

DIC · ASSET

AKTIENGESELLSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT 2008





Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße



12

Die DIC Asset AG auf einen Blick

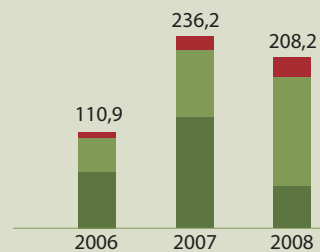
Operative Kennzahlen in Mio. Euro	2008	2007	Veränderung
Mieteinnahmen	134,5	93,6	+44%
Erlöse aus Immobilienverkauf	49,9	122,9	-59%
Gewinne aus Immobilienverkauf	9,8	17,7	-45%
EBITDA	124,0	99,8	+24%
EBIT	96,0	80,0	+20%
EBDA	53,2	55,9	-5%
Funds from Operations (FFO)	48,0	44,6	+8%
Konzernüberschuss	25,2	36,1	-30%
Investitionen	267,3	902,0	-70%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37,2	28,7	+30%

Bilanzdaten in Mio. Euro	31.12.2008	31.12.2007	Veränderung
Eigenkapitalquote in %	24,1	28,9	-4,8
Schulden	1.681,0	1.508,8	+11%
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.022,9	1.851,3	+9%
Bilanzsumme	2.214,8	2.121,5	+4%

Kennzahlen je Aktie in Euro	2008	2007	Veränderung
FFO	1,54	1,55	-1%
EBDA	1,71	1,94	-12%
Unverwässertes/verwässertes Ergebnis	0,80	1,25	-36%
Net Asset Value	16,23	23,04	-30%

Gesamterträge
in Mio. Euro

- Sonstiges
- Mieteinnahmen
- Verkauf



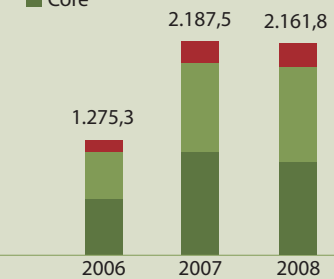
Ergebnisentwicklung
in Mio. Euro

- Ergebnis vor Abschreibungen
- Konzernüberschuss



Marktwert Immobilienvermögen
in Mio. Euro

- Opportunistic Co-Investments
- Value Added
- Core



■ An die Aktionäre 2

■ Schwieriges Umfeld 5

■ Die Aktie 24

■ Konzernlagebericht

Unternehmen und Umfeld 29

Strategie und Steuerung 33

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 35

Geschäftsverlauf 39

Umsatz- und Ertragslage 50

Finanzlage 52

Vermögenslage 54

Nachtragsbericht 56

Sonstige Angaben 57

Risikobericht 67

Prognosebericht 73

■ Konzernabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung 77

Bilanz 78

Kapitalflussrechnung 80

Eigenkapitalveränderungsrechnung 81

Anhang 82

Bestätigungsvermerk 125

■ Corporate Governance

Bericht zur Corporate Governance 126

Bericht des Aufsichtsrats 131

■ Portfolio 134

Übersichten

Quartalsübersicht 2008 139

5-Jahresübersicht 140

Beteiligungsübersichten 141

Glossar 146

Impressum 149

Brief an die Aktionäre



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

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

die Tragfähigkeit eines Geschäftsmodells beweist sich vor allem in einem schwierigen Umfeld. Insofern freut es uns, dass die DIC Asset AG auch im Jahr 2008 ein gutes Ergebnis erzielen konnte.

Im Geschäftsjahr 2008 zeichnete sich für uns zum Halbjahr ab, dass mit der Marktdynamik der vorangegangenen Jahre und der Handlungsfähigkeit bedeutender Marktteilnehmer im Investmentmarkt auf Sicht nicht zu rechnen war. Wir haben darum im August unsere Ergebnisprognose um diese externe, durch uns nicht zu beeinflussende Komponente korrigieren müssen. Unser klares Ziel, mit den eigenen Kräften und Aktivitäten ein gutes operatives Ergebnis zu erwirtschaften, haben wir schließlich dennoch in einem immer widrigeren Umfeld verwirklicht.

Der erzielte Konzernüberschuss von 25,2 Mio. Euro steht für ein starkes Fundament: Aufbauend auf der hohen Qualität unseres Portfolios haben wir eine gute Vermietungsleistung erzielt und uns weitere nachhaltige Einnahmeströme erschlossen. Unsere Immobilienmanagementorganisation haben wir flächendeckend ausgebaut; wir betreuen unsere Mieter und Objekte vor Ort aus inzwischen sechs Niederlassungen zwischen Hamburg und München. Wir haben ein operatives Ergebnis vor Ab-

schreibungen auf der Höhe des Vorjahres und damit ein hohes Niveau behauptet. Das Geschäftsmodell der DIC Asset AG, das sich auf mehrere Ertragsquellen stützt, hat sich trotz krisengeschüttelter Märkte und des Rückzugs von potenziellen Transaktionspartnern bewährt.

Wir halten es für extrem wichtig, auch in dem gegenwärtigen Umfeld handlungsfähig zu sein und das Unternehmen auf der kalkulierbaren Bahn zu halten. Die DIC Asset AG verfügt mit ihrer klaren Fokussierung und dem ausbalancierten Geschäftsmodell über ein stabiles Fundament, das die unternehmerischen Impulse gut umsetzt. Die wesentlichen Elemente sind die folgenden:

- Die DIC Asset AG investiert ausschließlich in deutsche Gewerbeimmobilien. Der deutsche Markt ist aufgrund seines breiten Spektrums an Wirtschaftsregionen mit unterschiedlichen Profilen ein diversifizierter und nach einer kurzen Aufschwungphase ein im internationalen Vergleich recht stabiler Markt mit einem eher begrenzten Abschwungpotenzial. Wir nutzen die Vielfalt und Unabhängigkeit der Regionen und schaffen zusätzliche Qualitäten, indem wir Investitionen in Top-Immobilienhochburgen ausbalancieren mit solchen in wirtschaftlich prosperierenden Mittelzentren. In dieser Mischung können wir auch von Zyklen profitieren.

- Unseren Fokus behalten wir diszipliniert bei, sodass wir, ohne attraktive Chancen auszublenden, ein sehr homogenes Immobilienvermögen aufgebaut haben, das wir selbst effektiv und mit hoher Kontinuität steuern. Die Vorteile der Homogenität und Kontinuität sind auf strategischer Ebene, dass wir als stabiler Partner gelten und entsprechend guten Zugang zu den für uns wichtigen und interessanten deutschen Teilmärkten haben. Auf der operativen Ebene beschert uns die Homogenität ein sehr günstiges Verhältnis von Personal- und Verwaltungskosten zu Mieteinnahmen.

- Das Geschäftsmodell gründet auf einem soliden Finanzierungsfundament. Alle unsere Investitionen sind über langfristige, auf die jeweiligen Geschäftspläne abgestimmte Vereinbarungen konservativ finanziert, weshalb 2009 nur knapp 20 Mio. Euro zur Refinanzierung anstehen. Wir lassen Chancen im Finanzierungsbereich dabei nicht ungenutzt. Wenn das Zinsumfeld Möglichkeiten zur Optimierung bietet, dann nutzen wir sie, so jüngst im Februar 2009, als wir die Finanzierung des Odin-Portfolios neu vereinbart und verlängert haben. Unsere langfristige Cashflow-Stärke hat dadurch nochmals gewonnen.

Es steht außer Frage, dass auch wir von dem veränderten wirtschaftlichen Umfeld insbesondere am Transaktionsmarkt betroffen sind, denn dort gehören zu einem Geschäft mindestens zwei handlungsfähige Partner. Wir haben unsere Verkaufsstrategie allerdings rasch mit vorzeigbaren Erfolgen den stark veränderten Verhältnissen angepasst. 2008 haben wir, nachdem die internationale Finanzkrise das Transaktionsgeschehen im großen Maßstab zum Erliegen brachte, gezielt kleinere und mittlere Objektgrößen vornehmlich über selektive Einzeltransaktionen vermarktet. Damit haben wir vorhandene, aber auch neue Kundenkreise, vor allem Privatinvestoren, angesprochen. Mit 21 Objekten, die wir in 17 Transaktionen verkauft haben, haben wir ein Transaktionsvolumen von fast 95 Mio. Euro erreicht und dabei beachtliche Verkaufsrenditen erzielt.

Die realisierten Verkaufsrenditen im schwierigen Marktumfeld sind im Übrigen ein weiterer Beleg für die hohe Qualität unseres Portfolios und unseres Assetmanagements. Wir wissen, dass es sich für uns auszahlt, vorsichtig zu kalkulieren und sich keine unrealistischen oder unrealisierten Wertzuwächse zugute zu halten. Wir zeigen nur tatsächlich realisierte Ergebnisse als Erfolge vor. Die jährliche externe Bewertung unserer Immobilien hat vor dem Hintergrund der weitgreifenden Krisenstimmung einen Rückgang der Marktwerte um 8,5% ergeben. Diese Anpassung hat weder Auswirkungen auf die Finanzierungsstruktur noch auf das Jahresergebnis. Sie spiegelt die derzeitigen Verwerfungen an den Investmentmärkten wider, die bis auf Weiteres die Vermarktung über Verkäufe in

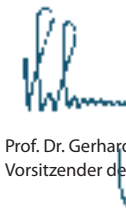
großem Stil erschweren. Dass die Anpassung der Marktwerte bei gegenwärtig stark eingetrübter Vorschau auf die weitere Marktentwicklung nicht stärker ausfällt, ist in der Qualität unseres Immobilienportfolios begründet, das reell durchvermietet ist und langfristig stabile Einnahmen sicherstellt.

Wir sehen uns darin bestätigt, die wesentliche Wertschöpfung in unserem Unternehmen vollständig selbst in die Hand genommen zu haben. Unser eigenes Immobilienmanagement, das wir in Form der DIC ONSITE betreiben, haben wir in 2008 ausgebaut und die Organisation gestärkt. Mit der Etablierung der Niederlassung München ist unsere bundesweite Präsenz nahe an unseren Mietern und Objekten, somit die regionale Marktdurchdringung, nochmals gewachsen. Darüber hinaus engagieren wir uns in markanten Projektentwicklungen, die zukunftsweisende Verbesserungen in ihrem urbanen Kontext, das heißt auch im öffentlichen Raum schaffen und den Weg bereiten für künftige Erfolge: nicht nur mit Blick auf den Ertrag des einzelnen Projekts, sondern auch auf die nachweisliche Expertise als Entwickler und zuverlässiger Partner bei anspruchsvollen Vorhaben. Auch da, wo wir als opportunistische Investoren dabei sind, haben wir Kontinuität und langfristige Chancen im Blick.

Aus diesem Grunde ist die DIC Asset AG für die unmittelbar vor uns liegenden Herausforderungen robust und gut aufgestellt. Es werden sicherlich einige schwere Immobilienjahre auf unsere Branche zukommen, aus denen wir als eines der cashflowstarken und in der Portfoliobewirt-

schaftung weiter erfolgreichen Unternehmen gestärkt hervorgehen. Wir wollen die anstehende Konsolidierung des Marktes aktiv nutzen und das Unternehmen kontinuierlich weiterentwickeln. Dass wir Chancen antizyklisch verantwortungsvoll und mit erfolgreichem Kalkül wahrnehmen können, haben wir schon in der Vergangenheit mit Akquisitionen wie dem Immobilienportfolio der Frankfurter Sparkasse oder dem Degussa-Areal, dem heutigen MainTor-Projekt, bewiesen.

Das Management, unsere Mitarbeiter, die gesamten Organisationsstrukturen sind auf eine Zeit schwächerer allgemeinwirtschaftlicher Impulse vorbereitet. Umso mehr Gewicht bekommen unsere eigenen Aktivitäten im Immobilienmanagement. Die operative Stärke verdanken wir in hohem Maße dem erneut sehr effektiven Engagement und der entschlossenen Tatkraft unserer Mitarbeiter. Wir bauen daher bei der Gestaltung und Weiterentwicklung der DIC Asset AG auf solide eigene Fundamente. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der gesamten DIC-Gruppe gilt unser ausdrücklicher Dank für den Einsatz und die geleisteten Erfolgsbeiträge.



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Ulrich Höller
Vorsitzender des Vorstands

Schwieriges Umfeld

Im raschen Wechsel globaler Markteinflüsse hat die DIC Asset sich erfolgreich behauptet. Das Geschäftsmodell, das auf soliden Erträgen wurzelt, hat sich bewährt und den Beweis für seine Robustheit erbringen können.





Schwieriges Terrain für Transaktionen

Die internationale Finanzkrise brachte namhafte Marktteilnehmer in Schieflage und damit das **Transaktionsgeschehen** fast zum Erliegen.

Das Immobilienjahr 2008 der DIC Asset AG

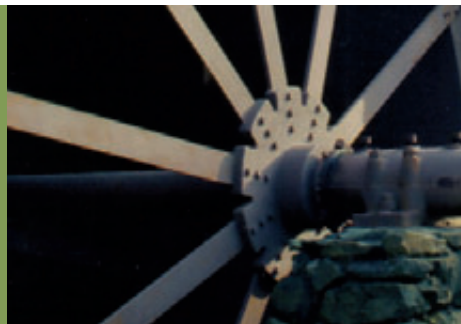


Am Immobilienmarkt fehlten 2008 die prominenten institutionellen Anspielpartner.



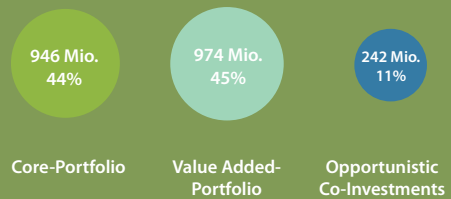
Nachhaltige Ertragskraft

Das **ausbalancierte** Geschäftsmodell der DIC Asset sorgt dafür, dass stetige und starke Cashflows erwirtschaftet werden.

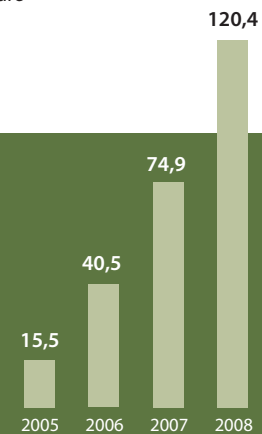


Hinter dem gut ausbalancierten Geschäftsmodell steht die effektive Beherrschung der Geschäftsprozesse in drei Segmenten.

Immobilienvermögen nach Segmenten in Mio. Euro



Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit in Mio. Euro



Der Cashflow aus der operativen Bewirtschaftung wuchs um 60,7%.



Dank differenziertem Risiko-Rendite-Kalkül kommt das Unternehmen selbst in anspruchsvollem Gelände voran.

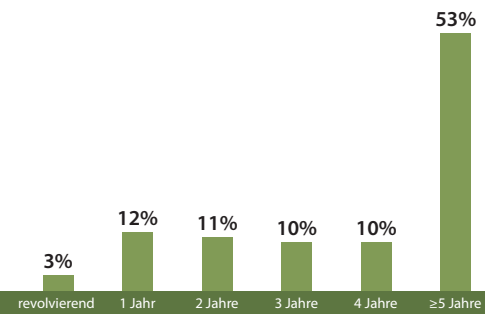


Mittelversorgung langfristig gesichert

Über 90% der Finanzierungen sind **langfristig** fixiert; damit ist die DIC Asset von einem anhaltend schwierigen Finanzklima gering betroffen.

Lange Mietvertragslaufzeiten prägen das Portfolio und bilden eine **robuste** Cashflow-Basis.

Mieteinnahmenvolumen
durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit: 5,4 Jahre



Die Finanz- und Vermögensstrukturen der DIC Asset sind dank langfristiger Verträge relativ unempfindlich gegenüber einer vorübergehenden Austrocknung der Märkte.



„Non-recourse“-Finanzierungen auf Portfolioebene bedeuten: voneinander unabhängige Kreditstrukturen mit klarer Abgrenzung und gut angepasstem Kalkül.

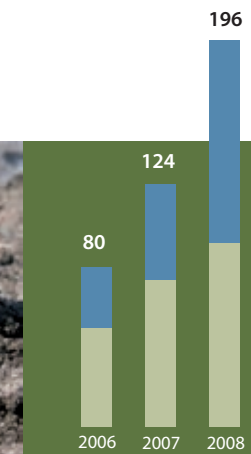


Eigene aktive Immobilienbewirtschaftung

Dank eines komplett **internen** Immobilienmanagements kann die DIC Asset ihr Portfolio aus eigener Kraft erfolgreich bewirtschaften.



Vermietungsleistung +58%



in Tausend m²
■ Neuvermietungen
■ Anschlussvermietungen



Die Vermietungsleistung von 196.000 m² entspricht einem Jahresmietvolumen von 20 Mio. Euro.



Herausragende Projekte

Die DIC Asset ist an **markanten** Projektentwicklungen in prominenten Lagen beteiligt und profitiert von starken Redevelopment-Fähigkeiten der DIC-Gruppe.

Beispiel Projekt MainTor: Entwicklung zu einem modernen Stadtquartier im Zentrum von Frankfurt, direkt am Mainufer.



„Landmark-Redevelopments“: Die DIC Asset investiert in charaktervolle Entwicklungen mit herausragender Bedeutung an ihrem jeweiligen Standort.



Gesamtinvestitionsvolumen von über 500 Mio. Euro; Zuwachs an Nutzfläche von 64.000 m² auf über 105.000 m².



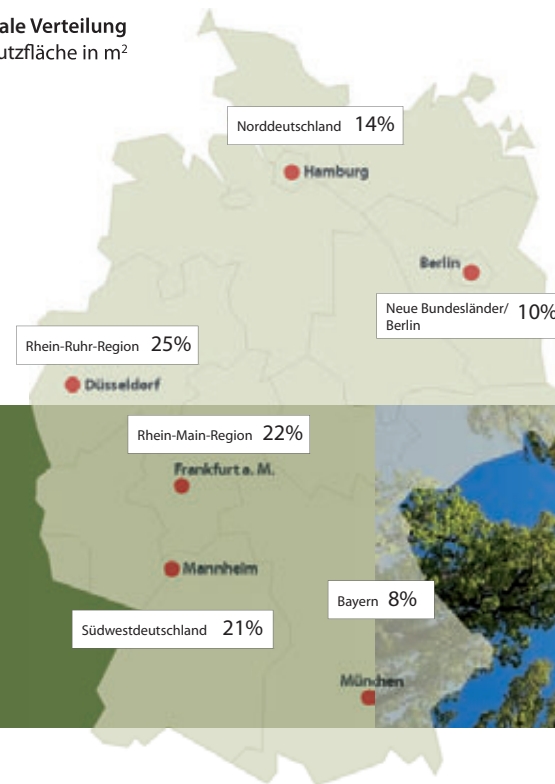
Grünes Licht seitens der Stadt Frankfurt für die Aufstellung des Bebauungsplans im April 2008.



Fest verankert vor Ort

Mit rund 80 Mitarbeitern vor Ort und 6 Niederlassungen in den Investmentschwerpunkten des Portfolios hat die DIC Asset eine **stabile und effektive** Organisation etabliert.

Regionale Verteilung nach Nutzfläche in m²



Präsenzen in den regionalen Märkten sichern der DIC Asset den Überblick über das Marktgeschehen und die Fähigkeit, unverzüglich zu entscheiden und zu handeln.



Mit kleinen und mittelgroßen Transaktionen vorangekommen

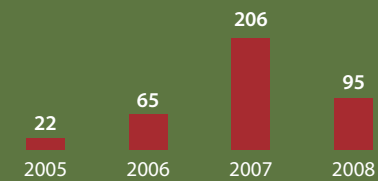
Weil viele Interessenten mit Schwierigkeiten bei der Kreditversorgung kämpften, konzentrierte sich die DIC Asset mit Erfolg auf **selektive** Verkäufe kleiner und mittlerer Objekte.



Empfindlicher „Credit Crunch“ auf der Käuferseite:
2008 gestaltete sich die Aufstellung von Finanzierungen für große institutionelle Investoren schwierig.



Verkaufsvolumen in Mio. Euro



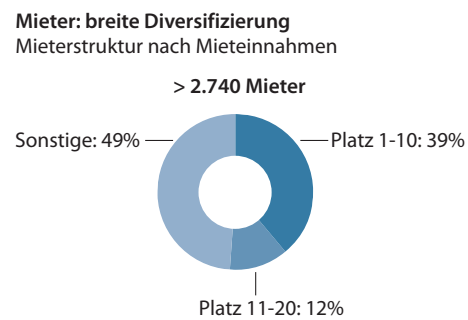
Die DIC Asset hat sich 2008 neue Käuferkreise erschlossen und 21 Objekte über Einzeltransaktionen erfolgreich vor allem an Privatinvestoren weiterplatziert.





Ertragsbasis gesichert und gepflegt

Das aktive Asset- und Propertymanagement der DIC ONSITE sorgt für **gesunde** Mieterstrukturen.

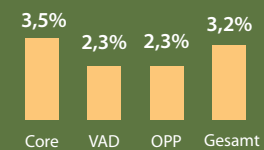


Der Weg zu kontinuierlich starken Erträgen führt über die intensive, mieternahe Objektbetreuung.

Die Vermietungsquote liegt – nach Verkauf voll vermieteter Objekte – stabil bei 88%.



Durchschnittszuwachs Miete pro m²
31.12.08 vs. 31.12.07



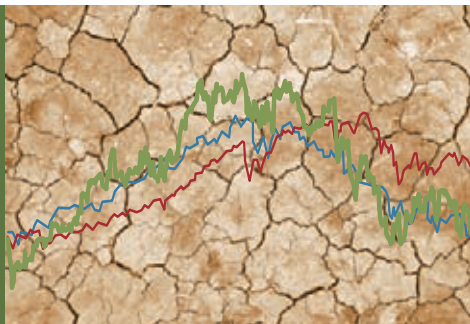
Im Zuge von Neuabschlüssen und optimierter Flächennutzung stieg die durchschnittliche Miete pro m² über alle Segmente um 3,2%.





In schwierigem Umfeld gut behauptet

Die DIC Asset hat im Geschäftsjahr 2008 ein **robustes operatives** Ergebnis von 53,2 Mio. Euro (EBDA) erwirtschaftet und damit das Vorjahresniveau in widrigem Umfeld behauptet.

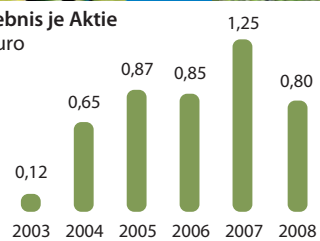


2008 wurde ein Konzernüberschuss von 25,2 Mio. Euro erwirtschaftet, etwa ein Drittel weniger als im Vorjahr. Hier macht sich vor allem das gesunkene Verkaufsvolumen bemerkbar.

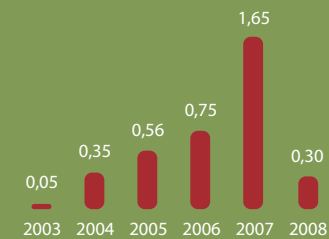
Im gleichen Zeitraum stieg das Ergebnis der operativen Bewirtschaftung des Portfolios (Funds from Operations) um 8%.



Ergebnis je Aktie
in Euro



Dividende je Aktie
in Euro



Die Dividendenpolitik der DIC Asset orientiert sich am operativen Ergebnis und berücksichtigt die Dauerhaftigkeit der Erwirtschaftung.

Für 2008 ergibt sich eine Ausschüttung von 0,30 Euro je Aktie.



■ Die Aktie

Finanzkrise beherrscht das Börsenjahr

Das Börsenjahr 2008 war reich an Belastungsfaktoren. Der Zusammenbruch des Kreditsystems, der anfänglich auf amerikanische Hypothekendarlehen beschränkt war, wuchs sich im Laufe des Jahres zur weltweiten Wirtschaftskrise aus. Zusätzlich wirkten Faktoren wie der hohe Ölpreis und eine sich ausbreitende Nervosität im Markt negativ. Die Kursentwicklung 2008 wurde durch zwei große Verkaufsschübe dominiert.

Mitte Januar 2008 rutschten die Kurse weltweit auf breiter Front ab, als Folge der schlechten Nachrichten aus dem Kreditmarkt, die seit Monaten die Stimmung belastet hatten. Der DAX sank auf ein Niveau von rund 6.600 Punkten. Nach hektischen Reaktionen wie der zweifachen Leitzinssenkung durch die amerikanische Federal Reserve im Januar stabilisierte sich die Situation.

Im September 2008 entwickelte die Finanzkrise erneut deutliche Wirkung auf den Aktienmarkt. Innerhalb weniger Tage erklärte die Investmentbank Lehman Brothers Insolvenz, die größten beiden Hypothekenfinanzierer Fannie Mae und Freddie Mac wurden verstaatlicht und der Versicherer AIG musste massiv vom amerikanischen Staat gestützt werden. Der Interbankenmarkt kam kurzfristig vollständig zum Erliegen. Die deutsche Regierung sprach eine Garantie für Spareinlagen aus und musste der ins Straucheln geratenen Hypo Real Estate massiv Hilfsmittel zuführen. Diese Verschärfung der Finanzkrise löste die zweite große Verkaufswelle aus: Der DAX, zuvor stabil bei rund 6.000 Punkten, brach bis auf ein Jahrestief von 4.014 Zählern ein.



Jahresschluss und Ausblick ist von Verunsicherung geprägt

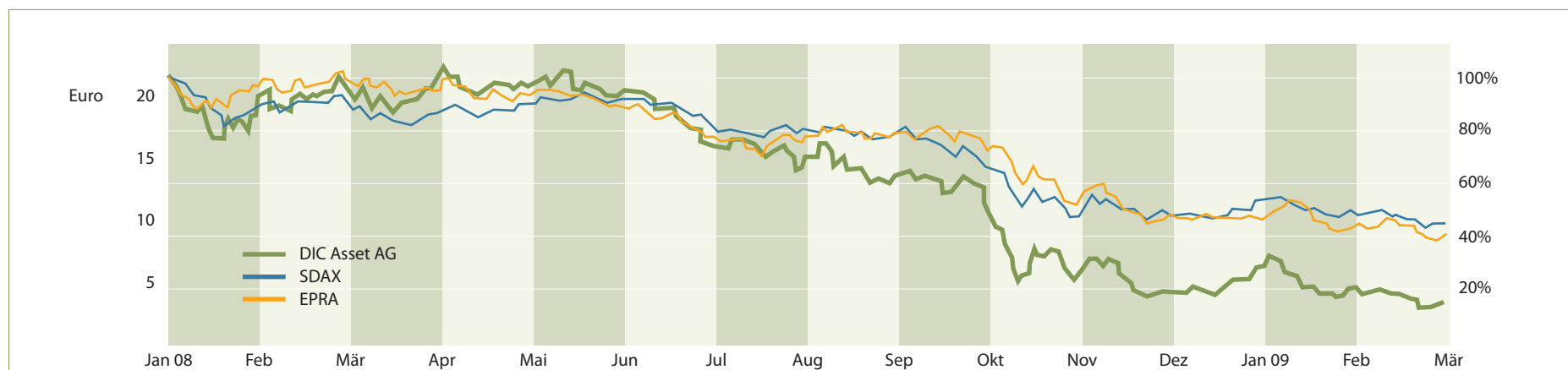
Seit dem Herbst 2008 ist der Finanzmarkt von einer dauerhaften Unsicherheit geprägt, die Prognosen erschwert und Transaktionen hemmt. Auf globaler Ebene arbeiten Regierungen deutlichen Wirtschaftseinbrüchen entgegen. Der DAX erfuhr einen Verlust von -40% und beendete das Jahr bei 4.810 Punkten. Die letzte Notierung des SDAX am Jahresende betrug 2.801 Punkte, was einem Verlust von -46% gleichkommt.

Korrektur trifft deutsche Immobilienwerte hart

Finanztitel und Immobilienwerte standen 2008 weltweit unter besonderem Druck. Auf europäischer Ebene illustriert dies der EPRA NAREIT Europe-Index, der alle wichtigen europäischen Immobilien-Börsenwerte umfasst. Er verlor im Jahr 2008 rund 51%. Innerhalb des Jahres änderte sich die Perspektive in der Bewertung von Risikofaktoren. Deutsche Immobilienwerte leiden derzeit unter einer pauschalen Negativbewertung des traditionell hohen Fremdkapital-Anteils – unabhängig von Finanzierungslaufzeiten und der geringen Volatilität des deutschen Marktes. Deutsche Börsenwerte wurden im Vergleich deshalb deutlich abgestraft: Der Teil-Index EPRA NAREIT Germany sank im Jahresvergleich um 62%.

Aktie startet gut, aber Korrektur in der zweiten Hälfte

Die DIC Asset-Aktie zeigte eine zweigeteilte Entwicklung. In den ersten Monaten übertraf unser Wert die Indizes DAX und SDAX. Diese zeigten nach der Korrektur im Januar bis hin zur Jahresmitte nur eine Seitwärtsbewegung, während sich die Aktie der DIC Asset AG schneller und stärker erholte. Vor allem von der zweiten Verkaufswelle wurde unser Wert weitaus stärker als DAX und SDAX in Mitleidenschaft gezogen und fiel am 20. November 2008 auf ein Jahrestief von 3,89 Euro. Zum Jahresende kletterte die Aktie wieder auf 6,22 Euro, was aber trotz allem einem Rückgang von minus 71% auf Jahressicht entspricht. 2009 verlor die DIC Asset-Aktie trotz der guten Ergebnisse weiter und fiel bis Ende Februar 2009 auf ein Kursniveau von 2,98 Euro.



Aktionärsstruktur

31,35 Mio. Stückaktien werden an allen deutschen Börsenplätzen sowie im XETRA gehandelt. Überwiegend befinden sie sich im Besitz von institutionellen Investoren. Der Streubesitz beläuft sich auf aktuell rund 50%. Größte Aktionäre sind im Februar 2009 die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA (rund 40%) sowie MSREF (rund 10%). 2008 stockte die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA ihren Anteil auf und hat dabei unter anderem ein Aktienpaket von Forum Partners in Höhe von rund 5% übernommen. Im Gegenzug hat Forum Partners eine bestehende Wandelanleihe neu strukturiert. Ab 2011 besitzt Forum Partners die Möglichkeit, in Aktien in Höhe von rund zehn Prozent des Grundkapitals zu wandeln. Das Grundkapital verändert sich dadurch nicht, die Aktien werden bei Bezug von der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA bereitgestellt.

Aktienrückkaufprogramm

Über das im Oktober 2008 gestartete Aktienrückkaufprogramm wurden bis zum 31. Dezember 2008 982.599 Aktien erworben. Am 10. Februar 2009 endete das Programm mit dem Erwerb von 4,7% am Grundkapital. Insgesamt wurden 1.474.022 eigene Aktien im Gesamtwert von 7,2 Mio. Euro zu einem Durchschnittskurs von 4,91 Euro je Aktie erworben. Mit dem Rückkauf reagieren wir auf das deutlich veränderte Verhältnis zwischen Kursniveau und dem inneren Wert der Aktie. Wir sind der Ansicht, dass der aktuelle Kurs nicht die positive Entwicklung und das Zukunftspotenzial des Unternehmens abbildet.

Kommunikation mit dem Kapitalmarkt intensiviert

Seit dem Börsengang im Mai 2006 hat die intensive Finanzkommunikation hohen Stellenwert für unser Unternehmen. Die Funktion Investor Relations ist direkt dem Vorstand unterstellt. Wir möchten mit unserer täglichen Arbeit ein realistisches Bild des Unternehmens vermitteln, so dass Investoren den Wert unserer Aktie korrekt bewerten können. Das Investor Relations-Team und der Vorstand haben im vergangenen Jahr zahlreiche Branchveranstaltungen und Analystenkonferenzen in Europa und den USA besucht und dort das Geschäftsmodell, aktuelle Zahlen und die Erwartungen Anlegern und Investoren erläutert.



Weitere Informationen für Aktionäre

- Das Investor Relations-Team erreichen Sie:
per Telefon unter 069 – 94 54 85 80 oder
per Mail unter ir@dic-asset.de
- Hier können Sie sich für den Mailverteiler anmelden:
<http://www.dic-asset.de/de/presse>
- Alle Quartals- und Geschäftsberichte finden Sie unter:
www.dic-asset.de/de/ir



Wir haben im Verlauf des Jahres 2008 in vier Telefonkonferenzen und regelmäßigen Gesprächen über die aktuellen Zahlen und strategischen Entwicklungen informiert. Mehr als 200 Aktionäre, Investoren und Analysten konnten wir persönlich treffen und ihnen unser Unternehmen vorstellen. Auf unserer Website informieren wir über aktuelle Transaktionen und bieten zusätzliche Informationen zur Aktie wie z.B. die Übersicht der Finanztermine oder Interviews an.

