 Mio. Euro die umfangreichsten Verkäufe pro Quartal 2010. Aus dem vierten Quartal stammen auch die beiden größten verkauften Objekte, zwei Büro- und Geschäftsimmobiliien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

KLARER FOKUS, BREITE AUFSTELLUNG

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

NUTZUNGSARTEN

Basis: Mieteinnahmen (Stand 31. Dezember 2010)



HAUPTMIETER

Basis: Mieteinnahmen (Stand 31. Dezember 2010)





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

ERFOLGREICHE VERKÄUFE

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



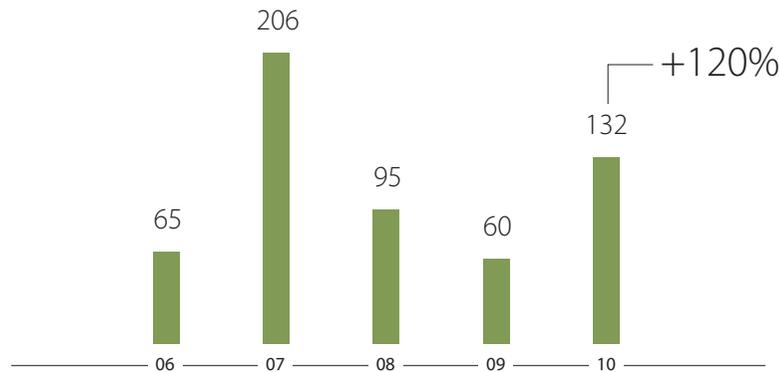
Unsere Transaktionserfolge sind auch ein Beweis unserer Portfolioqualität: Im Schnitt haben wir die zuletzt festgestellten Marktwerte um 6% übertroffen.

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

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



VERKAUFSVOLUMEN in Mio. Euro



Gewinn aus Verkäufen deutlich gesteigert

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



PROJEKTENTWICKLUNGEN

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

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

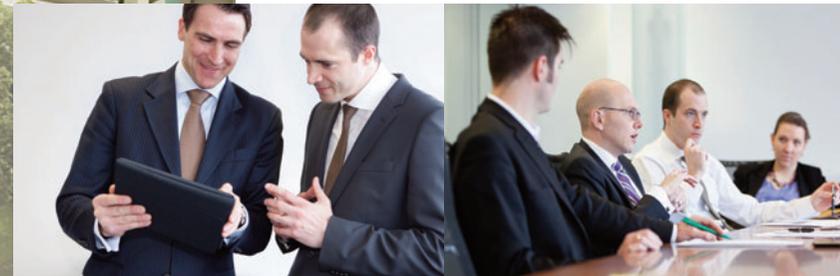
Wir sind über Co-Investments an Projektentwicklungen beteiligt, die geeignete Immobilien durch umfangreiche Baumaßnahmen neu am Markt positionieren. Durch die Positionierung in einem höherwertigeren Marktsegment oder einen Zugewinn an vermietbaren Flächen können wir Objekte deutlich im Wert steigern.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

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

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



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





MainTor in Frankfurt

Die DIC-Gruppe realisiert mit einem Investitionsvolumen von rund 500 Mio. Euro auf einer der attraktivsten Entwicklungsflächen in der Frankfurter Innenstadt ein offenes und belebtes Quartier. Die Projektentwicklung MainTor ist als Erweiterung des Frankfurter Bankenviertels konzipiert („The Riverside Financial District“). Sie öffnet wieder historische Wegstrecken von der In-

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

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



▷ Wertschöpfungspotenzial

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

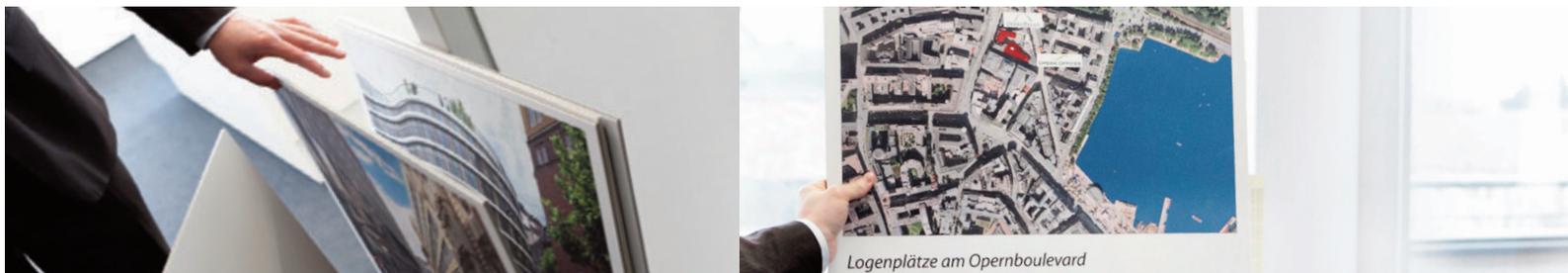
▷ Status

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



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





Opera Offices und OpernPalais/Hamburg

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

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

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



▷ Wertschöpfungspotenzial

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

▷ Status

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



Die DIC treibt herausragende Entwicklungen mit Ideen und Umsetzungsstärke voran.

POTENZIALSTARKE PROJEKTE

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



Über Altbekanntes hinaus: Immobilien neu erfinden

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

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

NACHHALTIGKEIT

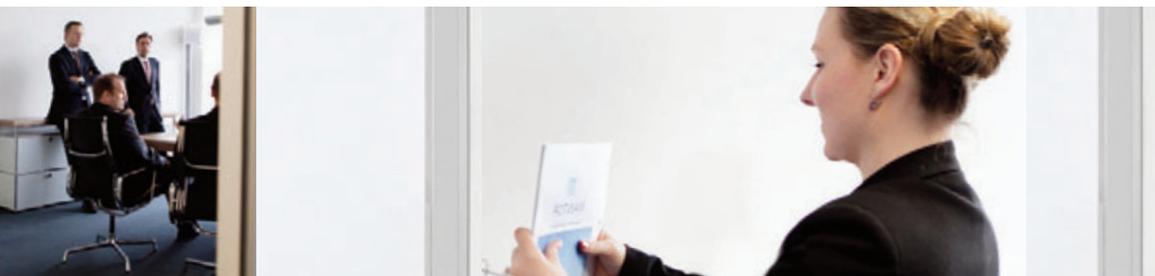
Unser Portfolio umfasst 288 Objekte in Deutschland mit einer Gesamtmietfläche von 1,9 Mio. m² und einem Immobilienvermögen von insgesamt 3,1 Mrd. Euro. Schätzungsweise 53.000 Menschen arbeiten jeden Tag in unseren Räumen. Durch diese Geschäftsaktivitäten wird die Umwelt beeinflusst, unter anderem, weil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

Strategische Nachhaltigkeitsaspekte

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



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



Zu unserem strategischen Ansatz gehört, dass wir

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

Steuerung und Prüfung

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

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

Ökonomische Nachhaltigkeit

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

▷ Investitionen in dauerhafte Wertschöpfung

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

▷ Zufriedenheit unserer Mieter

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

OPTIMIERUNG DER ABFALLENTSORGUNG



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

▷ Langfristige Finanzierungen

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

▷ Kontinuierliche Dividendenpolitik

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

WILHELMINENSTRASSE, DARMSTADT



Maßnahmen:

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

Effekt:

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

Investition und Amortisierung:

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

Gesellschaftliche und soziale Nachhaltigkeit

▷ Mitarbeiter: Zufriedenheit und Entwicklungsmöglichkeiten

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

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

▷ Gesellschaft: gemeinnütziges und soziales Engagement

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

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

VERHÄLTNISS WEIBLICHE/MÄNNLICHE MITARBEITER



ALTERSSTRUKTUR DER MITARBEITER ZUM 31.12.2010



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



BADENSCHER STRASSE, BERLIN

Maßnahmen:

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

Effekt:

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

Investition und Amortisierung:

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

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

ENGAGEMENT IN VERBÄNDEN UND INITIATIVEN



Ökologische Nachhaltigkeit

Immobilien tragen wesentlich zum allgemeinen Energieverbrauch und der Treibhausgasemission bei. Der effiziente und umweltschonende Betrieb unserer Bestandsimmobilien ist daher für uns wie auch für unsere Mieter von großem Interesse. Wir sind hinsichtlich des sparsamen Energieverbrauchs unserer Immobilien kontinuierlich mit Mietern im Gespräch und zeigen Optimierungsmöglichkeiten auf. Prozesse und Abläufe wie beispielsweise die Müllentsorgung oder Wartungsmaßnahmen fassen wir logistisch zusammen, so dass eine effiziente und gleichzeitig kostensparende Leistungserbringung möglich wird. Viele unserer Objekte sind direkt an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und damit für Mitarbeiter gut erreichbar.

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

CARLO-MIERENDORFF-STRASSE, GIESSEN



Maßnahmen:

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

Effekt:

Die Einsparung der benötigten Gasenergie liegt bei rund 65%.

Investition und Amortisierung:

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

▷ Maßnahmen in unserem Bestand

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

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

KURT-SCHUMACHER-ALLEE, HAMBURG



Maßnahmen:

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

Effekt:

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

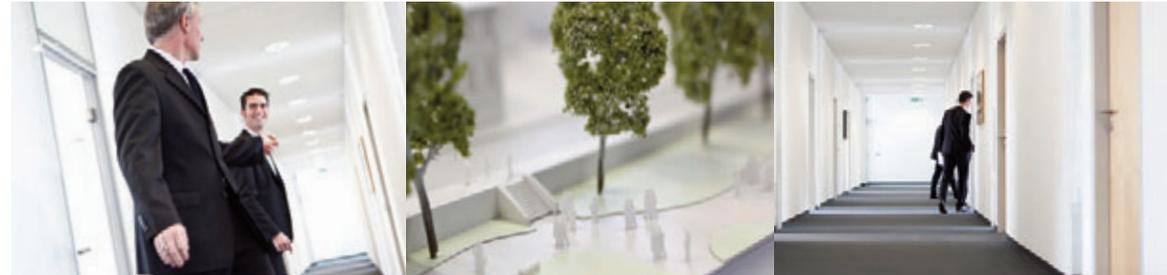
Investition und Amortisierung:

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

▷ Grundlegende Maßnahmen bei Projektentwicklungen

Den Neubau von Immobilien planen wir von Anfang an unter der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten, so dass die langfristige Wirkung auf die Umwelt so verträglich wie möglich ist. Auch auf Seiten der Nutzer rückt das Thema Nachhaltigkeit immer mehr in den Fokus. Unsere Mitarbeiter in der Projektentwicklung bereiten sich durch Schulungen und Kongresse für das Thema Nachhaltigkeit weiter fachlich fort.

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



Zwei Beispiele:

- Bei einer großen Quartiersentwicklung wie dem MainTor-Projekt werden umfassende Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt. Der erste Bauabschnitt MainTor Porta wird daher eine Gold-Zertifizierung nach DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V.) erhalten.
- Wir planen die Nutzung eines bestehenden Kanalhauptsammlers auf dem MainTor-Areal, der ganzjährig Abwässer mit einer relativ konstanten Temperatur führt. Wir können so große Mengen des entstehenden Bedarfs an Primärenergie einsparen, indem die Abwasserwärme zur Energiegewinnung genutzt wird.



UNSERE MITARBEITER

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

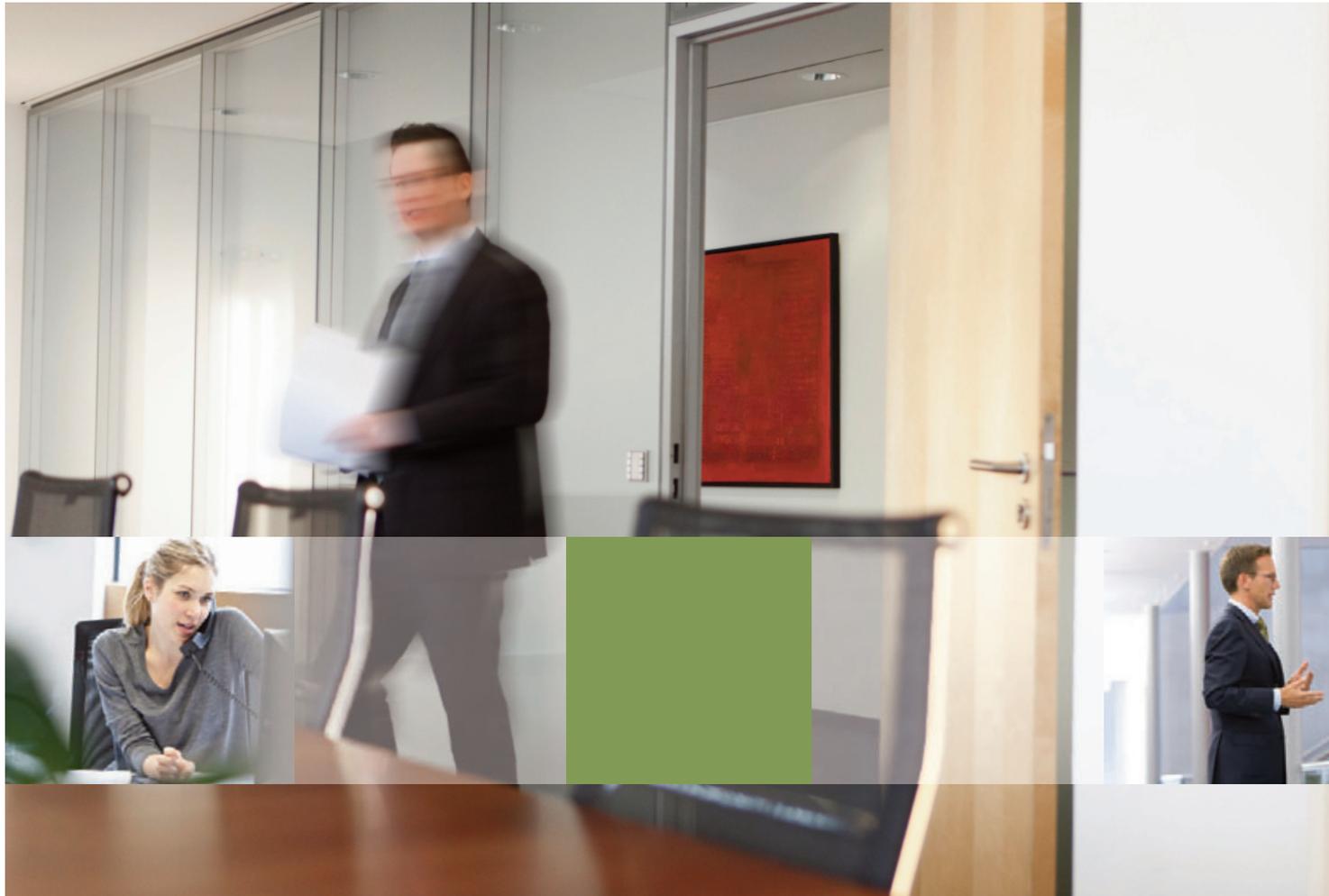
Personalentwicklung vorangetrieben

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

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

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

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



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

INNOVATIONSFREUNDLICHE UNTERNEHMENSKULTUR

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



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

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

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

Stärkung der Wettbewerbsposition als Arbeitgeber

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

Wir bilden aus

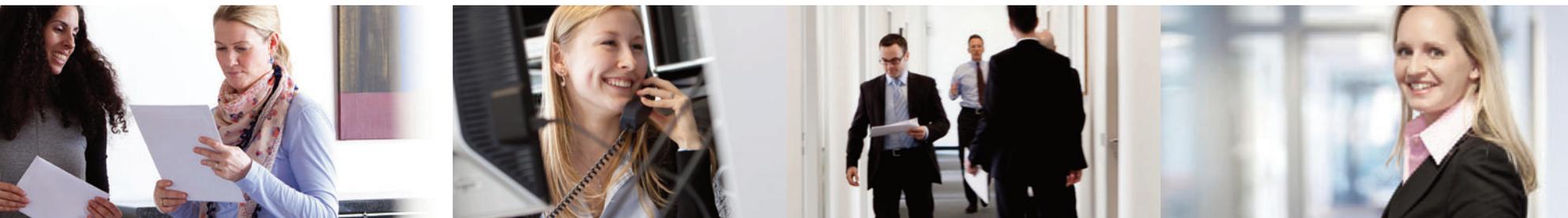
Wir investieren in die Ausbildung junger Menschen und sehen dies auch als einen wichtigen gesellschaftspolitischen Beitrag. 2010 wurde am Standort Frankfurt eine Mitarbeiterin im Bereich Immobilienwirtschaft ausgebildet. Zudem bieten wir in allen Bereichen des Unternehmens vor allem Studenten die Möglichkeit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

Anreiz und Leistungshonorierung

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

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





Mitarbeiterzahl stabil

Im Jahresdurchschnitt 2010 beschäftigte die DIC Asset AG rund 110 Mitarbeiter – vier mehr als in 2009. Zum Stichtag 31.12.2010 arbeiteten konzernweit 110 Mitarbeiter im Unternehmen. Dies sind zwei weniger als zum Vorjahresende. Die Mehrzahl unserer Mitarbeiter arbeitet im Immobilienmanagement an der direkten Wertschöpfung unserer Immobilien bei unserer Tochtergesellschaft DIC Onsite. Mit sechs Niederlassungen ist sie deutschlandweit in den Schwerpunkten unseres Portfolios aktiv. Von Frankfurt am Main als Vorstandssitz werden die DIC Asset AG geleitet sowie zentrale Management- und Administrationsaufgaben durchgeführt.

MITARBEITER

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

FINANZINFORMATIONEN

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

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

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

Mieteinnahmenniveau plangemäß niedriger

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

Verkäufe treiben Gesamterträge nach oben

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

ÜBERSICHT ERTRÄGE in Mio. Euro

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

ENTWICKLUNG OPERATIVE AUFWANDSPOSITIONEN in Mio. Euro

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

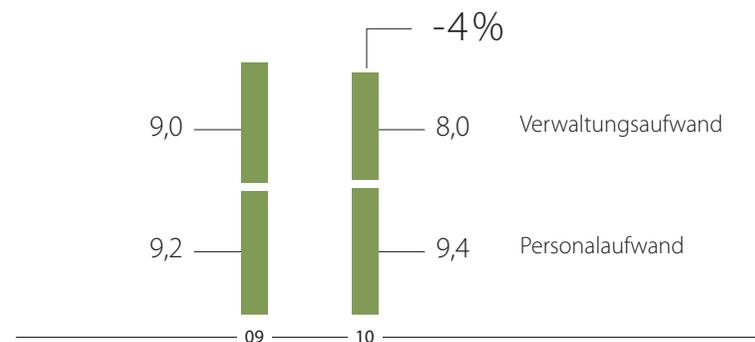
Erträge aus Immobilienmanagement verbreitert

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

Effizienteres Immobilienmanagement

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

OPERATIVE AUFWENDUNGEN in Mio. Euro



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

FFO auf hohem Niveau

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

HERLEITUNGSRECHNUNG FFO in Mio. Euro

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

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

Verkaufsgewinn deutlich gesteigert

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

Co-Investments erstmals mit Fondsbeitrag

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

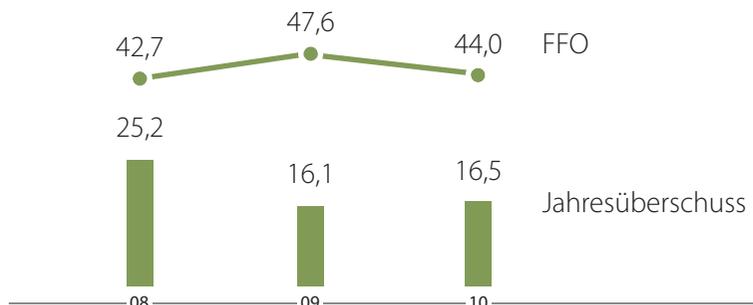
Finanzierungsaufwand sinkt deutlich

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

Konzernüberschuss leicht erhöht: 16,5 Mio. Euro

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

FFO UND JAHRESÜBERSCHUSS in Mio. Euro



ÜBERBLICK ERGEBNISENTWICKLUNG in Mio. Euro

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

*Effekt Kapitalerhöhung im ersten Quartal 2010 bei Vorjahresangabe berücksichtigt

Auswirkung der Fondsplatzierung auf die Ertragslage

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

Segmentergebnisse

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

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

FINANZLAGE

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

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



Finanzmanagement und Grundprinzipien

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

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

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



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

Fondsstart mit positiver Wirkung auf Finanzlage

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

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

VERSCHULDUNG in Mio. Euro

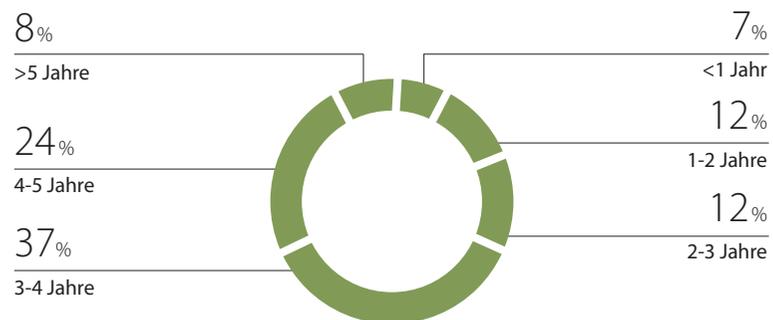
	2010	2009
Finanzschulden (kurz- und langfristig)	1.376,1	1.588,9
sonstige Verbindlichkeiten	86,8	93,8
Summe Schulden	1.462,9	1.682,7
Verschuldungsgrad	71,4%	76,0%
Eigenkapitalquote	28,6%	24,0%
Zinsdeckungsgrad	162%	166%