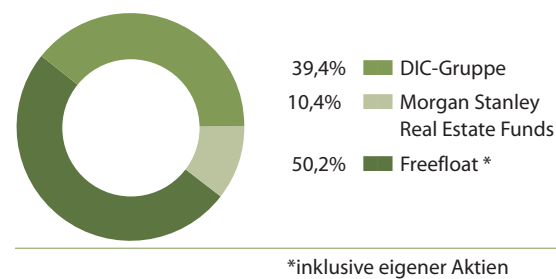
Mehr Berichterstattung, positive Bewertung

Die Aktie der DIC Asset AG wird derzeit von 14 Analysten regelmäßig beobachtet und bewertet. Die Verstärkung unserer Kommunikation mit dem Kapitalmarkt zeigte sich im Geschäftsjahr auch in der Neuaufnahme der Berichterstattung durch sechs weitere Institute. Insgesamt bewerten zehn Analysten unsere Aktie positiv, vier Institute raten zu einem Verkauf.

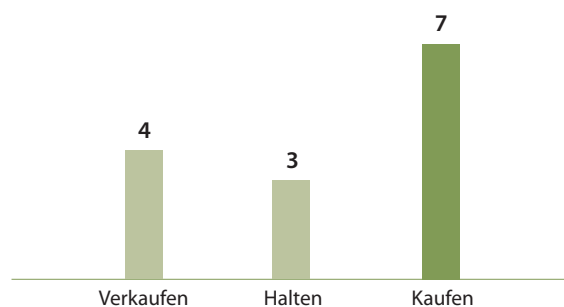
Kontinuierliche Dividendenpolitik

Wir verfolgen eine kontinuierliche Dividendenpolitik, die sich an der Höhe des operativen Gewinns orientiert. Zusätzlich berücksichtigen wir die aktuelle Situation sowie die Einschätzung der Entwicklung unseres Unternehmens. Der Vorstand wird der Hauptversammlung die Zahlung einer Dividende von 0,30 Euro je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen. Dies entspricht einer Ausschüttungssumme von 9,0 Mio. Euro. Wir möchten unsere Dividendenpolitik auch in Zukunft fortsetzen, um unsere Aktionäre angemessen an der Unternehmenswertsteigerung teilhaben zu lassen. Die Dividendenrendite bezogen auf den Schlusskurs Ende Februar 2009 beträgt 10,1% (VJ 8,3%).

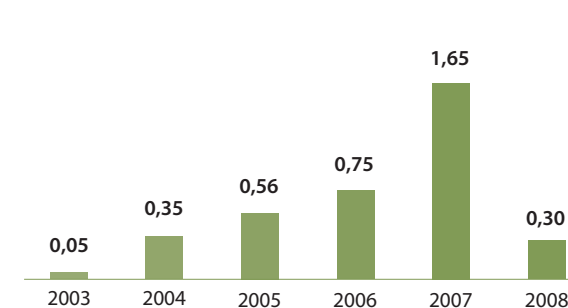
Aktionärsstruktur
Stand: Februar 2009



Aktuelle Analystenbewertungen
Stand: Februar 2009



Dividende je Aktie
in Euro



Finanzkalender

05.-06.03.2009	Kempen Property Seminar	New York
10.03.2009	Veröffentlichung Konzernabschluss 2008	
10.-13.03.2009	MIPIM	Cannes
27.-28.04.2009	Deutsche GRI	Frankfurt
05.-06.05.2009	Handelsblatt Jahrestagung Immobilienwirtschaft	Berlin
Mai 2009	Veröffentlichung Zwischenbericht Q1	
27.-28.05.2009	Kempen European Property Seminar	Amsterdam
23.-24.06.2009	Deutsche Bank German Corporate Conference	Frankfurt
07.07.2009	Hauptversammlung	Frankfurt
August 2009	Veröffentlichung Zwischenbericht Q2	
03.-04.09.2009	EPRA Annual Conference	Brüssel
22.-24.09.2009	UniCredit German Investment Conference	München
05.-07.10.2009	EXPO REAL	München
20.-21.10.2009	Initiative Immobilien-Aktie	Frankfurt
November 2009	Veröffentlichung Zwischenbericht Q3	

Basisdaten zur DIC Asset-Aktie

Anzahl Aktien	31.349.999
Grundkapital in Euro	31.349.999
WKN / ISIN	509840 / DE0005098404
Ticker-Symbol	DAZ
Freefloat	50%
Wichtige Indizes	EPRA, GPR 250, SDAX, DIMAX
Marktsegment	Prime Standard, FWB, XETRA
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, Frankfurt, München, Stuttgart

Kennzahlen

		2008	2007
Ergebnis je Aktie	Euro	0,80	1,25
NAV je Aktie	Euro	16,23	23,04
Dividende je Aktie	Euro	0,30	1,65
Dividendenrendite		10,1%	8,3%
KGV am Jahresende		7,78	17,40
Aktienanzahl im Durchschnitt (ohne eigene Aktien)		31.192.545	28.737.500
Jahreshoch	Euro	22,68	33,88
Jahrestief	Euro	3,89	17,70
Jahresendkurs	Euro	6,22	21,75
Börsenkapitalisierung (am Jahresende)	Mio. Euro	195	682
Kurs Ende Februar	Euro	2,98	20,51

■ Lagebericht

■ GUTES GESCHÄFTSJAHR 2008

- ▷ **Konzernüberschuss von 25,2 Mio. Euro**
- ▷ **Mieteinnahmen um +44% auf 134,5 Mio. Euro ausgebaut**
- ▷ **Cashflow um 30% erhöht**
- ▷ **Dividende von 0,30 Euro je Aktie**

Im Jahr 2008 hat die DIC Asset AG erneut gute Ergebnisse erzielt. Trotz zunehmend schwierigerer Rahmenbedingungen wurde ein Konzernüberschuss von 25,2 Mio. Euro erreicht. Dabei verbesserten sich die Mieteinnahmen durch intensives Immobilienmanagement und gezieltes Portfoliowachstum um +44% auf 134,5 Mio. Euro. Eine veränderte Verkaufsstrategie mit Fokus auf der Vermarktung kleinerer Einheiten führte zu einem gesunkenen Verkaufsvolumen bei deutlich gesteigerter Rendite. Das Betriebsergebnis (EBIT) klettert um +20% auf 96,0 Mio. Euro. Der Marktwert des Immobilienvermögens (inklusive der Beteiligungen an opportunistischen Co-Investments) beträgt am Jahresende 2,2 Mrd. Euro. Damit beläuft sich der Net Asset Value je Aktie auf 16,23 Euro. Die Aktionäre sollen am Ergebnis 2008 über die Ausschüttung einer Dividende von 0,30 Euro beteiligt werden.



Düsseldorf, Central Park Offices



Hallbergmoos, Lilienthalstraße



Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring

■ DAS UNTERNEHMEN

Unternehmenstätigkeit: Gewerbeimmobilien in Deutschland

Die DIC Asset AG ist ein Immobilienunternehmen mit ausschließlichem Fokus auf deutsche Gewerbeimmobilien. Der Schwerpunkt liegt auf Büroobjekten. Die DIC Asset AG investiert in Immobilien, bewirtschaftet und optimiert den Bestand über ein eigenes Assetmanagement und verkauft Objekte nach vollzogener Wertsteigerung. Über ihre Niederlassungen ist sie in ganz Deutschland präsent. Mit 338 Immobilien und einem Portfolio, das einen Marktwert von rund 2,2 Mrd. Euro darstellt, gehört sie hierzulande zu den größten börsennotierten Immobilienunternehmen.

Produkte und Geschäftsprozesse

▷ Einkauf für den langfristigen Bestand oder die Optimierung

Wir erwerben erstklassige ertragsstarke und langfristig vermietete Immobilien für den dauerhaften Bestand (Segment Core). Ebenso investieren wir – direkt oder indirekt als Co-Investoren – in Objekte, die im Wert gesteigert werden können (Segmente Value Added und Opportunistic Co-Investments). Komplexere Portfolio-Akquisitionen und Transaktionen ohne Auktionsverfahren stehen beim Erwerb im Vordergrund.

▷ Bewirtschaftung und Wertsteigerung

Mit unserem Tochterunternehmen DIC ONSITE verfügen wir über ein routiniertes und effizientes Property- und Assetmanagement-Team mit 84 Mitarbeitern. An den jeweiligen Schwerpunkten des Immobilienportfolios wird neben der mieter- und objektnahen Betreuung eine zügige Wertsteigerung der Objekte mittels Erhöhung des Vermietungsstands, Neupositionierung oder Modernisierung vorgenommen.

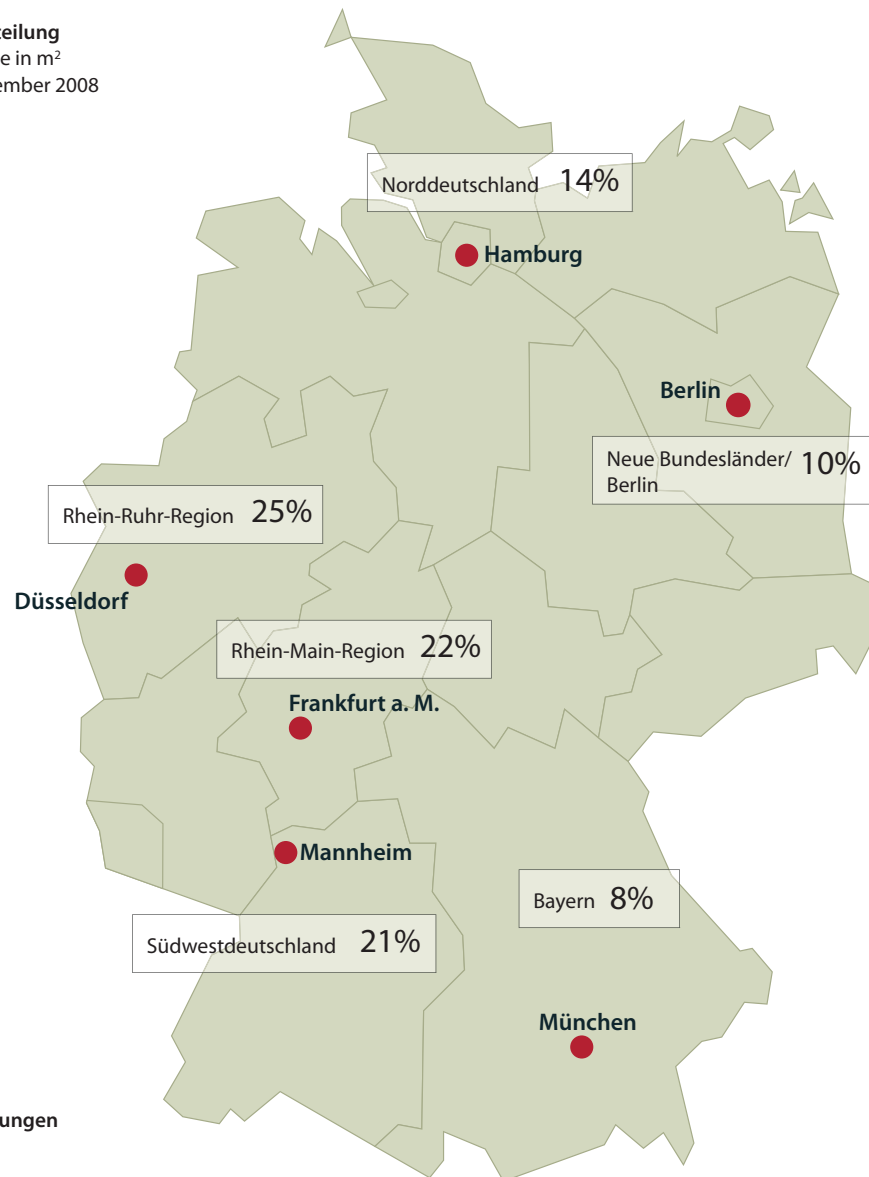
▷ Nachhaltiges Management im Bestand

Unsere Ziele sind, neben der nachhaltigen und renditestarken Optimierung unserer Immobilien, die Zusammenarbeit mit zufriedenen Mietern und die Verbesserung der Kundenbindung. Bei umfangreicheren Entwicklungsleistungen greifen wir auf das Know-how innerhalb der DIC-Gruppe zurück. So optimieren wir laufend den Cashflow, basierend auf langfristigen Businessplänen und korrespondierenden Finanzierungsstrukturen.

▷ Verkauf zur Bestandsoptimierung

Als aktiver Assetmanager realisieren wir zusätzlich Gewinne und verkaufen Immobilien nach erreichter Wertsteigerung zu Zeiten günstiger Marktbedingungen. Dabei steht die renditeorientierte Optimierung des langfristigen Bestands im Vordergrund. Die freigesetzten Mittel investieren wir wiederum in neue Immobilienobjekte oder setzen sie zur Optimierung unserer Finanzierung ein.

Regionale Verteilung
nach Nutzfläche in m²
Stand: 31. Dezember 2008



Standorte

Mit der Etablierung der neuen Niederlassung in München im Geschäftsjahr 2008 ist die DIC Asset AG nunmehr an den sechs Standorten Frankfurt, Mannheim, Berlin, Hamburg, Düsseldorf und München aktiv. Die Niederlassungen für die Vor-Ort-Betreuung von Mietern und Objekten sind an den Investmentschwerpunkten angesiedelt. Der Vorstandssitz und die Zentrale befinden sich in Frankfurt am Main. Von dort aus werden die Aufgaben der Unternehmensführung, der Konzernsteuerung sowie zentrale Administrationsfunktionen wahrgenommen.

Leitung und Kontrolle

Die DIC Asset AG wird als börsennotierte Aktiengesellschaft vom Vorstand als dem geschäftsführenden Organ geleitet. Dessen wichtigste Aufgaben sind die Festlegung der Unternehmensstrategie, die Führung des Unternehmens, die Unternehmensplanung sowie der Einsatz eines effektiven Risikomanagements. Der Vorstand der DIC Asset AG besteht aus drei Mitgliedern. Jedes Vorstandsmitglied zeichnet für einen in der Geschäftsordnung festgelegten Bereich innerhalb der DIC Asset AG verantwortlich.

Der Vorstand pflegt in allen wesentlichen geschäftlichen Entscheidungen eine enge Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und berät über Geschäftsentwicklungen und strategische Fragestellungen in einem determinierten regelmäßigen Informationsaustausch sowie zusätzlich im Bedarfsfall. Der Aufsichtsrat als gesetzliches Kontroll- und Überwachungsorgan berät den Vorstand bei dessen Geschäftsentscheidungen, prüft die Arbeit des Vorstands, unter anderem über den Prüfungsausschuss, und hat in definierten Fällen Zustimmungsbefugnis. Der Aufsichtsrat der DIC Asset AG besteht aus sechs Mitgliedern. In insgesamt vier Sitzungen und vier telefonischen Sitzungen hat der Aufsichtsrat im Jahr 2008 gemeinsam mit dem Vorstand getagt.

Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht mit individualisierten Angaben zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat findet sich im Bericht zur Corporate Governance.

Wettbewerb und Absatzmarkt

Wir konzentrieren die Geschäftsaktivitäten auf den Markt deutscher Gewerbeimmobilien. Bei der Akquisition der Immobilien stehen wir mit nationalen und internationalen Unternehmen im Wettbewerb. Durch die Finanzkrise und die daraus resultierenden wirtschaftlichen Entwicklungen nahm vor allem die internationale Konkurrenz in 2008 ab. Dem gegenüber stand ein Rückgang des Angebots durch die starke Zurückhaltung auf Verkäuferseite. Wir besitzen bei Investitionen klare Vorteile, vor allem gegenüber internationalen Wettbewerbern, auf Grund unserer langjährigen Kenntnis des deutschen Marktes sowie der Vernetzung und der Präsenz vor Ort durch unsere Niederlassungen.

Bei der Suche nach geeigneten Mietern steht die DIC Asset AG mit Anbietern vergleichbarer Objekte in ähnlicher Lage, Qualität und Preisklasse im Wettbewerb. Der starke Vermietungsmarkt mit einer ausgeprägten Nachfrage unterstützte im abgeschlossenen Geschäftsjahr unsere Vermietungsaktivitäten. Mit der DIC ONSITE als unternehmenseigener Asset- und Propertymanagement-Plattform und 78 Mitarbeitern in der Vermietung sowie in der Betreuung unserer Bestandsmieter sind wir sehr gut positioniert.

Wir verkaufen Bestandsobjekte nach erfolgreicher Wertschöpfung und stehen mit unserem Angebot Marktteilnehmern mit Objekten in ähnlicher Ertragslage, Qualität und Rendite gegenüber. Die Nachfrage, vor allem internationaler Marktteilnehmer, ist im Jahr 2008 deutlich gesunken, weil Finanzierungsquellen in Folge der Banken- und Finanzkrise versiegt. Die Präsenz vor Ort und die gute Vernetzung unserer Verkaufsteams gewähren uns eine hohe Flexibilität und schnelle Reaktionsfähigkeit. Als Reaktion auf den Nachfragerückgang konnten wir daher die Verkaufsstrategie rasch hin zur Platzierung kleinerer und mittlerer Objekte justieren und erfolgreich zusätzliche Kundenkreise erschließen.

Strategie und Steuerung

■ KONZERNSTRATEGIE

Fokussiertes Geschäftsmodell

Die DIC Asset AG beschäftigt sich ausschließlich mit Gewerbeimmobilien in Deutschland. Hier haben wir einen direkten Standort- und Know-how-Vorsprung vor allem gegenüber internationalen Investoren.

Renditeorientierte Portfoliostrategie

Wir besetzen drei Marktsegmente mit attraktiver Renditecharakteristik. Unsere Anlagestrategie folgt demnach definierten Ertrags- und Risikokategorien. Cashflowstarke Immobilien im Core-Segment sind für den langfristigen

Bestand bestimmt, das Segment Value Added umfasst Objekte mit kurz- bis mittelfristigem Optimierungspotenzial und das Segment Opportunistic Co-Investments enthält Immobilien mit hohem Rendite-Potenzial. Die DIC Asset AG ist dank dieser Strategie in allen Phasen des zyklengetriebenen Immobiliengeschäfts gut aufgestellt.

Gesunde Diversifizierung

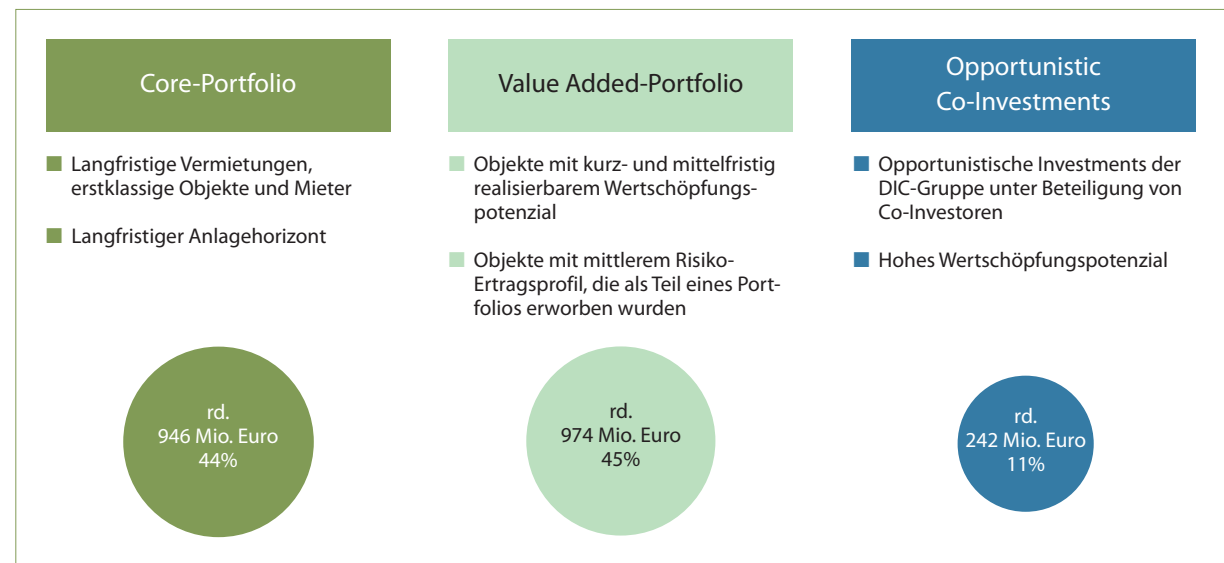
Wir streben konzernweit nach Diversifizierung in vernünftiger Balance. Dies mindert die Risiken, lässt aber auch Chancen zu. Hierdurch machen wir unser Unternehmen insgesamt flexibel und weniger anfällig für Marktveränderungen. So besteht unser Portfolio beispielsweise neben Objekten in den Top-Standorten zur Hälfte aus Immobilien in den so genannten B-Standorten. Die Mieteinnahmen verteilen sich auf mehr als 2.700 Mieter. Aus Mietverträgen mit großen nationalen und internationalen

Konzernen stammen rund 23% der Mieterlöse, rund 20% der Mieterlöse erzielen wir durch die Vermietung an Unternehmen der öffentlichen Hand sowie Kommunen und Länder. Rund 19% bestreiten Unternehmen aller Umsatzgrößen aus den Bereichen Konsumgüterindustrie und des Einzelhandels.

Solides Finanzierungsfundament

Die DIC Asset AG verfolgt eine langfristige Finanzierungsstrategie. Bestehende Finanzierungen sind bei einem attraktiven Zinsniveau langfristig gesichert und werden auf der Businessplan-Ebene optimiert. Von dieser verlässlichen Basis aus profitieren wir mit laufenden Überschüssen aus unseren cashflowstarken Bestandsobjekten und können nachhaltige sowie längerfristige Wertsteigerungsmaßnahmen und Projektentwicklungen durchführen.

Segmentübersicht und Portfoliostrategie



Wertschöpfung aus eigener Leistung

Die DIC Asset AG hebt die Potenziale der Immobilien durch eigenes Property- und Assetmanagement. Wir profitieren entlang der Wertschöpfungskette und können unseren Ressourceneinsatz unmittelbar steuern. Mit unseren Niederlassungen in den Investitionsschwerpunkten sind wir präsent und nah am Mieter. So bauen wir regionales Know-how auf, erfahren direkt von Chancen und können lokalen Fehlentwicklungen schnell entgegensteuern.

Know-how und Vernetzung

Umsetzungsstärke, eine hervorragende Expertise und die langjährige Kenntnis des Immobiliengeschäfts sind elementare Eigenschaften unserer Führungskräfte. Wir bauen den Erfolg der DIC Asset AG auf den breiten Einsatz qualifizierter Mitarbeiter auf. Durch ihre intensive Vernetzung in der regionalen und überregionalen Immobilienwirtschaft sichern wir uns Vorteile in der Vermietung und Platzierung unserer Objekte. Dazu stellen wir gezielt erfahrene Führungspersönlichkeiten ein und bilden unsere Mitarbeiter entsprechend ihren Fähigkeiten aus.

■ UNTERNEHMENSSTEUERUNG

Steuerung über Kennzahlen

Das Unternehmen wird an erster Stelle anhand der aggregierten Ergebnisse aus den einzelnen Investments und Portfolien gesteuert. Das Ergebnis setzt sich aus einzelnen Erfolgsfaktoren zusammen, die über das Immobilienmanagement bis auf die einzelne Immobilie verfolgt werden.

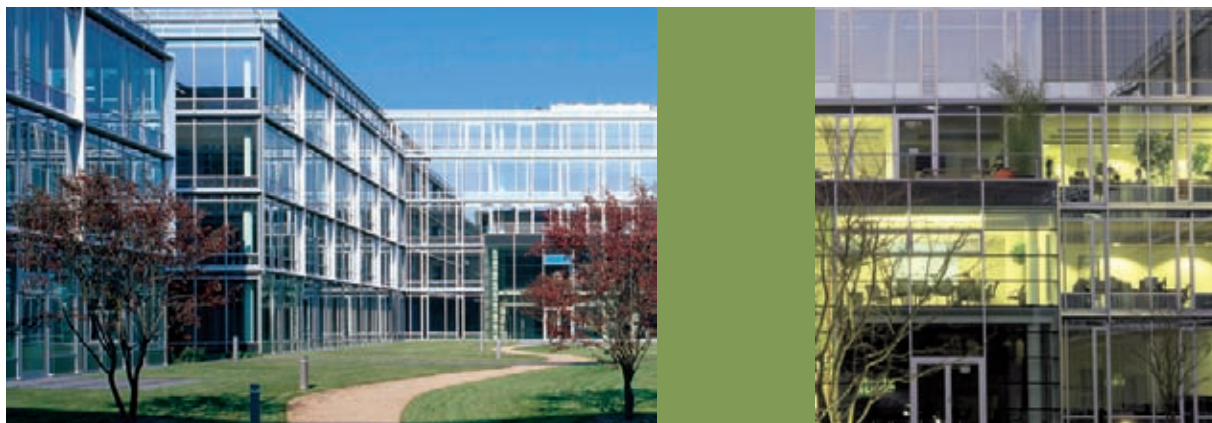
Die größte Bedeutung haben das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (Funds from Operations, FFO), die Wertsteigerung aus der Vermietung der Objekte (unter anderem Leerstandsentwicklung oder Entwicklung der Mieterträge) sowie die operativen Ergebnisse nach Abzug der Zinsen, bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital (Return on Equity, ROE). Bei den Objekten aus opportunistischen Co-Investments, die auf kurz- bis mittelfristige Weiterplatzierung zielen, kommt die Internal Rate of Return (IRR) als Kennzahl hinzu.

Integration in das Risikomanagement

Geplante Entwicklungen und die erzielten Ergebnisse werden als Bestandteil unseres Risikomanagements regelmäßig gegenübergestellt und überwacht. Dies erfolgt zunächst auf Objekt- und Portfolioebene und anschließend aggregiert über die Segmente bis auf die Konzernebene.

Beteiligungen

Die DIC Asset AG hält unmittelbar und mittelbar Beteiligungen an 239 Gesellschaften. Dabei handelt es sich in nahezu allen Fällen um objekthaltende Gesellschaften, die über Zwischenholdings gebündelt sind und über die das operative Geschäft dargestellt wird. Die zentrale Beteiligung der DIC Asset AG ist die DIC ONSITE GmbH, die als unternehmenseigener Property- und Assetmanager alle Immobilien verwaltet und optimiert. Der Anteil am Unternehmen beträgt 75%. Einen Minderheitsanteil von 25% hält die FAY Asset Management Holding GmbH.



Bonn, Rheinwerk

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die DIC Asset AG konnte 2008 von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch ihre gute Positionierung und bundesweite Präsenz vor allem im Zuge der kräftigen Nachfrage am Vermietungsmarkt profitieren. Dabei hat die Entwicklung der Mieteinnahmen unseres Unternehmens sowohl die Dynamik der Branche wie auch das konjunkturelle Wachstum der Gesamtwirtschaft übertroffen.

■ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Subprime-Krise als Ausgangspunkt für Abschwung

Die weltweite Wirtschaftskrise zeigte ab dem zweiten Halbjahr 2008 immer stärkere Auswirkungen. Im Frühsommer 2007 begann sie mit der US-Immobilienkrise im Subprime-Sektor. Die Entwicklung wurde wesentlich durch fallende Immobilienpreise in den USA ausgelöst, die nach einer jahrzehntelangen Aufwärtsbewegung erstmals deutlich sanken. Gleichzeitig konnte eine steigende Anzahl an Hypothekenschuldnern ihre Kreditraten nicht mehr bedienen, teils wegen steigender Zinsen, teils wegen fehlender Einkommen. Die fundamentalen Rahmenbedingungen für das jahrzehntelange amerikanische Wirtschaftswachstum hatten sich deutlich auseinander bewegt.

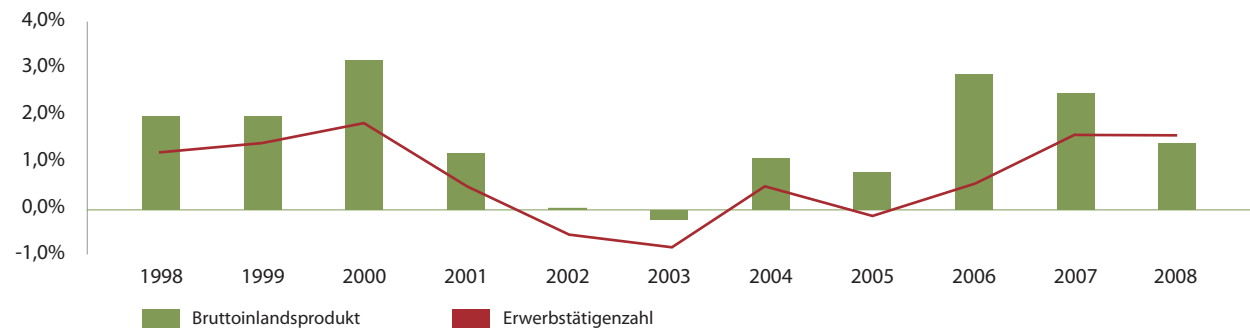
Globale Wirkung über Verkettung von Kreditprodukten

Die negative Entwicklung löste weltweite Folgen aus, da Finanzinstitute die zugrunde liegenden Kredite stückelten, neu zusammensetzten und über komplexe und wenig transparente Produkte global verkauften. Renommierte Ratingagenturen gaben Käufern dieser Finanzprodukte mit guten Bewertungen ein Gefühl der Sicherheit. Durch die meist außerbilanzielle Gestaltungsform der Produkte – sowohl auf Emittenten- wie auch auf Käuferseite – war für negative Entwicklungen meist kein sichernder Eigenkapitalpuffer vorhanden.

Verschärfung im September 2008

Zunächst waren von der Subprimekrise im Wesentlichen Hypothekenbanken und Fonds betroffen. Durch die globale Abhängigkeit entstand eine weltweite Dynamik, die Banken und andere Finanzinstitute in dramatische Schwierigkeiten brachte. Die Federal Reserve sah sich im September 2008 gezwungen, die beiden größten Hypothekenbanken der USA, Fannie Mae und Freddie Mac, zu übernehmen. Die Situation spitzte sich weltweit zu, als wenige Tage später Lehman Brothers, eine der größten Investmentbanken, Insolvenz anmelden musste.

Entwicklung Bruttoinlandsprodukt und Arbeitsmarkt (jeweils Veränderung in %)



Spätestens zu diesem Zeitpunkt war das Vertrauen der Marktteilnehmer nachhaltig gestört, der Interbankenhandel kam zeitweise vollständig zum Erliegen. Der Aktienhandel an den großen Handelsplätzen zeigte deutliche Reaktionen. In weltweit konzertierten Aktionen wurden seitdem Finanzinstitute mit staatlichen Mitteln gestützt und in einigen Fällen komplett übernommen. Die Notenbanken senkten seit September 2008 die Leitzinsen deutlich. In Amerika beträgt der Zinssatz im März 2009 0,00% bis 0,25%, in Europa sind es 1,5%.

Deutsche Wirtschaft mit starkem Jahresbeginn

Anfänglich schien die deutsche Wirtschaft von der Finanzkrise kaum beeinträchtigt. Das erste Quartal 2008 startete mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 1,5%. Nachdem sich ab Mitte des Jahres die weltweite Krise auch auf deutsche Banken und Unternehmen auswirkte, zeigte die wirtschaftliche Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte eine deutliche Verlangsamung. Das letzte Quartal 2008 schloss mit einem Minus von 2,1% gegenüber dem Vorquartal. Unter dem Strich blieb ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 1,3%.

Innerhalb des Jahres veränderte sich die Stimmung in der deutschen Wirtschaft. Der ifo-Index als Gradmesser der Zukunftserwartung seitens der Industrie sank bis auf 82,7 Punkte im Dezember 2008. Deutsche Unternehmen blickten skeptisch auf die nächsten sechs Monate. Im Februar 2009 steht der ifo-Index nach einer minimalen Aufwärtsbewegung im Vormonat wieder bei 82,7 Punkten.

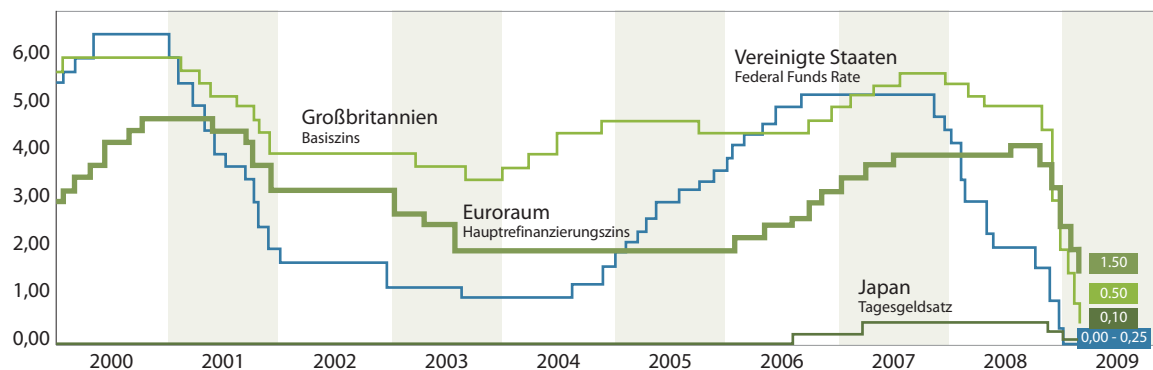
Zeitverzögerte Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt war im vergangenen Geschäftsjahr eine Stütze der deutschen Wirtschaft und reagierte sehr stabil auf die Nachrichtenlage. Unterjährig sank die Arbeitslosenrate erstmals seit langem wieder unter die Drei-Millionen-Marke. Durchschnittlich waren 2008 rund 508.000 weniger Menschen arbeitslos als im Vorjahr. Die Arbeitslosigkeit legte nach der Arbeitsmarktstatistik im Dezember 2008 erstmals seit Monaten zu. Am Jahresende betrug die Arbeitslosenrate 3,1 Millionen. Im Februar 2009 stieg die Arbeitslosenrate auf 3,6 Millionen beziehungsweise 8,5%. Zusätzlich reagierte die Industrie schnell, indem die Kurzarbeit deutlich verstärkt sowie Zeitarbeitsverträge abgebaut wurden.