Finanzschulden reduziert

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

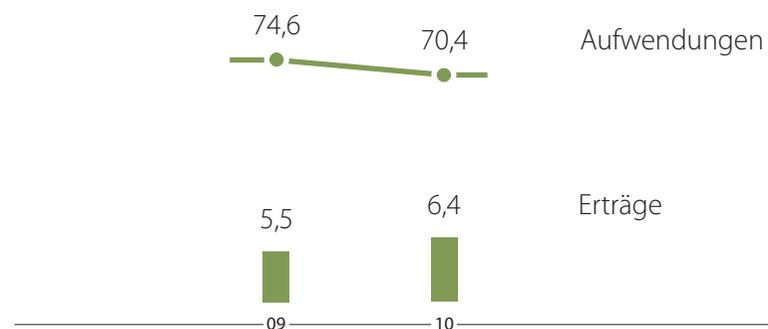
VERTEILTE FRISTIGKEITEN

Finanzschulden per 31.12.2010

**Finanzschulden sind prinzipiell langfristig vereinbart**

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

FINANZERGEBNIS in Mio. Euro

**Finanzierungskosten werden gegen Zinssteigerungen abgesichert**

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

Finanzergebnis erneut optimiert

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

Finanzierungsverpflichtungen vollständig erfüllt

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

Liquiditätsplanung weiterhin besonders bedeutend

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

Weitere Angaben

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

Konstante Investitionen in den Bestand

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

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

CASHFLOW in Mio. Euro

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

Kapitalflussrechnung: starker Liquiditätszufluss

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

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

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

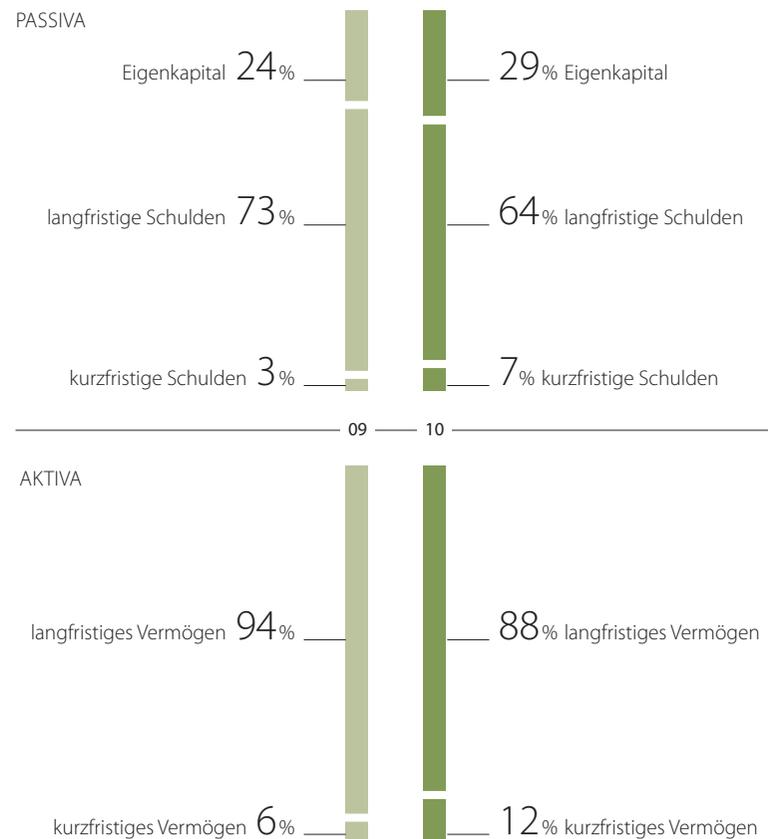
Insgesamt konnten wir 2010 unsere liquiden Mittel deutlich ausbauen: Der Finanzmittelbestand lag am 31.12.2010 mit 117,3 Mio. Euro um 78,5 Mio. Euro höher als im vorigen Jahr.

VERMÖGENSLAGE

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

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

BILANZSTRUKTUR



ÜBERBLICK BILANZ in Mio. Euro

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

Bilanzansatz bestätigt

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

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

Fondsstart beeinflusst Vermögenslage

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

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

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

Aktiva: Immobilienvermögen reduziert

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

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

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

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

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

Eigenkapitalquote auf 29% erhöht

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

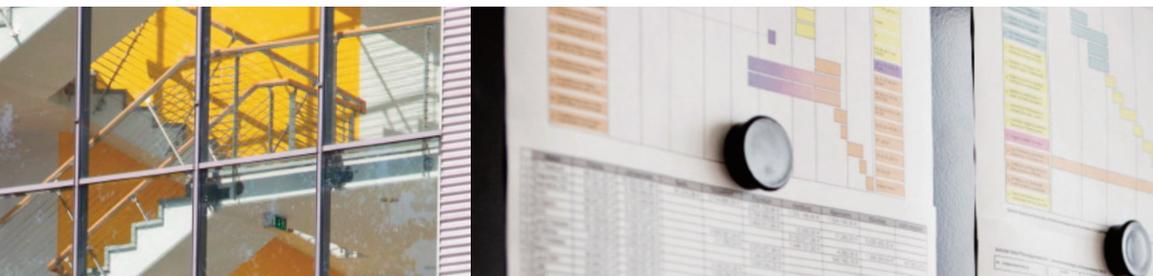
Schulden zurückgeführt

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

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

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





Net Asset Value steigt deutlich

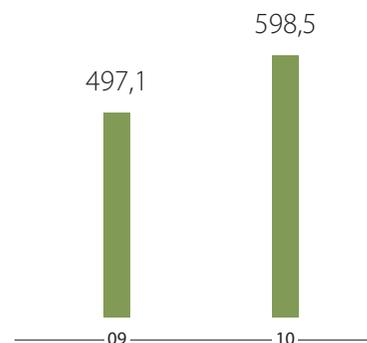
Der Nettovermögenswert oder Net Asset Value der DIC Asset AG betrug per 31.12.2010 598,5 Mio. Euro. Die Kennzahl gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten an. Gegenüber dem Vorjahr steigerten wir den Net Asset Value deutlich um 101,4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

NET ASSET VALUE in Mio. Euro

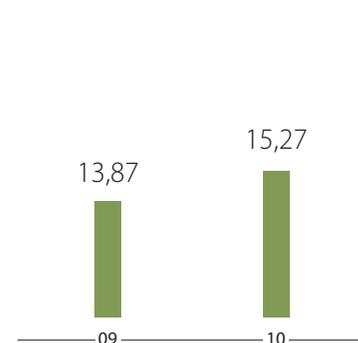
	31.12.2010	31.12.2009
Marktwerte Immobilien	1.673,3	1.924,4
Marktwerte Beteiligungen	65,9	36,8
+/- sonstige Aktiva/Passiva inkl. Minderheitenanteil	235,4	124,8
Nettokreditverbindlichkeiten	-1.376,1	-1.588,9
Net Asset Value (NAV)	598,5	497,1
NAV je Aktie in Euro *	15,27	13,87

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

NET ASSET VALUE in Mio. Euro



NET ASSET VALUE in Euro je Aktie





Weitere Angaben

▷ Auswirkung von Bilanzpolitik auf die wirtschaftliche Lage

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

▷ Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

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

RISIKOBERICHT

DAS RISIKOMANAGEMENTSYSTEM DER DIC ASSET AG

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

Risikomanagement wird laufend geprüft und optimiert

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

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

Risikofrüherkennungssystem

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

Risikoidentifikation

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

Risikoanalyse und -kommunikation

Jeder Mitarbeiter ist zu einem bewussten und selbstverantwortlichen Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen seiner Kompetenzen aufgefordert. Erkennt ein Mitarbeiter ein Risiko, wird es auf seine Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und das potenzielle Schadensausmaß ermittelt. Neu auftretende Risiken mit einer erheblichen finanziellen Auswirkung werden unmittelbar angezeigt. Über festgelegte Berichtswege werden Vorstand und Aufsichtsrat sowie Entscheidungsgremien regelmäßig und gegebenenfalls ad hoc informiert. Damit sind sie in der Lage, frühzeitig angemessene Maßnahmen zur Risikosteuerung zu ergreifen. Längerfristige Risiken werden in den strategischen Planungsprozess integriert.

Risikosteuerung und -controlling

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

Risikomanagementdokumentation

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

EINZELRISIKEN

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

Überblick

Externe Risiken

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

Finanzrisiken

- Zinsrisiken
- Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken
- Kreditrisiken
- Bewertungsrisiken

Strategische Risiken

- Akquisitionsrisiken
- Risiken aus Wachstumszielen
- Projektentwicklungsrisiken

Operative Risiken

- Vermietungsrisiken
- Personalrisiken
- IT-Risiken

Externe Risiken

▷ Gesamtwirtschaftliche Risiken

Eine konjunkturelle Schwächeperiode stellt ein kurz- bis mittelfristiges Risiko für die Umsatz- und Ergebnisentwicklung dar. Dieses Risiko betrifft in erster Linie unseren Umsatzanteil aus der Neuvermietung leerstehender Büroflächen oder der Verlängerung auslaufender Verträge. Darüber hinaus bestehen in einem wirtschaftlichen Abschwung Risiken aus der möglichen Insolvenz von Mietern. Um dieses Risiko zu minimieren, konzentrieren wir uns auf eine langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter, die Umsatzverteilung auf viele unterschiedliche Mieter, Investitionen in wirtschaftsstarke Regionen und unser professionelles Immobilienmanagement. Für 2011 wird derzeit mit einer Fortsetzung der wirtschaftlichen Erholung in Deutschland gerechnet, weshalb wir die Wahrscheinlichkeit einer konjunkturellen Verschlechterung in den nächsten zwölf Monaten als gering erachten. Bei Eintritt könnte ein geringer bis mittelschwerer finanzieller Negativeffekt für das aktuelle Geschäftsjahr entstehen.

▷ Branchenspezifische Risiken

Risiken innerhalb der Immobilienbranche ergeben sich aus verschiedenen Entwicklungen:

Im Vermietungsmarkt kann ein Überangebot an Flächen zu Preisdruck, Margenverlusten und Leerstand führen. In einem konjunkturell bedingt schwachen Vermietungsmarkt kann ebenfalls Druck auf Preise entstehen. Dieses Risiko minimieren wir einerseits durch die intensive Prüfung von Investitionen, andererseits verfügen wir mit der DIC Onsite über eine deutschlandweit tätige Asset- und Propertymanagement-Organisation, die adäquate Objektmaßnahmen rasch umsetzen kann und die – auch in schwierigen Märkten – durch die Nähe zu Mietern und Objekten ein hohes Vermietungsvolumen erreichen kann.

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

Wir gehen für 2011 bezüglich des Risikos aus einer negativen Branchenentwicklung derzeit von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit aus. Dies hätte leichte bis mittelschwere finanzielle Auswirkungen.

▷ Regulatorische und politische Risiken

Die DIC Asset AG ist möglicherweise von Risiken betroffen, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen und gesetzlichen oder gesetzeseähnlichen Vorschriften ergeben könnten. Üblicherweise benötigen derartige Veränderungen Vorlaufzeit, was eine hinreichende Anpassung erlaubt. In Ausnahmesituationen wie der Finanzkrise oder der Schuldenkrise europäischer

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

▷ Rechtliche Risiken

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

Finanzrisiken

▷ Zinsrisiken

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

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

▷ Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

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

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

Das Konzern-Liquiditätsrisiko besteht darin, dass aufgrund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden können, oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen annehmen zu müssen. Um jederzeit die Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität des Konzerns sicher stellen zu können, werden auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung sowie einer monatlich rollierenden Liquiditätsplanung langfristige Kreditlinien und liquide Mittel gesteuert sowie vorgehalten und somit Engpassituationen vermieden. Der Finanzierungs- und Liquiditätsbedarf für die operative Geschäftstätigkeit der DIC Asset AG ist langfristig gesichert und basiert auf den starken und langfristig planbaren Cashflows unserer Beteiligungen. Bei allen Neuakquisitionen war und ist der Abschluss einer langfristig tragbaren Finanzierung eine wesentliche Bedingung.

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

▷ Kreditrisiken

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

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

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

▷ Bewertungsrisiken

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

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

Sensitivitätsbetrachtung: Veränderung der Immobilien-Marktwerte

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

Ausgangsparameter:

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

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

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

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

Strategische Risiken

▷ Akquisitionsrisiken

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

▷ Risiken aus Wachstumszielen

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

▷ Projektentwicklungsrisiken

Unsere Projektentwicklungen sind überwiegend langfristig angelegt, weshalb ergebnisrelevante Risiken vor allem in der Veränderung der Marktgegebenheiten sowie Zeitverzögerungen liegen. Um dieses Risiko zu mindern, realisieren wir Entwicklungsprojekte nur bei geeigneter Vorabvermietung. Wir gehen zusätzlich frühzeitig langfristige Finanzierungen ein und implementieren ein enges Projekt- und Kostencontrolling. Mittels Beteiligungen von Projektpartnern sowie vertraglichen Vereinbarungen streben wir eine angemessene Risikoverteilung an. Konkret besteht ein Risiko hinsichtlich des Großprojektes „MainTor“, dass die Baumaßnahmen bei unserem Joint-Venture mangels Vorvermietung später als geplant beginnen und wir daher Zinszahlungen aus der abgeschlossenen Finanzierung für einen längeren Zeitraum als geplant tragen werden müssen. Grundsätzlich ist das Projekt unabhängig von den Vorvermietungsabschlüssen bis 2012 durch die Bestandsdarlehen finanziert.

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

Operative Risiken

▷ Vermietungsrisiken

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

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

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

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

▷ Personalrisiken

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



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

▷ IT-Risiken

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

BEWERTUNG GESAMTRISIKO: KEINE GEFÄHRDUNG

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

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

INTERNES KONTROLLSYSTEM

Allgemein

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

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

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

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

IT-Einsatz

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

Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung

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

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

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

Einschränkende Hinweise

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

SONSTIGE ANGABEN

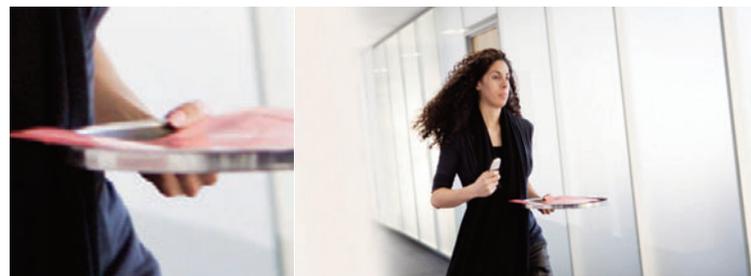
EINZELABSCHLUSS DIC ASSET AG

Ertragslage, Vermögens- und Finanzlage

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

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

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



NACHTRAGSBERICHT

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

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

VERBUNDENE UNTERNEHMEN

Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

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

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

ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN

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

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 39.187.498,00 Euro besteht aus 39.187.498 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen. Das Stimmrecht beginnt, wenn auf die Aktien die gesetzliche Mindesteinlage geleistet ist. Die mit den Aktien verbundenen Rechte und Pflichten ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

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

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

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

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

Die Bestellung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands richtet sich nach den §§ 84, 85 AktG sowie § 7 der Satzung in der Fassung vom 5. Juli 2010. Gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens einer Person. Für die Bestellung und Abberufung einzelner oder sämtlicher Mitglieder des Vorstands sieht die Satzung keine Sonderregelungen vor. Die Bestellung und Abberufung liegt in der Zuständigkeit des Aufsichtsrats. Dieser bestellt Vorstandsmitglieder für eine maximale Amtszeit von fünf Jahren. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist – vorbehaltlich § 84 Abs. 1 Satz 3 AktG – zulässig.

Satzungsänderungen erfolgen nach den §§ 179, 133 AktG sowie § 5, § 9 Abs. 6 und § 14 der Satzung in der Fassung vom 5. Juli 2010. Die Satzung hat nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, weitere Erfordernisse für Satzungsänderungen aufzustellen. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht zwingend gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Der Aufsichtsrat ist zu Satzungsänderungen ermächtigt, die nur die Fassung betreffen.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

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

▷ Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juli 2010 ermächtigt, bis zum 4. Januar 2012 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft oder von ihr abhängige oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen oder durch auf deren Rechnung oder auf Rechnung der Gesellschaft handelnde Dritte ausgeübt werden.

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

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

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

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



kaufsangeboten das Volumen der angedienten Aktien das vorgesehene Rückkaufvolumen überschreitet, kann der Erwerb im Verhältnis der jeweils gezeichneten bzw. angebotenen Aktien erfolgen; das Recht der Aktionäre, ihre Aktien im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten anzudienen, ist insoweit ausgeschlossen. Eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen bis zu 100 Stück angedienter Aktien je Aktionär sowie eine kaufmännische Rundung zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien können vorgesehen werden. Ein etwaiges weitergehendes Andienungsrecht der Aktionäre ist insoweit ausgeschlossen. Das an alle Aktionäre gerichtete öffentliche Kaufangebot bzw. die an alle Aktionäre gerichtete öffentliche Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten kann weitere Bedingungen vorsehen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats die auf Grund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken, insbesondere auch zu den folgenden Zwecken zu verwenden: (i) Die Aktien können eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrags der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Erfolgt die Einziehung im vereinfachten Verfahren, ist der Vorstand zur Anpassung der



Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt. (ii) Die Aktien können auch in anderer Weise als über die Börse oder auf Grund eines Angebots an alle Aktionäre veräußert werden, wenn der bar zu zahlende Kaufpreis den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten, bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise veräußerten Aktien darf zusammen mit der Anzahl der neuen Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert oder aus genehmigtem Kapital ausgegeben worden sind, und der Anzahl der Aktien, die durch Ausübung von Options- und/oder Wandlungsrechten oder Erfüllung von Wandlungspflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen entstehen können, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben worden sind, 10% des Grundkapitals nicht überschreiten. (iii) Die Aktien können gegen Sachleistung zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen oder sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben im Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen oder im Rahmen von Zusammenschlüssen von Unternehmen veräußert werden. (iv) Die Aktien können verwandt werden, um Bezugs- und Umtauschrechte aufgrund der Ausübung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten bzw. Wandlungspflichten zu erfüllen, die im Rahmen von Wandel- und/oder Optionsschuld-

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

Zum 31. Dezember 2010 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juli 2010 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 4. Juli 2015 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu 19.590.000,00 Euro zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

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

- (i) um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;
- (ii) wenn die neuen Aktien gegen Bareinlage ausgegeben werden und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise veräußerten Aktien darf zusammen mit der Anzahl anderer Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder ver-

äußert worden sind, und der Anzahl der Aktien, die durch Ausübung von Options- und/oder Wandlungsrechten oder Erfüllung von Wandlungspflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen entstehen können, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben worden sind, 10% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung;

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

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

▷ Bedingtes Kapital

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Fall eines „Change of Control“ hat ein Vorstandsmitglied das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Anstellungsvertrags. Ein Fall von „Change of Control“ liegt vor, wenn ein Aktionär eintritt, der mindestens die Mehrheit der in der Hauptversammlung vertretenen Stimmrechte hält und bei Abschluss

des Anstellungsvertrags nicht bereits mehr als 20% des Grundkapitals der Gesellschaft gehalten hat, oder die Gesellschaft als abhängiges Unternehmen einen Unternehmensvertrag schließt oder eingegliedert oder verschmolzen wird. Bei Ausübung des Rechts zur Kündigung hat das Mitglied des Vorstands einen Anspruch auf eine Zahlung in Höhe der zweifachen Jahresgesamtbezüge des dem „Change of Control“ vorausgegangenen Geschäftsjahrs. Ist die verbleibende Restlaufzeit des Anstellungsvertrags kürzer als zwei volle Jahre, tritt an die Stelle der zweifachen Jahresgesamtbezüge der auf die kürzere Restlaufzeit pro rata errechnete Betrag der zweifachen Jahresgesamtbezüge.

Weitere Angaben

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

CHANCEN UND PROGNOSE

CHANCEN FÜR UNSER GESCHÄFTSMODELL

Unser Geschäftsmodell sowie die Aktivitäten und Marktpositionierung der DIC Asset AG können von Ereignissen und Entwicklungen positiv beeinflusst werden. Wir verfolgen diese Chancen im Rahmen unserer Möglichkeiten aktiv. Können wir sie nutzen, dann stärken sie unsere Geschäftsentwicklung signifikant. In die Ergebnisplanung werden diese Chancen jedoch nicht integriert, da sie nicht eindeutig planbar, nicht beeinflussbar oder nicht quantifizierbar sind.

Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

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

Spezialfonds: Steigerung Einnahmen

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

Sicherung günstiger Zinsen

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



Mehr Möglichkeiten bei Akquisitionen

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

Stärkeres Wachstum

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

Realisierung von Projektentwicklungen

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

Chancen aus der Immobilienmarktbeurteilung

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



PROGNOSE

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

Gesamtaussage

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

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

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

Wirtschaftliches Umfeld

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

Entwicklung der Immobilienbranche

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

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

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

Vermietungsarbeit unter besseren Rahmenbedingungen

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

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

Wachstum ist Ziel für die nächsten Monate

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

Erweiterung des neuen Geschäftsfelds Fonds

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

Regelmäßig Verkäufe geplant

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

Annahmen und Anmerkungen zur Ergebnisprognose

Unserer Prognose liegen die folgenden wesentlichen Annahmen zu Grunde:

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

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

Erwartete Umsatz- und Ertragslage in den nächsten beiden Jahren

Seit Ausbruch der Finanzkrise 2008 sind Prognosen angesichts des monetären Umfangs der geleisteten Rettungsmaßnahmen und ihrer nicht kalkulierbaren Spätfolgen unsicherer als zuvor. Aktuell erhöht die Staatsfinanzierungskrise in der EU die Prognoseunsicherheit. Deshalb enthält unsere Planung auch für dieses Jahr zusätzliche Risikoannahmen. Die Prognose kann wesentlich von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen, wenn zu Grunde liegende Annahmen nicht eintreffen oder andere Entwicklungen auftreten.

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

Ausblick 2012

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

Erwartete Finanzlage

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

Dividendenpolitik

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

Auch für das nächste Geschäftsjahr wollen wir die Dividende an der Entwicklung des operativen Gewinns unter Berücksichtigung der Unternehmensverfassung und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen orientieren. Auf Basis unserer Prognose für das Jahr 2011 erwarten wir eine Dividende zumindest auf Höhe des Vorjahres.