Prognosen für 2009 derzeit negativ

Die Bundesregierung rechnet in ihrer Schätzung für 2009 mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 2,25%. Sie geht von einer kurzen, aber kräftigen Rezession aus. Ab Ende des Jahres soll die wirtschaftliche Entwicklung wieder positiv sein.

Entwicklung der Leitzinsen



■ BRANCHENENTWICKLUNG

Vermietungsmarkt robust

Am Vermietungsmarkt war 2008 ein Jahr guter Abschlüsse. Das Segment Büro profitierte bis zum dritten Quartal besonders von der relativ stabilen wirtschaftlichen Lage und der guten Entwicklung des Arbeitsmarktes. In den großen Städten Deutschlands (München, Hamburg, Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart) wurden im abgelaufenen Jahr 2008 laut den Analysten von Jones Lang LaSalle rund 2,9 Mio. m² Bürofläche vermietet. Dies bedeutet lediglich einen Rückgang um knapp 8% gegenüber dem Rekordjahr 2007. Vergleichbar ist die Entwicklung in der Betrachtung der größten 15 Städte. Das letzte Quartal 2008 wirkte als deutliche Bremse für den Gesamterfolg. Trotz des Rückgangs ist das Jahresergebnis eines der historisch besten Ergebnisse der letzten 15 Jahre.

Positive Flächenabsorption bei höherer Fertigstellung

Die gute Vermietungsleistung in den großen Bürostandorten wirkte positiv auf die Leerstandsquote. Das Leerstandsvolumen sank leicht auf etwa 7 Mio. m². Flächen von rund 900.000 m² wurden 2008 fertiggestellt und an den Markt gebracht. Damit liegt das Volumen neuer Flächen deutlich über dem Vorjahresergebnis. Nach der Anzahl der aktuell in der Entwicklung befindlichen Flächen wird 2009 ein ähnliches bis leicht höheres Volumen an den Markt kommen. Allerdings wird, anders als in früheren Zyklen, kein Überangebot erwartet. In Verbindung mit einer prognostizierten sinkenden Nachfrage wird allerdings mit steigenden Leerstandsquoten gerechnet. Auf Grund des raueren Wirtschaftsklimas ist 2009 mit zeitlichen Verzögerungen oder gar Absagen von neuen Projektentwicklungen zu rechnen.

Mieten konstant bis leicht steigend

Dank der guten Nachfrage entwickelten sich 2008 die Mieten positiv. An den großen Standorten blieben die Spitzenmieten stabil, in München, Stuttgart, Berlin und Hamburg stiegen sie im Vorjahresvergleich sogar leicht. Stärker war der Aufwärtstrend in kleineren Städten: Hier konnten die Mieten im Bürosegment laut Bulwien Gesa sogar im Durchschnitt um 2,1% angehoben werden. Für 2009 wird wegen der wahrscheinlich geringeren Nachfrage und eines höheren Fertigstellungsvolumens mit leicht sinkenden Preisen gerechnet.

Entwicklung Vermietungsmarkt – 15 Standorte (große und mittlere Städte)



Investmentaktivitäten von Finanzkrise betroffen

Deutschlandweit wurden 2008 rund 20 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien investiert. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr beträgt deutliche 64%, vor allem die zweite Jahreshälfte zeigte sich umsatzschwach. Im letzten Quartal als dem traditionell volumenstärksten Zeitraum war die Zurückhaltung besonders ausgeprägt. Von Oktober bis Dezember 2008 fanden die wenigsten Transaktionen statt, es wurden insgesamt nur 3,2 Mrd. Euro umgesetzt. Vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen ist dies keine Überraschung.

Büros bleiben größtes Investmentsegment

In der Segmentbetrachtung gegenüber dem starken Vorjahr zeigt sich, dass die Nachfrage nach Büroimmobilien auf Investorenmenseite am stärksten zurückgegangen ist. Sie lag 2008 mit rund 7 Mrd. bei nur einem Viertel des Vorjahresvolumens. Dennoch blieben Büroobjekte mit 36% anteilig das stärkste Segment. Einzelhandelsimmobilien folgten mit einem Anteil von 31%, woran die Arcandor-Transaktion (2,2 Mrd. Euro) als großer Portfolioverkauf einen überproportionalen Anteil hatte. Lager- und Logistikimmobilien erreichten eine Investitionssumme von rund 1,8 Mrd. Euro, was einem Anteil von 9% entspricht.

Stabile Anlagen bevorzugt

Eindeutig bevorzugt wurden 2008 risikoarme Immobilien. Beliebte Investorenkriterien waren demnach lang laufende Mietverträge, solvente und bonitätsstarke Mieter und eine hervorragende Bau- und Ausstattungsqualität. Rund 63% des investierten Kapitals entfiel auf solche Core-Immobilien, nur noch 10% auf opportunistische Investments. Ein deutliches Bild der veränderten Situation am Investmentmarkt zeigt auch die Betrachtung des Anteils von Portfoliotransaktionen: Sie fielen 2008 von 34 Mrd. auf acht Mrd. Euro (-76%).

Nettomietrenditen steigen

Die Netto-Anfangsrenditen für Büroimmobilien sind innerhalb der letzten zwölf Monate gestiegen. Gründe sind vor allem abflachende Nachfrage sowie die aktuellen Zukunftsaussichten. Käufer, die 2007 auf dem Höhepunkt der Preise investierten, könnten bei zu ambitionierten Fremdfinanzierungsstrukturen eventuell vor Engpässen in der Finanzierung stehen. Daraus können sich, insbesondere für eigenkapitalstarke Investoren, wieder vermehrt attraktive Einstiegsmöglichkeiten entwickeln.

2009: Zurückhaltung bei Investitionen erwartet

Noch beherrscht Zurückhaltung den Markt. Da die Preise sinken, warten potenzielle Verkäufer ab, wenn es das Geschäftsmodell zulässt. Dem gegenüber spekulieren Käufer auf kommende, noch attraktivere Konditionen. Schon im gesamten Jahr war es für Investoren schwierig, Finanzierungen zu organisieren. Dies verschärfte sich in den letzten Monaten deutlich, so dass gewerbliche Immobilienkredite oft nur mit wirtschaftlich unattraktiven Margenaufschlägen seitens der Banken zu erhalten sind. Für 2009 wird weiterhin mit Zurückhaltung gerechnet. Entspannen könnte sich die Situation, wenn die umfangreichen Zinskorrekturen, Konjunktur- und Stützungsprogramme greifen. Ebenso könnte sich die Blockade auflösen, wenn Banken zu ihrem Hauptgeschäft, der Kreditvergabe, zurückkehren.

Geschäftsverlauf

■ IMMOBILIENVERMÖGEN AUSGEBAUT

Marktwert von 2,2 Mrd. Euro

Wir haben 2008 rund 226 Mio. Euro in den Ausbau unseres Portfolios investiert. Der Bestand wuchs um 17 Objekte und 97.150 m² Gesamtfläche. Zum Jahresende umfasste unser Portfolio 338 Immobilien mit einer Gesamtfläche von 1.275.000 m². Unsere Objekte erwirtschaften eine anteilige annualisierte Jahresmiete von 146,2 Mio. Euro. Per 31.12.2008 wurde die Bewertung der Immobilien aktualisiert: Sie repräsentieren einen Marktwert von 2.161,8 Mio. Euro. Das Immobilienvermögen der DIC Asset AG blieb damit in Summe gegenüber 2007 stabil.

Überblick Portfolio

Stand 31.12.2008	Core	VAD	OPP
Nutzfläche	445.000	667.000	163.000
Immobilienvermögen in Mio. Euro	946	974	242
EBT in Mio. Euro	10,5	8,5	9,0
Annualisierte Miete in Mio. Euro	65,6	66,7	13,9

Portfolio zu Marktpreisen bewertet

Zum 31.12.2008 wurden alle Immobilien der DIC Asset AG von neutralen Gutachtern bewertet und für jedes Objekt der Marktwert ermittelt. Als Folge der generell geänderten Umfeldbedingungen wurde die Marktbewertung des gesamten Portfolios um 8,5% gesenkt. Bei stabiler Vermietungsquote und höheren Mieterlösen ergibt sich die Verminderung der Marktwerte insbesondere durch die korrigierte gutachterliche Einschätzung hinsichtlich der allgemeinen Verkaufsmöglichkeiten und die Auswirkungen der gesamtwirtschaftlichen Probleme auf den Transaktionsmarkt.

Entwicklung Marktwerte in Mio. EUR

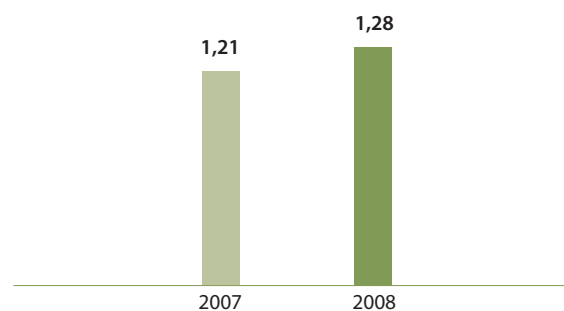
Marktwert Portfolio am 31.12.2007	2.187,5
+ Zugänge	226,0
- Verkäufe	-50,4
+/- Bewertungseffekt	-201,3
Marktwert Portfolio am 31.12.2008	2.161,8

Nach Zugängen, Verkäufen und der Wertanpassung beläuft sich der Wert des Portfolios inklusive der Objekte aus opportunistischen Investitionen per 31.12.2008 auf 2.161,8 Mio. Euro. Im Vorjahr lag der Marktwert unserer Immobilien bei 2.187,5 Mio. Euro.

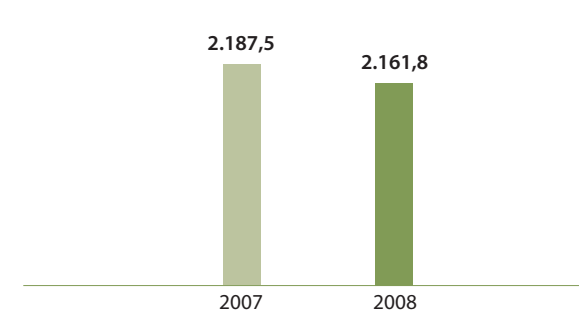
Entwicklung der Portfoliosegmente

Der Marktwert der Immobilien im Core-Segment sank um 112 Mio. Euro auf 946 Mio. Euro nach Verkäufen und der Neubewertung. Die Werte im Valued Added-Segment stiegen dagegen um 110 Mio. Euro auf 974 Mio. Euro, vor allem nach Zugang des Forum-Portfolios abzüglich Neubewertungen. Die Marktwerte im Segment Opportunistic Co-Investments reduzierten sich um 24 Mio. Euro auf 242 Mio. Euro.

Gesamtfläche in Mio. m²



Marktwert in Mio. Euro



Net Asset Value von 493 Mio. Euro

Der Net Asset Value reduzierte sich um 229,4 Mio. Euro (-32%) auf 492,8 Mio. Euro. Die Kennzahl, die den Substanzwert der DIC Asset AG darstellt, ergibt sich aus den Werten der Konzernbilanz, ergänzt um die aktuellen Marktwerte der gutachterlichen Immobilienbewertung. Die Reduktion im Geschäftsjahr resultiert mit 201,3 Mio. Euro aus der Anpassung der Marktbewertung der Immobilien sowie darüber hinaus der Auszahlung der Dividende Mitte 2008. Je Aktie (bereinigt um die Anteile im Eigenbesitz) beträgt der Net Asset Value 16,23 (VJ 23,04).

Net Asset Value

in Mio. Euro	31.12.2008	31.12.2007
Marktwerte Immobilien	1.927,8	1.933,0
Marktwerte Beteiligungen	32,7	54,5
+/- Sonstige Aktiva/Passiva inkl. Minderheitenanteile	106,8	192,1
Nettokreditverbindlichkeiten	-1.574,5	-1.457,4
Net Asset Value (NAV)	492,8	722,2
Anzahl Aktien (Tsd.)	30.367	31.350
NAV/Aktie	16,23	23,04

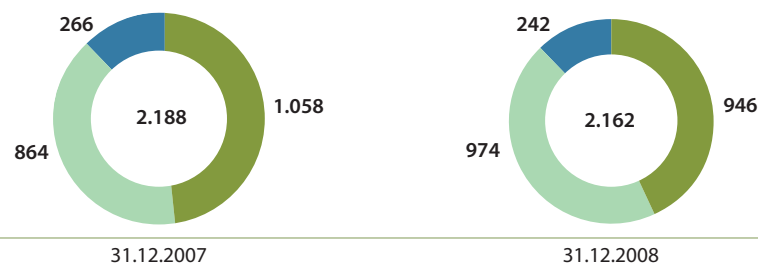
AKQUISITIONEN

Portfolio um 17 Objekte erweitert

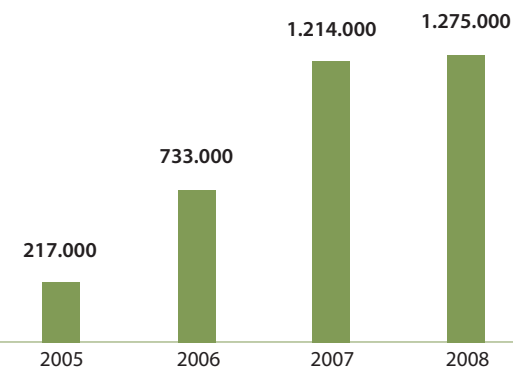
Noch im Geschäftsjahr 2007 wurde der Kauf des Forum-Portfolios initiiert. Die DIC Asset AG erwarb im Dezember 2007 13 Objekte von der iii-Investment GmbH. Ende Februar 2008 folgte dann der Besitzübergang der Objekte. Das Portfolio besteht vor allem aus Einzelhandelsimmobilien in bester Lage in größeren Städten Deutschlands. Für die Immobilien mit einer Fläche von insgesamt mehr als 77.000 m² wurden 175 Mio. Euro investiert. Die Anfangsmietrendite beträgt 6,5%. Zusätzlich erfolgten aus weiteren Akquisitionen die Zugänge von vier Objekten, die sich zum Teil zum Zeitpunkt der Kaufvereinbarungen noch in der Projektentwicklung befanden.

Entwicklung Immobilienvermögen
in Mio. Euro

■ Core ■ VAD ■ OPP



Entwicklung der Nutzfläche
in m²



Wachstumsgelegenheiten eingehend geprüft

Darüber hinaus hat die DIC Asset AG 2008 keine Zukäufe getätigt. Bei der Auswahl von geeigneten Objekten und interessanten Portfolien verfolgten wir eine sehr selektive Vorgehensweise. Das Ziel war vor allem die Identifikation von erstklassigen renditestarken Objekten mit langfristiger Vermietung und einem günstigeren Preisniveau als im Vorjahr.

Wir haben 2008 viele Angebote geprüft und in aussichtsreichen Fällen Verhandlungen geführt. Der Markt bot in einigen Fällen attraktive Immobilien. Aus mehreren Gründen führte die intensive Arbeit unseres Akquisitionsteams nicht zu realisierten Zukäufen. Die Angebotsmenge ging insgesamt stark zurück, weil auf der Verkäuferseite Zurückhaltung herrschte. Stellenweise entsprachen die Preisvorstellungen nicht den derzeitigen Marktbedingungen, so dass Investitionen nicht zu attraktive Bedingungen darstellbar waren. Zuletzt zeigte sich in manchen Fällen in der eingehenden Prüfung, dass die angebotenen Objekte nicht unseren Anforderungen hinsichtlich Rendite und Qualität entsprachen.

■ VERKÄUFE

Verkaufsstrategie angepasst

Wir haben unsere Verkaufsstrategie geändert, da sich am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien größere und internationale institutionelle Investoren zunehmend zurückzogen. Auf die veränderte Nachfragesituation reagierten wir mit einem verstärkten Angebot von kleineren bis mittleren Objekten aus unserem Bestand. Dies und die Ausweitung des Kundenkreises zeigte Erfolg, zunehmend in der zweiten Jahreshälfte. Mehr als die Hälfte des Verkaufsvolumens haben wir 2008 durch Abschlüsse mit Privatinvestoren erzielt.

Verkaufsgewinne von 9,8 Mio. Euro erzielt

In einem schwierigen Markt hat die DIC Asset AG ein gutes Verkaufsergebnis erzielt. Wir konnten acht Immobilien aus den Segmenten Core und Value Added für einen anteiligen Erlös von 49,9 Mio. Euro verkaufen. Der anteilige Gewinn beläuft sich auf 9,8 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr wurde die Verkaufsrendite von 14% auf 20% gesteigert. 2007 lag der Gewinn aus Immobilienverkäufen bei 17,7 Mio. Euro. Das gesamte Verkaufsvolumen betrug im Jahr 2007 206 Mio. Euro im Vergleich zu 94,5 Mio. Euro im Jahr 2008.



Neumarkt, Hauptverwaltung Pfeleiderer AG

Vor allem kleinere und mittelgroße Immobilien verkauft

Während 2007 größere Portfoliotransaktionen im Vordergrund standen, konnte die DIC Asset AG 2008 vor allem Immobilien mit kleinerem bis mittlerem Volumen attraktiv platzieren. 2008 betrug der mittlere Verkaufspreis je Immobilie 4,5 Mio. Euro. Im Vorjahr wurden durchschnittlich pro Objekt 6,6 Mio. Euro erzielt. Allein mit einem Portfolio wurden 86 Mio. Euro (42% des Gesamtvolumens) umgesetzt.

Im Dezember 2008 veräußerten wir aus unserem Segment Value Added ein kleines Portfolio aus fünf Berliner Büro-Objekten für 9,0 Mio. Euro an einen privaten Investor. Daneben war das größte der verkauften Objekte das Hauptverwaltungsgebäude der Pfeleiderer AG im bayerischen Neumarkt, das wir 2005 erworben hatten. Die Transaktion fand im Dezember 2008 statt. Das markante, architektonisch außergewöhnlich gestaltete Verwaltungsgebäude des Architekten Hadi Teherani mit 9.500 m² Bürofläche verkauften wir an einen Privatinvestor. Zudem konnte ein größeres SB-Warenhaus in der Nähe von Paderborn für 8,0 Mio. Euro an einen institutionellen Investor platziert werden.

Beteiligung an Verkäufen aus Opportunistic Co-Investments

Zusätzlich zu den Platzierungen aus dem direkten Bestand (Segmente Core und Value Added) partizipiert die DIC Asset AG an Verkäufen aus opportunistischen Co-Investments, an denen ein Anteil von 20% gehalten wird. 2008 wurde ein Verkaufsvolumen von 28,6 Mio. Euro mit acht Immobilien erzielt. Insgesamt hat das Segment Opportunistic Co-Investment mit 8,8 Mio. Euro zum Gewinn beigetragen.

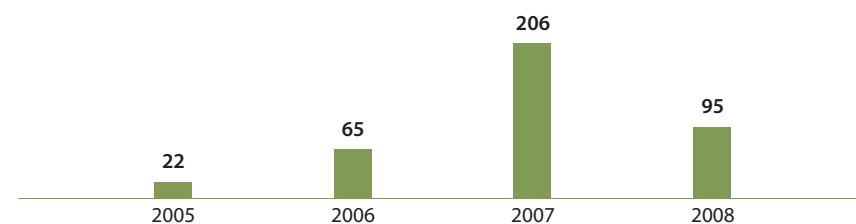
Verkäufe nach Quartalen *

in Mio. EUR	Transaktionsvolumen	Segmente Core und VAD	Segment OPP	Anzahl der Objekte
1. Quartal	8,3	---	8,3	1
2. Quartal	9,5	3,7	5,8	3
3. Quartal	38,1	26,2	11,9	8
4. Quartal	38,6	36,0	2,6	9
Summe	94,5	65,9	28,6	21

* ohne Berücksichtigung der Gesellschaftsanteile

Verkäufe im Jahresüberblick

Transaktionsvolumen ohne Berücksichtigung von Gesellschaftsanteilen



■ IMMOBILIENMANAGEMENT

Präsenz im Markt ausgebaut

Die DIC ONSITE verwaltet und optimiert als Tochterunternehmen der DIC Asset AG das Immobilienportfolio der Gesellschaft. Mitte des Jahres 2008 wurde die sechste Niederlassung in München etabliert, um die Bestandsimmobilien im Süden Deutschlands zu betreuen. Bundesweit operieren 84 Mitarbeiter in den Investitionsschwerpunkten für die Wertsteigerung des Immobilienvermögens durch Property- und Assetmanagement-Maßnahmen. Hierzu gehören beispielsweise die intensive Betreuung der Mieter im Sinne der Kundenzufriedenheit, die Steigerung der Vermietungsquote oder die Neupositionierung von Objekten.

Erhaltung und Steigerung von Werten

Im Gegensatz zu realisierten Verkäufen schlägt sich der Erfolg des Property- und Assetmanagements mittel- und langfristig über steigende Mieteinnahmen und rückläufige Leerstandsquoten nieder. Auch die alltägliche Betreuung unserer Bestandsmieter im Sinne der Kundenzufriedenheit und Mieterbindung stärkt auf längere Sicht die Qualität und Ertragsstärke des Portfolios.

Die DIC Asset AG orientiert sich bei der Zielsetzung, Planung und Kontrolle der Wertsteigerung an einer Reihe von Kenngrößen. Die Parameter für die Wertsteigerung im Portfolio der DIC Asset AG sind auf oberster Ebene:

- Vermietete Flächen
- Restlaufzeiten der Mietverträge
- Miete pro m²
- Mietsteigerung im Objekt
- Kostenstruktur

Vermietungsleistung nach Nutzungsarten

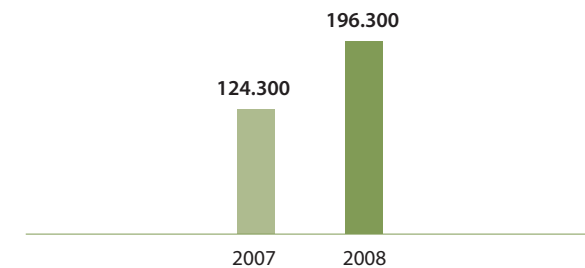
in m ²	2008	2007
Büro	114.600	82.300
Einzelhandel	17.700	15.000
Sonstiges Gewerbe	59.500	21.400
Wohnen	4.500	5.600
Gesamt	196.300	124.300
Stellplätze (Einheiten)	1.070	1.200

Vermietungsleistung deutlich gesteigert:

196.300 m² vermietet

Wir haben 2008 196.300 m² in den Objekten vermietet, an denen die DIC Asset AG beteiligt ist. Die gesamte Vermietungsleistung 2008 entspricht jährlichen Mieteinnahmen von 19,5 Mio. Euro. Bezogen auf die Gesamtfläche unseres Portfolios wurden damit für einen Anteil von rund 10% neue Mieter gefunden beziehungsweise Verträge verlängert. Insgesamt wurden mehr als 500 Mietverträge abgeschlossen oder prolongiert. Auf neu vermietete Flächen entfallen 105.800 m², auf die Verlängerung von Mietverträgen 90.500 m². Dies entspricht einer Steigerung um 58% gegenüber 2007. Im Vorjahr wurden im Portfolio rund 124.300 m² vermietet.

Vermietungsleistung +58%
Flächen in m²



Vermietungsquote konstant, lange Restlaufzeiten

Durch die Vermietungsleistung wurde die anteilige durchschnittliche Vermietungsquote des Portfolios mit 88% (VJ: 89%) nahezu stabil gehalten. Die unterjährig verkauften Objekte waren größtenteils voll vermietet, was den durchschnittlichen Leerstand leicht steigerte. Im Gesamtportfolio beträgt die durchschnittliche Restlaufzeit der Mieten 5,4 Jahre. Das Core-Segment verfügt mit 8,0 Jahren über die längste Restlaufzeit der Portfoliosegmente. Im Segment Value Added sind es 2,8 Jahre, im Segment Opportunistic Co-Investments 5,6 Jahre.

Mieteinnahmen gesteigert

Unser Portfolio besitzt auf Basis der Auslastung zum Jahresende ein jährliches Mietvertragsvolumen (inklusive opportunistischer Co-Investments) von 146,2 Mio. Euro. Die Mieteinnahmen wurden in der like-for-like-Betrachtung (ohne Berücksichtigung von Objektzu- und -abgängen sowie Projektentwicklungen) durch die Vermietungsleistung über das Gesamtportfolio um 2,4% gegenüber dem 31. Dezember 2007 verbessert. Im langfristig orientierten Core-Segment kletterten die annualisierten Erlöse um 5,8%. Dagegen sanken die Einnahmen in den Segmenten Value Added und Opportunistic Co-Investments leicht um 0,4% beziehungsweise 1,2%. Vor allem im vierten Quartal wurde eine erhebliche Steigerung durch Neuabschlüsse oder Verlängerung von Mietverträgen erreicht.

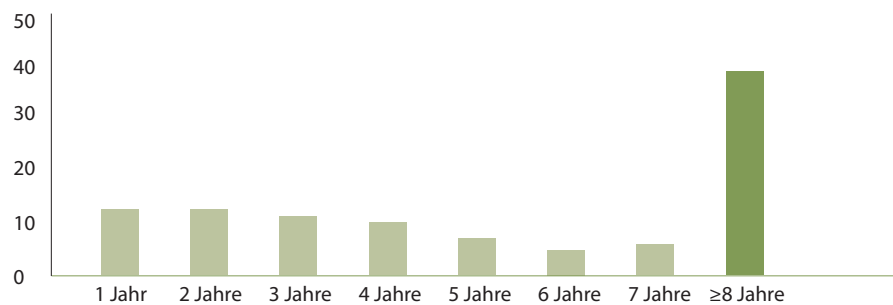
Die Durchschnittsmiete im Portfolio haben wir in allen Segmenten leicht gesteigert. Pro Quadratmeter erhöhte sich die Durchschnittsmiete im Portfolio um rund 3% auf 10,27 Euro (like-for-like).

Die fünf größten Mietabschlüsse 2008

	Fläche	Ort
WAW Mailkontor GmbH	5.600 m ²	Hamburg
Ernst Dello GmbH & Co. KG	5.500 m ²	Hamburg
Sykes Enterprises	5.300 m ²	Bochum
Thales Immobilien	4.800 m ²	Kornal-Münchingen
Agentur für Arbeit	4.500 m ²	Hamburg
Gesamt	25.700 m²	

Potenzieller Mietauslauf

Mietvolumen in % *



* ohne revolving Mietverträge

Ertragsstärke in Q4 deutlich verbessert

Veränderung Mieteinnahmen like-for-like

in %	Core	VAD	OPP	Gesamt
31.12.2008 ggü. 31.12.2007	5,8%	-0,4%	-1,2%	2,4%
30.09.2008 ggü. 31.12.2007	5,6%	-2,3%	-1,1%	1,5%

Wertsteigerung durch Assetmanagement

Krefeld

- Sanierungsbedürftiges Gebäude in guter Lage
- Gesamtfläche 4.400 m² und 75% Leerstand

▷ Leistung Assetmanagement

- Erarbeitung von Vermietungskonzept
- Gezielte Ansprache der Interessenten
- Ausarbeitung individueller Mieterlösung in enger Zusammenarbeit mit Mietinteressent und Architekten

▷ Erfolg

- Langfristiger Abschluss mit Barmer Ersatzkasse
- Komplettrevitalisierung, Mieter erhält sanierte und maßgeschneiderte Flächen
- Steigerung Mietpreis der neu vermieteten Flächen um 30%



Friedensplatz, Bonn

- Leerstand bei Eigentumsübergang im März 2008 bei 21%

▷ Leistung Assetmanagement

- Ausarbeitung eines Vermietungskonzepts
- Positionierung des Gebäudes als medizinisches Versorgungszentrum
- Gezielte Mieteransprache

▷ Erfolg

- Erweiterung der Mietfläche
- Verlängerung mit Bestandsmieter und Vermietung der Leerstandsfläche
- Vollvermietung auf Basis langfristiger Mietverträge (10 Jahre) zu attraktiven Konditionen



■ PROJEKTENTWICKLUNGEN

Wertsteigerung in allen Projekten erreicht

- ▷ **MainTor:** **Genehmigungsverfahren mit Fortschritten, Syndizierung**
- ▷ **Bienenkorbhaus:** **Fertigstellung, Mieterübergabe und Vermietung von 80%**
- ▷ **Opera Offices:** **Positiver Bauvorbescheid, Vorbereitung Umsetzung**

Die DIC Asset AG führt bei geeigneten Bestandsimmobilien Entwicklungsmaßnahmen durch, um signifikante Wertsteigerungen beispielsweise durch eine Neupositionierung oder Ausweitung der Flächennutzung zu erreichen. Zum Jahresende umfasste das langfristige Projektvolumen, an dem die DIC Asset AG direkt oder indirekt beteiligt ist, rund 700 Mio. Euro.

Auf Grund der oft langen Laufzeiten orientierten wir uns bei der Zielsetzung, Planung und Erfolgskontrolle an wesentlichen Meilensteinen. 2008 konnten wir in allen unseren Projekten wesentliche Fortschritte erzielen.

MainTor: Attraktives Projekt öffnet Wege

Das Projekt MainTor entsteht auf dem ehemaligen Degussa-Verwaltungsgelände in der Innenstadt Frankfurts. Zwei kleinere Türme mit rund 60 Metern Höhe sowie das markante Hochhaus WinX mit rund 100 Metern Höhe charakterisieren die Entwicklung. Die drei Türme sind vorwiegend für die Büronutzung vorgesehen, in den unteren Etagen entstehen Gastronomie- und Handelsflächen. Daneben erhält der Standort rund 250 Wohnungen in offener Bauweise mit Mainblick. Der bisher verschlossene Bürokomplex wird zugänglich gestaltet und so ein lebendiges Stadtquartier mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit erschlossen.

▷ Fortschritte im Genehmigungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde 2008 in Zusammenarbeit mit der Stadt Frankfurt in die Wege geleitet und soll bis voraussichtlich Herbst 2009 abgeschlossen werden. Ebenso wurde die Erstellung der Bauantragsunterlagen für den ersten Bauabschnitt gestartet. Im Januar 2009 präsentierte die DIC Asset AG das Projekt im Ausschuss für Planung und Bau der Stadt Frankfurt. Erste Bauarbeiten sind für Herbst 2009 geplant und beginnen im Nordteil des Areals. Zum Ende des Jahres 2009 soll ein Architektenwettbewerb für die Detailgestaltung des WinX stattfinden.

▷ Einfachere und raschere Realisierung durch Mieterauszug

Im Juli 2008 wurde auf Grund des Projektfortschritts eine erste Teilrealisierung aus der Projektentwicklung durchgeführt. Die DIC Asset AG hat Anteile an der Projektentwicklung MainTor syndiziert und zusammen mit dem Co-Investor Deutsche Immobilien Chancen weitere Finanzpartner in das Projekt aufgenommen und die Finanzierungsstruktur des Großprojektes breiter aufgestellt. Auf die DIC Asset AG, die mit einem Anteil von 20% an der Entwicklung beteiligt ist, entfällt daraus ein Gewinnbeitrag von 5,3 Mio. Euro. Zudem wurde mit dem Hauptmieter Evonik erfolgreich ein früherer Auszug aus den gemieteten Büroräumen vereinbart. Die DIC Asset AG profitiert durch die Zahlung einer adäquaten Ablöse, die die Eigenkapitalausstattung der Projektfinanzierung zusätzlich anhebt. Zugleich können durch die komplette vorzeitige Räumung die umfangreichen Baumaßnahmen wesentlich kompakter und rascher durchgeführt werden.



Frankfurt, Redevelopment-Projekt MainTor

Frankfurt bekommt ein frisches Bienenkorbhaus

Die DIC Asset AG saniert das Traditionsgebäude auf der Frankfurter Zeil. Das Bürogebäude aus den 50er Jahren bietet den Mietern, unter anderen der Frankfurter Sparkasse, Ärzten und Rechtsanwälten, nach der Auffrischung moderne Flächen und einen attraktiven Standort in zentraler Lage auf einer der umsatzstärksten Einkaufsmeilen Deutschlands. Die Maßnahmen, darunter die Etablierung von Gastronomieflächen im Erdgeschoss, werden die Umgebung wesentlich aufwerten. Der Komplex wurde um einen Neubau ergänzt, in den der Hauptmieter Görtz mit einem großen Flagshipstore für Schuhmode und Accessoires einzieht.

Das Investitionsvolumen beläuft sich insgesamt auf etwa 75 Mio. Euro. Die DIC Asset AG hatte das Bienenkorbhaus Ende 2004 zusammen mit Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF) als Teil des Immobilienportfolios der Frankfurter Sparkasse erworben.

▷ Baumaßnahmen abgeschlossen und Finanzierung verlängert

Im April 2008 wurde der Grundstein für den Neubau gelegt. Zum Jahresende waren die Bauarbeiten weitgehend abgeschlossen. Die offizielle Eröffnung des Bienenkorbhauses findet im April 2009 statt.

Die Fremdfinanzierung für das Projekt speist sich aus dem Darlehen, das die DIC Asset AG 2004 für die gesamte Portfolio-Transaktion aufgenommen hatte. Die Laufzeit für die restlichen noch ausstehenden 62 Mio. Euro endete ursprünglich per 31.12.2008. Dank der nahezu abgeschlossenen Baumaßnahmen und der Vermietungserfolge konnte die DIC Asset AG die Finanzierung mit den Banken bis 2010 verlängern. Somit besteht für die planmäßige Fertigstellung und weitere Vermarktung eine solide Grundlage. Zudem hat die DIC Asset AG damit ihr ohnehin sehr geringes kurzfristig fälliges Refinanzierungsvolumen nochmals gesenkt.

▷ Objekt zu mehr als 80% vermietet

Der Flächenzugewinn durch die Entwicklung beträgt rund 14%. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2008 startete die Vermarktung der Flächen. Innerhalb des Jahres wurden rund 1.600 m² der Flächen im Bienenkorbhaus vermietet. Im Februar 2009 beträgt die Auslastung bezogen auf die Mieterträge 80%.

Der Abschluss der Vermietung ist bis Ende 2009 geplant. Gemäß der Geschäftsstrategie wird die DIC Asset AG zu einem geeigneten Zeitpunkt die geschaffene Wertsteigerung durch einen Verkauf realisieren.



Frankfurt, Revitalisierung und Neubau Bienenkorbhaus

Opera Offices: Zwei Projekte an den Hamburger Colonnaden

In Hamburg entwickelt die DIC-Gruppe zwei Immobilien an den Colonnaden, nahe der Binnenalster und dem Gänsemarkt. Direkt gegenüber der Hamburgischen Staatsoper entstehen in der Großen Theaterstraße an der Stelle von drei Bestandsgebäuden die Opera Offices, ein 8.500 m² umfassender Neubau. Die Architektur des Hauses wird von der schwungvollen Rotunde geprägt, die eine flächeneffiziente Ausnutzung der Grundstückssituation auf sieben Etagen erlaubt. Ein Lichthof sorgt für helle und atmosphärisch ansprechende Büroflächen im Gebäudekern.

Auf dem angrenzenden Grundstück in der Dammtorstraße revitalisiert die DIC-Gruppe ein denkmalgeschütztes Gebäude. Das OpernPalais wird außen sensibel aufgefrischt und bietet nach der Fertigstellung attraktive Büroräume in klassischer Altbauatmosphäre, die heutigen Standards angemessen sind. Zusätzliche Aufwertung bringt die ebenerdige Öffnung der Straßenfront, um die Erdgeschossflächen am künftigen Opernboulevard mit Einzelhandel und Gastronomie zu beleben.

▷ Planung weit vorangetrieben und Finanzierung vereinbart

In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Hamburg hat die DIC-Gruppe das Projekt 2008 vorangetrieben. Die Planungen für beide Projekte auf Basis des positiven Baubescheids wurden im Berichtszeitraum fortgeführt, so dass Mitte des Jahres erste Aufträge an ausführende Unternehmen vergeben werden konnten. Gleichzeitig starteten beide Projekte in die Vermarktung. Die Hauptbaumaßnahmen sollen Ende 2009 beginnen.

Mit der Hamburger Sparkasse wurde eine Projektfinanzierung vereinbart, die den Finanzierungsbedarf in Höhe von 35 Mio. Euro langfristig und zu attraktiven Konditionen deckt.

▷ Positiver Bauvorbescheid ist wichtiger Meilenstein

Wir haben durch die intensiven Gespräche mit der Stadt Hamburg im Geschäftsjahr wesentliche Voraussetzungen für die Realisierung des Projekts geschaffen. Der Austausch mit den Gremien mündete in den positiven Bauvorbescheid. Mit den Entwicklungen werden die Mietflächen um 60% von rund 8.000 m² auf 12.800 m² erweitert und so das Umsatzvolumen ausgebaut.

Die DIC Asset AG ist über ihr Segment Opportunistic Co-Investments an den Hamburger Entwicklungen mit einem Anteil von 20% beteiligt.



Hamburg, Development Opera Offices

■ UNSERE MITARBEITER: ERFOLGSBASIS DER DIC ASSET AG

Der Geschäftserfolg der DIC Asset AG beruht elementar auf der Leistung unserer Mitarbeiter. Unsere Strategie und die gesteckten Geschäftsziele erreichen wir nur, wenn wir fähige, leistungsstarke und motivierte Mitarbeiter haben, die mit Engagement und Begeisterung unser Unternehmen vertreten.

Weiterbildung unterstützt

Wir arbeiten gezielt an der Bindung unserer Mitarbeiter an das Unternehmen und investieren in die zusätzliche Qualifizierung, um attraktive Karrieremöglichkeiten zu schaffen und sie bei ihrer persönlichen Weiterentwicklung aktiv zu unterstützen. Die 2007 gestartete Kooperation mit der International Real Estate Business School (IREBS) in Regensburg, die dem Managementnachwuchs ein qualifiziertes Weiterbildungsprogramm bietet, haben wir fortgeführt und ausgebaut. 16 Mitarbeiter haben diese Möglichkeit 2008 genutzt.

Attraktiver Arbeitgeber

Für ein wachstumsstarkes Unternehmen mit ambitionierten Zielen wie die DIC Asset AG liegt ein Erfolgsfaktor in der Gewinnung von hoch qualifizierten und talentierten Mitarbeitern. Dies ist eine der wichtigsten Aufgaben unseres Personalmanagements. Unser Unternehmen soll als exzellenter und attraktiver Arbeitgeber auch über Branchengrenzen hinweg motivierte Mitarbeiter anziehen. Dazu dient unsere enge Zusammenarbeit mit nationalen

sowie internationalen Hoch- und Fachschulen sowie Jobbörsen. Wir wollen diese Kooperationen in Zukunft weiter ausbauen.

DIC Asset AG fördert Leistung

Wir möchten mit unserer Gehaltsstruktur Leistungsorientierung bewusst unterstützen und ein unternehmerisches Grundbewusstsein fördern. Das Gehalt setzt sich daher aus Grundeinkommen, leistungsabhängigen Einkommensbestandteilen und Zusatzleistungen zusammen und orientiert sich am Erreichen unserer strategischen und operativen Ziele.

Mehr Mitarbeiter in der direkten Wertschöpfung

Am 31.12.2008 gehörten 99 Mitarbeiter in ganz Deutschland zur DIC Asset AG. Durch den Ausbau unseres Immobilienmanagements erhöhte sich die Anzahl der Mitarbeiter gegenüber dem 31.12.2007 um 17. Der größte Teil unserer Belegschaft ist direkt in der Wertschöpfung im Property- und Assetmanagement aktiv und arbeitet in den sechs Niederlassungen vor Ort. Vorstandssitz, Geschäftsführung und zentrale Administration sind am Unternehmenssitz in Frankfurt am Main angesiedelt.

Mitarbeiter

Anzahl Mitarbeiter	31.12.2008	31.12.2007
Portfoliomanagement und Investment	8	5
Property- und Assetmanagement	78	68
Administration	13	9
Gesamt	99	82

2008 hat die DIC Asset AG rund 5,5 Mio. Euro an ihre Mitarbeiter ausgezahlt. Direkt leistungsbezogene Vergütungen addierten sich auf 0,9 Mio. Euro. Für Sozialabgaben, Altersversorgung und andere zusätzliche Unterstützungsleistungen wurden 0,8 Mio. Euro aufgewendet. Daneben reduzierte sich die Rückstellung für Aktienoptionen um 0,4 Mio. Euro.

■ AKTIENKURS

Der Kursverlauf unserer Aktie ist, wie der von vielen deutschen Immobilienunternehmen, deutlich von den Verwerfungen und der Unsicherheit am Finanzmarkt geprägt. Die stetigen guten Ergebnisse der DIC Asset AG werden vom Markt derzeit nicht honoriert. Unser Wert schloss, im allgemeinen Abwärtssog der Finanz- und Immobilienbranche, mit einem Minus von 71% auf Jahresfrist.

■ FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Auf einen Bericht über Forschung und Entwicklung (F&E) im Lagebericht verzichtet die DIC Asset AG, da sie Forschung und Lehre unterstützt, aber für die Geschäftstätigkeit keine eigene Forschung und Entwicklung benötigt und betreibt.

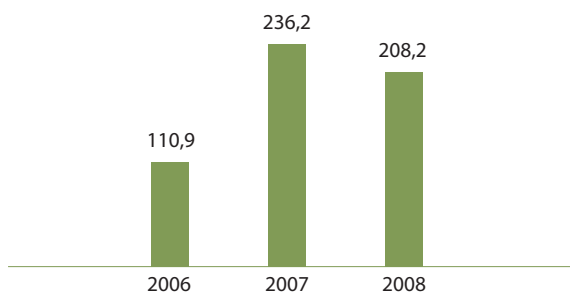
Umsatz- und Ertragslage

Mieteinnahmen: Plus von 44% auf 135 Mio. Euro

Die Mieteinnahmen erhöhten sich um 40,9 Mio. Euro (+44%) auf 134,5 Mio. Euro. Der wesentliche Treiber des Anstiegs war die erstmalig volljährige Einbeziehung zugekaufter Immobilien sowie die Optimierung der Mieteinnahmen durch Neuvermietung und Mieterbetreuung. Das Core-Segment steuerte 68,7 Mio. Euro (VJ: 48,7 Mio. Euro) und das Value Added-Segment 65,8 Mio. Euro (VJ: 44,8 Mio. Euro) bei.

Die DIC Asset AG erzielt gemäß der strategischen Ausrichtung mit rund 64% hauptsächlich Einnahmen aus der Vermietung von Büroflächen. Ergänzt wird dies durch Einnahmen aus der Vermietung von Logistikflächen (15%), Einzelhandelsflächen (13%) sowie aus sonstigen Gewerbeflächen inklusive Stellplätzen und Gastronomieflächen (3%). Strategisch weniger relevant ist der Wohnanteil von 2%.

Gesamterträge
in Mio. Euro



Verkäufe: Volumen halbiert, Rendite gesteigert

Die Anpassung der Verkaufsstrategie hin zur Platzierung von kleineren bis mittleren Objekten in Einzeltransaktionen führte zu sinkenden Verkaufserlösen. Der Erlös reduzierte sich um 59% gegenüber Vorjahr auf 49,9 Mio. Euro. Die Verkaufsrendite steigerten wir 2008 um sechs Prozentpunkte auf 20%. Der Gewinn aus Verkäufen betrug 9,8 Mio. Euro, im Jahresvergleich rund 7,9 Mio. Euro (-45%) weniger.

Erträge aus Immobilienmanagement stabil

Die laufenden Erträge aus der Immobilienverwaltung blieben mit rund 3,1 Mio. Euro stabil auf Vorjahresniveau. Die Erträge erzielt die DIC Asset AG und die DIC ONSITE aus dem Management der Immobilien aus opportunistischen Co-Investments.

Gesamterträge bei 208 Mio. Euro

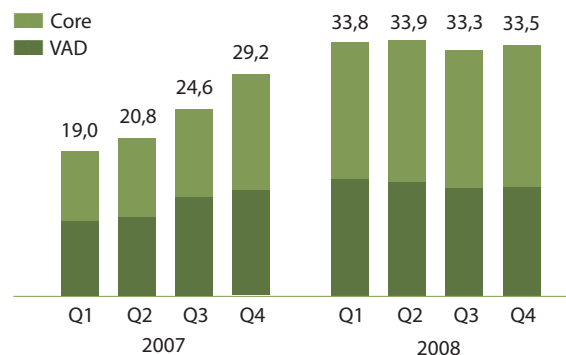
Insgesamt haben wir 2008 Gesamterträge in Höhe von 208,2 Mio. Euro erzielt. Der Rückgang war primär eine Folge des geringeren Verkaufsvolumens gegenüber der Vergleichsperiode.

Verwaltungs- und Personalkosten unterproportional erhöht

Vor allem der höhere ganzjährige Immobilienbestand und der personelle wie regionale Ausbau unseres Immobilienmanagements wirkten sich auf unsere operativen Kosten aus. Die Verwaltungskosten stiegen auf 8,6 Mio. Euro (+25%), die Personalkosten erhöhten sich auf 6,8 Mio. Euro (+62%). Die operative Kostenquote aus Personal- und Verwaltungsaufwand im Verhältnis zu den Mieteinnahmen konnten wir von 11,9% auf 11,4% senken.

Ausgelöst durch das höhere Immobilienvermögen wuchsen die Abschreibungen um 8,3 Mio. Euro (+42%) auf 28,1 Mio. Euro.

Mieteinnahmen nach Quartalen
in Mio. Euro



Operative Ergebnisse ausgebaut

Durch die Ausweitung unseres Geschäfts, verbunden mit effizienzsteigernden Maßnahmen, entwickelten sich die Ergebniskennzahlen aus dem operativen Geschäft positiv. Das EBITDA konnten wir um 24,2 Mio. Euro (+24%) auf 124,0 Mio. Euro steigern. Das EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragssteuern) verbesserte sich um 16,0 Mio. Euro (+20%) auf 96,0 Mio. Euro. Das FFO (Funds from Operations) wuchs um 3,4 Mio. Euro (+8%) auf 48,0 Mio. Euro. Das EBDA sank leicht um 2,7 Mio. Euro (-5%) auf 53,2 Mio. Euro.

Attraktiver Beitrag aus Opportunistic Co-Investments

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ist um 0,5 Mio. Euro (+6%) auf 8,8 Mio. Euro gestiegen. Neben Erträgen aus der Immobilienbewirtschaftung betreffen 1,1 Mio. Euro anteilige Gewinne aus Objektverkäufen sowie 5,3 Mio. Euro die Syndizierung von Gesellschaftsanteilen am MainTor-Projekt.

Finanzierungsaufwendungen +68%

Das negative Finanzergebnis betrug 2008 75,0 Mio. Euro, was einem Anstieg um 30,3 Mio. Euro (+68%) entspricht. Primär das gewachsene Finanzierungsvolumen sowie höhere Zinsen erhöhten die Aufwendungen. Zum Jahresende konnten die durchschnittlichen Zinsen jedoch deutlich gesenkt werden. Die Zinserträge lagen 2008 leicht unter Vorjahr, insbesondere da ein Teil der liquiden Mittel für die Umsetzung von Akquisitionen eingesetzt wurde.

Konzernüberschuss von über 25 Mio. Euro

Inmitten eines widrigen Umfelds haben wir einen Konzernjahresüberschuss von 25,2 Mio. Euro erzielt. Wir liegen mit dem Ergebnis um 10,9 Mio. Euro (-30%) unter dem Vorjahreswert von 36,1 Mio. Euro, wofür vor allem der Rückgang der Verkaufsgewinne sowie höhere Aufwendungen für Finanzierung verantwortlich sind. Je Aktie wurde 2008 ein Ergebnis von 0,80 Euro erzielt (VJ 1,25 Euro).

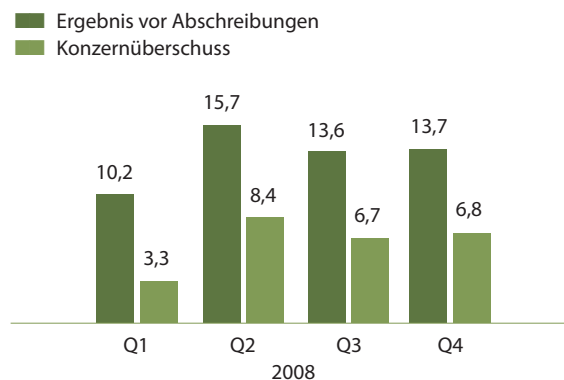
Ertragslage nach Segmenten

Das Ergebnis vor Steuern des Core-Segments lag 2008 bei 7,5 Mio. Euro (VJ 17,4 Mio. Euro), im Segment Value Added wurden 8,5 Mio. Euro (VJ 11,6 Mio. Euro) erzielt. Bei höheren operativen Ergebnissen in beiden Segmenten resultiert der Ergebnsrückgang aus den geringeren Verkaufsgewinnbeiträgen sowie gestiegenen Finanzierungsaufwendungen. Das Ergebnis vor Steuern des Segments Opportunistic Co-Investments (das über die Position Ergebnis aus assoziierten Unternehmen einfließt) lag mit 9,0 Mio. Euro (VJ 8,3 Mio. Euro) leicht über Vorjahresniveau. Hier unterstützten vor allem Effekte aus der Syndizierung des MainTor-Projekts sowie Verkaufsgewinne das Ergebnis.

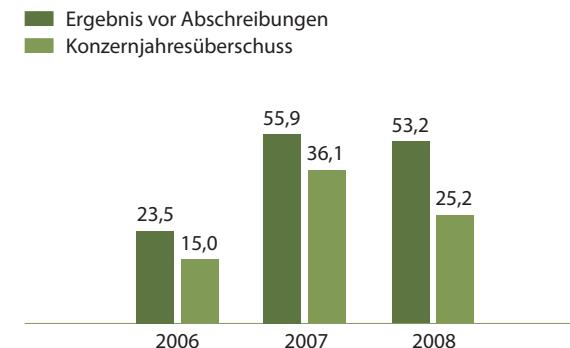
Übersicht Ergebnisentwicklung

in Mio. EUR	2008	2007	delta
FFO	48,0	44,6	+8%
EBITDA	124,0	99,8	+24%
EBIT	96,0	80,0	+20%
EBDA	53,2	55,9	-5%
Konzernjahresüberschuss	25,2	36,1	-30%
Konzernjahresüberschuss je Aktie (Euro)	0,80	1,25	-36%
FFO je Aktie (Euro)	1,54	1,55	-1%

Ergebnisübersicht Quartale in Mio. Euro



Operatives Ergebnis und Jahresüberschuss in Mio. Euro



Finanzlage

Finanzierungspolitik der DIC Asset AG

Die Finanzierung innerhalb der DIC Asset AG ist zentral organisiert, wobei die einzelnen Darlehen auf Objekt- und Portfolioebene abgeschlossen werden. Wichtigstes Prinzip unserer Finanzierungspolitik ist die Aufstellung von langfristigen und stabilen Konstruktionen, die unsere Geschäftsentwicklung unterstützen und bei Veränderungen die nötigen Freiheitsgrade bieten. Das gemeinsame Finanzierungsmanagement für die Konzerngesellschaften ermöglicht uns koordinierte Kapitalbeschaffungsmaßnahmen, trägt zur Ergebnisverbesserung bei und kontrolliert Zins- und Liquiditätsrisiken.

Wir haben strategische Finanzpartner als Aktionäre des Unternehmens gewinnen können und verringern so auch ein Finanzierungsrisiko bezüglich der Bereitstellung von Fremdkapital. Unsere Finanzverbindlichkeiten sind langfristig angelegt und zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen, welche regelmäßig überprüft werden. Wir verfügen über gute Geschäftsbeziehungen zu verschiedenen Partnerbanken und vermeiden dadurch eine starke Abhängigkeit von einzelnen Kreditinstituten.

Finanzierungskonzept mit langfristigem Horizont

Die Finanzschulden umfassen alle verzinslichen Verpflichtungen. Die Finanzierung von Investitionen ist stets an dem zugrunde liegenden Businessplan ausgerichtet und folgt damit der jeweiligen strategischen Zielsetzung. Die überwiegende Summe unserer Finanzschulden ist langfristig abgeschlossen, davon besitzen nahezu 60% eine Fristigkeit von über fünf Jahren. 2008 wurden Finanzschulden in Höhe von 41,3 Mio. Euro prolongiert sowie im Wesentlichen aus Verkäufen 23,6 Mio. Euro getilgt. In den kommenden drei Jahren sind lediglich 107 Mio. Euro zu refinanzieren, was 7% der Gesamtfinanzierung entspricht. Lediglich 19,8 Mio. Euro, 1% der Finanzschulden, werden im Geschäftsjahr 2009 fällig.

Durchschnittlichen Zinssatz gesenkt

Wir haben die zuletzt günstige Zinsentwicklung genutzt und auch durch die Neustrukturierung von Zinssicherungen den durchschnittlichen Zinssatz von 5,31% (per 30.09.2008) deutlich auf 4,97% per 31.12.2008 gesenkt. Ende 2007 belief sich der mittlere Satz auf 5,22%. Der Anteil der festverzinslich abgeschlossenen Finanzschulden betrug am 31.12.2008 91%, jener der variablen 9%. Dies ist die Basis für eine stabile und langfristige Planungs-

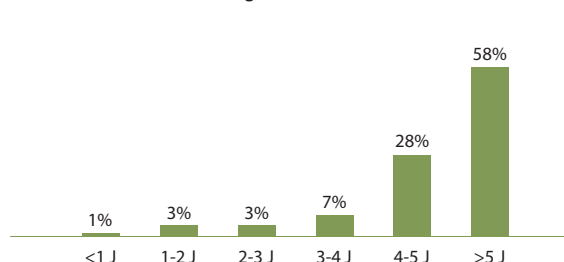
sicherheit. Wir sichern die variablen Bestandteile über den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten gegen Risiken aus steigenden Zinsen ab. Effekte dieser Absicherung wirken nicht auf die Ertragslage, sondern zeigen sich lediglich in der Konzernbilanz und im Konzerneigenkapital.

Finanzierung für Portfoliokauf erweitert

Wir finanzieren das Wachstum der DIC Asset AG über den Einsatz von Eigenkapital und die Aufnahme von Finanzschulden. Dazu greifen wir hauptsächlich auf Darlehen von Kreditinstituten zurück. Zusätzlich stehen der DIC Asset AG durch ihre Partnerschaft mit Investoren der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe alternative Finanzierungsquellen zur Verfügung. Im Wesentlichen wird dies momentan in Form eines Darlehens der Provinzial Rheinland in Höhe von 10,0 Mio. Euro genutzt (Vorjahr: 11,3 Mio. Euro).

Im Rahmen der Akquisition des Forum-Portfolios sowie der übrigen Zugänge wurden 2008 zusätzliche Finanzschulden in Höhe von 144,3 Mio. Euro aufgenommen. Per 31.12.2008 lag die Höhe der Finanzschulden bei 1.574,5 Mio. Euro. Der bilanzielle Verschuldungsgrad beträgt 75,9%.

Lange Restlaufzeiten bei Finanzschulden
Finanzschulden nach Fristigkeiten



Überblick Finanzschulden
in Mio. EUR

	2008	2007
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.564,5	1.446,1
sonstige Finanzschulden	10,0	11,3
Summe Finanzschulden	1.574,5	1.457,4
Verschuldungsgrad (bilanziell)	75,9%	71,1%
Eigenkapital	533,8	612,7
Eigenkapitalquote	24,1%	28,9%

Liquide Mittel von 46 Mio. Euro

Die Liquidität betrug am Jahresende 46,4 Mio. Euro. Sie sank vor allem durch Kaufpreiszahlungen im Rahmen der Portfolioakquisitionen (75,1 Mio. Euro), die Ausschüttung der Dividende (51,7 Mio. Euro), die planmäßige Tilgung von Darlehen (4,0 Mio. Euro), die Gewährung von Darlehen an andere Gesellschaften und sonstige Investitionstätigkeiten (28,4 Mio. Euro) sowie den Erwerb von eigenen Anteilen (5,0 Mio. Euro). Zuflüsse stammten vor allem aus den Verkäufen (8,1 Mio. Euro) sowie der Immobilienbewirtschaftung (37,2 Mio. Euro). Insgesamt reduzierten sich die liquiden Mittel um 118,9 Mio. Euro.

Robustes Finanzierungsmodell erfüllt alle Verpflichtungen

Die Finanzierung der DIC Asset AG ist langfristig aufgestellt und wird kontinuierlich im Rahmen einer fortlaufenden Liquiditätsplanung überprüft. Die Stetigkeit und Berechenbarkeit der Cashflows aus Mieteinnahmen ermöglicht uns eine detaillierte, periodenübergreifende Liquiditätsprognose und einen zielgerichteten Mitteleinsatz. Bei Akquisitionen wird prinzipiell vor dem Abschluss von Kaufverträgen die Finanzierung langfristig vereinbart. Die vertraglich vereinbarten Finanzierungsverpflichtungen und damit einhergehenden vereinbarten Parameter werden zum Stichtag sämtlich eingehalten. Die durch externe Gutachter ermittelten Immobilienwerte bestätigen diese Einschätzung auch hinsichtlich marktwertbezogener Covenants.

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

Die DIC Asset AG ist unter den aktuellen Rahmenbedingungen jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen vollständig und termingerecht nachzukommen.

Investitionen

Die Investitionen des Geschäftsjahrs beliefen sich auf 235,6 Mio. Euro. Sie waren im Wesentlichen vom Zugang des Forum-Portfolios in Höhe von 175 Mio. Euro geprägt, der 2007 initiiert wurde. Darüber hinaus wurden 4,3 Mio. Euro insbesondere im Zusammenhang mit Vermietungen in den Bestand investiert. Rund 53,8 Mio. Euro betreffen das Core-Segment, 185,8 Mio. Euro entfallen auf das Value Added-Segment.

Im Vorjahr wurden Investitionen in einer Gesamthöhe von 1.201 Mio. Euro ausgelöst, darunter große Portfoliotransaktionen wie der Zukauf des Odin-Portfolios für 460 Mio. Euro oder das 320 Mio. Euro umfassende Dolphin-Portfolio. Die bilanzielle Wirkung betrug 2007 888 Mio. Euro.

Investitionsverpflichtungen, die zukünftige Berichtsperioden betreffen, bestehen per 31.12.2008 in Höhe von 37,8 Mio. Euro. Davon sind mehr als 75% durch vertraglich vereinbarte Finanzierungen gedeckt. Die DIC Asset AG verfügt für die Verpflichtungen aus den Investitionen des Geschäftsjahres über ausreichende Mittel an Eigenkapital und gesicherten Fremdkapitalpositionen.

Cashflow steigt um 30%

Der Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2008 120,4 Mio. Euro und wurde hauptsächlich zur Bedienung von Zinsen aus der bestehenden Finanzierung verwendet. Zuzüglich Zinserträge und Nachzahlungen von Steuern eingerechnet verbleibt ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 37,2 Mio. Euro (+30%). Aus der Investitionstätigkeit flossen Mittel in Höhe von 220,1 Mio. Euro ab, die vor allem im Zusammenhang mit der Kaufpreiszahlung des Forum-Portfolios sowie Ausgaben in laufenden Projektentwicklungen standen. Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit belief sich auf 64,0 Mio. Euro und setzte sich zum einen aus Zuflüssen aus der Neuaufnahme von Krediten zusammen, zum anderen aus dem Abfluss von Mitteln durch die Dividendenzahlung. Insgesamt reduzierten sich die flüssigen Mittel des Konzerns per 31.12.2008 um 118,9 Mio. Euro. Der Finanzmittelfonds betrug am Jahresende 46,4 Mio. Euro.

Überblick Cashflow in Mio. EUR

	2008	2007
Konzernjahresüberschuss	25,2	36,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37,2	28,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-220,1	-779,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	64,0	736,7
Zahlungswirksame Veränderungen	-118,9	-14,5
Finanzmittelfonds zum 31.12.	46,4	165,3

Vermögenslage

Bilanzsumme steigt leicht um 4%

Die Bilanzsumme der DIC Asset AG erhöhte sich um 93,3 Mio. Euro (+4%) auf 2.214,8 Mio. Euro. Verantwortlich ist hierfür vor allem der Zugang des Forum-Portfolios.

Immobilienvermögen wächst um 9%

Das als Finanzinvestition gehaltene Immobilienvermögen wuchs um 171,6 Mio. Euro (+9%) auf 2.022,9 Mio. Euro, hauptsächlich durch den Zugang von Immobilien aus dem Forum-Portfolio. Im Rahmen der nach IFRS durchzuführenden Impairment-Tests waren keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Immobilienvermögen vorzunehmen. Maßgeblich ist bei der Beurteilung der so genannte Value-in-Use, bei dem unternehmensindividuelle Parameter und die Verwendungsabsicht in die Bewertung einfließen. Die Position Anteile an assoziierten Unternehmen repräsentiert die Beteiligungen des Segments Opportunistic Co-Investments. Diese reduzierten sich um 10,7 Mio. Euro (-36%) auf 18,7 Mio. Euro, im Gegenzug wurden die Darlehen an diese Gesellschaften um 37,7 Mio. Euro erhöht.

Das langfristige Vermögen wuchs per 31.12.2008 um 151,5 Mio. Euro (+8%) auf 2.055,8 Mio. Euro. Das Vermögen im Segment Core betrug 1.059,7 Mio. Euro, im Segment Value Added belief es sich auf 1.014,1 Mio. Euro. 15,2 Mio. Euro betrafen das Segment Opportunistic Co-Investments.

Kurzfristiges Vermögen nimmt ab

Die gestiegenen Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien stehen im Zusammenhang mit Besitzübergängen, bei denen die Kaufpreiszahlungen Anfang 2009 erfolgten. Die Forderungen gegenüber nahe stehenden Unternehmen erhöhten sich um 38,7 Mio. Euro (+103%) auf 76,4 Mio. Euro. Die Guthaben bei Kreditinstituten nahmen um 118,9 Mio. Euro (-72%) auf 46,4 Mio. Euro ab, vor allem in Folge der Kaufpreiszahlungen nach Akquisitionen.

Das kurzfristige Vermögen reduzierte sich zum Jahresende 2008 um 58,3 Mio. Euro (-27%) auf 158,9 Mio. Euro.



Köln, Agrippinawerft



Bonn, Rheinwerk

Eigenkapital vermindert

Der Einsatz von Finanzinstrumenten, mit denen sich die DIC Asset AG gegen Zinssteigerungen absichert, führte zu einer negativen Hedgingrücklage von -39,5 Mio. Euro, die durch das gesunkene Zinsniveau per 31.12.2008 zustande kommt. In Höhe der im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms erworbenen eigenen Aktien ist eine entsprechende negative Rücklage von 5,0 Mio. Euro gebildet worden. Durch die Dividendenausschüttung verringerte sich der Bilanzgewinn um 51,7 Mio. Euro. Dem gegenüber steht der Konzernüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von 25,2 Mio. Euro.

Das Eigenkapital sank zum Berichtsstichtag um 78,9 Mio. Euro (-13%) auf 533,8 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote belief sich damit auf 24,1% (VJ: 28,9%).

Wachstum erhöht Finanzschulden

Die langfristig verzinslichen Finanzschulden erhöhten sich hauptsächlich durch die Aufnahme von Fremdmitteln zur Finanzierung der Forum-Portfoliotransaktion um 113,2 Mio. Euro (+8%) auf 1.554,8 Mio. Euro. Unterjährige Verkäufe senkten die langfristig verzinslichen Finanzschulden dagegen um 23,6 Mio. Euro. Die Schulden aus Derivaten kletterten um 36,2 Mio. Euro auf 41,5 Mio. Euro, da sich die finanziellen Verpflichtungen aus Zinssicherungsgeschäften durch das gesunkene Zinsniveau per 31.12.2008 erhöhten.

Die langfristigen Schulden nahmen um 146,7 Mio. Euro (+7%) auf 1.603,7 Mio. Euro zu. Die Segmentverbindlichkeiten verteilten sich mit 832,2 Mio. Euro auf das Core-Segment, 810,6 Mio. Euro auf das Value Added-Segment und 14,3 Mio. Euro auf das Segment Opportunistic Co-Investments.

Kurzfristige Verbindlichkeiten steigen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stiegen um 32,8 Mio. Euro auf 34,4 Mio. Euro wegen einer Mitte 2009 fälligen Kaufpreiskrate aus der Forum-Portfolio-Akquisition. Die sonstigen Verbindlichkeiten wurden um 8,1 Mio. Euro auf 11,3 Mio. Euro zurückgeführt, vor allem nach der Zahlung von Grunderwerbsteuer.

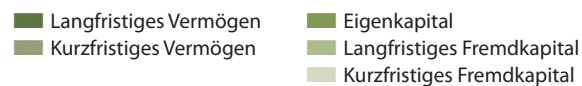
Die kurzfristigen Schulden (+49%) stiegen um 25,5 Mio. Euro auf 77,3 Mio. Euro.