Jahresabschluss der DIC Asset AG für das Geschäftsjahr 2010

2. Bilanz zum 31. Dezember 2010

DIC Asset AG, Frankfurt am Main
Bilanz zum 31. Dezember 2010

AKTIVSEITE

	31.12.2010		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		9.331,00	2.238,00
II. Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		217.708,00	241.355,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	534.897.315,27		455.418.523,27
2. Beteiligungen	<u>32.502.178,52</u>		<u>32.489.678,52</u>
		567.399.493,79	487.908.201,79
		<u>567.626.532,79</u>	<u>488.151.794,79</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	819.833,48		1.154.654,14
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	107.633.286,28		170.894.203,61
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	54.465.032,53		37.712.234,50
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>31.449.002,22</u>		<u>28.098.268,34</u>
		194.367.154,51	237.859.360,59
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
		<u>50.262.598,58</u>	<u>7.816.896,67</u>
		244.629.753,09	245.676.257,26
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		36.522,78	54.966,67
		<u>812.292.808,66</u>	<u>733.883.018,72</u>

Jahresabschluss der DIC Asset AG für das Geschäftsjahr 2010

3. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

DIC Asset AG, Frankfurt am Main
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	2010	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	4.238.314,08	3.188.460,04
2. Sonstige betriebliche Erträge	822.014,53	3.568.218,50
	5.060.328,61	6.756.678,54
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	(3.435.547,77)	(3.309.861,56)
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	(260.454,09)	(224.343,14)
- davon für Altersversorgung: EUR 23.591,45 (Vj.: EUR 21.264,67)		
	(3.696.001,86)	(3.534.204,70)
4. Abschreibungen		
Abschreibungen auf Sachanlagen	(29.632,39)	(32.220,79)
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6.382.700,24)	(4.931.284,72)
	(10.108.334,49)	(8.497.710,21)
	(5.048.005,88)	(1.741.031,67)
6. Erträge aus Beteiligungen	13.352.834,25	12.889.853,15
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 9.786.726,86 (Vj.: EUR 12.875.607,71)		
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.934.275,22	11.488.495,22
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 5.358.192,58 (Vj.: EUR 7.663.789,79)		
8. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	(35.104,22)
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(8.799.514,92)	(8.531.135,52)
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 8.139.462,22 (Vj.: EUR 7.007.474,12)		
	14.487.594,55	15.812.108,63
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9.439.588,67	14.071.076,96
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	586.683,37	(182.317,21)
- davon latente Steuern: EUR 233.544,42 (Vj.: EUR 33.376,21)		
12. Sonstige Steuern	(2.673,00)	(2.904,50)
13. Jahresüberschuss	10.023.599,04	13.885.855,25
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	29.025.722,26	19.567.480,28
15. Gewinnausschüttung	(11.756.249,40)	(9.404.998,78)
16. Einstellung in die Rücklage für eigene Anteile	0,00	(2.269.793,27)
17. Entnahme aus der Rücklage für eigene Anteile	0,00	7.247.178,78
18. Bilanzgewinn	27.293.071,90	29.025.722,26

4. Anhang für das Geschäftsjahr 2010

DIC Asset AG, Frankfurt am Main

Anhang für das Geschäftsjahr 2010

I. Allgemeine Angaben

Dem Jahresabschluss der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, (nachfolgend kurz: DIC) für das Geschäftsjahr 2010 liegen die Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften, die ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes sowie die Regelungen der Satzung zugrunde.

Auf die Rechnungslegung der Gesellschaft finden die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB i.V.m. § 264d HGB Anwendung.

II. Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Rechnungslegung der Gesellschaft wurde erstmalig unter Beachtung der Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes erstellt. Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst. Mit Ausnahme der latenter Steuern haben sich auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden keine Materiellen Auswirkungen ergeben.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 266 und 275 HGB, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet. Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Ansatzmethoden wurden, mit Ausnahme des Ansatzes der latenten Steuern aufgrund der erstmaligen Anwendung der Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes, beibehalten.

Die Bewertungsmethoden wurden, mit Ausnahme der Bewertung latenter Steuern aufgrund der erstmaligen Anwendung der Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes, gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bilanziert.

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne von § 6 Abs. 2 EStG werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und als Abgang im Anlagespiegel gezeigt. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne von § 6 Abs. 2 a EStG werden in den Sammelposten eingestellt und über 5 Jahre aufgelöst.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten angesetzt. Abschreibungen auf Finanzanlagen auf den niedrigeren Wert werden bei vorraussichtlich dauernder Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB vorgenommen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die liquiden Mittel sind zu Nennwerten angesetzt.

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

Rückstellungen sind in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Latente Steuern werden nicht ausgewiesen, da aufgrund des sich insgesamt ergebenden Aktivüberhangs das Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB zur Nichtaktivierung ausgeübt wurden. Latente Steuern resultieren aus Buchwertunterschieden zwischen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Beteiligungen der DIC Asset AG an Personengesellschaften sowie aufgrund steuerlicher Verlustvorträge. Sie werden mit einem Steuersatz von 15,825% (Anteile an Personengesellschaften) bzw. 15,825% und 16,1% für körperschaftsteuerliche und gewerbsteuerliche Verlustvorträge bewertet.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens nach § 268 Abs.2 HGB ist der Anlage zu diesem Anhang zu entnehmen.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

3. Grundkapital

Das Grundkapital hat sich um TEUR 7.837 auf Grund der im Geschäftsjahr durchgeführten Kapitalerhöhung erhöht, somit beträgt das Grundkapital zum Ende des Geschäftsjahres TEUR 39.187. Es ist eingeteilt in 39.187.498 auf den Inhaber lautende Stammaktien in Form von Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00.

4. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juli 2010 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 4. Juli 2015 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu 19.590.000,00 Euro zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

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

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

- (ii) wenn die neuen Aktien gegen Bareinlage ausgegeben werden und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise veräußerten Aktien darf zusammen mit der Anzahl anderer Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind, und der Anzahl der Aktien, die durch Ausübung von Options- und/oder Wandlungsrechten oder Erfüllung von Wandlungspflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen entstehen können, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben worden sind, 10% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung;
- (iii) wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen oder im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erfolgt;
- (iv) soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und Wandelschuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten, die von der Gesellschaft oder Konzerngesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, ausgegeben wurden oder noch werden, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde.

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

5. 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 Gesamtnenn-

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

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

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

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

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

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

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine 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 Ausgabebetrag 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 Stückkak-

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

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

Erhöht die Gesellschaft während der Wandlungs- oder Optionsfrist ihr Grundkapital unter Einräumung eines Bezugsrechts an ihre Aktionäre oder begibt weitere Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen bzw. gewährt oder garantiert Wandlungs- oder Optionsrechte und räumt den Inhabern schon bestehender Wandlungs- oder Options-

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

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

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

6. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 578.031 hat sich gegenüber dem Vorjahr (TEUR 538.844) um TEUR 39.187 auf Grund der im Geschäftsjahr durchgeführten Kapitalerhöhung erhöht. Bei der Kapitalrücklage handelt es sich um Beträge im Sinne des § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB.

7. Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen setzen sich aus der gesetzlichen Rücklage in Höhe von TEUR 157 und aus anderen Rücklagen in Höhe von TEUR 29 zusammen.

Der Bilanzgewinn enthält einen Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 17.270.

8. Verwendung des Bilanzergebnisses

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 27.293.071,90 einen Betrag in Höhe von EUR 13.715.624,30 (0,35 EUR je Aktie) an die Aktionäre auszuschütten sowie den verbleibenden Betrag von EUR 13.577.447,60 auf neue Rechnung vorzutragen.

9. Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind neben einer Rückstellung für Aufsichtsratsvergütungen inkl. Prüfungsausschuss in Höhe von TEUR 204 (Vorjahr: TEUR 265) unter anderem Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 698 (Vorjahr: 809), für die Prüfung und Veröffentlichung des Jahres- und Konzernabschlusses in Höhe von TEUR 386 (Vorjahr: TEUR 388), für Tantiemen TEUR 688 (Vorjahr: TEUR 837); für Urlaubsrückstellung TEUR 98 (Vorjahr: TEUR 77), Stock Options TEUR 393 (Vorjahr: TEUR 179) enthalten.

10. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzten sich zum 31. Dezember 2010 wie folgt zusammen:

	Gesamt	Restlaufzeit		
		Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11 (Vj. 70)	11 (Vj. 70)	0 (Vj. 0)	0 (Vj. 0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45 (Vj. 202)	45 (Vj. 202)	0 (Vj. 0)	0 (Vj. 0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	155.622 (Vj. 122.216)	155.622 (Vj. 122.216)	0 (Vj. 0)	0 (Vj. 0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	131 (Vj. 17)	131 (Vj. 17)	0 (Vj. 0)	0 (Vj. 0)
Sonstige Verbindlichkeiten	9.018 (Vj. 8.824)	268 (Vj. 1.324)	8.750 (Vj. 7.500)	0 (Vj. 0)
	164.827 (Vj. 131.329)	156.077 (Vj. 123.829)	8.750 (Vj. 7.500)	0 (Vj. 0)

Zur Besicherung des unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen Darlehens der Provinzial Rheinland Lebensversicherung AG in Höhe von TEUR 8.750 wurden die Rechte und Ansprüche aus den Anteilen am Grund- bzw. Stammkapital der Objektgesellschaften des FRASPA-Portfolios erstrangig verpfändet.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 503; Vorjahr TEUR 2) und an Konzerngesellschaften weiterbelastete Rechts- und Beratungskosten sowie Finanzierungskosten (TEUR 221; Vorjahr: TEUR 960).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten (TEUR 830; Vorjahr: TEUR 1.301) sowie sonstige Verwaltungskosten (TEUR 5.553; Vorjahr: TEUR 3.365) enthalten.

Die Verwaltungskosten beinhalten u.a. Property Management Fees TEUR 1.084 (Vorjahr: 1.145), Kosten der Kapitalerhöhung TEUR 873 (Vorjahr: TEUR 0), Verkaufskosten und Verkaufsprovisionen TEUR 439 (Vorjahr: TEUR 216), Honorare für die Jahresabschlussprüfung inkl. Quartals- und Zwischenbericht sowie für die Steuerberatung von TEUR 296 (Vorjahr: TEUR 255), Werbe- und Reisekosten TEUR 273 (Vorjahr: TEUR 252), Aufsichtsratsvergütungen TEUR 230 (Vorjahr: TEUR 204), Büroraumkosten von TEUR 186 (Vorjahr: TEUR 204), sowie Kosten für Personalsuche TEUR 87 (Vorjahr: TEUR 16).

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen mit TEUR 9.787 (Vorjahr: TEUR 12.876) verbundene Unternehmen und in Höhe von TEUR 3.566 (Vorjahr: TEUR 14) Beteiligungsunternehmen.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind TEUR 5.358 (Vorjahr: TEUR 7.664) von verbundenen Unternehmen und in den sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind TEUR 8.139 (Vorjahr: TEUR 7.007) an verbundene Unternehmen enthalten.

In den Steuern vom Einkommen und Ertrag sind Erträge aus latenten Steuern in Höhe von TEUR 234 (Vorjahr: Aufwand TEUR 33) enthalten.