Bilanzstruktur in %

Aktiva



Passiva



Überblick Bilanz in Mio. EUR

	31.12.2008	31.12.2007
Bilanzsumme	2.214,8	2.121,5
Langfristiges Vermögen	2.055,8	1.904,3
Kurzfristiges Vermögen	158,9	217,2
Eigenkapital	533,8	612,7
Langfristige Schulden	1.603,7	1.457,0
Kurzfristige Schulden	77,3	51,8

Ertragslage, Vermögens- und Finanzlage der DIC Asset AG

Die DIC Asset AG fungiert als Managementgesellschaft des DIC Asset-Konzerns. Die Immobilienaktivitäten sind im Wesentlichen in Objektgesellschaften organisiert. Die Ertragslage des Konzerns wird daher vor allem durch die Ergebnisse der Beteiligungsgesellschaften bestimmt. Die DIC Asset AG erstellt ihren Einzelabschluss nach den Vorschriften des HGB.

Im Geschäftsjahr 2008 reduzierte sich der Jahresüberschuss um 25,6 Mio. Euro auf 24,1 Mio. Euro. Dies liegt wesentlich an geringeren Beteiligungserträgen (-10,9 Mio. Euro) sowie reduzierten sonstigen betrieblichen Erträgen aus dem Verkauf von Beteiligungen (-7,2 Mio. Euro). Darüber hinaus sanken die Zinserträge um 4,7 Mio. Euro nach Verminderung der liquiden Mittel während des Geschäftsjahres.

Das Eigenkapital der Gesellschaft lag zum 31.12.2008 bei 594,9 Mio. Euro, rund 27,6 Mio. Euro weniger als im Vorjahr. Hauptsächlich führte die Dividendenzahlung Mitte 2008 zur Reduzierung, während der Jahresüberschuss der Gesellschaft dem entgegenwirkte. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 82% (VJ 93%).



Frankfurt, Projekt MainTor

Nachtragsbericht

Das im Oktober 2008 begonnene Aktienrückkaufprogramm wurde am 10. Februar 2009 mit dem Erwerb von 4,7% des Grundkapitals beendet. Damit wurde nahezu das maximale Rückkaufvolumen von 5,0% erreicht. Insgesamt wurden 1.474.022 Aktien zu einem Durchschnittskurs von 4,91 Euro und einem Gesamtwert von 7,2 Mio. Euro erworben.

Im Februar 2009 wurde eine Immobilie aus dem Segment Opportunistic Co-Investments mit einem Gesamtvolumen von rund 11 Mio. Euro verkauft. Es handelt sich dabei um ein gemischt genutztes Objekt aus rund 5.000 m² Büro- und Einzelhandelsflächen am Rathausplatz in Eschborn, das an die Stadt Eschborn verkauft wurde. Erweitert wurde das Portfolio um ein Objekt aus dem V6A-Portfolio, das nach Fertigstellung in den Besitz der DIC Asset AG übergang.

Sonstige Angaben

■ ANGABEN NACH §§ 289 ABS. 4, 315 ABS. 4 HGB UND ERLÄUTERNDER BERICHT

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 § 120 Abs. 3 Satz 2 AktG entsprochen.

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

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

Direkte und indirekte Beteiligungen am Kapital

Hinsichtlich direkter und indirekter Beteiligungen am Kapital der DIC Asset AG liegen der Gesellschaft die nachfolgend aufgeführten Mitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG vor. Mit Ausnahme der zu Ziffern 1., 2., 9., 10., 22. und 23. wiedergegebenen Mitteilenden handelt es sich hierbei um Aktionäre, die direkt oder indirekt mit mehr als 10 % des Kapitals und der Stimmrechte an der DIC Asset AG beteiligt sind. Der nachfolgend jeweils angegebene Stimmrechtsanteil entspricht dem Kapitalanteil.

1. 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).

2. 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).
3. 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.
4. 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.

5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. European Investors Inc., New York, USA, hat uns außerdem gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am 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.
10. Massachusetts Mutual Life Insurance Company, Springfield, Massachusetts, USA, hat uns gemäß §§ 21 Abs. 1, 24 WpHG mitgeteilt, dass die Oppenheimer Funds, Centennial, Colorado, USA, am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, unterschritten hat und die Höhe des Stimmrechtsanteils zum 9. Januar 2008 911.303 Aktien, 2,91 %, betrug. Massachusetts Mutual Life Insurance Company, Springfield, Massachusetts, USA, hat uns außerdem gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sie am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, unterschritten hat und die Höhe des Stimmrechtsanteils nunmehr 911.303 Aktien, 2,91 %, beträgt, die der Massachusetts Mutual Life Insurance Company gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die Oppenheimer Funds zuzurechnen sind.

11. MSREF V Marble B.V., Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,41% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden von MSREF V Marble B.V. unmittelbar gehalten.
12. MSREF V Cosmos B.V., Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,41% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden MSREF V Cosmos B.V. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Eine Zurechnung erfolgt über MSREF V Marble B.V., deren zugerechnete Stimmrechtsanteile 3% oder mehr betragen.
13. MSREF V International Holdings Coöperativ, U.A., Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,41% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden MSREF V International Holdings Coöperativ gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Eine Zurechnung erfolgt über MSREF V Marble B.V. und MSREF V Cosmos B.V., deren zugerechnete Stimmrechtsanteile jeweils 3% oder mehr betragen.
14. Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P., New York, USA, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,41% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Eine Zurechnung erfolgt über MSREF V Marble B.V., MSREF V Cosmos B.V. und MSREF V International Holdings Coöperativ, U.A., deren zugerechnete Stimmrechtsanteile jeweils 3% oder mehr betragen.
15. Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P., New York, USA, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,41% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Eine Zurechnung erfolgt über MSREF V Marble B.V., MSREF V Cosmos B.V. und MSREF V International Holdings Coöperativ, U.A., deren zugerechnete Stimmrechtsanteile jeweils 3% oder mehr betragen.
16. Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P., New York, USA, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,41% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Eine Zurechnung erfolgt über MSREF V Marble B.V., MSREF V Cosmos B.V. und MSREF V International Holdings Coöperativ, U.A., deren zugerechnete Stimmrechtsanteile jeweils 3% oder mehr betragen.
17. Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P., New York, USA, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,41% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Eine Zurechnung erfolgt über MSREF V Marble B.V., MSREF V Cosmos B.V. und MSREF V International Holdings Coöperativ, U.A., deren zugerechnete Stimmrechtsanteile jeweils 3% oder mehr betragen.

18. MSREF V International-GP, L.L.C., New York, USA, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,41% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden MSREF V International-GP, L.L.C. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Eine Zurechnung erfolgt über MSREF V Marble B.V., MSREF V Cosmos B.V., MSREF V International Holdings Coöperativ, U.A., Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P., Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P., Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P. und Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P., deren zugerechnete Stimmrechtsanteile jeweils 3% oder mehr betragen.
19. MSREF V, L.L.C., New York, USA, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,41% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden MSREF V, L.L.C. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Eine Zurechnung erfolgt über MSREF V Marble B.V., MSREF V Cosmos B.V., MSREF V International Holdings Coöperativ, U.A., Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P., Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P., Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P., Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P. und MSREF V International-GP, L.L.C., deren zugerechnete Stimmrechtsanteile jeweils 3% oder mehr betragen.
20. MSREF V, Inc., New York, USA, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,41% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden MSREF V, Inc. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Eine Zurechnung erfolgt über MSREF V Marble B.V., MSREF V Cosmos B.V., MSREF V International Holdings Coöperativ, U.A., Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P., Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P., Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P., Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P., MSREF V International-GP, L.L.C. und MSREF V, L.L.C., deren zugerechnete Stimmrechtsanteile jeweils 3% oder mehr betragen.
21. Morgan Stanley, New York, USA, hat uns gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Dezember 2007 die Schwelle von 10% überschritten hat und seither 10,87% (3.409.081 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden Morgan Stanley gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Eine Zurechnung erfolgt, unter anderem, über MSREF V Marble B.V., MSREF V Cosmos B.V., MSREF V International Holdings Coöperativ, Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P., Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P., Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P., Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P., MSREF V International-GP, L.L.C., MSREF V, L.L.C. und MSREF V, Inc., deren zugerechnete Stimmrechtsanteile jeweils 3% oder mehr betragen.
22. 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.
23. 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.

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 14. Mai 2008. Gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens einer Person. Für die Bestellung und Abberufung einzelner oder sämtlicher Mitglieder des Vorstands sieht die Satzung keine Sonderregelungen vor. Die Bestellung und Abberufung liegt in der Zuständigkeit des Aufsichtsrats. Dieser bestellt Vorstandsmitglieder für eine maximale Amtszeit von fünf Jahren. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist – vorbehaltlich § 84 Abs. 1 Satz 3 AktG – zulässig.

Satzungsänderungen erfolgen nach den §§ 179, 133 AktG sowie § 5 Abs. 2, § 9 Abs. 6 und § 14 der Satzung in der Fassung vom 14. Mai 2008. 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 14. Mai 2008 ermächtigt, bis zum 13. November 2009 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 ei-

genen 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 aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. aufgrund 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 aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder aufgrund 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 den Durchschnitt der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfur-

ter Wertpapierbörse während der letzten fünf Börsenhandelstage vor dem Tag der öffentlichen Ankündigung des öffentlichen Kaufangebots bzw. der öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten um nicht mehr als 10% über- oder unterschreiten.

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

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

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

- (iii) Die Aktien können gegen Sachleistung veräußert werden, insbesondere auch in Zusammenhang mit dem Erwerb von Unternehmen, Teilen von Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen sowie Zusammenschlüssen von Unternehmen.
- (iv) Die Aktien können verwandt werden, um die Wandlungs- und/oder Bezugs- und/oder Optionsrechte bzw. Wandlungspflichten aus von der Gesellschaft oder deren Konzerngesellschaften, an denen die DIC Asset AG zu 100 % beteiligt ist, ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen oder Optionsschuldverschreibungen zu erfüllen.

Zum 31. Dezember 2008 verfügt die Gesellschaft über 982.599 Stück eigene Aktien, die auf der Grundlage der vorstehend dargestellten Ermächtigung zurückgekauft worden sind.

▷ Genehmigtes Kapital

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

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

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

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

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

Das genehmigte Kapital beträgt nach teilweiser Inanspruchnahme durch Beschluss des Aufsichtsrats und des Vorstands vom 19. November 2007 zum 31. Dezember 2008 noch EUR 11.400.001,00.

▷ Bedingtes Kapital

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- falls der volumengewichtete Durchschnittskurs der Aktie der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder einem entsprechenden Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den 20 Börsenhandelstagen endend mit dem dritten Handelstag entweder vor Fälligkeit der Schuldverschreibungen oder im Falle eines Übernahmeangebots mit dem dritten Handelstag vor dem Wandlungstag bzw. dem Options-tag („Durchschnittskurs“)
 - geringer oder gleich dem Referenzkurs ist, dem Referenzkurs,
 - größer als der Referenzkurs und kleiner 118% (Ermächtigung I) bzw. 120% (Ermächtigung II) des Referenzkurses ist, dem Durchschnittskurs,
 - größer oder gleich 118% (Ermächtigung I) bzw. 120% (Ermächtigung II) des Referenzkurses ist, 118% (Ermächtigung I) bzw. 120% (Ermächtigung II) des Referenzkurses.
- Ungeachtet vorstehender Bestimmungen 118% (Ermächtigung I) bzw. 120% (Ermächtigung II) des Referenzkurses, falls die Inhaber oder Gläubiger der Schuldverschreibungen vor Eintritt der Wandlungs- oder Optionspflicht von einem bestehenden Wandlungs- oder Optionsrecht Gebrauch machen.

- Ungeachtet vorstehender Bestimmungen dem Referenzkurs, sofern der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats in Übereinstimmung mit den Bedingungen der Schuldverschreibungen zur Abwendung eines unmittelbaren schweren Schadens von der Gesellschaft eine vorzeitige Wandlung veranlasst.

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

Die Anleihebedingungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung nicht neue Aktien zu gewähren, sondern einen Geldbetrag zu zahlen, der für die Anzahl der anderenfalls zu liefernden Aktien dem volumengewichteten Durchschnittskurs der Aktien der DIC Asset AG im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entspre-

chenden Nachfolgesystem während der zehn Börsentage nach Erklärung der Wandlung bzw. der Optionsausübung entspricht. Für den Fall, dass die Gesellschaft die Ausübung des Rechts zur Zahlung eines Geldbetrages nach Wandlung bzw. Optionsausübung bekannt gibt, beginnen die zehn Börsentage erst drei Börsentage nach Bekanntgabe der Gesellschaft, einen Geldbetrag zu zahlen. Die Anleihebedingungen können auch vorsehen, dass die Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen nach Wahl der Gesellschaft statt in neue Aktien aus bedingtem Kapital in bereits existierende Aktien der Gesellschaft gewandelt werden können bzw. das Optionsrecht oder die Optionspflicht durch Lieferung solcher Aktien erfüllt werden kann. Die Bedingungen der Schuldverschreibungen können auch eine Wandlungspflicht bzw. eine Optionspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem anderen Zeitpunkt) oder das Recht der Gesellschaft vorsehen, bei Endfälligkeit der mit einem Wandlungs- oder Optionsrecht verbundenen Schuldverschreibungen (dies umfasst auch eine Fälligkeit wegen Kündigung) den Gläubigern der Schuldverschreibung ganz oder teilweise anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der bei Wandlung bzw. Optionsausübung auszugebenden Aktien darf den Nennbetrag der Schuldverschreibungen nicht übersteigen. § 9 Abs. 1 i. V. m. § 199 Abs. 2 AktG sind zu beachten.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Verwäs-

serungsschutzbestimmungen, sowie Options- bzw. Wandlungszeitraum zu bestimmen bzw. im Einvernehmen mit den Organen der die Options- bzw. Wandelschuldverschreibung begebenden Konzerngesellschaft der DIC Asset AG festzulegen.

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

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

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

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

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

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

Des Weiteren ist die DIC Asset AG Partner mehrerer Joint Ventures mit Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF). MSREF 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 des „Change of Control“ liegt vor, wenn ein Aktionär eintritt, der mindestens die Mehrheit der in der Hauptversammlung vertretenen Stimmrechte hält und bei Abschluss des Anstellungsvertrags nicht bereits mehr als 20 % des Grundkapitals der Gesellschaft gehalten hat, oder die Gesellschaft als abhängiges Unternehmen einen Unternehmensvertrag schließt oder eingegliedert oder verschmolzen wird. Bei Ausübung des Rechts zur Kündigung hat das Mitglied des Vorstands einen Anspruch auf eine Zahlung in Höhe der zweifachen Jahresgesamtbezüge des dem „Change of Control“ vorausgegangenen Geschäftsjahrs. Ist die verbleibende Restlaufzeit des Anstellungsvertrags kürzer als zwei volle Jahre, tritt an die Stelle der zweifachen Jahresgesamtbezüge der auf die kürzere Restlaufzeit pro rata errechnete Betrag der zweifachen Jahresgesamtbezüge.

Weitere Angaben

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

Risikobericht

Das Risikomanagement der DIC Asset AG ist ein integraler Baustein der Prinzipien von Führung und Kontrolle im Konzern und unterstützt unser Unternehmen bei der Zielerreichung. Im Interesse von Management, Mitarbeitern und Investoren sichert es den langfristigen Fortbestand und schützt vor kritischen Situationen. Die organisatorische Verankerung und Verbindlichkeit für alle Unternehmensteile und Mitarbeiter stellt sicher, dass Risiken frühzeitig erkannt werden und ihnen angemessen und zeitnah begegnet wird.

Wir haben das Risikomanagement im Geschäftsjahr 2008 insbesondere zur Überwachung von Finanzierungsrisiken sowie bezüglich des Vermögensverlusttrisikos weiterentwickelt. Die Überwachungssysteme wurden verfeinert,

um Risiken noch früher erkennen und Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Daneben wurde die Risikosteuerung der operativen Risiken im Bereich Rechnungseingang/Zahlungsfreigabe organisatorisch weiterentwickelt und optimiert.

Risikofrüherkennungssystem

Das Risikomanagement hat zum Ziel, alle relevanten Risiken bezüglich eventueller Verluste oder Störungen und deren Ursachen frühzeitig zu erkennen, zu erfassen und zu quantifizieren. So können optimale Gegenmaßnahmen zur Risikoeliminierung oder -steuerung ergriffen werden. Die Verantwortung für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von auftretenden wie potenziellen Risiken liegt dezentral in der fachlichen Ebene. Zentral durchgeführt werden die Prüfung, zusammengefasste Berichterstattung und das Risikocontrolling. Über das Property- und Assetmanagement der Objekte erhält das Unternehmen zeitnahe Informationen.

Risikoidentifikation

Um Risiken so früh wie möglich zu erkennen, überwacht die DIC Asset AG neben den unternehmensinternen Entwicklungen das gesamtwirtschaftliche Umfeld, insbesondere in der Immobilien- und Finanzbranche. Für eine standardisierte und nachvollziehbare Vorgehensweise wurden wesentliche Geschäftsrisiken für alle Verantwortungsebenen definiert. Die Zusammenstellung versetzt die Mitarbeiter in die Lage, in ihrem Arbeitsbereich strukturiert Risiken zu erkennen.

Risikoanalyse und -berichterstattung

Die anhand des Risikokatalogs erkannten Risiken werden nach ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit beurteilt und das potenzielle Schadensausmaß ermittelt. Neu erkannte Risiken mit einer erheblichen finanziellen Auswirkung werden unmittelbar angezeigt. Über festgelegte Berichtswege werden Vorstand und Aufsichtsrat sowie Entscheidungsgremien regelmäßig informiert und in die Lage



Koblenz, Frankenstraße

versetzt, die Kumulation von Einzelrisiken zu erkennen, frühzeitig zu handeln und 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 weiter entwickelt. Eine zusammenfassende Dokumentation beinhaltet die wesentlichen Elemente des implementierten Regelkreislafs des Risikomanagementsystems. Auf dieser Basis wird eine für alle Mitarbeiter verbindliche Anweisung der konzernweit einheitlichen Handlungsweisen im Umgang mit Risiken weiter entwickelt.

Externe Risiken

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

Finanzrisiken

- Zinsrisiken
- Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken
- Bewertungsrisiken

Strategische Risiken

- Transaktionsrisiken
- Developmentrisiken

Operative Risiken

- Vermietungsrisiken
- Risiko von Vermögensverlusten
- IT-Risiken

Externe Risiken

▷ Gesamtwirtschaftliche Risiken

Eine konjunkturelle Schwächeperiode stellt ein kurz- bis mittelfristiges Risiko für die Umsatzentwicklung dar, vor allem bezüglich der Vermietungsaktivitäten. Dieses Risiko betrifft einen begrenzten Umsatzanteil, da die Immobilien der DIC Asset AG langfristig vermietet sind und geringe Leerstände aufweisen. Um dieses Risiko zu minimieren, konzentriert sich die DIC Asset AG auf eine langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter, die Umsatzverteilung auf viele verschiedene Mieter und Investitionen in wirtschaftsstarke Regionen. Eine Rezession kann sich auch negativ auf die Kauf- und Verkaufstätigkeiten wie auch auf die Wachstumsziele und die Realisierung von Wertsteigerungen auswirken. Für 2009 wird eine Phase der Rezession in Deutschland erwartet. Das Risiko einer weiteren deutlichen Verschärfung der aktuellen Finanzkrise erachten wir als gering. Die Entwicklung 2009 kann insgesamt einen geringen bis mittelschweren finanziellen Negativeffekt für das aktuelle Geschäftsjahr bedeuten.

▷ Branchenspezifische Risiken

Risiken innerhalb der Immobilienbranche bestehen aus verschiedenen Entwicklungen. Im Vermietungsmarkt kann ein Überangebot an Flächen zu Preisdruck, Margenverlusten und Leerstand führen. Dieses Risiko minimiert die DIC Asset AG einerseits durch intensive Prüfung von Investitionen, andererseits verfügt sie mit der DIC ONSITE über eine deutschlandweit tätige Property- und Assetmanagement-Organisation für die rasche Umsetzung von adäquaten Objektmaßnahmen.

Gewisse Branchenrisiken ergeben sich zusätzlich aus der aktuell unklaren Lage des Finanzmarkts. Die Finanzierungsbedingungen sind Ende 2008 schwierig, der Transaktionsmarkt ist blockiert, was die Verkaufsziele beeinträchtigen kann. Dieses Risiko hätte kurzfristigen Einfluss auf die Ergebnissituation, würde mittelfristig aber keinen wesentlichen Schaden bedeuten. Die DIC Asset AG richtet ihre Businesspläne auf Objekt- und Portfolioebene stets langfristig aus, so dass Verkaufspläne in die Zukunft verschoben werden können, um ein attraktives Ergebnis zu erzielen.

Wir gehen für 2009 bezüglich des Risikos aus einer negativen Branchenentwicklung derzeit von einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit aus. Dies hätte leichte bis mittelschwere finanzielle Auswirkungen.

▷ Regulatorische und politische Risiken

Die DIC Asset AG ist möglicherweise von Risiken betroffen, die sich aus der Veränderung von gesetzlichen oder gesetzesähnlichen Vorschriften ergeben könnten. Da die Unternehmenstätigkeit auf Deutschland beschränkt ist und derartige Veränderungen eine Vorlaufzeit haben, besteht Gelegenheit, um auf Veränderungen zu reagieren. Für das Geschäftsjahr 2008 erachten wir dieses Risiko als wenig wahrscheinlich. Die mögliche finanzielle Auswirkung schätzen wir als minimal ein.

▷ Rechtliche Risiken

Die DIC Asset AG ist dem Risiko ausgesetzt, dass Dritte im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs Forderungen geltend machen oder Klagen anstrengen. Daher werden alle wesentlichen Unternehmenshandlungen durch unsere Rechtsabteilung unter Hinzuziehung externer juristischer Expertise sorgfältig geprüft, um Konflikte zu identifizieren und zu vermeiden. Rechtliche Auseinandersetzungen, die ein erhebliches Risiko für die weitere Entwicklung der Gesellschaft darstellen könnten, sind weder anhängig noch absehbar.

In den im Jahre 2003 angestregten Anfechtungsverfahren zweier Aktionäre gegen die von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 27. August 2003 gefassten Beschlüsse zur Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2002 sowie die Verwendung des Bilanzgewinns hat die Gesellschaft die beim Bundesgerichtshof eingelegte Revision zurückgenommen. Die vorinstanzlichen Entscheidungen, die den Anfechtungsklagen stattgegeben hatten, sind damit rechtskräftig. Aus diesem Sachverhalt ergeben sich für die Gesellschaft keine wesentlichen Auswirkungen.

In dem Klageverfahren einer Aktionärin aus dem Jahre 2004, gerichtet auf Feststellung der Nichtigkeit der Konzernabschlüsse der Geschäftsjahre 2002 und 2003, wurde die Nichtzulassungsbeschwerde der Aktionärin vom Bundesgerichtshof zurückgewiesen. Die vorinstanzlichen Entscheidungen, die die Klage abgewiesen hatten, sind damit ebenfalls rechtskräftig.

Gegen die Gesellschaft ist von mehreren Aktionären weiterhin ein Spruchverfahren mit dem Antrag auf Festsetzung einer angemessenen baren Zuzahlung für die Aktionäre der früheren DIC Beteiligungs- und Immobilien AG anhängig. Die Anträge wurden im Januar 2005 vom Landgericht zurückgewiesen. Die Antragsteller haben hiergegen sofortige Beschwerde eingelegt, über die bisher nicht entschieden ist. Aufgrund der geringen Zahl der betroffenen Aktien ist der Ausgang des Spruchverfahrens ohne wesentlichen Einfluss auf die Gesellschaft. Hieraus könnten sich geringe finanzielle Auswirkungen ergeben.

Daneben werden mieterseitig diverse außergerichtliche Ansprüche auf Mängelbeseitigung und Instandsetzungsmaßnahmen gegen Unternehmen der DIC-Gruppe gerichtet. Sowohl aufgrund der Bedeutung im Einzelfall wie auch kumuliert halten wir die möglichen finanziellen Auswirkungen hieraus für gering.

Darüber hinaus bestehen eine Vielzahl von Mahn- und Klageverfahren, die unsererseits auf die Durchsetzung insbesondere von Mietforderungen gerichtet sind.

Das Risiko aus aktuellen Rechtsstreitigkeiten erachten wir insgesamt als niedrig und finanzielle Auswirkungen als gering.

▷ Elementarrisiken

Wie alle Unternehmen steht die DIC Asset AG im Risiko von elementaren Schäden, beispielsweise durch Feuer oder Unfälle. Dies kann zu Vermögensverlust führen oder regelmäßige Mieteinnahmen gefährden. Im Wesentlichen begegnet die DIC Asset AG diesen Risiken mit einem umfangreichen Versicherungsschutz. Die Wahrscheinlichkeit dieses Risikos halten wir für gering. Bei adäquater Entschädigung durch die Versicherer ist von einem minimalen finanziellen Verlust auszugehen.

Finanzrisiken

▷ Zinsrisiken

Wesentliche Zinsänderungen können Rentabilität, Liquidität und die Finanzlage sowie die Expansionsmöglichkeiten des Konzerns beeinträchtigen. Das Risiko aus steigenden Zinsen wird minimiert, indem vor allem langfristige Festzinsvereinbarungen eingegangen und zinsvariable Vereinbarungen abgesichert werden. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt zum 31.12.2008 4,97%. Innerhalb der nächsten drei Jahre stehen rund 7% des Finanzierungsvolumens zur Rückzahlung an. Das derzeit rückläufige Zinsniveau nutzen wir für die Neustrukturierung oder Verlängerung von Zinsswaps. Wir schätzen die Wahrscheinlichkeit von Zinsrisiken 2009 als wenig wahrscheinlich ein. Mögliche negative finanzielle Auswirkungen wären gering.

▷ Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Die Erfüllung des laufenden Finanzierungsbedarfs birgt das Risiko, bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen annehmen zu müssen. Die Liquiditätsplanung der DIC überwacht, steuert und vermeidet Engpassituationen. In einem außergewöhnlichen Umfeld wie in der Finanzkrise Ende 2008 kann auch ein geringfügiger Liquiditätsengpass den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Hiervon ist die DIC Asset AG nicht betroffen, da der Finanzierungsbedarf für die operative Geschäftstätigkeit langfristig gesichert wurde. Zudem verfügen die Beteiligungen über starke und langfristig planbare Cashflows. Bei allen vergangenen Entscheidungen über Neuakquisitionen war der Abschluss einer langfristig tragbaren Finanzierung eine wesentliche Bedingung. Dies gilt auch weiterhin.

Bei der Kreditgewährung werden von Kreditinstituten, insbesondere im Rahmen der Finanzierung der Immobilienportfolien, häufig Financial Covenants (Kreditklauseln) vereinbart. Eine Verletzung dieser finanzwirtschaftlichen Kennzahlen führt zu vertraglich vereinbarten Rechtsfolgen, die negative finanzielle Auswirkungen haben können. Die Einhaltung während der Laufzeit wird über das Risikomanagement im Bereich Treasury fortlaufend überwacht. Über einen Abgleich der Ist- und Soll-Kennzahlen wird eine mögliche Verfehlung festgelegter Schwellenwerte entdeckt und eine Risikoanalyse ausgelöst. Die betroffenen Finanzierungen werden dem Vorstand vorgestellt, der Art und Umfang der einzuleitenden Gegenmaßnahmen festlegt. Das Risiko, Covenant-Vereinbarungen zu verletzen, ist in einzelnen Fällen vorhanden. Wir schätzen die Risikowahrscheinlichkeit wie auch die eventuelle finanzielle Auswirkung als mittelhoch ein.

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

Die gesamte Tragweite der Kreditkrise ist derzeit nicht abschließend zu bewerten, der Bestand der DIC Asset AG ist auf Grund der langfristigen Finanzierung und soliden Aufstellung aber nicht gefährdet.

▷ Bewertungsrisiken

Der Marktwert des Immobilienvermögens in den Beteiligungen der DIC Asset AG wird jährlich nach internationalen Richtlinien von neutralen Bewertungsunternehmen ermittelt. Die Marktbewertung unterliegt Schwankungen und kann von externen Faktoren beeinflusst werden. Eine Senkung im Zuge einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann Auswirkungen auf das Anlagevermögen und die Bilanzstruktur sowie die Finanzierungsbedingungen (siehe Financial Covenants) der DIC Asset AG haben. Wir gehen von einer mittleren Wahrscheinlichkeit aus. Die zu erwartenden finanziellen Auswirkungen wären hoch.

Strategische Risiken

▷ Transaktionsrisiken

Aufgrund der Finanzkrise und der dramatisch verschärften Finanzierungsbedingungen bei Ankäufen ist der Transaktionsmarkt nahezu zum Erliegen gekommen. Sollten sich in 2009 für die DIC Asset AG dennoch Ankaufgelegenheiten ergeben, bestehen insbesondere bei großvolumigen Portfolien Risiken in der Überbewertung von Ertragspotenzialen und Synergien sowie der Unterbewertung von zukünftigen Kostenentwicklungen und Mietrisiken. Die Gesellschaft begegnet diesem Risiko im Fall von Akquisitionsgelegenheiten generell vor Ankauf durch eine ausführliche Due Diligence und die Erstellung von risikoorientierten Businessplänen, die fortlaufend an Kosten- und Ertragsentwicklungen angepasst werden. Wir schätzen dieses Risiko, insbesondere vor dem Hintergrund eines erwartet geringen Transaktionsvolumens, als wenig wahrscheinlich und seine möglichen finanziellen Auswirkungen als gering ein.

▷ Developmentrisiken

Unsere Projektentwicklungen sind meist langfristig angelegt, weshalb Risiken in der Veränderung der Marktgegebenheiten sowie Zeitverzögerungen liegen, was gleichermaßen Auswirkungen auf die Rentabilität und Liquidität der Projekte haben kann. Um dieses Risiko zu mindern, werden Entwicklungsprojekte nur realisiert, wenn ein langfristiger Ankermieter gefunden ist. Darüber hinaus wird frühzeitig die Finanzierung sichergestellt und ein enges Projekt- und Kostencontrolling eingesetzt. Über Beteiligungen durch Projektpartner wird eine Verteilung von Risiken angestrebt. Baurisiken sind durch Verträge und Versicherungen abgedeckt. Einem Kostenrisiko beugen wir beispielsweise durch die Einschaltung von Generalunternehmern und einen Pauschalpreisvertrag vor. Auf Basis der aktuellen Projektentwicklungen schätzen wir dieses Risiko als mittelhoch und seine eventuellen finanziellen Auswirkungen als hoch ein.

Operative Risiken

▷ Vermietungsrisiken

Einem Risiko aus Ausfällen von Mieteinnahmen beugt die DIC Asset AG durch die Vermietung ihrer Objekte an bonitätsstarke Unternehmen mit stetigem und risikoarmem Geschäftsmodell vor. Eine Abhängigkeit von wenigen großen Mietern versucht die DIC Asset AG zu vermeiden. Zusätzlich wird das Mietausfallrisiko bei Akquisitionentscheidungen durch die intensive Analyse von Objekt, Markt, Lage und Mietern minimiert. Generell werden langfristige Mietverträge angestrebt und frühzeitig Maßnahmen zur Anschlussvermietung ergriffen. Im Geschäftsjahr 2009 können Mietverhältnisse mit einem anteiligen Volumen von rund 17,1 Mio. Euro (inkl. Sonderkündigungsrechte) enden. Darüber hinaus haben Mietverträge in Höhe von 4,9 Mio. Euro keine definierten Endtermine, sondern verlängern sich periodisch mit unterschiedlichen Laufzeiten. Wir gehen davon aus, dass der überwiegende Teil durch Verlängerungen und



Ludwigshafen, Ludwigsplatz



Mannheim, Dynamostraße

Anschlussvermietungen sowie Neuvermietungen kurz- bis mittelfristig wieder vermietet oder kompensiert werden kann. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, wir betrachten es in seiner finanziellen Auswirkung als gering und mäßig wahrscheinlich.

▷ Risiko von Vermögensverlusten

Aus Falschzahlungen, unter anderem Fehlzahlungen oder Überzahlungen, können Vermögensverluste entstehen. Dem Risiko von Falschzahlungen beugt die DIC Asset AG durch ein Kontrollsystem vor, das aus den Komponenten Rechnungseingang/-erfassung, Rechnungsprüfung, Zahlungsvorbereitung und Zahlungsfreigabe besteht. Dieses System ist über Arbeitsanweisungen und Unterschriftenregelungen dokumentiert. Wir schätzen die Wahrscheinlichkeit und finanzielle Wirkung des Risikos von Vermögensverlusten aufgrund von Falschzahlungen als gering ein.

▷ IT-Risiken

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme kann zu Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Die Gesellschaft hat sich gegen IT-Risiken durch ein eigenständiges Netzwerk sowie die Absicherung gegen Angriffe von außen geschützt. Sämtliche relevanten Daten werden täglich gesichert. Wir erachten dieses Risiko als wenig wahrscheinlich und seine möglichen Konsequenzen daher als gering.

Bewertung des Gesamtrisikos

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



Offenbach, Berliner Straße

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.