V. Sonstige Angaben

1. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

- a. Die DIC Dritte Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 31. Dezember 2010 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 7,86 % (entsprechend 3.080.657 Stimmen) beträgt.
- b. Die DIC Dritte Beteiligungsverwaltung GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 31. Dezember 2010 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 7,86 % (entsprechend 3.080.657 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 7,86 % der Stimmrechte (entsprechend 3.080.657 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über das von der DIC Dritte Beteiligungsverwaltung GmbH kontrollierte Unternehmen DIC Dritte Beteiligungs GmbH & Co. KG, dessen Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, 3 % oder mehr beträgt.
- c. Morgan Stanley, Wilmington, Delaware, USA, hat uns im eigenen Namen und im Namen der nachstehend benannten Tochtergesellschaften gemäß § 21 Abs. 1 und § 24 WpHG mitgeteilt, dass
- MSREF V Marble B.V., Amsterdam, Niederlande, am 6. April 2010 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, unterschritten hat und an diesem Tag 8,32 % (3.262.022 Aktien, jeweils mit einem Stimmrecht) der Stimmrechte hält; und
 - MSREF V Cosmos B.V., Amsterdam, Niederlande, am 6. April 2010 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, unterschritten hat und an diesem Tag 8,32 % (3.262.022 Aktien, jeweils mit einem Stimmrecht) der Stimmrechte hält. Diese Stimmrechtsanteile sind MSREF V Cosmos B.V. in voller Höhe nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der MSREF V Marble B.V. zuzurechnen; und

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

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

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

- MSREF V International-GP, LLC, Wilmington, Delaware, USA, am 6. April 2010 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, unterschritten hat und an diesem Tag 8,32 % (3.262.022 Aktien, jeweils mit einem Stimmrecht) der Stimmrechte hält. Diese Stimmrechte sind MSREF V International-GP, LLC in voller Höhe nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen von
- Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P.
- MSREF V International Holdings Coöperatif, U.A.
- MSREF V Cosmos B.V.

- und MSREF V Marble B.V.

und

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

- MSREF V International-GP, LLC
- Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P.
- MSREF V International Holdings Coöperatif, U.A.
- MSREF V Cosmos B.V.
- und MSREF V Marble B.V.

und

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

- MSREF V, LLC
- MSREF V International-GP, LLC
- Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P.
- MSREF V International Holdings Coöperatif, U.A.
- MSREF V Cosmos B.V.
- und MSREF V Marble B.V.

und

- Morgan Stanley, Wilmington, Delaware, USA, am 7. April 2010 die Schwellen von 15 % and 10 % der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Germany, unterschritten hat und an diesem Tag 8,33 % (3.265.468 Aktien, jeweils mit einem Stimmrecht) der Stimmrechte hält. Von diesen Stimmrechten sind 8,32 % (3.262.022 Aktien, jeweils mit einem Stimmrecht) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen von

- MSREF V Incorporated
- MSREF V, LLC
- MSREF V International-GP, LLC
- Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P.
- MSREF V International Holdings Coöperatif, U.A.
- MSREF V Cosmos B.V.
- und MSREF V Marble B.V.

und 0,009 % (3.446 Aktien, jeweils mit einem Stimmrecht) sind nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

- d. Die DIC Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 9. April 2010 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 7,87 % (entsprechend 3.085.657 Stimmen) beträgt.
- e. Die APG Algemene Pensioen Groep N.V., Heerlen, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG (ISIN: DE0005098404) am 1. Juli 2009 die Schwelle von 3 % überschritten hat und zu diesem Tag 3,48 % (1.089.760 Stimmrechte) beträgt.
- f. Die DICP Capital SE, München, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 17. September 2009 die Schwellen von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25% und 30% überschritten hat und zu diesem Tag 39,37% (entsprechend 12.342.634 Stimmen) be-

trägt. Davon sind ihr 39,37% der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von der DICP Capital SE kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH, Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, DIC Grund- und Beteiligungs GmbH und DIC Capital Partners (Europe) GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3% oder mehr beträgt.

- g. Die solvia Vermögensverwaltungs GmbH, Wolfenbüttel, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass der von ihr gehaltene Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 20. Mai 2009 die Schwellen von 3% und 5% überschritten hat und insgesamt zu diesem Tag 5,11% (1.602.522 Stimmrechte) beträgt.

F. Rehm, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass der von ihm gehaltene Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 20. Mai 2009 die Schwellen von 3% und 5% überschritten hat und insgesamt an diesem Tag 5,11% (1.602.522 Stimmrechte) beträgt. Davon werden ihm 5,11% (1.602.522 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die solvia Vermögensverwaltungs GmbH, Wolfenbüttel, Deutschland, zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil 3% oder mehr beträgt.

- h. Die Massachusetts Mutual Life Insurance Company, USA, hat uns gemäß §§ 21 Abs. 1, 24 WpHG mitgeteilt:

Korrektur der Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG

Die OppenheimerFunds Inc., Centennial, Colorado, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91% (911.303 Stimmrechte), die der OppenheimerFunds Inc. gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen sind.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG

Die Oppenheimer Acquisition Corp., Centennial, Colorado, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91% (911.303 Stimmrechte), die der Oppenheimer Acquisition Corp. gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG

Die MassMutual Holding LLC, Springfield, Massachusetts, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91% (911.303 Stimmrechte), die der MassMutual Holding LLC gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

Korrektur der Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG

Die Massachusetts Mutual Life Insurance Company, Springfield, Massachusetts, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91% (911.303 Stimmrechte), die der Massachusetts Mutual Life Insurance Company gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

- i. DIC ML GmbH, Frankfurt am Main, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 9. Juli 2008 die Schwelle von 10 % unterschritten hat. Der Stimmrechtsanteil der DIC ML GmbH beträgt zu diesem Tag 9,19 % (entsprechend 2.881.668 Stimmen).
- j. DIC Opportunity Fund GmbH, Frankfurt am Main, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 die Schwelle von 3 % überschritten hat. Der Stimmrechtsanteil der DIC Opportunity Fund GmbH beträgt zu diesem Tag 4,85 % (entsprechend 1.519.000 Stimmen).
- k. Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37 % (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 14,04 % der Stimmrechte (entsprechend 4.400.668 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihr kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH und DIC Opportunity Fund GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3 % oder mehr beträgt.
- l. Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset

AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37 % (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 39,37 % der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihr kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC -Opportunity Fund GmbH und Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3 % oder mehr beträgt.

- m. DIC Grund- und Beteiligungs GmbH, Erlangen, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37 % (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 39,37 % der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihr kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH, Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA und Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3 % oder mehr beträgt.
- n. DIC Capital Partners (Europe) GmbH, München, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37 % (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 39,37 % der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihr kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH, Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG und DIC Grund- und Beteiligungs GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3 % oder mehr beträgt.
- o. GCS Verwaltungs GmbH, Glattbach, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37 % (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 39,37 % der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihr kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH, Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, DIC Grund- und Beteiligungs GmbH und DIC Capital Partners (Europe) GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3 % oder mehr beträgt.

- p. Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Deutschland, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37 % (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihm 39,37 % der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihm kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH, Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, DIC Grund- und Beteiligungs GmbH, DIC Capital Partners (Europe) GmbH und GCS Verwaltungs GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3 % oder mehr beträgt.
- q. Die European Investors Inc., New York, USA, hat uns außerdem gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt/Main, am 17. Januar 2008 die Schwelle von 5% überschritten hat und zu diesem Tag 5,04% (1.581.134 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der European Investors Inc. 5,04% (1.581.134 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- r. Die Stichting Pensioenfonds ABP, Heerlen, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 4. Oktober 2007 die Schwelle von 3 % überschritten hat und an diesem Tag 3,23 % (das entspricht 921.580 Stimmrechten) beträgt.
- s. Die FMR Corp., Boston, Massachusetts, USA, hat uns gemäß § 21 (1) WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG am 1. Februar 2007 die Schwelle von 3% unterschritten hat und nun 1,71% beträgt. Die Stimmrechte werden der FMR Corp. gemäß § 22 (1) 2 WpHG i.V.m. § 22 (1) 1 Nr. 6 WpHG zugerechnet.

2. Finanzielle Verpflichtungen

Es besteht zwischen der DIC Asset AG und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA für die von der Gesellschaft genutzten Büroflächen ein Untermietvertrag aus dem sich ab dem 1. April 2008 eine Zahlungsverpflichtung von monatlich TEUR 15 netto ergibt. Der Vertrag hat eine vereinbarte Laufzeit von 5 Jahren. Wenn der Mietvertrag nicht spätestens 12 Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird, verlängert er sich um weitere 12 Monate. Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen von insgesamt TEUR 49 netto.

3. Haftungsverhältnisse

Es besteht eine Patronatserklärung für die Tochtergesellschaften des assoziierten Unternehmens DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH gemäß dem Geschäftsanteil von 20 % der jeweiligen rückständigen Verpflichtung in Höhe von TEUR 12.339 der Kreditnehmer.

Desweiteren bestehen Patronatserklärungen für die Tochtergesellschaften DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH (TEUR 25.154), DIC Objekt Berlin 1 GmbH (TEUR 3.065) und DIC Objekt Berlin 3 GmbH (TEUR 6.006) gemäß dem Geschäftsanteil von 50 % für den laufenden Kapitaldienst.

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

Die DIC Asset AG hat in Höhe ihres Geschäftsanteils von 100% an der DIC OP Portfolio GmbH eine befristete Garantieerklärung bis zum 30. Juni 2015 gegenüber der Landesbank Berlin abgegeben, in der sie anteilig eine Höchstbetragsgarantie von insgesamt TEUR 10.000 aufgrund des Darlehensvertrages zwischen der DIC OP Portfolio und der Landesbank Berlin übernimmt.

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

Aus den von der DIC Asset AG übernommenen Haftungsverhältnissen wird derzeit kein Risiko der Inanspruchnahme gesehen, da aufgrund der wirtschaftlichen Lage der jeweiligen Unternehmen davon ausgegangen wird, dass die Unternehmen die zugrunde liegenden Verbindlichkeiten erfüllen werden.

4. Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr wurden in der Gesellschaft durchschnittlich zwanzig (Vorjahr: achtzehn) Mitarbeiter beschäftigt. Darüber hinaus konnte die Gesellschaft im Berichtszeitraum auf Dienstleistungen der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zurückgreifen.

5. Corporate Governance

Die nach §161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht worden. Sie steht unter folgender Internetadresse <http://www.dic-asset.de/investor-relations/CG/index.php> zur Verfügung.

6. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

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

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

Herr Hellmar Hedder, Abteilungsleiter Portfoliomanagement Immobilien VersAm Versicherungs-Assetmanagement GmbH, Münster

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

Herr Bernd Wegener FRICS, 43 Hauptabteilungsleiter Immobilienmanagement bei der Versicherungskammer Bayern, München

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

Prof. Dr. Gerhard Schmidt

Grohe AG, Hemer: Vorsitzender des Aufsichtsrats;

Grohe Beteiligungs GmbH, Hemer: Vorsitzender des Aufsichtsrats;

TDF Media Broadcast GmbH, Bonn, Mitglied des Aufsichtsrats;

TTL Information Technology AG, München: Mitglied des Aufsichtsrats;

Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats; *

Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats; *

DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats; *

DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats; **

DIC Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats. **

DIC Capital Partners (Germany) III Verwaltungs GmbH, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats. **

DIC Capital Partners (Germany) III GmbH & Co. KGaA, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats. *

DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats; **

DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats. *

DIC Development GmbH, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats. *

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

** Aufsichtsrat ist nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften zu bilden

Klaus-Jürgen Sontowski

GRR AG, Erlangen: Vorsitzender des Aufsichtsrats;

Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats;

Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats;

Michael Bock

Kapitalbeteiligungsgesellschaft der Deutschen Versicherungswirtschaft AG, Berlin: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats;

DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Mitglied des Aufsichtsrats; **

DIC Capital Partners OpCo (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Mitglied des Aufsichtsrats; **

DICP Capital SE, München: Mitglied des Aufsichtsrats

GRR AG, Erlangen: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

MEDICLIN Aktiengesellschaft, Frankfurt: Mitglied des Aufsichtsrates

Russell C. Platt

DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Mitglied des Aufsichtsrats; **

DIC Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Mitglied des Aufsichtsrats; **

South Asian Real Estate Ltd, Indien: nichtgeschäftsführender Vorsitzender des Verwaltungsrats;

Duet India Hotels Asset Management Limited, Mauritius: Mitglied des Aufsichtsrats

Crown Westfalen Bank AG, Bochum Mitglied des Aufsichtsrates

** Aufsichtsrat ist nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften zu bilden

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Vergütungen von insgesamt TEUR 230 an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt. Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 285 Satz 1 Nr. 9 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB, sind im Lagebericht angegeben.

7. Vorstand

Dem Vorstand gehören an:

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

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

Herr Dr. Jürgen Schäfer, COO, Jurist, Immobilienökonom (ebs), MRICS, Bad Homburg (bis zum 30. September 2010)

Herr Höller war im Geschäftsjahr 2010 neben seiner Tätigkeit bei den folgenden Gesellschaften in den Organen / Aufsichtsgremien tätig:

DIC Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Vorstands

ZIA-Zentraler Immobilien Ausschuss, Berlin: Mitglied des Vorstandes

DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats

DIC ONSITE GmbH, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats

DIC Capital Partners OpCo (Germany) GmbH & Co.KGaA, München: Mitglied des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2010 wurden an den Vorstand Vergütungen von insgesamt TEUR 1.570 gewährt. Zudem halten Vorstandsmitglieder Optionen auf 155.000 sogenannte „virtuelle Aktien“ der Gesellschaft (Herr Höller 85.000; Herr Koch 70.000). In den gehaltenen Optionen von Herrn Koch ist eine Neuzusage von 35.000 sogenannte „virtuelle Aktien“ aus Oktober 2010 enthalten.

Die Gesamtvergütungen setzen sich wie folgt zusammen:

Vorstand	fixe Vergütung EUR	Tantieme EUR	Aktienkurs- orientierte Vergütung EUR	Sonstige EUR	Gesamt EUR
Ulrich Höller	400.000,00	200.000,00	124.600,00	3.368,40	727.968,40
Markus Koch	350.000,00	175.000,00	27.400,00	43.683,09	596.083,09
Dr. Jürgen Schäfer	187.500,00	37.500,00	0,00	20.687,31	245.687,31
Summe	937.500,00	412.500,00	152.000,00	67.738,80	1.569.738,80

Unter den sonstigen Vergütungen sind geldwerte Vorteile aus der Überlassung von Dienstwagen sowie Zuschüsse zu Versicherungen enthalten.

Der hier ausgewiesene Aufwand der aktienkursorientierten Vergütung berechnet sich mit der Änderung des Zeitwertes der Option. Weitere Details bezüglich der aktienkursorientierten Vergütung, insbesondere Angaben nach § 285 Satz 1 Nr. 9 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB, sind im Lagebericht angegeben.

8. Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2010

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapital- anteil (%)	Nennkapital	Eigenkapital zum 31.12.2010	Jahres- ergebnis 2010
		EUR	EUR	EUR
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt	100,0	25.000	24.358,53	-4.702,12
DIC Objekt Neumarkt GmbH, Frankfurt am Main ⁴	100,0	25.000	18.593,82	-35.912,99
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000	10.103.233,30	403.233,30
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main ²	100,0	25.000	3.094.361,69	186.121,65
DIC Objekt Dreieich GmbH, Frankfurt am Main ²	100,0	25.000	24.819,47	-95.568,38
DIC Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main ²	100,0	25.000	155.361,51	95.736,07
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main ²	100,0	25.000	26.902,07	-65.241,53
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main ²	100,0	25.000	41.485,74	-3.475,34
DIC Objekt Alsbach 2 GmbH, Frankfurt am Main ²	100,0	25.000	64.550,97	39.602,25
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main ²	100,0	25.000	27.101,47	-411,24
DIC RMN Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main ²	100,0	25.000	3.195.667,86	150.742,06
DIC RMN Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main ^{1,2}	99,4	25.000	3.460.079,08	356.310,08
DIC RMN Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main ²	100,0	25.000	38.601,50	26.509,29
DIC Objekt Köln 1 GmbH, Frankfurt am Main ⁴	100,0	25.000	2.123.473,38	183.473,38
DIC Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main ⁴	100,0	25.000	15.431.544,54	461.544,54
DIC Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main ⁴	100,0	25.000	8.772.390,94	191.480,02
DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000	23.387.769,42	194.487,89
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main ³	100,0	25.000	2.907.229,53	-106.838,26
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main ³	100,0	25.000	1.737.676,73	44.544,11
DIC RP Objekt Stadtbad-galerie Bochum GmbH, Frankfurt am Main ³	100,0	25.000	8.993.340,32	-702.461,54
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main ³	100,0	25.000	3.156.482,44	131.482,44

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Nennkapital	Eigenkapital zum 31.12.2010	Jahresergebnis 2010
		EUR	EUR	EUR
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main ³	100,0	25.000	2.765.263,26	-62.829,98
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main ⁸	100,0	25.000	155.798.805,51	6.535.970,59
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100,0	25.000	1.808.050,57	89.064,04
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100,0	25.000	9.656.517,55	209.482,66
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100,0	25.000	27.732.260,89	1.529.493,74
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100,0	25.000	1.920.289,41	113.516,32
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100,0	25.000	28.770.220,56	1.939.928,17
DIC AP Objekt Königsberger Str. 1 GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100,0	25.000	5.486.165,45	-14.661,20
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main ^{11, 1}	100,0	25.000	17.716.088,07	-1.708.822,73
DIC AP Objekt Mainz GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100,0	25.000	1.478.202,84	53.202,84
DIC AP Objekt P6 GmbH, Frankfurt am Main ^{11, 1}	100,0	25.000	2.525.000,00	2.420.833,70
DIC AP Objekt Stuttgarter Str. GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100,0	25.000	10.041.241,87	292.355,63
DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main ^{11, 1}	100,0	25.000	31.762,88	-514.109,13
DIC AP Objekt Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100,0	25.000	16.829,19	-20.071,82
DIC AP Objekt Oberursel GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100,0	25.000	28.053,72	-1.397,81
DIC AP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main ^{11, 1}	100,0	25.000	3.002.704,75	585.427,31
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100,0	25.000	3.120.522,95	177.867,59
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100,0	25.000	10.801.948,94	262.670,89
DIC AP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100,0	25.000	1.316.587,32	6.544,24
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100,0	25.000	6.216.061,16	620.092,69

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Nennkapital	Eigenkapital zum 31.12.2010	Jahresergebnis 2010
		EUR	EUR	EUR
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100,0	25.000	16.225.913,59	841.130,15
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main ^{11, 1}	100,0	25.000	53.563,81	300.791,25
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100,0	25.000	3.377.563,70	148.618,75
DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100,0	25.000	1.411.878,76	20.578,76
DIC Asset Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000	20.407.689,96	1.213.441,96
WACO Projektmanagement AG, Luxemburg	100,0	31.000	704.376,84	-31.228,14
DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000	55.555.947,11	999.096,96
DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000	36.178.477,18	-523.396,05
DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000	20.530.592,77	-100.914,66
DIC OF Reit 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000	14.034.912,95	216.912,95
DIC OF Reit 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000	7.641.594,47	276.856,31
DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main ¹⁰	100,0	25.000	134.167.423,85	317.423,85
DIC OP Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100,0	25.000	4.003.423,54	-331.576,46
DIC OP Objekt Duisburg GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100,0	25.000	20.298.640,46	675.094,10
DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100,0	25.000	14.793.477,25	-312.145,34
DIC OP Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100,0	25.000	7.850.052,49	197.482,54
DIC OP Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main ^{13, 1}	100,0	25.000	11.985.000,00	-418.479,11
DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main ^{13, 1}	100,0	25.000	1.948.213,32	160.113,05
DIC OP Objekt Mannheim GmbH, Frankfurt am Main ^{13, 23}	100,0	25.000	11.760.561,30	100.061,44
DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100,0	25.000	278.792,35	-334.411,33
DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100,0	25.000	888.857,28	-424.381,45
DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100,0	25.000	10.896.927,13	189.322,51

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Nennkapital	Eigenkapital	Jahresergebnis
		EUR	zum 31.12.2010 EUR	2010 EUR
DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100,0	25.000	822.516,96	-304.774,10
DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100,0	25.000	7.257.674,86	-911.267,00
DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100,0	25.000	8.843.780,96	42.677,34
DIC OP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100,0	25.000	36.243,80	18.366,19
DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000	56.015.355,91	-202.276,01
DIC VP Objekt Bonn GmbH, Frankfurt am Main ⁵	100,0	25.000	20.975.158,00	-90.705,36
DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main ⁵	100,0	25.000	212.319,57	-392.181,37
DIC VP Objekt Köln Silo GmbH, Frankfurt am Main ⁵	100,0	25.000	155.218,56	-410.945,89
DIC VP Objekt Düsseldorf Nordstraße GmbH, Frankfurt am Main ⁵	100,0	25.000	6.621.555,13	-77.254,02
DIC VP Objekt Düsseldorf Nürnberger Straße GmbH, Frankfurt am Main ⁵	100,0	25.000	9.156.944,46	195.398,38
DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main ⁵	100,0	25.000	13.297.888,04	-267.567,02
DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main ⁵	100,0	25.000	1.212.034,87	-11.093,39
DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main ⁵	100,0	25.000	3.385.921,44	236.737,00
DIC VP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main ⁵	100,0	25.000	36.266,89	7.285,23
DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main ⁹	100,0	25.000	85.181.865,98	-186.140,57
DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 50 GmbH, Frankfurt am Main ^{12, 23}	100,0	25.000	16.090.463,37	665.463,37
DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt am Main ^{12, 1}	100,0	25.000	25.000,00	-380.952,07
DIC DP Hamburg Halenreie GmbH, Frankfurt am Main ¹²	100,0	25.000	80.264,89	-484.180,34
DIC DP Düsseldorf Erkrather Str. GmbH, Frankfurt am Main ^{12, 23}	100,0	25.000	17.123.534,59	1.898.534,59

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Nennkapital	Eigenkapital	Jahresergebnis
		EUR	zum 31.12.2010 EUR	2010 EUR
DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main ^{12, 1}	100,0	25.000	7.525.000,00	-80.719,87
DIC DP Berlin Rosenthalerstraße GmbH, Frankfurt am Main ^{12, 23}	100,0	25.000	17.425.954,32	954,32
DIC DP Langensfeld Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main ^{12, 1}	100,0	25.000	25.000,00	-610.609,81
DIC DP München Hanauer Straße GmbH, Frankfurt am Main ^{12, 23}	100,0	25.000	9.664.644,80	680.510,80
DIC DP Halbergmoos Lilienthalstraße GmbH, Frankfurt am Main ¹²	100,0	25.000	55.187,67	-373.450,41
DIC DP Objekt 1 GmbH & Co KG, Frankfurt am Main ¹²	100,0	25.000	16.634.249,29	2.109.249,29
DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main ¹²	100,0	25.000	242.795,34	-282.204,66
DIC DP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main ^{12, 1}	100,0	25.000	625.000,00	-99.081,39
DIC DP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main ¹²	100,0	25.000	13.580,29	-11.554,06
DIC DP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main ¹²	100,0	25.000	34.869,70	-235.390,33
DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main ¹²	100,0	25.000	165.521,69	140.521,69
DIC DP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main ¹²	100,0	25.000	111.585,99	86.585,99
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000	36.068,69	16.547,15
DIC 25 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main ⁵	100,0	25.000	175.273,61	98.820,70
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000	22.074.808,79	-1.046.267,40
DIC 26 Leipzig GmbH, Frankfurt am Main ⁷	100,0	25.000	6.481.139,85	-298.758,49
DIC 26 Regensburg GmbH, Frankfurt am Main ⁷	100,0	25.000	4.267.543,60	2.171,55
DIC 26 Frankfurt-Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main ⁷	100,0	25.000	2.080.323,86	-189.851,65
DIC 26 Frankfurt-Kaiserstraße GmbH, Frankfurt am Main ⁷	100,0	25.000	28.539,02	14.051,16
DIC 26 München GmbH, Frankfurt am Main ⁷	100,0	25.000	2.342.942,05	33.837,34