Prognosebericht

■ WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die Finanzmarktkrise hat sich in den letzten Monaten des Jahres 2008 deutlich verschärft. Trotz globaler Hilfsmaßnahmen für die Finanzwirtschaft und konjunktureller Anreize ist das Vertrauen der Marktakteure nicht zurückgekehrt. Die Ausgangslage für die weltweite Wirtschaftsentwicklung erscheint negativ. Das vierte Quartal 2008 endete in den USA mit einem Minus des Bruttoinlandsprodukts von -3,8%. Angesichts dessen beließ die amerikanische Notenbank im Januar 2009 den Leitzins vorerst auf seinem historischen Tiefstand in einer Zinsspanne zwischen Null und 0,25 Prozent. Im europäischen Raum steht der Leitzins Anfang Februar 2009 bei 2,0%.

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft ist 2008 mit wachsender Dynamik der Finanzkrise zurückgegangen. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im Gesamtjahr nur noch um 1,3 Prozent. 2007 hatte es noch ein Plus von 2,5 Prozent gegeben. Das Wachstum ist vor allem dem starken Jahresbeginn zu verdanken; zum Jahresende beschleunigte sich hingegen die negative Entwicklung. Im vierten Quartal sank das Bruttoinlandsprodukt demnach um 2,1 Prozent. In den Auftragsbüchern deutscher Unternehmen waren in den letzten Monaten deutliche Rückgänge zu verzeichnen.

Die Bundesregierung erwartet einen spürbaren Rückgang der Wirtschaftsleistung um 2,25 Prozent. Dies wird im Laufe des Jahres auch deutliche Wirkung auf den Arbeitsmarkt haben. Zu Beginn des Jahres zeigte sich eine deutliche Reaktion: Die Zahl der Arbeitslosen stieg im Februar 2009 auf 3,6 Millionen.

Wir rechnen im Jahr 2009 mit Bedingungen, die unser Geschäft schwieriger machen. Die Herausforderungen werden zunehmen. Unser Geschäftsmodell ist robust und wir sind für die zunehmenden Herausforderungen gut aufgestellt. Wir sind auch in der aktuellen Verfassung der Wirtschaft zuversichtlich, 2009 unsere Ziele zu erreichen.

■ UNTERNEHMENSZIELE

Stabile Vermietungsquote

Wir rechnen im aktuellen Geschäftsjahr mit steigenden Herausforderungen auf dem Vermietungsmarkt. Die Unterstützung durch externe konjunkturelle Impulse und einen starken Arbeitsmarkt wird 2009 weniger ausgeprägt sein als in den vergangenen Jahren. Unternehmen werden in geringerem Maß Flächen anmieten, Entscheidungszeiträume werden sich verlängern oder Umzüge zeitlich zurückgestellt werden. Umso wichtiger wird angesichts der anstehenden Nach- und Neuvermietung ein konsequentes und effizientes Property- und Assetmanagement vor Ort. Mit der DIC ONSITE als unternehmensinternem Immobilienmanager ist die DIC Asset AG im Wett-

bewerb um Mieter gut aufgestellt. Dazu wurden in den letzten Monaten die Aktivitäten zur Mieterbindung und -gewinnung, unter anderem mit der Etablierung der neuen Niederlassung in München, weiter ausgebaut und intensiviert.

Wir streben für 2009 eine Steigerung der Gesamtvermietungsleistung im Portfolio gegenüber Vorjahr an. Die durchschnittliche Auslastung im Portfolio soll bei ca. 88% stabil gehalten werden. Wir rechnen durch unsere Vermietungen mit Mieteinnahmen des Geschäftsjahres (ohne Berücksichtigung von Verkäufen) in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Verkaufsstrategie wird fortgesetzt

In den letzten Monaten haben wir unsere selektive Verkaufsstrategie mit der Platzierung kleinvolumiger Immobilien erfolgreich umgesetzt und uns neue Kundenkreise erschlossen. Wir werden diese Strategie fortsetzen, die sich in Zeiten nachlassender Nachfrage bewährt hat. Der Markt wird sich unserer Ansicht nach in den nächsten Monaten nicht wesentlich verändern. Große Investmentvolumen oder umfangreiche Portfoliotransaktionen werden weiterhin nur in Ausnahmefällen gehandelt werden. Dem gegenüber steht eine weiterhin beständige Nachfrage nach kleinen bis mittleren Objekten mit geringem Risiko-profil. Vor allem eigenkapitalstarke Investoren werden am Markt aktiv sein.

Die Stabilität unserer Portfolio- und Finanzierungsstruktur garantiert uns die notwendige zeitliche Flexibilität, um unsere renditeorientierten Verkaufsziele zu erreichen. Wir werden insbesondere den Verkauf größerer Immobilien, die in der aktuellen Marktlage nicht optimal zu vermarkten sind, gegebenenfalls in die Folgejahre verschieben.

Wir planen für 2009, abhängig von einer Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung an den für uns relevanten Transaktionsmärkten, ein Verkaufsvolumen von rund 100 Mio. Euro.

Zurückhaltung bei Zukäufen

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wird unserer Meinung nach auch in den nächsten Monaten von Zurückhaltung geprägt sein. Zu stark sind momentan die Blockaden, die einem regen Transaktionsgeschehen im Wege stehen. Wir werden 2009 Zukäufe realisieren, wenn sich günstige Gelegenheiten bieten. Dazu prüfen wir weiterhin Angebote und werden gegebenenfalls in ausgesuchten attraktiven Fällen investieren. Unsere Planung beinhaltet aber aus Gründen der anhaltenden Unsicherheit im Markt in diesem Jahr keine Zukäufe.

Grundlegende Annahmen der Prognose für 2009

Der Planung des Geschäftsergebnisses 2009 liegen wesentliche Annahmen zugrunde. Vom Zutreffen dieser Bedingungen ist das Erreichen des geplanten Ergebnisses abhängig:

- Die Finanzkrise weitet sich nicht mehr aus, weitere gravierende negative Ereignisse bleiben aus. Die deutschen Banken bleiben überwiegend eigenständige private Institutionen. Die Verunsicherung des Marktes verstärkt sich nicht weiter und die für die Wirtschaft elementare Kreditvergabe kommt im Lauf des Jahres wieder in Schwung. Die Arbeitslosigkeit bleibt niedrig.
- Wir gehen davon aus, dass wir unsere geplanten Immobilienverkäufe zu den anvisierten Preisen realisieren können. Dies setzt unter anderem einen sich stabilisierenden Käufermarkt seitens eigenkapitalstarker Investoren voraus.
- Unser organisches Wachstum ist Bestandteil des geplanten Ergebnisses. Wir gehen davon aus, dass wir unseren Vermietungsbestand im Wert erhalten können. Die durchschnittliche Vermietungsquote im Gesamtportfolio erwarten wir auch in 2009 bei 88%.

Ergebnisprognose

Wir rechnen mit einem positiven operativen Ergebnis für 2009, sofern weitere gravierende negative Überraschungen ausbleiben. Unser Geschäftsmodell hat sich in den letzten Monaten als robust erwiesen. Unsere Planungen sind konservativ und beinhalten für dieses Jahr angesichts der wirtschaftlichen Lage und der eingeschränkten Prognosesicherheit zusätzliche Risikoannahmen. Abhängig von den genannten Annahmen und ohne Berücksichtigung von Verkaufseffekten peilen wir für 2009 einen operativen Gewinn vor Verkäufen, Abschreibungen und Steuern (FFO) von 34-36 Mio. Euro an.

Für das Geschäftsjahr 2010 rechnen wir mit einer Bewältigung der Finanzkrise. Unter dieser Annahme streben wir weiterhin stabile Ergebnisse an.

Dividendenpolitik

Das gute Ergebnis 2008 erlaubt uns, die kontinuierliche und attraktive Dividendenpolitik fortzuführen. Wir schlagen dem Aufsichtsrat für das abgelaufene Geschäftsjahr die Zahlung einer Dividende von 0,30 Euro je Aktie vor. Wir orientieren uns dabei an der Höhe des operativen Gewinns unter Berücksichtigung des Aktienkurses sowie der derzeitigen Marktbedingungen und beteiligen unsere Aktionäre am Erfolg der DIC Asset AG angemessen.

Für 2009 werden wir uns weiterhin bei der Dividendenbestimmung an der Entwicklung des operativen Gewinns orientieren sowie an den dann herrschenden relevanten Rahmenbedingungen.

■ CHANCEN

Unser Geschäft bietet Chancen, die sich positiv auf die Unternehmensentwicklung auswirken können. Einige sind allgemeiner Natur, wie zum Beispiel eine sich stabilisierende konjunkturelle Entwicklung oder ansteigende Nachfrage nach Immobilien durch Investoren. Diese treffen für unsere Marktteilnehmer ebenfalls zu.

Konkrete Chancen sehen wir in den Faktoren, die unser Geschäftsmodell betreffen und sich aus unserer Marktpositionierung ergeben. Wir verfolgen diese Möglichkeiten aktiv. Können wir sie nutzen, dann beflügeln sie unsere Entwicklung und verbessern gegebenenfalls auch das Ergebnis. In die Geschäftsplanung wurden diese Chancen nicht einbezogen, da sie nicht eindeutig planbar und quantifizierbar sind.

Sinkendes Zinsniveau und Refinanzierung

Das Zinsniveau liegt aktuell zum Teil unterhalb der Zinssätze, die die DIC Asset AG für ihre Verbindlichkeiten vereinbart hat. Zu Beginn des Jahres 2009 ist allerdings die Neuvergabe von Krediten seitens der Banken eng eingeschränkt. Ändern sich diese Bedingungen, dann bieten sich für uns mögliche Chancen zur günstigeren Refinanzierung. Diese haben wir Anfang 2009 teilweise bereits zur Verbesserung unserer Konditionen bei Prolongationen und Zinssicherungsgeschäften nutzen können.

Günstige Kaufgelegenheiten

Die Fortsetzung der aktuell schwierigen Finanzierungsbedingungen sowie sinkender Preise im deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien könnte in den nächsten Monaten kurzfristig agierende und stark fremdkapitalgetriebene Investoren in finanzielle Engpässe bringen. Dadurch können sich günstige Kaufgelegenheiten für unsere Gesellschaft bieten.

Ansprechen des Investmentmarktes

Eine sich normalisierende Kreditvergabe, verbunden mit wirtschaftlichen Konditionen, könnte Bewegung in die Transaktionslandschaft bringen. Wenn sich Klarheit über die Wirkung der staatlichen Unterstützungs- und Konjunkturprogramme einstellt und der Refinanzierungsmarkt im Bankensektor wieder anspringt, hat das auch belebende Wirkung für gewerbliche Immobilieninvestments. Die DIC Asset AG könnte durch Investitionen weiter renditeorientiert wachsen und das Ergebnis über ein höheres Verkaufsvolumen steigern.



Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008

in TEUR	Anhang	2008	2007
Gesamterträge		208.187	236.247
Gesamtaufwendungen		-112.220	-156.206
Mieteinnahmen	1	134.520	93.564
Erbbauszinsen	2	-374	-362
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	3	19.661	14.696
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	3	-22.635	-15.284
Sonstige immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	4	-4.939	-4.253
Nettomieteinnahmen		126.233	88.361
Verwaltungsaufwand	5	-8.609	-6.850
Personalaufwand	6	-6.793	-4.157
Abschreibungen	7	-28.075	-19.777
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	8	3.134	3.295
Sonstige betriebliche Erträge	9	941	614
Sonstige betriebliche Aufwendungen	10	-654	-341
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen		287	273
Gewinne aus Entwicklungsprojekten	11	0	1.165
Nettoerlös aus dem Verkauf von Immobilien	12	49.931	122.913
Restbuchwert der verkauften Immobilien	12	-40.141	-105.182
Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien		9.790	17.731
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten		95.967	80.041
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	13	8.760	8.342
Finanzergebnis	14	-75.004	-44.667
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		29.723	43.716
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	15	-5.232	-6.220
Latente Steuer	15	683	-1.386
Konzernjahresüberschuss		25.174	36.110
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	16	25.078	36.061
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	16	96	49
Verwässertes (=unverwässertes) Ergebnis je Aktie (in Euro)	17	0,80	1,25

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2008

AKTIVA

in TEUR	Anhang	31.12.2008	31.12.2007
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18	2.022.920	1.851.253
Betriebs- und Geschäftsausstattung	19	641	480
Anteile an assoziierten Unternehmen	20	18.708	29.442
Beteiligungen	21	241	241
Derivate	22	0	15.080
Immaterielle Vermögenswerte	23	196	229
Aktive latente Steuer	15	13.100	5.115
Sonstiges Anlagevermögen	24	0	2.500
Langfristiges Vermögen		2.055.806	1.904.340
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	25	19.639	1.153
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26	8.972	6.874
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	27	76.377	37.721
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	28	2.621	1.878
Sonstige Forderungen	29	2.671	2.475
Sonstige Vermögenswerte	30	2.247	1.783
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	31	46.417	165.281
Kurzfristiges Vermögen		158.944	217.165
Summe Aktiva		2.214.750	2.121.505

PASSIVA

in TEUR	Anhang	31.12.2008	31.12.2007
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	32	31.350	31.350
Kapitalrücklage	32	528.450	528.450
Hedgingrücklage	32	-39.521	7.769
Rücklage für eigene Anteile	32	-4.977	0
Rücklage aus der erstmaligen Anwendung von IFRS	32	-2.373	-2.373
Andere Gewinnrücklagen	32	1.136	1.136
Bilanzgewinn	32	18.193	44.842
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital		532.258	611.174
Minderheitenanteile	16	1.537	1.574
Summe Eigenkapital		533.795	612.748
Schulden			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	33	1.554.752	1.441.555
Passive latente Steuer	15	7.431	9.648
Derivate	22	41.462	5.310
Sonstige langfristige Schulden	34	13	438
Summe langfristiger Schulden		1.603.658	1.456.951
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	33	19.783	15.887
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35	34.368	1.610
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	37	6.501	10.483
Rückstellungen	36	34	26
Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	37	5.299	4.373
Sonstige Verbindlichkeiten	38	11.312	19.427
Summe kurzfristiger Schulden		77.297	51.806
Summe Schulden		1.680.955	1.508.757
Summe Passiva		2.214.750	2.121.505

Konzernkapitalflussrechnung zum 31. Dezember 2008

in TEUR	2008	2007
Laufende Geschäftstätigkeit		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten Zinsen und Steuern	108.390	82.290
Realisierte Gewinne aus Entwicklungsprojekten	0	-1.165
Realisierte Gewinne aus Immobilienverkäufen	-9.790	-17.731
Abschreibungen und Amortisation	28.075	19.777
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	3.085	-169
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-9.356	-8.098
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	120.404	74.904
Gezahlte Zinsen	-85.347	-51.424
Erhaltene Zinsen	7.180	8.610
Gezahlte Steuern	-5.049	-3.366
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.188	28.724
Investitionstätigkeit		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	26.381	57.905
Erlöse aus dem Verkauf von Projektentwicklungen	0	12.350
Erwerb und Veräußerung von Tochterunternehmen	-4.245	60.351
Erhaltene Dividenden	248	0
Erwerb von Immobilien	-210.133	-894.573
Investitionen in Immobilien	-3.706	-1.722
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	-3.865	-12.612
Ein-/Auszahlungen Darlehen	-24.492	1.841
Projektentwicklungsaufwendungen	0	-3.101
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-273	-318
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-220.085	-779.879
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	62.415
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	144.316	791.547
Rückkauf eigener Anteile	-4.977	0
Rückzahlung von Darlehen	-23.579	-94.872
Gezahlte Eigenkapitaltransaktionskosten	0	-1.007
Gezahlte Dividenden	-51.727	-21.375
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	64.033	736.708
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-118.864	-14.447
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	165.281	179.728
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	46.417	165.281

Eigenkapitalveränderungsrechnung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2008

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für eigene Anteile	Rücklage für Cashflow- Hedges	Rücklage aus der erstmaligen Anwendung von IFRS	Andere Gewinn- rücklagen	Bilanzgewinn	Minder- heiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2006	28.500	469.732	0	4.128	-2.373	1.136	30.595	2.296	534.014
Kapitalerhöhung	2.850	59.565							62.415
Ausschüttung 2006							-21.375		-21.375
Konzernüberschuss							36.061	49	36.110
Eigenkapitaltransaktionskosten abzüglich latenter Steuern		-847							-847
Gewinne aus Cashflow-Hedges				3.497					3.497
Gewinne aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen				144					144
Ausschüttung aus dem laufenden Ergebnis							-439		-439
Rückzahlung Minderheitenanteile								-796	-796
Änderung Konsolidierungskreis								25	25
Stand am 31. Dezember 2007	31.350	528.450	0	7.769	-2.373	1.136	44.842	1.574	612.748
Ausschüttung 2007							-51.727		-51.727
Konzernüberschuss							25.078	96	25.174
Verluste aus Cashflow-Hedges*				-41.258					-41.258
Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*				-6.032					-6.032
Erwerb eigener Anteile			-4.977						-4.977
Rückzahlung Minderheitenanteile								-133	-133
Stand am 31. Dezember 2008	31.350	528.450	-4.977	-39.521	-2.373	1.136	18.193	1.537	533.795

* unter Abzug von latenten Steuern

■ UNTERNEHMENSBEZOGENE INFORMATIONEN

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

Die Aktien der Gesellschaft sind im Prime Standard Segment der Frankfurter Wertpapierbörse und den Börsenplätzen München, Düsseldorf, Berlin-Bremen, Hamburg, Stuttgart und Hannover notiert.

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

Den vorliegenden Konzernabschluss wird der Aufsichtsrat voraussichtlich am 3. März 2009 zur Veröffentlichung genehmigen.

■ GRUNDLAGEN UND METHODEN

Anwendung der International Financial Reporting Standards

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

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

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2008 basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2007 zugrunde lagen. Den Jahresabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Wertansätze, die auf steuerlichen Vorschriften beruhen, werden nicht in den Konzernabschluss übernommen. Die Einzelabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind zum Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Anlehnung des von der European Public Real Estate Association (EPRA) vorgeschlagenen Schemas gemäß dem Umsatzkostenverfahren erstellt worden.

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

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2008 ist nach den IFRS, wie sie von der Europäischen Gemeinschaft übernommen wurden, aufgestellt. Die DIC Asset AG berücksichtigt alle vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten Standards und Interpretationen, die zum 31. Dezember 2008 in Kraft waren.

Auswirkungen von neuen Rechnungslegungsstandards

Der International Accounting Standards Board (IASB) und das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2008 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind. Die Anwendung dieser IFRS setzt die zum Teil noch ausstehende Anerkennung durch die EU voraus.

Auf Basis des bisherigen Geschäftsmodells ist davon auszugehen, dass die erstmalige Anwendung dieser Vorschriften voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DIC Asset AG haben wird. Die erstmalige Anwendung von IFRS 23 Borrowing Costs (revised 2007) wird nur geringfügige Auswirkungen haben.

■ GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

Standard oder Interpretation		Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre, die beginnen am oder nach dem
IFRIC 13	Customer Loyalty Programmes	01.07.2008
IAS 1	Presentation of Financial Statements: A Revised Presentation (revised 2007)	01.01.2009
IAS 23	Borrowing Costs (revised 2007)	01.01.2009
Amendments to IFRS 2	Share-based Payment – Vesting Conditions and Cancellations	01.01.2009
IFRS 8	Operating Segments	01.01.2009
Amendments to IAS 27	Consolidated and Separate Financial Statements Cost of an Investment in a Subsidiary, Jointly Controlled Entity or Associate	01.01.2009
Amendments to IFRS 1	First-time Adoption of International Financial Reporting Standards Cost of an Investment in a Subsidiary, Jointly Controlled Entity or Associate	01.01.2009
Amendments to IAS 32	Financial Instruments: Presentation – Puttable Financial Instruments and Obligations Arising on Liquidation	01.01.2009
Amendments to IAS 1	Presentation of Financial Statements – Puttable Financial Instruments and Obligations Arising on Liquidation	01.01.2009
Annual Improvements Project 2008	Improvements for International Financial Reporting Standards	01.01.2009
IFRIC 16	Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation	01.10.2008
Amendments to IAS 39	Financial Instruments: Recognition and Measurement Reclassification of Financial Assets: Effective Date and Transition	01.07.2008
IFRIC 15	Agreements for the Construction of Real Estate	01.01.2009
IFRS 1	First-time Adoption of International Financial Reporting Standards (revised 2008)	01.07.2009
IFRIC 17	Distributions of Non-Cash Assets to Owners	01.07.2009
Amendments to IAS 39	Financial Instruments: Recognition and Measurement – Eligible Hedged Items	01.07.2009
IAS 27	Consolidated and Separate Financial Statements (revised 2008)	01.07.2009
IFRS 3	Business Combinations (revised 2008)	01.07.2009

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

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

Nach der Equity-Methode werden dagegen solche Beteiligungen bewertet, bei denen die DIC Asset AG – in der Regel aufgrund eines Anteilsbesitzes zwischen 20 und 50 Prozent – einen bedeutenden Einfluss, aber keine gemeinschaftliche Leitung ausübt. Bei Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet sind, werden die Anschaffungskosten jährlich um die dem Kapitalanteil der DIC Asset AG entsprechenden Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Bei der erstmaligen Einbeziehung von Beteiligungen nach der Equity-Methode werden Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung entsprechend den Grundsätzen der Vollkonsolidierung behandelt. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen und

assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an dem assoziierten Unternehmen eliminiert.

Konsolidierungskreis

Zum 31. Dezember 2008 wurden neben der DIC Asset AG insgesamt 135 (im Vorjahr 136) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen, bei denen die DIC Asset AG unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt.

22 (im Vorjahr 22) Gemeinschaftsunternehmen wurden entsprechend IAS 31 anteilmäßig konsolidiert. Die Gemeinschaftsunternehmen hatten auf Vermögen und Schulden sowie auf Erträge und Aufwendungen des Konzerns folgenden Einfluss:

in TEUR	2008	2007
Kurzfristige Vermögenswerte	4.087	6.530
Langfristige Vermögenswerte	116.356	113.920
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.699	10.789
Langfristige Verbindlichkeiten	94.618	89.021
Nettovermögen	20.126	20.640
Erträge	10.350	12.857
Aufwendungen	8.469	12.952
Jahresergebnis	1.881	-96

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

11 (im Vorjahr 9) Unternehmen wurden nach der Equity-Methode bewertet. Die assoziierten Unternehmen wiesen folgende Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen aus:

in TEUR	2008	2007
Vermögenswerte	1.252.623	1.213.889
Schulden	1.197.884	1.069.934
Nettovermögen	54.739	143.955
Erträge	108.232	86.039
Aufwendungen	113.875	70.940
Jahresergebnis	-5.643	15.099

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

An 82 Gesellschaften bestehen mittelbare und unmittelbare Beteiligungen von 20% bzw. 40%. Sie werden gem. IAS 28.13 als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen und sind in Anlage 3 zum Anhang aufgeführt. Die Beteiligungshöhe an der DIC HI Portfolio GmbH und der DIC Hamburg Portfolio GmbH mit ihren jeweiligen Tochtergesellschaften resultiert aus einer direkten Beteiligung der DIC Asset AG in Höhe von 1,2% und einer indirekten Beteiligung über die DIC Opportunistic GmbH in Höhe von 18,8%.

Währungsumrechnung

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

Bilanzposten in fremder Währung sind mit dem Kurs am Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsverluste von TEUR -464 (im Vorjahr Fremdwährungsgewinn TEUR 191) sind im Ergebnis erfasst.

■ BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge

Umsatz- bzw. Veräußerungserlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden grundsätzlich zum Zeitpunkt des Gefahrenübergangs, d.h. zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten und nicht erst bei Eintragung ins Grundbuch bzw. der Erbringung der Leistung abzüglich Skonti und Rabatte erfasst. Davon ausgenommen sind Auftragserlöse aus der Anwendung der „Percentage-of-Completion-Methode“ bei zum Verkauf bestimmten Entwicklungsprojekten.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden mit den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Fremdkapitalkosten werden nicht als Teil der Anschaffungskosten aktiviert. Grundstücke werden nicht abgeschrieben. Gebäude werden linear über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Für die Abschreibung der Gebäude werden folgende Nutzungsdauern angenommen:

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



Berlin, Rosenthaler Straße



Berlin, Badensche Straße

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

Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

Finanzanlagen

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

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

Immaterielle Vermögenswerte

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

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen und sonstige Vermögenswerte werden bis auf derivative Finanzinstrumente mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Erforderliche Wertberichtigungen orientieren sich an den tatsächlichen Ausfallrisiken.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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



Rückstellungen

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

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

Für Ansprüche auf zukünftige aktienkursorientierte Barvergütungen werden Rückstellungen auf Basis des beizulegenden Zeitwerts unter Berücksichtigung der innerhalb der Wartezeit zeitanteilig erbrachten Arbeitsleistung ratierlich angesammelt und als Aufwand erfasst.

Verbindlichkeiten

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

Latente Steuern

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

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

Im Geschäftsjahr 2008 betrug der Körperschaftsteuersatz 15% zuzüglich des Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5% der Körperschaftsteuerbelastung. Daraus resultierte ein effektiver Körperschaftsteuersatz von 15,8%. Unter Einbeziehung der Gewerbesteuer von 16,1% betrug der Gesamtsteuersatz 31,9%.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswert oder Verbindlichkeit ausgewiesen. Unabhängig vom Zweck werden alle derivativen Finanzinstrumente mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die erstmalige Bilanzierung erfolgt zum Entstehungstag. Aufwendungen und Erträge aus der Absicherung zukünftiger Zahlungsströme werden, soweit die Voraussetzungen des IAS 39.88 erfüllt sind, grundsätzlich erfolgsneutral im Eigenkapital abgegrenzt, andernfalls ergebniswirksam erfasst.

Die Ergebnisse aus der Abrechnung der im Eigenkapital abgegrenzten Verträge werden erst bei Erfolgswirksamkeit des Grundgeschäfts in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Fremdwährungspositionen

In den Einzelabschlüssen der Konzerngesellschaften werden sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten in fremden Währungen mit dem Kurs am Bilanzstichtag bewertet.

Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Im Konzernabschluss müssen in einem eng begrenzten Umfang Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die Auswirkungen auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Hauptanwendungsbereiche für Annahmen und Schätzungen liegen in der Festlegung der Nutzungsdauer von Vermögenswerten des Anlagevermögens, der Ermittlung abgezinster Cashflows im Rahmen von Impairmenttests, Zeitwertermittlungen und Barwertermittlungen der Mindestleasingzahlungen, der Bildung von Rückstellungen sowie der zukünftigen Nutzbarkeit steuerlicher Verlustvorträge. Die tatsächlichen Werte können von den Schätzungen abweichen.



Wiesbaden, Frankfurter Straße



Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring

■ ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG

1. Mieteinnahmen

Die konsolidierten Mieteinnahmen sind im Geschäftsjahr 2008 um TEUR 40.956 (44%) von TEUR 93.564 auf TEUR 134.520 gestiegen. Dieser Anstieg ist unter anderem auf die im Jahr 2008 erzielten Mieterlöse aus den im Jahr 2007 erworbenen Objekten wie das Dolphin-Portfolio mit TEUR 22.660 (2007: TEUR 3.714), das Odin-Portfolio mit TEUR 26.781 (2007: TEUR 15.792), das Value-6-Portfolio mit TEUR 5.938 (2007: TEUR 898) und das RMN-Portfolio TEUR 5.160 (2007: TEUR 4.296) zurückzuführen. Ferner führte der Zugang des Forum-Portfolios im Jahr 2008 zu Mieterlösen von TEUR 9.255 (2007: TEUR 0). Aufgrund von Verkäufen Ende des Jahres 2007 und innerhalb des Jahres 2008 kam es zu Verminderungen der Mieteinnahmen von insgesamt TEUR 4.662; davon entfielen unter anderem auf das Frasca-Portfolio TEUR 586, das Augusta-Portfolio TEUR 465, das Ruhr-Portfolio TEUR 440 und das Berlin-Portfolio TEUR 431.

2. Erbbauzinsen

Es handelt sich um die Erbbauzinsen für die Objekte des Odin-Portfolios in München Grünwald (TEUR 207), Duisburg (TEUR 50), Hamburg (TEUR 40) und das Objekt Lippstadt (TEUR 36), das Objekt Hemsbach im RMN-Portfolio (TEUR 33) sowie das Objekt der Stadtbadgalerie des Ruhr-Portfolios in Bochum (TEUR 9).

3. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten

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

Die auf die Mieter umgelegten Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten stiegen um TEUR 4.965 (34%), die Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten erhöhten sich um TEUR 7.351 (48%). Der Anstieg der Aufwendungen ist vorwiegend auf den Ausbau des Portfolios und darüber hinaus auf höhere an die Mieter nicht umlagefähige Betriebskosten sowie die im Jahr 2008 deutlich gestiegenen Energiekosten (Strom; Wasser; Wärme) zurückzuführen. Mit Ausnahme eines Objektes des Augusta-Portfolios wurden bei sämtlichen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien Mieteinnahmen erzielt. Die dem einen Objekt direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen waren im Geschäftsjahr nicht wesentlich.

4. Sonstige immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen

Der Anstieg der sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2008 um TEUR 686 (16%) von TEUR 4.253 auf TEUR 4.939 resultiert unter anderem aus den für die Ausweitung des Portfolios bzw. den im Zusammenhang mit dem Neuabschluss von Mietverträgen anfallenden Verwaltungsaufwendungen (TEUR 1.284) sowie den um TEUR 520 gestiegenen Betriebskostenab-

grenzungen für das Jahr 2007. Dem stehen um TEUR -590 rückläufige Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen sowie um TEUR -100 rückläufige Hausverwalterkosten sowie Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 227 gegenüber.

5. Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungskosten gliedern sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

in TEUR	2008	2007
Nebenkosten der Geldbeschaffung	1.601	1.324
Rechts- und Beratungskosten	1.541	1.385
Miet- und Nebenkosten	765	505
Fremdleistungen	645	430
Prüfungskosten	579	518
Werbung	610	532
Accounting und Administration Fee	491	372
Kfz-Kosten	447	330
Personalbeschaffung	372	232
Aufsichtsratsvergütung	204	204
EDV-Kosten	91	228
Übrige	1.263	790
Gesamt	8.609	6.850

Der Anstieg der Rechts- und Beratungskosten resultiert aus unterjährigen An- und Verkäufen im Portfolio. Der Anstieg der Geldbeschaffungskosten hängt in erster Linie mit der Auflösung der aktivisch von den Finanzverbindlichkeiten abgesetzten Bearbeitungsentgelte zusammen. Wegen Darlehensrückzahlungen im Zuge von Objektverkäufen sowie der Ausweitung des Portfolios erhöhte sich der Betrag gegenüber dem Vorjahr. Die Werbungskosten beinhalten im Wesentlichen Kosten für die Erstellung von Exposés und Präsentationen sowie die Erstellung und Veröffentlichung des Geschäftsberichts.

Die Rechts- und Beratungskosten bzw. Prüfungskosten beinhalten Honorare für den Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung von TEUR 579, für steuerliche Beratung von TEUR 218 sowie für sonstige Leistungen von TEUR 63.

Der Posten „Übrige“ enthält unter anderem Reisekosten, Kommunikationskosten sowie Beiträge und Abgaben.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Vergütungen von insgesamt EUR 230.210,05 an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt. Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 314 Abs. 1 Nr. 6. Buchstabe a HGB, sind im Lagebericht angegeben.

6. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich aus Löhnen und Gehältern der Beschäftigten der DIC Asset AG und der DIC ONSITE GmbH sowie den dazugehörigen Sozialabgaben zusammen.

Der Anstieg des Personalaufwands um TEUR 2.636 von TEUR 4.157 auf TEUR 6.793 ist insbesondere auf die Erhöhung des Personalbestandes im Geschäftsjahr 2008 zurückzuführen. Die Anzahl der Beschäftigten ist bei der Asset AG von durchschnittlich 9 Mitarbeiter im Jahr 2007 auf 14 Mitarbeiter im Jahr 2008 angestiegen. Der durchschnittliche Personalbestand des Konzerns hat sich insgesamt um 15 Mitarbeiter auf 84 zum Jahresende erhöht.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden dem Vorstand Vergütungen (vor Verbindlichkeitsverrechnung) von insgesamt TEUR 1.161 (Vorjahr: TEUR 870) gewährt, davon entfallen TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 226) auf die von aktuellen Vorstandsmitgliedern gehaltenen Optionen. Demgegenüber wurde die Rückstellung für Optionen auf Grund der Wertminderung in Höhe von TEUR 388 aufgelöst. Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 314 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB, sind im Lagebericht angegeben.

7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen betreffen vornehmlich die ausgewiesenen Immobilien und in geringem Umfang Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens. Die Abschreibungen sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich um TEUR 8.298 von TEUR 19.777 auf TEUR 28.075 gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die ganzjährige Einbeziehung von Immobilien, die in 2007 unterjährig erworben bzw. in 2008 erstmalig konsolidiert wurden, zurückzuführen.

8. Ergebnis aus Immobilienverwaltungsgebühren

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

in TEUR	2008	2007
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	992	1.942
DIC Hamburg Portfolio GmbH	429	349
DIC HI Portfolio GmbH	549	199
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	225	168
DIC MSREF Weißfrauenstraße GmbH	147	110
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	44	47
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	47	28
DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH	174	0
DIC MSREF Berlin GmbH (eBay)	6	0
DIC MSREF Frasca Portfolio GmbH	33	0
ARCA 7. Vermögens- und Verwaltungs GmbH	132	0
Hauptpost Erfurt GmbH & Co. KG	28	18
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Coburg GmbH	15	9
Konzernexterne Kunden der DIC ONSITE GmbH	313	425
Gesamt	3.134	3.295

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

9. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2008	2007
Fremdwährungsgewinne	0	191
Auflösung von Rückstellungen	237	179
Versicherungsentschädigungen	89	81
Erträge aus geldwerten Vorteilen	173	80
Sonstige	442	83
Gesamt	941	614

Die sonstigen Erträge beinhalten insbesondere Erträge aus der Einziehung von wertberechtigten Forderungen sowie Weiterbelastungen aus Renovierungen. Die Rückstellungsaufösungen betreffen ausschließlich ausstehende Rechnungen des Jahres 2007.

10. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der Posten beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen für Fortbildungsaktivitäten, Kurier- und Übersetzungsdienste sowie übrige Aufwendungen der allgemeinen Organisation sowie die in diesem Jahr in Höhe von TEUR -464 angefallenen Fremdwährungsverluste aus der stichtagsbezogenen Bewertung zweier Bankdarlehen in Schweizer Franken (Nominalbetrag per 31. Dezember 2008 CHF 9.614.954,35), die im Jahr 2003 von den Gesellschaften Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG bzw. DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG aufgenommen wurden.

11. Gewinne aus Entwicklungsprojekten

Der Posten beinhaltet im Vorjahr den anteiligen Gewinn aus dem Entwicklungsprojekt in der Hasengasse (Stadtbibliothek), Frankfurt am Main. Die Immobilie wurde mit Vertrag vom 19. Dezember 2005 verkauft. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 1. Juli 2007.

12. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 7.941 von TEUR 17.731 auf TEUR 9.790 vermindert. Der Rückgang lässt sich vor allem auf die Zurückhaltung des Marktes bei Immobilieninvestitionen im Zusammenhang mit den volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückführen.

Im Jahr 2008 veräußerte die Gesellschaft insgesamt neun Einzelimmobilien. Unter anderem wurden eine Einzelimmobilie und ein Objekt aus dem Odin-Portfolio mit einem Gesamtgewinn von TEUR 5.602, zwei Objekte aus dem Augusta-Portfolio, mit denen ein Gewinn in Höhe von TEUR 2.911 erzielt werden konnte, sowie zwei Objekte aus dem Berlin-Portfolio mit einem Gewinn von TEUR 1.437 veräußert.

Im Geschäftsjahr 2007 erzielte die Gesellschaft vor allem durch den Verkauf von größeren Objekteinheiten (zehn Immobilien in einem Portfolio) sowie Anteilsverkäufen ihre Gewinne.

Von den Verkaufserlösen wurden TEUR 517 (im Vorjahr TEUR 1.049) Verkaufskosten abgesetzt.

13. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

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

in TEUR	2008	2007
DIC Opportunistic GmbH	330	4.935
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	547	1.170
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	313	899
DIC MSREF Weißfrauenstraße GmbH	1.567	789
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	646	550
DIC Development GmbH	-2	-1
DIC MainTor Beteiligungs GmbH	-3	0
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	5.362	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	8.760	8.342

Aus dem DIC MSREF Hamburg Portfolio wurden per Notarvertrag vom 22.12.2008 zwei Objekte veräußert, deren wirtschaftlicher Übergang auf den Erwerber erst am 31.03.2009 bzw. innerhalb des Jahres 2009 stattfinden wird.

14. Finanzergebnis

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2008	2007
Zinserträge	7.003	8.756
Zinsaufwendungen	-82.007	-53.423
	-75.004	-44.667

Insgesamt erhöhte sich das negative Finanzergebnis im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 30.337 von TEUR -44.667 auf TEUR -75.004.

Der Anstieg der Zinsaufwendungen um TEUR 28.584 (53%) ist überwiegend durch die Ende 2007 vorgenommene Finanzierung zum Erwerb des Dolphin- und des Value6-Portfolios sowie durch den Erwerb des Forum-Portfolios Anfang 2008 bedingt.

Das ausgewiesene Finanzergebnis beinhaltet einen Aufwand von TEUR 334 (im Vorjahr Ertrag in Höhe von TEUR 436) aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten (Zinsswaps) zum beizulegenden Zeitwert.

15. Ertragsteuern

in TEUR	2008	2007
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-5.232	-6.220
Latenter Steueraufwand	683	-1.386
Gesamtertragsteueraufwand	-4.549	-7.606

Die laufenden Ertragsteuern betreffen die steuerpflichtigen Gewinne konsolidierter Tochtergesellschaften und der DIC Asset AG. Der laufende Steueraufwand setzt sich hierbei im Wesentlichen aus Körperschaftsteuern inkl. Solidaritätszuschlag (TEUR 4.187) sowie aus Gewerbeertragsteuern (TEUR 1.045) zusammen. Die körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge der DIC Asset AG wurden vollständig aufgebraucht, dadurch erhöhte sich der Aufwand für Körperschaftssteuer im Geschäftsjahr entsprechend. Die DIC Asset AG weist zum 31. Dezember 2008 noch einen steuerlichen Verlustvortrag für Zwecke der Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 2.354 aus. Aufgrund der Nutzung gewerbesteuerlicher Verlustvorträge entfielen auf die Konzernobergesellschaft nur in geringem Umfang laufende Gewerbesteuer aufwendungen (TEUR 246).

Die Verminderung des Aufwands für laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ist in erster Linie auf die Besteuerung der Konzernobergesellschaft DIC Asset AG zurückzuführen. Die latenten Steuern resultieren aus zeitlichen Differenzen zwischen Steuerbilanzwerten und IFRS-

Bilanzwerten sowie aus bestehenden ertragsteuerlichen Verlustvorträgen und Zinsvorträgen der Zinsschranke. Die latenten Steuern werden auf der Basis der Steuersätze ermittelt, die zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. gelten werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurden neben dem Körperschaftsteuersatz von 15% und dem Solidaritätszuschlag von 5,5% gesellschaftsspezifische Gewerbeertragsteuersätze berücksichtigt.

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

in TEUR	2008	2007
Latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge	+2.577	-2.327
Latente Steuern aus Immobilienbewertung	-2.460	+1.107
Latente Steuern auf Derivate	+107	-196
Latente Steuern aus Percentage-of-Completion-Bewertung	0	+306
Latente Steuern auf Eigenkapitaltransaktionskosten	0	-159
Latente Steuern auf übrige Anpassungen	+459	-117
Gesamt	+683	-1.386

Die latenten Steueransprüche und -schulden sind folgenden Bilanzpositionen zuzuordnen:

in TEUR	31.12.2008		31.12.2007	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Verlustvorträge	5.824	0	3.247	0
Investment Properties	238	7.060	191	4.432
Derivate	6.663	0	1.677	4.761
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	0	18	0	236
Übrige	375	353	0	219
Summe	13.100	7.431	5.115	9.648

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

in TEUR	2008	2007
Konzernergebnis vor Steuern	29.722	43.716
Anzuwendender gesetzlicher Steuersatz	31,93%	40,14%
Erwarteter Steueraufwand	9.489	17.548
Steuersatzabweichungen		
Effekte aus Hebesatzdifferenzen, Staffeltarifen*, Freibeträgen (Gewerbsteuer)	-276	-13
Unterschied latenter Steuersatz / Ertragsteuersatz*	-1.326	-1.349
* gilt nur 2007		
Steuereffekte aus Abweichungen in der steuerlichen Bemessungsgrundlage		
Effekte aus nicht steuerwirksamen Konzernverlusten	550	2.463
Effekte aus steuerlichen Mehrabschreibungen des Immobilienvermögens	-1.004	-414
Effekte aus der erweiterten Kürzung bei Erträgen aus Immobilienverwaltung	-2.131	-2.000
Effekte aus steuerlichen Ergebnissen aus Tochter-Personengesellschaften	43	229
Effekte aus steuerfreien Finanzanlagenverkäufen (95% steuerfrei)	-2.771	-8.297
Effekte aus nichtabzugsfähigen Zinsaufwendungen	163	0
Konsolidierungsmaßnahmen ohne latente Steuer	-15	726
Effekte aus steuerlichen Verlustvorträgen	43	-198
Permanente Differenzen	611	546
Sonstige Abweichungen	-451	-54
Ansatz latenter Steuern	1.245	-1.475
Aperiodische Effekte	379	-106
Tatsächlicher Gesamtsteueraufwand	4.549	7.606

Der anzuwendende Soll-Steuersatz wurde auf Basis der in Deutschland geltenden Steuersätze 2008 und 2007 ermittelt. Hierbei wurde ein Steuersatz von 31,925% zugrundegelegt. Dieser ermittelt sich aus einem nominalen Körperschaftsteuersatz inkl. Solidaritätszuschlag von 15,825% und einem nominalen Gewerbesteuersatz von 16,10%. Der Gewerbesteuersatz basiert auf einem Hebesatz von 460% der Stadt Frankfurt am Main. Die Gewerbesteuer ist ab 2008 nicht mehr von der steuerlichen Bemessungsgrundlage abzugsfähig. Die nominalen Steuersätze entsprechen somit den tatsächlichen Steuersätzen.

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

16. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn

Den Minderheitenanteilen zustehende Gewinne von TEUR 96 (im Vorjahr TEUR 49) wurden aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres den Minderheitenanteilen des Eigenkapitals gutgeschrieben. Die vollständige Entwicklung der Minderheitenanteilen zustehenden Gewinne/Verluste ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

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

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

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

Ergebnis je Aktie	2008	2007
Konzernüberschuss nach Anteilen Dritter (Euro)	25.078.333	36.060.714
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	31.192.545	28.737.500
Unverwässertes (= verwässertes) Ergebnis je Aktie (Euro)	0,80	1,25

Die in 2008 und 2007 bezahlte Dividende für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr betrug TEUR 51.727 (Euro 1,65 pro Aktie) bzw. 21.375 (Euro 0,75 pro Aktie).

Für 2008 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von Euro 0,30 pro Aktie (TEUR 8.963) zu beschließen. Die gesamte Dividende wird der Kapitalertragsteuer unterliegen. Diese beläuft sich voraussichtlich auf TEUR 1.891. In diesem Konzernabschluss wird diese Dividende gemäß IAS 10 nicht als Verbindlichkeit bilanziert.

Der auszuschüttende Betrag berücksichtigt die von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien, die gemäß § 71b AktG nicht dividendenberechtigt sind. Bis zur Hauptversammlung kann sich durch den weiteren Erwerb eigener Aktien oder durch die Veräußerung oder Einziehung eigener Aktien die Zahl der dividendenberechtigten Aktien vermindern oder erhöhen. In diesem Fall wird bei unveränderter Ausschüttung von Euro 0,30 je dividendenbe-

rechtigter Aktie der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Beschlussvorschlag unterbreitet.

In Anlehnung an die Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) wird im Folgenden der Netto-Vermögenswert (Net Asset Value – NAV) zum 31. Dezember 2008 und 31. Dezember 2007 berechnet:

in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Buchwert der Immobilien	2.022.920	1.851.253
Wertdifferenz zum Zeitwert	-95.125	81.734
Marktwert der Beteiligungen	32.739	54.507
+/- sonstige Aktiva abzüglich sonstige Passiva	108.340	193.736
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	-1.574.534	-1.457.442
Minderheitenanteile	-1.537	-1.574
NAV	492.803	722.214
Latente Steuer auf Differenz Zeitwert/Buchwert	6.011	-21.142
NNAV	498.814	701.072
Wertdifferenz zum Zeitwert der Nettokreditverbindlichkeiten	-27.089	18.381
NNNAV	471.725	719.453
Anzahl Aktien in Mio. zum Bilanzstichtag	30,37	31,35
NAV/Anteil	16,23	23,04
NNAV/Anteil	16,43	22,36
NNNAV/Anteil	15,53	22,95

Zum Bilanzstichtag waren aufgrund der Eigenanteile der DIC Asset AG in Höhe von 982.599 Stück insgesamt 30.367.400 Stück Aktien gewinnbezugsberechtigt. Die eigenen Anteile werden gem. IAS 32 AG 36 nicht als Vermögensgegenstand ausgewiesen, sondern direkt beim Eigenkapital in Abzug gebracht.

■ ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

18. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	2008	2007
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	1.879.945	1.101.579
Zugänge aus Erwerb	235.592	887.867
Zugänge aus nachträglichen Anschaffungskosten	4.290	1.733
Abgänge	41.857	111.234
Stand 31.12.	2.077.970	1.879.945
Abschreibungen		
Stand 01.01.	28.692	15.097
Zugänge	27.940	19.646
Abgänge	1.582	6.051
Stand 31.12.	55.050	28.692
Buchwert 31.12.	2.022.920	1.851.253
Buchwert 01.01.	1.851.482	1.086.482
Marktwert	1.926.621	1.932.987

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Transaktionskosten werden in die erstmalige Bewertung mit einbezogen. Bei der Folgebewertung wird das Anschaffungskostenmodell nach IAS 40.56 gewählt.

Dabei werden die Investment Properties nach den Vorschriften des IAS 16 bewertet, d.h. zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Zuschreibungen.

Die zusätzlich ermittelten Marktwerte (beizulegenden Zeitwerte) der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien basieren vollständig auf den Ergebnissen des zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Gutachters Cushman & Wakefield, der eine Bewertung nach international anerkannten Standards vorgenommen hat. Diese basiert auf den abgezinnten künftigen Einnahmeüberschüssen (DCF-Methode).

Für die Durchführung von Impairmenttests auf Investment Properties gemäß IAS 36 werden die zusammengefassten Buchwerte für Grund und Boden und Gebäude den gutachterlich ermittelten Marktwerten der Objekte gegenübergestellt. Der Vergleich erfolgt auf Basis der Brutomarktwerte, d.h. ohne die Transaktionskosten, die im Falle von tatsächlichen Veräußerungen anfallen können.

Darüber hinaus sind bei der Ermittlung der Vergleichswerte unternehmensindividuelle Parameter verwendet worden, welche den Nutzungswert der Immobilien innerhalb der unternehmerischen Verwendung berücksichtigen.

In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind zum Jahresende noch fünf Immobilien mit einem Gesamtvolumen von Euro 8,5 Mio. enthalten, die per Notarvertrag vom Dezember 2008 bereits veräußert wurden, deren wirtschaftlicher Übergang auf den Erwerber aber erst im Januar 2009 erfolgt. Aufgrund der Geringfügigkeit dieses Postens bezogen auf das Immobilienportfolio wurde auf eine Umgliederung gem. IFRS 5 verzichtet.

19. Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	2008	2007
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	526	238
Zugänge	273	337
Abgänge	51	49
Stand 31.12.	748	526
Abschreibungen		
Stand 01.01.	46	33
Zugänge	112	62
Abgänge	51	49
Stand 31.12.	107	46
Buchwert 31.12.	641	480
Buchwert 01.01.	480	205

20. Anteile an assoziierten Unternehmen

in TEUR	2008		2007	
	Kapital- anteil	Buch- wert	Kapital- anteil	Buch- wert
Beteiligung an:				
DIC MSREF Weißfrauenstraße GmbH*	20,0%	0	20,0%	2.961
MainTor Zweite GmbH & Co. KG	40,0%	9.862	–	–
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	20,0%	2.657	20,0%	2.344
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	20,0%	3.134	20,0%	2.267
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	20,0%	2.102	20,0%	2.254
MainTor Verwaltungs GmbH	40,0%	8	–	–
DIC Development GmbH	20,0%	7	20,0%	9
DIC Opportunistic GmbH	20,0%	638	20,0%	18.605
DIC Hamburg Portfolio GmbH	1,2%	104	1,2%	331
DIC HI Portfolio GmbH	1,2%	124	1,2%	657
DIC BW Portfolio GmbH	1,2%	72	1,2%	14
	18.708		29.442	

* mittelbar

21. Beteiligungen

Der Ansatz von TEUR 241 betrifft unverändert zum Vorjahr eine Beteiligung mit 5,4% der Anteile an der ING LPFE Bodenfeld GmbH & Co. KG. Der beizulegende Zeitwert des zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögens-

wertes war mangels vorhandener Börsen- oder Marktpreise nicht verlässlich bestimmbar. Auf eine Bewertung mittels Diskontierung der erwarteten Cashflows wurde aufgrund nicht verlässlich bestimmbarer Cashflows verzichtet. Die Bilanzierung erfolgte deshalb zu Anschaffungskosten.

22. Derivate

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

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivativen Finanzinstrumente:

in TEUR	31.12.2008		31.12.2007	
	Nominal- volumen	Zeit- wert	Nominal- volumen	Zeit- wert
Aktiva				
Zinssicherungs- kontrakte (Swaps)	0	0	449.238	15.080
Passiva				
Zinssicherungs- kontrakte (Swaps)	982.035	41.462	540.495	5.310

Die Buchwerte der Derivate entsprechen den Marktwerten. Es existieren aktuell keine wesentlichen Bonitätsrisiken, da alle derivativen Finanzinstrumente nur mit Großbanken abgeschlossen werden.

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

in TEUR	31.12.2008		31.12.2007	
	Nominal- volumen	Zeit- wert	Nominal- volumen	Zeit- wert
Aktiva				
DIC AP Portfolio GmbH	0	0	395.500	14.352
DIC Objekt Braunschweig GmbH	0	0	12.788	449
DIC Objekt Nürnberg GmbH	0	0	22.024	150
DIC Objekt Hannover GmbH	0	0	18.926	129
	0	0	449.238	15.080
Passiva				
DIC AP Portfolio GmbH	373.500	11.869	0	0
DIC Objekt Braunschweig GmbH	12.610	149	0	0
DIC Objekt Nürnberg GmbH	22.024	891	0	0
DIC Objekt Hannover GmbH	18.926	765	0	0
DIC OP Portfolio GmbH	225.000	12.025	230.000	2.793
DIC VP Portfolio GmbH	86.500	5.688	86.500	1.289
DIC 26 Portfolio GmbH	98.000	5.208	95.000	507
DIC RMN Portfolio GmbH	37.350	1.631	22.370	301
DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH (anteilig)	51.500	495	50.000	260
DIC DP Portfolio GmbH	48.000	2.497	48.000	149
DIC Objekt Köln 1 GmbH	8.625	244	8.625	11
	982.035	41.462	540.495	5.310

Zum 31. Dezember 2008 sind die negativen Marktwerte nach Abzug latenter Steuern mit TEUR 39.521 (Vorjahr TEUR 3.497) im Eigenkapital abgegrenzt. Die Zinssicherungskontrakte haben Laufzeiten zwischen einem und sieben Jahren.

Bei den unter Passiva ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumenten für die RMN-Portfolio GmbH handelt es sich um zwei (Vorjahr: drei) Zinssicherungskontrakte, die im Jahr 2002 abgeschlossen wurden und zum Teil bis zum Ende 2011 laufen. Bei diesen Kontrakten werden die Regeln des Hedge Accountings nicht angewandt. Dementsprechend werden die Aufwendungen und Erträge aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Zinssicherungskontrakte ergebniswirksam erfasst (vgl. hierzu die Erläuterung unter 15. Finanzergebnis).

Im Geschäftsjahr 2008 bestanden bei den Beteiligungsgesellschaften, an denen die DIC Asset AG mittelbar und unmittelbar zu 20% beteiligt ist, Zinssicherungskontrakte über ein Nominalvolumen von insgesamt TEUR 780.575 (Vorjahr: TEUR 954.812) zur Absicherung der zukünftigen variablen Cashflows. Die Objektgesellschaften zahlen Festzinssätze zwischen 3,175% und 4,70% und erhalten eine

Verzinsung in Höhe des 3-Monats-Euribor Zinssatzes. Die Aufwendungen und Erträge aus der Absicherung der zukünftigen Zahlungsströme werden von den Objektgesellschaften erfolgsneutral im Eigenkapital abgegrenzt. Die DIC Asset AG weist ihren Anteil an den unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen ausgewiesenen Veränderungen von TEUR -6.032 (Vorjahr TEUR 144) nach Abzug latenter Steuern im Konzerneigenkapital gemäß IAS 28.39 aus.

23. Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	2008	2007
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	384	696
Zugänge	0	91
Abgänge	0	403
Stand 31.12.	384	384
Amortisation		
Stand 01.01.	155	379
Zugänge	33	69
Abgänge	0	293
Stand 31.12.	188	155
Buchwert 31.12.	196	229
Buchwert 01.01.	229	317

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

24. Sonstige Anlagevermögen

Der Ausweis des Vorjahres betraf den nicht quotall konsolidierten langfristigen Anteil eines von der DIC Asset AG an die DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH gewährten Darlehens. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2009. Im Berichtsjahr wurde das Darlehen unter Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen ausgewiesen.

25. Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien

Der Posten beinhaltet hauptsächlich Kaufpreisforderungen aus dem zum Jahresende 2008 verkauften Objekt Neumarkt (TEUR 18.965).

Die im Vorjahr ausgewiesenen Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien betrafen den Verkauf von 31 Frasca-Objekten (TEUR 197), den Verkauf von den zehn Objekten des Mustang-Portfolios (TEUR 535) sowie Verkäufe aus dem DIC MSREF Berlin Portfolio (anteilig TEUR 421).

26. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Im Geschäftsjahr 2008 wurden Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 401 (2007: TEUR 91) gebildet. Zum Bilanzstichtag bestanden keine weiteren überfälligen, nicht wertberichtigten Forderungen.

27. Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen

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

		31.12.2008		31.12.2007	
		Forde- rungen	Verbindlich- keiten	Forde- rungen	Verbindlich- keiten
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	a)	19.163	0	18.840	0
DIC Opportunistic GmbH	b)	21.672	0	0	0
DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH	c)	2.352	1.750	3.932	0
MSREF Sparks B.V.	a)	1.937	0	2.054	0
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	b)	1.665	0	1.868	0
DIC MSREF FF Südwest GmbH	b)	1.185	0	1.698	0
DIC Hamburg Portfolio GmbH	b)	8.342	81	1.674	61
DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH	c)	4.081	0	1.568	195
DIC MSREF Weißfrauenstraße GmbH	c)	104	0	1.471	0
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	b)	1.629	0	1.284	0
MSREF V Lupine B.V.	a)	0	0	1.132	4.471
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	a)	421	400	950	0
DIC MSREF Berlin GmbH	c)	766	300	630	0
DIC Capital Partners (Europe) GmbH	a)	0	0	403	10
DIC HI Portfolio GmbH	b)	616	0	187	377
DIC Projekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG	a)	9	114	8	114
MSREF V Daffodil Holding B.V.	a)	2	792	2	630
MSREF Quick GmbH & Co. Verwaltungs KG	a)	0	2.315	0	4.110
DIC Projektentwicklung GmbH & Co. KG	a)	39	172	0	277
MainTor zweite Beteiligungs KG	b)	12.248	0	0	0
FAY Asset Management Holding GmbH	b)	0	150	0	225
Sonstige		146	427	20	13
Summe		76.377	6.501	37.721	10.483

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

b) Nahe stehendes Unternehmen gemäß IAS 24.9b

c) Nahe stehendes Unternehmen gemäß IAS 24.9c

In 2007 hat die DIC Asset AG 74,9% der DIC ONSITE GmbH von der FAY Asset Management Holding GmbH erworben. Im Rahmen des Erwerbs wurde mit dem Verkäufer eine Garantiedividende vereinbart, die gemäß IAS abgezinst als Verpflichtung beim Verkäufer zu passivieren ist. Gleichzeitig stellt diese Verpflichtung eine Erhöhung des Kaufpreises dar. Auf eine Abzinsung wurde wegen der geringen Höhe verzichtet.

28. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis betrifft anrechenbare Steuern und Rückforderungen an Körperschaftsteuer.

29. Sonstige Forderungen

in TEUR	2008	2007
Zinsabgrenzung	492	1.055
Kautionen	762	432
Umsatzsteuer	575	405
Forderungen „Mietfreie Zeit“	350	0
Debitorische Kreditoren	70	198
Übrige	422	385
	2.671	2.475

30. Sonstige Vermögenswerte

Der Posten beinhaltet vorausbezahlte Erbbauzinsen TEUR 1.676 (Vorjahr: TEUR 1.360) sowie andere vorausbezahlte Kosten.

31. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

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

32. Eigenkapital

a. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Muttergesellschaft DIC Asset AG beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 31.350. Es ist eingeteilt in 31.349.999 auf den Inhaber lautende Stammaktien in Form von Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je Euro 1,00.

b. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Juni 2007 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 5. Juni 2012 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um bis zu Euro 14.250.000,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Den Aktionären ist dabei ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der

Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszu-schließen:

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

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

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

Das genehmigte Kapital beträgt nach teilweiser Inanspruchnahme durch Beschluss des Aufsichtsrats und des Vorstands vom 19. November 2007 zum 31. Dezember 2008 noch EUR 11.400.001,00.

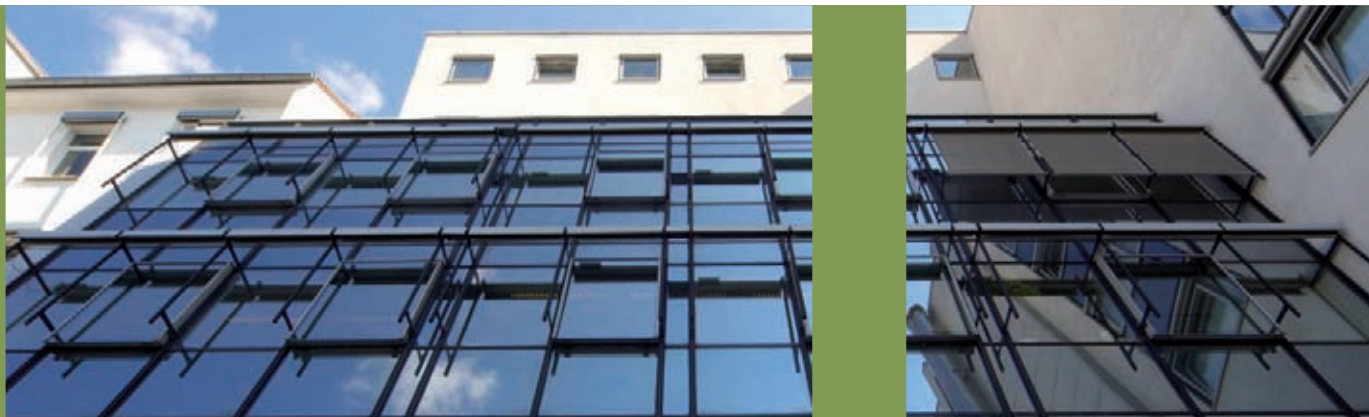
c. Bedingtes Kapital (I)

Gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Mai 2008 ist das Grundkapital um bis zu EUR 7.837.499,00, eingeteilt in bis zu Stück 7.837.499 auf den Inhaber lautende Aktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital I/2008).

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Options- oder Wandlungsrechten bzw. die zur Wandlung bzw. Optionsausübung Verpflichteten aus Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die von der DIC Asset AG oder einer Konzerngesellschaft der DIC Asset AG im Sinne von § 18 AktG, an der die DIC Asset AG unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, aufgrund der von der Hauptversammlung vom 14. Mai 2008 unter

Tagesordnungspunkt 8 beschlossenen Ermächtigung ausgegeben bzw. garantiert werden, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder, soweit sie zur Wandlung bzw. Optionsausübung verpflichtet sind, ihre Verpflichtung zur Wandlung bzw. Optionsausübung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem den Vorgaben dieser Ermächtigung entsprechenden Options- bzw. Wandlungspreis:

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



Ludwigshafen, Ludwigplatz

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

– Im Falle der Begebung von Schuldverschreibungen, die ein Wandlungsrecht gewähren, aber keine Wandlungspflicht bestimmen, entspricht der Wandlungspreis 125% des Referenzkurses.

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

- falls der volumengewichtete Durchschnittskurs der Aktie der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder einem entsprechenden Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den 20 Börsenhandelstagen

endend mit dem dritten Handelstag entweder vor Fälligkeit der Schuldverschreibungen oder im Falle eines Übernahmeangebots mit dem dritten Handelstag vor dem Wandlungstag bzw. dem Options-tag („Durchschnittskurs“)

- geringer oder gleich dem Referenzkurs ist, dem Referenzkurs,
- größer als der Referenzkurs und kleiner 118% des Referenzkurses ist, dem Durchschnittskurs,
- größer oder gleich 118% des Referenzkurses ist, 118% des Referenzkurses.

• Ungeachtet vorstehender Bestimmungen 118% des Referenzkurses, falls die Inhaber oder Gläubiger der Schuldverschreibungen vor Eintritt der Wandlungs- oder Optionspflicht von einem bestehenden Wandlungs- oder Optionsrecht Gebrauch machen.

• Ungeachtet vorstehender Bestimmungen dem Referenzkurs, sofern der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats in Übereinstimmung mit den Bedingungen der Schuldverschreibungen zur Abwendung eines unmittelbaren schweren Schadens von der Gesellschaft eine vorzeitige Wandlung veranlasst.

Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie aufgrund der Ausübung von Op-

tions- oder Wandlungsrechten bzw. der Erfüllung von Options- oder Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

d. Bedingtes Kapital II/2008

Gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Mai 2008 ist das Grundkapital um weitere bis zu EUR 7.837.499,00, eingeteilt in bis zu Stück 7.837.499 auf den Inhaber lautende Aktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital II/2008).

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Options- oder Wandlungsrechten bzw. die zur Wandlung bzw. Optionsausübung Verpflichteten aus Options- oder Wandlungsschuldverschreibungen, die von der DIC Asset AG oder einer Konzerngesellschaft der DIC Asset AG im Sinne von § 18 AktG, an der die DIC Asset AG unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, aufgrund der von der Hauptversammlung vom 14. Mai 2008 unter Tagesordnungspunkt 9 beschlossenen Ermächtigung II ausgegeben bzw. garantiert werden, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder, soweit sie zur Wandlung bzw. Optionsausübung verpflichtet sind, ihre Verpflichtung zur Wandlung bzw.

Optionsausübung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem den Vorgaben dieser Ermächtigung II entsprechenden Options- bzw. Wandlungspreis:

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

– Im Falle der Begebung von Schuldverschreibungen, die ein Wandlungsrecht gewähren, aber keine Wandlungspflicht bestimmen, entspricht der Wandlungspreis 130% des Referenzkurses.

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

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

- geringer oder gleich dem Referenzkurs ist, dem Referenzkurs,
- größer als der Referenzkurs und kleiner 120% des Referenzkurses ist, dem Durchschnittskurs,
- größer oder gleich 120% des Referenzkurses ist, 120% des Referenzkurses.

- Ungeachtet vorstehender Bestimmungen 120% des Referenzkurses, falls die Inhaber oder Gläubiger der Schuldverschreibungen vor Eintritt der Wandlungs- oder Optionspflicht von einem bestehenden Wandlungs- oder Optionsrecht Gebrauch machen.

- Ungeachtet vorstehender Bestimmungen dem Re-

ferenzkurs, sofern der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats in Übereinstimmung mit den Bedingungen der Schuldverschreibungen zur Abwendung eines unmittelbaren schweren Schadens von der Gesellschaft eine vorzeitige Wandlung veranlasst.

Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie aufgrund der Ausübung von Options- oder Wandlungsrechten bzw. der Erfüllung von Options- oder Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

e. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt wie im Vorjahr TEUR 528.450.

f. Hedging-Rücklage

Die Rücklage beinhaltet Verluste aus Cashflow-Hedge-Verträge von Tochterunternehmen nach Abzug latenter Steuern von TEUR 6.561 (Vorjahr: TEUR 902) in Höhe von TEUR 34.366 (Vorjahr Gewinn: TEUR 3.497) sowie Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen nach Abzug anteiliger latenter Steuern TEUR 84 (Vorjahr: TEUR 21) in Höhe von TEUR 5.155 (Vorjahr Gewinn: TEUR 144) (vgl. 22. Derivate).

g. Rücklage für eigene Anteile

Die im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms erworbenen eigenen Anteile (982.599 Stück) führen gem. IAS 32 AG 36 zu einer Rücklage für eigene Anteile von TEUR -4.977, die vom Eigenkapital abzusetzen ist.

33. Langfristige verzinsliche Finanzschulden

Die Zeitwerte der festverzinslichen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cashflows, die mit Zinssätzen aus der Zinsstrukturkurve per 31.12.2008 ermittelt wurden. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde gem. IAS 39 AG 78 zudem die aktuelle Marktentwicklung berücksichtigt, dass sich die Marge von 0,88% auf 1,25% bei den Finanzinstrumenten erhöht hat.