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Nennkapital	Eigenkapital zum 31.12.2010	Jahresergebnis 2010
		EUR	EUR	EUR
DIC 26 Langenhagen GmbH, Frankfurt am Main ⁷	100,0	25.000	6.200.979,75	-59.206,09
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main ⁷	100,0	25.000	2.066.450,69	-45.490,85
DIC 26 Bonn GmbH, Frankfurt am Main ⁷	100,0	25.000	878.726,89	-372.347,24
DIC 26 Schwaben GmbH, Frankfurt am Main ^{7, 1}	100,0	25.000	25.000,00	108.160,97
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main ⁷	100,0	25.000	2.079.523,46	61.786,89
DIC 26 Köln GmbH, Frankfurt am Main ⁷	100,0	25.000	2.853.561,22	-114.499,72
DIC 26 Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main ⁷	100,0	25.000	54.722,58	27.158,00
DIC Office Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0	25.000	5.025.000,00	3.172,94
DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main	100,0	100.000	146.371,89	27.668,15
DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main ¹⁵	100,0	25.000	2.642.434,81	130.434,81
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Erlangen ¹⁷	99,2	25.000	1.953.883,78	35.495,80
DIC Objekt Braunschweig GmbH, Frankfurt am Main	94,8	25.000	1.134.670,04	510.371,98
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8	25.000	36.011,12	12.143,23
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co KG, Erlangen	94,0	25.000	44.961,47	13.258,84
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Mozartstr. 33a GmbH, Erlangen ^{4, 22}	94,0	50.000	5.801.885,12	366.678,80
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH, Erlangen	90,0	25.000	3.227.956,48	310.765,97
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Erlangen	90,0	25.000	30.617,29	-6.734,79
ProDIC GmbH, Frankfurt am Main	50,0	25.000	26.526,43	20.412,57
DIC MSREF Berlin GmbH, Frankfurt am Main	50,0	25.000	3.873.770,94	744.872,79
DIC Objekt Berlin 1 GmbH, Frankfurt am Main ¹⁸	50,0	25.000	204.769,90	179.769,90
DIC Objekt Berlin 2 GmbH, Frankfurt am Main ¹⁸	50,0	25.000	307.919,72	282.919,72

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Nennkapital	Eigenkapital zum 31.12.2010	Jahresergebnis 2010
		EUR	EUR	EUR
DIC Objekt Berlin 3 GmbH, Frankfurt am Main ¹⁸	50,0	25.000	302.982,79	277.982,79
DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0	25.000	15.977.220,30	1.717.110,64
DIC MSREF Frankfurt Objekt Zeil GmbH, Frankfurt am Main ^{19, 1}	50,0	25.000	25.000,00	-493.756,01
DIC MSREF Frankfurt Objekt Hasengasse GmbH, Frankfurt am Main ^{19, 1}	50,0	25.000	33.391,27	55.377,04
DIC MSREF Frankfurt Objekt Börsenplatz GmbH, Frankfurt am Main ^{19, 21, 1}	50,0	25.000	25.000,00	763.396,73
DIC MSREF Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main ^{19, 1}	50,0	25.000	25.000,00	-47.038,86
DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0	25.000	15.256.085,81	-464.117,05
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main ^{20, 1}	50,0	25.000	915.586,95	-187.840,12
DIC Berlin Portfolio Objekt Hardenbergstraße GmbH, Frankfurt am Main ^{20, 1}	50,0	25.000	707.711,21	-398.749,45
DIC Berlin Portfolio Objekt Berliner Straße GmbH, Frankfurt am Main ²⁰	50,0	25.000	691.772,99	51.130,25
DIC Berlin Portfolio Objekt Frankfurt GmbH & Co KG, Frankfurt am Main ^{20, 22}	50,0	25.000	419.057,34	14.057,34
DIC Berlin Portfolio Objekt Arnulfstraße GmbH, Frankfurt am Main ²⁰	50,0	25.000	25.514,31	-31.699,41
DIC Berlin Portfolio Objekt Badensche Straße GmbH, Frankfurt am Main ^{20, 1}	50,0	25.000	2.762.021,25	-4.965,62
DIC Berlin Portfolio Objekt Cottbus GmbH, Frankfurt am Main ²⁰	50,0	25.000	21.719,54	-54.361,71
DIC Berlin Portfolio Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main ^{20, 1}	50,0	25.000	2.975.000,00	120.039,52
DIC Berlin Portfolio Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main ²⁰	50,0	25.000	602.624,75	139.687,95
DIC Berlin Portfolio Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main ²⁰	50,0	25.000	982.134,48	165.151,33
DIC Berlin Portfolio Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main ²⁰	50,0	25.000	791.852,26	-31.850,67

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Nennkapital	Eigenkapital zum 31.12.2010	Jahresergebnis 2010
		EUR	EUR	EUR
DIC Berlin Portfolio Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main ^{20, 1}	50,0	25.000	1.125.000,00	135.450,57
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁵	40,0	25.000	30.775,54	-6.726,85
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co KG, Frankfurt am Main ¹⁵	40,0	100.000	28.699.823,83	334.823,83
DIC MainTor III GmbH, Frankfurt am Main ¹⁵	40,0	25.000	16.437.094,86	41.022,55
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0	25.000	10.418.404,88	2.021.504,11
DIC MSREF HT Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0	25.000	14.199.566,75	2.159.566,75
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0	25.000	16.226.747,88	4.901.747,88
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	20,0	50.000	32.655.186,29	3.390.401,26
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main ¹⁵	20,0	50.000	53.449,95	-10.270,90
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	20,0	25.000	28.731,32	-15.579,63
Waco Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁶	20,0	25.000	24.251,30	-14.515,71

1 Jahresüberschuss vor Gewinnabführung
2 mittelbar über die DIC RMN Portfolio GmbH
3 mittelbar über die DIC Ruhr Portfolio GmbH
4 mittelbar über die DIC Asset Portfolio GmbH
5 mittelbar über die DIC VP Portfolio GmbH
6 mittelbar über die DIC 25 Portfolio GmbH
7 mittelbar über die DIC 26 Portfolio GmbH
8 davon 15 Prozent mittelbar über die DIC Asset AP GmbH
9 davon 15 Prozent mittelbar über die DIC Asset DP GmbH
10 davon 15 Prozent mittelbar über die DIC Asset OP GmbH
11 mittelbar über die DIC Asset AP GmbH/ DIC AP Portfolio GmbH
12 mittelbar über die DIC Asset DP GmbH/ DIC DP Portfolio GmbH
13 mittelbar über die DIC Asset OP GmbH/ DIC OP Portfolio GmbH

14 mittelbar über die DIC OF Reit 2 GmbH
15 mittelbar über die DIC OF Reit 1 GmbH
16 mittelbar über die DIC GMG GmbH
17 davon 5,7 Prozent mittelbar über die DIC Objektsteuerung GmbH
18 mittelbar über die DIC MSREF Berlin GmbH
19 mittelbar über die DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH
20 mittelbar über die DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH
21 zum 31.08.2010 aufgrund abweichenden Wirtschaftsjahr
22 zum 30.09.2010 aufgrund abweichenden Wirtschaftsjahr
23 zum 15.10.2010 aufgrund abweichenden Wirtschaftsjahr

9. Honoraraufteilung des Abschlussprüfers

Das im Geschäftsjahr für den Abschlussprüfer (inkl. Konzernabschluss) als Aufwand in 2010 erfasste Honorar von TEUR 238 (Vorjahr: TEUR 213) teilt sich wie folgt auf:

Abschlussprüfungsleistungen: TEUR 163 (Vorjahr: TEUR 138)
Andere Bestätigungsleistungen: TEUR 75 (Vorjahr: TEUR 75)

10. Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat zum Stichtag 31.12.2010 Zinssicherungsgeschäfte (Swaps) in Höhe von nominal TEUR 2.975 abgeschlossen. Der Marktwert (mark to market) beträgt zum Stichtag – TEUR 123. Die Swaps dienen der Zinssicherung von Darlehen aus dem 100%-igen Tochterunternehmen RMN Portfolio. Alle Aufwendungen und Erträge aus dem Swap werden dieser Gesellschaft vollumfänglich weiterbelastet.

11. Konzernabschluss

Für den Kreis der verbundenen Unternehmen im Sinne von § 271 Abs. 2 HGB bei denen die DIC Asset AG Mutterunternehmen im Sinne von § 290 HGB ist, erstellt die DIC Asset AG einen Konzernabschluss nach IFRS. Die DIC Asset AG ist gemäß § 290 HGB zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet. Als börsennotiertes Unternehmen ist dieser Konzernabschluss nach den Vorschriften der IFRS aufzustellen. Der Konzernabschluss wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers elektronisch eingereicht werden.

12. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft und 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 beschrieben sind.

Frankfurt am Main, den 2. März 2011

Der Vorstand

Ulrich Höller

Markus Koch

5. Anlagen zum Anhang

Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

DIC Asset AG, Frankfurt am Main

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. - 31.12.2010

	Anschaffungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2010	Zugänge	Abgänge	Umglied- erungen	Stand 31.12.2010	Stand 01.01.2010	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2010	Stand 31.12.2010	Stand 31.12.2009
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.939,90	9.314,28	0,00	0,00	13.254,18	1.701,90	2.221,28	0,00	3.923,18	9.331,00	2.238,00
II. Sachanlagen											
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	359.487,31	3.764,11	309,11	0,00	362.942,31	118.132,31	27.411,11	309,11	145.234,31	217.708,00	241.355,00
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	455.549.786,49	79.593.792,00	115.000,00	0,00	535.028.578,49	131.263,22	0,00	0,00	131.263,22	534.897.315,27	455.418.523,27
2. Beteiligungen	32.489.678,52	12.500,00	0,00	0,00	32.502.178,52	0,00	0,00	0,00	0,00	32.502.178,52	32.489.678,52
	488.402.892,22	79.619.370,39	115.309,11	0,00	567.906.953,50	251.097,43	29.632,39	309,11	280.420,71	567.626.532,79	488.151.794,79

6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

7.1.5 Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und zusammengefasstem Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den zusammengefassten Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den zusammengefassten Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und zusammengefasstem Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts. 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 aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der zusammengefasste Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Nürnberg, den 2. März 2011

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hübschmann
Wirtschaftsprüfer

Danesitz
Wirtschaftsprüfer

DIC ASSET

DIC 