Die Buchwerte variabel verzinslicher Finanzschulden entsprechen annähernd den Zeitwerten. Die Fristigkeiten der variablen und festverzinslichen Finanzschulden stellen sich wie in unten aufgeführter Tabelle dar.

Bei den variabel verzinslichen Finanzschulden erfolgte eine laufende Zinsanpassung. Die Zinsanpassungstermine basieren auf 1- oder 3-Monats-Euribor zuzüglich einer durchschnittlichen Marge von 0,88% (im Vorjahr: 0,83%). Die festverzinslichen Finanzschulden werden mit einem Durchschnittszins von rd. 5,08% (im Vorjahr: 5,19%) verzinst.

Die verzinslichen Finanzschulden sind im Berichtsjahr wie im Vorjahr mit Ausnahme einer Verbindlichkeit gegenüber der Provinzial Rheinland Lebensversicherung AG von TEUR 10.000 (im Vorjahr TEUR 11.250) sämtlich durch Grundschulden besichert. Zur Besicherung des Darlehens von der Provinzial Rheinland Lebensversicherung AG wurden die Rechte und Ansprüche aus den Anteilen am Grund- bzw. Stammkapital der Objektgesellschaften des Fraspa-Portfolios erstrangig verpfändet.

in TEUR	31.12.2008		31.12.2007	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Langfristige (> 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinslich	145.848	145.848	173.937	173.937
Festverzinslich	1.408.904	1.431.788	1.267.618	1.252.030
	1.554.752	1.577.636	1.441.555	1.425.967
Kurzfristige (< 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinslich	2.753	2.753	6.232	6.232
Festverzinslich	17.030	21.236	9.655	6.862
	19.783	23.989	15.887	13.094
Gesamt	1.574.535	1.601.625	1.457.442	1.439.061

in TEUR	31.12.2008			31.12.2007		
	variabel verzinslich	fest verzinslich	fest verzinslich gew. Zinssatz	variabel verzinslich	fest verzinslich	fest verzinslich gew. Zinssatz
< 1 Jahr	2.753	17.030	5,03%	6.232	9.655	5,57%
1 - 5 Jahre	58.423	601.108	5,11%	49.889	444.143	5,37%
> 5 Jahre	87.425	807.796	4,96%	124.048	823.475	5,08%
Gesamt	148.601	1.425.934		180.169	1.277.273	

34. Sonstige langfristige Schulden

Im Jahr 2003 haben die Objektgesellschaften Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG und DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG jeweils ein Restdarlehen gegenüber der Hessischen Landesbank in Höhe von TEUR 14.500 bzw. TEUR 17.500 von der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA übernommen. Die Darlehen werden zu einem Satz von 4,5% verzinst und haben eine Restlaufzeit bis zum 30. Dezember 2009. Zur Zeit der Übernahme der Darlehen war der Marktzinssatz für ein ähnliches Darlehen mit ähnlicher Laufzeit 2,5%. Als Gegenleistung für die Übernahme des Restdarlehens wurden von der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA einmalige Zinsausgleichszahlungen von jeweils nominal TEUR 1.190 an die Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG und DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG geleistet. Diese Zahlungen werden über die Restlaufzeit der Darlehen ergebniswirksam erfasst. Zum Bilanzstichtag werden hierfür ausgewiesen:

in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Sonstige langfristige Schulden	13	692
Kurzfristiger Anteil sonstiger langfristiger Schulden*	339	339
	352	777

* siehe 38. Sonstige Verbindlichkeiten

35. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten ergeben sich aus:

in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Kaufpreisverbindlichkeit Forum-Portfolio	30.000	0
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.368	1.610
	34.368	1.610

36. Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.
Projektentwicklungskosten	9	0	0	0	9
Prozesskosten	17	17	0	25	25
	26	17	0	25	34

Bei den Projektentwicklungskosten handelt es sich um Projektentwicklungsleistungen für das Objekt der WACO Projektmanagement AG wie Maklerprovisionen, mögliche

Kosten für Mängelbeseitigungen sowie noch zu erbringende Leistungen für Mieter.

Mit ehemaligen und gegenwärtigen Aktionären der DIC Asset AG führt die Gesellschaft einzelne Rechtsstreitigkeiten, die auf Anfechtungs- und ähnliche Klagen einzelner Minderheitsaktionäre zurückgehen. Für die Kosten der Rechtsstreitigkeiten sind TEUR 25 zurückgestellt.

37. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Gewerbesteuer	2.172	2.456
Körperschaftsteuer	3.127	1.917
	5.299	4.373

38. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Umsatzsteuer	1.757	1.978
Mieterzuschuss DP Berlin	1.622	1.700
Erhaltene Anzahlungen auf Mieten	1.347	272
Kautionen	1.144	560
Tantiemen	688	466
Prüfungskosten	743	540
Anteilsbasierte Vergütungen	371	739
Grunderwerbsteuer	362	6.817
Zinsausgleich*	339	339
Kosten für Bewertungsgutachten	300	558
Ausstehende Rechnungen	472	1.704
Aufsichtsratsvergütungen	237	260
Urlaub	236	135
DP Betriebsnebenkosten	93	866
OP Ausbaukosten	0	1.474
Veräußerungskosten	0	52
Übrige	1.601	967
	11.312	19.427

*vgl. 34. Sonstige langfristige Schulden

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

Die erfolgsabhängige Vergütungsvereinbarung mit den Vorstandsmitgliedern wird von der Gesellschaft als aktienkursorientiertes Vergütungsmodell behandelt. Die drei Vorstandsmitglieder halten Optionen auf 225.000 so genannte „virtuelle Aktien“ der Gesellschaft. Voraussetzung für die Ausübung dieser Optionen ist der Ablauf von drei Dienstjahren als Vorstandsmitglied bei der DIC Asset AG. Die Gesellschaft schätzt den beizulegenden Zeitwert zum 31.12.2008 auf Euro 4,73 je Option für die Herren Höller und Koch auf die Altzusagen und Euro 4,21 bzw. Euro 2,52 auf die Neuzusagen des Jahres 2008 sowie auf Euro 2,63 je Option für Herrn Dr. Schäfer. Diese Einschätzung erfolgt unter Anwendung des Black-Scholes-Optionspreismodells.

Die wesentlichen Parameter für das Bewertungsmodell sind der Aktienpreis am Bilanzstichtag von Euro 6,22, der Ausübungspreis von Euro 2,90 für die Herren Höller und Koch bzw. Euro 20 für Herrn Dr. Schäfer und Herrn Koch, die Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrendite von 96% und der jährliche risikofreie Zinssatz von 1,59% bei den Altzusagen und 1,89% bei den neuen Vergütungsvereinbarungen für Herrn Höller und Herrn Koch aus dem Jahr 2008. Die Volatilität gemessen an der Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrenditen basiert auf statistischen Analysen der täglichen Aktienkurse der letzten zwei Jahre. Im Geschäftsjahr sind keine Wertsteigerungsrechte ausgeübt worden oder verfallen.

Die anteilsbasierte Vergütung, die im Berichtsjahr mit TEUR -367 ertragswirksam erfasst wurde, ist als Transaktion mit einer nahe stehenden Person i.S.d. IAS 24.9d anzusehen. Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 314 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB, sind im Lagebericht angegeben.



Frankfurt, Königsberger Straße, Lighthouse



39. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

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

in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2008	Wertansatz nach IAS 39			Fair Value 31.12.2008
			(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	
AKTIVA						
Beteiligungen	AfS	241	241			241
Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.*	0				0
Sonstiges Anlagevermögen	LaR	0				0
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	LaR	19.639	19.639			19.639
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	8.972	8.972			8.972
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	LaR	76.377	76.377			76.377
Sonstige Forderungen	LaR	2.671	2.671			2.671
Sonstige Vermögenswerte	LaR	2.247	2.247			2.247
Flüssige Mittel	LaR	46.417	46.417			46.417
PASSIVA						
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.554.752	1.554.752			1.577.636
Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.	41.462		40.828	634	41.462
Sonstige langfristige Schulden	FLAC	13	13			13
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	19.783	19.783			23.989
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	34.368	34.368			34.368
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	FLAC	6.501	6.501			6.501
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	11.312	11.312			11.312

* Siehe dazu ausführlich Ziffer 22.

Die entsprechenden Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2007	Wertansatz nach IAS 39			Fair Value 31.12.2007
			(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	
AKTIVA						
Beteiligungen	AfS	241	241			n.a.
Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.	15.080		15.080		15.080
Sonstiges Anlagevermögen	LaR	2.500	2.500			2.500
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	LaR	1.153	1.153			1.153
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	6.874	6.874			6.874
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	LaR	37.721	37.721			37.721
Sonstige Forderungen	LaR	2.475	2.475			2.475
Sonstige Vermögenswerte	LaR	1.783	1.783			1.783
Flüssige Mittel	LaR	165.281	165.281			165.281
PASSIVA						
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.441.555	1.441.555			1.425.967
Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.	5.310		5.009	301	5.310
Sonstige langfristige Schulden	FLAC	438	438			438
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	15.887	15.887			13.094
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.610	1.610			1.610
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	FLAC	10.483	10.483			10.483
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	19.427	19.427			19.427

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

in TEUR	2008	2007
Darlehen und Forderungen (LaR)	0	-104
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC)	634	301

Nettogewinne bzw. -verluste aus Darlehen und Forderungen enthalten Veränderungen in den Wertberichtigungen, Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung sowie Zahlungseingänge und Wertaufholungen auf ursprünglich abgeschriebene Darlehen und Forderungen. Nettogewinne bzw. -verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten setzen sich aus Gewinnen oder Verlusten aus der Ausbuchung und dem ineffektiven Teil aus Fair-Value-Hedges zusammen.

Erläuterung zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt in den Geschäftsjahren 2008 und 2007 Herkunft und Verwendung der Geldströme. Entsprechend IAS 7 Cash Flow Statements werden Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit sowie aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Die Zahlungsmittel der Kapitalflussrechnung umfassen alle in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mittel, d. h. Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind. Die Zahlungsmittel unterliegen zum 31. Dezember 2008 keinen Verfügungsbeschränkungen.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt, der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Jahresüberschuss vor gezahlten Zinsen und Ertragsteuern indirekt abgeleitet. Die im Mittelzufluss aus der betrieblichen Tätigkeit enthaltenen gezahlten und erhaltenen Zinsen sowie gezahlten Ertragsteuern werden gesondert ausgewiesen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist geprägt durch die Aufnahme von langfristigen Darlehen, insbesondere zur Finanzierung des Erwerbs des Forum-Portfolios (Euro 102 Mio.), dem Mittelabfluss zur Tilgung von Darlehen (Euro 23,6 Mio.), der Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2007 (Euro 51,7 Mio.) und dem Erwerb von eigenen Anteilen (Euro 5 Mio.).

Die Investitionstätigkeit umfasst neben Cashflows aus Zu- und Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auch Cashflows aus Zu- und Abgängen von Betriebs- und Geschäftsausstattung, Anteilen an assoziierten Unternehmen, Beteiligungen sowie immateriellen Vermögenswerten. Ebenfalls werden hierunter Cashflows aus der Ausreichung und Tilgung von kurzfristigen Darlehen ausgewiesen.

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

Im Geschäftsjahr 2008 wurde die bisher vollkonsolidierte DIC Objekt Bensheim GmbH veräußert.

In diesem Zusammenhang gingen die folgenden Vermögenswerte und Schulden auf die Erwerber über:

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.447
Flüssige Mittel	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	64
Langfristige Schulden	-3.638
Kurzfristige Schulden	-47
Buchgewinne	516
Gesamtverkaufspreis	1.342
Abzüglich: veräußerte flüssige Mittel	0
Mittelzufluss aus Unternehmensveräußerungen	1.342

Zu den Auswirkungen des Erwerbs bzw. der Veräußerung von Tochterunternehmen verweisen wir auch auf unsere Ausführungen im Abschnitt „Konsolidierungskreis“.

Mit Wirkung zum 25. Februar 2008 wurde durch Gesellschaften des Konzerns die Tectum 27 GmbH erworben.

Bei dieser Transaktion wurden insgesamt übernommen:

in TEUR

Erworbene Vermögenswerte	5.601
Flüssige Mittel	0
Kurzfristige Schulden	-14
Gesamtkaufpreis	5.587
Abzüglich: erworbene flüssige Mittel	0
Mittelabfluss für Unternehmenserwerbe	5.587

■ SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Das Immobilienportfolio der DIC Asset AG gliedert sich in die Segmente Core-Portfolio (Core), Value Added-Portfolio (VAD) und Opportunistic Co-Investments (OPP). Das Segment Übrige beinhaltet im Wesentlichen die Konzernobergesellschaft. Vgl. zu weiteren Details die Beschreibung im Lagebericht.

Core-Portfolio

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

Value Added-Portfolio

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

Opportunistic Co-Investments

An bestimmten opportunistischen Investitionen der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA beteiligen wir uns als passiver Investor mit Minderheitsbeteiligungen. Dabei handelt es sich um Investitionen in Immobilien, die durch Projektentwicklungen, Neu- und Nachvermietung sowie andere Maßnahmen neu am Markt positioniert werden.

Segmentberichterstattung der Geschäftssegmente 2008

in TEUR	Core	VAD	OPP	Übrige	Konzern
Mieteinnahmen	68.706	65.814	0	0	134.520
Verkaufserlöse	18.612	31.319	0	0	49.932
Gewinne aus Verkäufen	2.966	6.824	0	0	9.790
EBITDA	65.521	60.996	-18	-2.457	124.043
EBIT	50.805	47.853	-18	-2.673	95.966
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	8.760	0	8.760
EBT	10.509	8.458	8.953	1.803	29.723
Steuern					-4.549
Jahresüberschuss					25.174

Segmentvermögen	1.059.709	1.014.064	15.185	91.364	2.180.321
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	18.707	0	18.707
Ertragsteueransprüche					15.721
Konzernbilanzsumme					2.214.750

Segmentverbindlichkeiten	832.178	810.620	14.346	11.081	1.668.226
Ertragsteuerschulden					12.730
Konzernverbindlichkeiten					1.680.955

Segmentinvestitionen	53.838	185.748	27.435	297	267.318
Abschreibungen	14.716	13.144	0	215	28.075

Die Aufteilung der Abschreibung folgt der immobilienpezifischen Zuordnung der Objekte auf die einzelnen Segmente.

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

in TEUR	Core	VAD	OPP	Übrige	Konzern
Zinserträge	310	369	832	5.492	7.003
Zinsaufwand	-40.606	-39.763	-621	-1.017	82.007

Segmentberichterstattung der Geschäftssegmente des Vorjahres

in TEUR	Core	VAD	OPP	Übrige	Konzern
Mieteinnahmen	48.726	44.838	0	0	93.564
Verkaufserlöse	46.772	76.141	0	0	122.913
Gewinne aus Verkäufen	8.966	8.765	0	0	17.731
EBITDA	52.227	47.884	-11	-282	99.818
EBIT	41.608	38.917	-11	-473	80.041
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	8.342	0	8.342
EBT	17.401	11.642	8.331	6.342	43.716
Steuern					-7.606
Konzernjahresüberschuss					36.110
Segmentvermögen	1.040.603	911.898	8.208	126.239	2.086.948
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	29.442	0	29.442
Ertragsteueransprüche					5.115
Konzernbilanzsumme					2.121.505
Segmentverbindlichkeiten	765.115	707.191	8	22.422	1.494.736
Ertragsteuerschulden					14.021
Konzernverbindlichkeiten					1.508.757
Segmentinvestitionen	496.351	391.515	14.182	0	902.048
Abschreibungen	10.619	8.967	0	191	19.777

Im Geschäftsjahr 2007 verteilen sich die Zinserträge und Zinsaufwendungen auf die Segmente wie folgt:

in TEUR	Core	VAD	OPP	Übrige	Konzern
Zinserträge	900	-245	1.141	8.100	8.756
Zinsaufwand	-25.109	-37.029	0	-1.285	53.423

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

Leasingverhältnisse

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

Zum Bilanzstichtag waren Investment Properties mit einem Buchwert von TEUR 2.022.920 (Vorjahr: TEUR 1.851.253) im Rahmen des Operating Leasings vermietet. Aus bestehenden Mietverträgen wird die DIC Asset AG folgende Mindestleasingzahlungen, die sich als Barwerte ermitteln, erhalten:

in TEUR	2009	2010-2013	ab 2014
Künftige Mindestleasingzahlungen	127.458	326.319	208.974

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

Der Gesamtaufwand für Operating Leasing als Leasingnehmer betrug TEUR 122 (Vorjahr: TEUR 105). Die Operating Leasing-Vereinbarungen beziehen sich vorrangig auf gemietete Kraftfahrzeuge. Aus bestehenden unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen wird die DIC Asset AG Mindestleasingzahlungen in 2009 von TEUR 55 und 2010 bis 2012 von TEUR 29 leisten.

■ BERICHTERSTATTUNG ZUM RISIKOMANAGEMENT

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

Kreditrisiko

Ein Kreditrisiko ist der unerwartete Verlust an Zahlungsmitteln oder Erträgen. Dieser tritt insbesondere ein, wenn der Schuldner nicht in der Lage ist, seinen Verpflichtungen innerhalb der Fälligkeit nachzukommen oder wenn die als Sicherheit dienenden Vermögenswerte an Wert verlieren. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte (einschließlich derivativer Finanzinstrumente mit positivem Marktwert) wiedergegeben. Zu Wertberichtigungen auf Kundenforderungen siehe Textziffer 26.

Liquiditätsrisiko

Die folgende Tabelle zeigt alle zum 31. Dezember 2008 vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert:

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

Die Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2008	2009 bis 2012	2013 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	81.529	714.200	1.050.206
Sonstige langfristige Schulden	0	438	0
Kurzfristige Finanzschulden	32.703	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.610	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	10.483	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	19.427	0	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	-3.884	-15.023	-6.378
	141.868	699.615	1.043.828

Zinsrisiko

Das Zinsrisiko des Konzerns resultiert hauptsächlich aus Finanzschulden, Darlehen sowie verzinslichen Anlagen. Dieses Risiko wird durch den Einsatz derivativer Instrumente reduziert, indem variable Zinszahlungen in Festzinszahlungen getauscht und dadurch gegen Zinsänderungen gesichert werden; vgl. Ziffer 22.

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinszahlungen, Zinserträge und -aufwendungen, andere Ergebnisteile sowie ggf. auf das Eigenkapital dar. Den Sensitivitätsanalysen liegt die Annahme zugrunde, dass Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung sich nur dann auf das Ergebnis auswirken, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Demnach unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne von IFRS 7. Sensitivitätsanalysen wurden deshalb nur für

Finanzderivate (Swaps) und variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten, bei denen keine zuordenbaren Zinssicherungen vorliegen, durchgeführt. Die Auswirkungen eines jeweils zum Bilanzstichtag um 100 Basispunkte erhöhten bzw. verminderten Marktzinsniveaus hätten folgende Auswirkungen auf das Ergebnis bzw. Eigenkapital nach Berücksichtigung latenter Steuer gehabt:

in TEUR	2008		2007	
	+100 Bp	-100 Bp	+100 Bp	-100 Bp
Ergebniseffekt aus variabel verzinslichen Finanzschulden	+2.474	-2.474	-842	+842
Eigenkapitaleffekt aus Finanzderivaten	+31.108	-31.108	+34.003	-34.003

■ HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

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

Es besteht zwischen der DIC Asset AG und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA ein Untermietvertrag, aus dem sich ab dem 1. August 2007 eine Zahlungsverpflichtung von monatlich TEUR 19 netto ergibt. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis 31.10.2014. Wenn der Mietvertrag nicht spätestens 12 Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird, verlängert er sich um weitere 12 Monate.

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

■ ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

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

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

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

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

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

■ RECHTSGESCHÄFTE MIT UNTERNEHMEN MIT MASSGEBLICHEM EINFLUSS:

Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA

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

zudem mittelbar die Mehrheit der Aktien an deren alleiniger Komplementärin, der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, zuzurechnen.

Die Gesellschaft erbringt derzeit für insgesamt 87 Objektgesellschaften – darunter auch solche, die mehrheitlich von der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA gehalten werden – allgemeine Dienstleistungen der Grundstücks- und Gebäudeverwaltung (unter Einschluss der Begleitung von Neuvermietungen) sowie im Bereich des technischen Gebäudemanagements. Die Summe der von der Gesellschaft hierfür im Jahre 2008 vereinnahmten Vergütungen betrug TEUR 3.134 (ohne Umsatzsteuer). Davon entfiel auf von Gesellschaften der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA-Gruppe gezahlten Vergütungen ein Betrag von TEUR 7 (ohne Umsatzsteuer).

Die Gesellschaft steht der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA mit einem Kontokorrentdarlehen zur Verfügung. Als Zinsen sind 6% p.a. nachschüssig vereinbart. Als Sicherheit für die Kreditinanspruchnahme hat die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA der Gesellschaft ihren jeweils 10% ausmachenden Anteil am Kapital der Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 GmbH & Co. KG, Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 2 GmbH & Co. KG, Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG, Deutsche Immobilien Chancen Objekt Regensburg GmbH & Co. KG sowie ihren

0,6%-igen Anteil am Kapital der ING LPFE Bodendorf GmbH & Co. KG verpfändet. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie belief sich zum 31. Dezember 2008 auf TEUR 15.089 (Vorjahr TEUR 15.089). Für die zur Verfügung gestellten Tagesgelder erhielt die DIC Asset AG im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von Euro TEUR 932 (Vorjahr TEUR 854).

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

in TEUR	2008	2007
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Regensburg GmbH & Co. KG	-11	11
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 GmbH & Co. KG	33	32
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG	64	61
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG	69	68
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG	111	104

DIC Projektentwicklung GmbH & Co KG

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

Die Vergütung für die Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen, Controlling und Administration in Abhängigkeit vom Aufwand betrug im Jahre 2008 TEUR 18 (Vorjahr TEUR 26) für Leistungen zugunsten der DIC Asset AG und TEUR 727 (Vorjahr TEUR 531) für Leistungen zugunsten von Gesellschaften des DIC Asset AG Konzerns.

DIC Opportunity Fund GmbH

Die DIC Asset AG erbringt Dienstleistungen im Bereich Immobilienverwaltung für die DIC Opportunity Fund GmbH, an der die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA mit 100% beteiligt ist, für die Verwaltung der durch die DIC Opportunity Fund GmbH mittelbar oder unmittelbar über Beteiligungen gehaltenen Objekte auf der Grundlage eines Vertrages vom 29. Mai 2004, der unter dem 6. Januar 2005 neu gefasst wurde. Dieser Vertrag verlängert sich nach Ablauf des 31. Dezember 2005 jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht von einer der Parteien mit einer Frist von zwei Monaten zum Jahresende gekündigt wird. Der Vertrag kann außerdem mit einer Frist von vier Wochen zum Monatsende gekündigt werden, wenn sich die Beteiligungsverhältnisse an der DIC Opportunity Fund GmbH grundlegend ändern. Die Höhe des Entgelts beläuft sich auf 1% der Jahresnettomieten der einbezogenen Objekte und betrug im Jahr 2008 TEUR 28 (Vorjahr TEUR 28).

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

tungsunterlagen der Vertragsparteien. Die sich hieraus ergebenden Vergütungsansprüche werden quartalsweise zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer in Rechnung gestellt. Zusätzlich sind der DIC Asset AG im Zusammenhang mit der Tätigkeit für die DIC Opportunity Fund GmbH entstandene Auslagen zu erstatten. In den Jahren 2005 bis 2008 sind keine Zahlungen angefallen.

Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG

Die DIC Asset AG hat sich für die Jahre 2003, 2004 und 2005 gegenüber der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, der alleinigen Komplementärin der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, zu einem Ersatz von 50% der Kosten verpflichtet, die der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG für die Beschäftigung von Vorstandsmitgliedern entstehen, die ihre Tätigkeit ganz oder teilweise auch für die DIC Asset AG ausüben. Mit Ausnahme der Nebenleistungen erhalten seit Anfang 2006 sämtliche Vorstandsmitglieder der DIC Asset AG ihre Tätigkeit bei der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs- AG ausschließlich von dieser vergütet. Für die Herrn Ulrich Höller aufgewandten Nebenleistungen für das Geschäftsjahr 2008 belief sich der Erstattungsbetrag auf TEUR 22 (Vorjahr TEUR 30). Weitere Details sind im Lagebericht angegeben.

Aufgrund des „German Investment Program Agreement“ vom 29. Juli 2004 und dem „Investment And Shareholder Agreement“ vom 7. Juni 2005 nehmen bestimmte Beteiligungsgesellschaften der DIC Asset AG, nämlich die DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH, die DIC MSREF Objekt

Hamburg GmbH, DIC MSREF Berlin GmbH, die DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH, die DIC MSREF Weißfrauenstraße GmbH, die DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, die DIC MSREF HT Portfolio GmbH sowie die DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH und ihre jeweiligen 100%-igen Objektgesellschaften verschiedene Dienstleistungen der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG in Anspruch. Die vorgenannten Gesellschaften haben dementsprechend mit der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG jeweils zum Zeitpunkt der Gründung der entsprechenden MSREF-Beteiligungsgesellschaften Verträge über die Erbringung verschiedener Management-Dienstleistungen sowie Provisionen bei der Vermietung und beim Abverkauf von Immobilien vereinbart. Ferner sind bei der DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH, der DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, der DIC MSREF HT Portfolio GmbH sowie der DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH besondere Vergütungen für Leistungen bei der Weitervermietung und im Falle der DIC MSREF Weißfrauenstraße GmbH, der DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, der DIC MSREF HT Portfolio GmbH sowie der DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH auch eine Vereinbarung über eine Entwicklungsvergütung getroffen.

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

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

In den Jahren 2007 und 2008 sind an die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, an welcher MSREF mit 25,1% des Grundkapitals beteiligt ist, folgende Vergütungen geflossen, Ausweis jeweils ohne gesetzliche Umsatzsteuer:

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Asset Mgm. Fees	Leasing Fees	Dispos. Fees	TI/Devel. Fees	Summe
DIC MSREF Frankfurt (Fraspa) Portfolio GmbH	2008	8.742	0	18.250	300.000	326.992
	2007	24.118	192.893	402.000	600.000	1.219.011
DIC MSREF Berlin (eBay) GmbH	2008	92.771	0	0	0	92.771
	2007	90.756	0	0	0	90.756
DIC MSREF Objekt Hamburg GmbH	2008	0	0	0	0	0
	2007	36.766	0	0	0	36.766
DIC MSREF Weißfrauenstraße (MainTor) GmbH	2008	294.000	0	0	650.000	944.000
	2007	294.000	0	0	500.000	794.000
DIC MSREF HMDD (MEAG) Portfolio GmbH	2008	68.907	0	207.750	0	276.657
	2007	86.939	267.002	807.475	0	1.161.416
DIC MSREF HT (Hochtief) Portfolio GmbH	2008	73.416	0	0	0	73.416
	2007	75.958	0	475.000	0	550.958
DIC MSREF FF Südwest (Falk) Portfolio GmbH	2008	122.730	0	0	0	122.730
	2007	122.174	0	0	0	122.174
DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH	2008	91.174	123.990	120.550	0	335.714
	2007	100.606	16.192	70.500	0	187.298
Gesamtsummen	2008	751.740	123.990	346.550	950.000	2.172.280
	2007	831.317	476.087	1.754.975	1.100.000	4.162.380

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

Im Einzelnen ist für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfolio- und Asset-Management eine Vergütung in Höhe von 2% der Netto-Jahresmiete bzw. 0,5% der Netto-Jahresmiete, soweit eine externe Verwaltungsgesellschaft eingeschaltet wird, vorgesehen. Die Unterstützung bei Vermietungen wird entgolten mit einer Vergütung in Höhe des 1,5-fachen der vereinbarten Netto-Monatsmiete bzw. des 0,75-fachen der vereinbarten Netto-Monatsmiete, soweit bei der Vermietung ein externer Makler eingeschaltet wurde. Das Entgelt für die Unterstützung in Verkaufsfällen beträgt 1% des erzielten Erlöses bzw. 0,25% des erzielten Erlöses, soweit ein externer Makler eingesetzt wurde. Bei Einzelobjekten und Projektentwicklungen bleibt eine einzelfallbezogene Vereinbarung vorbehalten.

Auf der Basis dieser Vereinbarung hat die DIC Asset AG für die Jahre 2007 und 2008 für Dienstleistungen mit Bezug auf die einzelnen MSREF-Beteiligungsgesellschaften folgende Beträge der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG in Rechnung gestellt, Ausweis jeweils ohne gesetzliche Umsatzsteuer:

Die Summe der hiernach von der Gesellschaft an die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG in Rechnung gestellten Beträge betrug im Geschäftsjahr 2008 TEUR 603 (im Vorjahr TEUR 1.475).

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Asset Mgm. Fees	Leasing Fees	Dispos. Fees	Summe
DIC MSREF Frankfurt (Fraspa) Portfolio GmbH	2008	6.242	0	9.152	15.367
	2007	12.059	115.736	262.750	390.545
DIC MSREF Berlin (eBay) GmbH	2008	15.462	0	0	15.462
	2007	15.126	0	0	15.126
DIC MSREF Objekt Hamburg GmbH	2008	0	0	0	0
	2007	8.667	0	0	8.667
DIC MSREF Weißfrauenstraße (MainTor) GmbH	2008	196.000	0	0	196.000
	2007	43.469	0	0	43.469
DIC MSREF HMDD (MEAG) Portfolio GmbH	2008	34.454	0		34.454
	2007	12.250	171.155	538.317	752.942
DIC MSREF HT (Hochtief) Portfolio GmbH	2008	35.771	0	0	35.771
	2007	37.979	0	118.750	156.729
DIC MSREF FF Südwest (Falk) Portfolio GmbH	2008	61.365	0	0	61.365
	2007	61.087	0	0	61.087
DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH	2008	45.587	75.178	40.825	161.590
	2007	50.303	10.098	17.625	78.026
Gesamtsummen	2008	394.880	75.178	133.050	603.108
	2007	240.940	296.989	937.442	1.475.370

DIC Capital Partners (Europe) GmbH

Die Gesellschaft hat der DIC Capital Partners (Europe) GmbH (vormals DIC Beteiligungs GmbH), die indirekt mehrheitlich die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG als Komplementärin der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA beherrscht, ein Darlehen über TEUR 700 zu einem Zinssatz von 4,5% p.a. (jährlich nachschüssig zahlbar) gewährt. Das Darlehen ist unbefristet und valutiert zum 31.12.2008 mit TEUR 421. Zur Besicherung der Darlehensrückzahlungs- und -zinsansprüche der Gesellschaft gegen die DIC Capital Partners (Europe) GmbH hat diese der Gesellschaft ihre Dividenden- und Darlehensrückzahlungsansprüche gegen die Deutsche Immobilien Chancen Objekt Mozartstraße 33a GmbH abgetreten.

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

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

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

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

– Disposition Fee (entspricht einer Verkaufsprovision): 0,75% bis 3% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls kein externer Makler eingeschaltet bzw. 0,5% bis 1,5% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls ein externer Makler eingeschaltet ist;

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

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

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

DICP-Beteiligungsgesellschaften (Werte in Euro)		Base Mgm. Fees	Leasing Fees	Dispos. Fees	TI/Devel. Fees	Summe
DIC Hamburg (Primo) Portfolio GmbH	2008	108.019	0	278.500	0	386.519
	2007	106.110	0	65.836	0	171.946
DIC HI (Helena) Portfolio GmbH	2008	237.160	0	0	0	237.160
	2007	115.955	76.196	0	0	192.151
Gesamtsummen	2008	345.179	0	278.500	0	623.679
	2007	222.065	76.196	65.836	0	364.097

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

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

Im Einzelnen beträgt die Höhe des Entgelts für Dienstleistungen im Bereich Portfolio- und Asset-Management 2% der Netto-Jahresmiete bzw. 0,5% der Netto-Jahresmiete, soweit eine externe Verwaltungsgesellschaft eingeschaltet wird.

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

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Asset Mgm. Fees	Leasing Fees	Dispos. Fees	Summe
DIC Hamburg (Primo) Portfolio GmbH	2008	54.009	0	138.875	192.884
	2007	53.055	0	11.931	64.986
DIC HI (Helena) Portfolio GmbH	2008	117.330	0	0	117.330
	2007	57.978	45.717	0	103.695
Gesamtsumme	2008	171.340	0	138.875	310.215
	2007	111.033	45.717	11.931	168.681

Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF)

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

- ein von der Frankfurter Sparkasse erworbenes Portfolio, welches über die DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH und ihre jeweils vier 100%igen Objektgesellschaften gehalten wird, mit Verträgen vom 22. Dezember 2004;
- den so genannten „eBay-Campus“, der von der DIC MSREF Berlin GmbH und ihren drei 100%igen Objektgesellschaften gehalten wird, mit Verträgen vom 23. August 2005;
- das Degussa-Areal in Frankfurt am Main, welches von der DIC MSREF Weißfrauenstraße GmbH und ihren drei 100%igen Objektgesellschaften gehalten wird gemäß Verträgen vom 14. Oktober 2005;
- die von der MEAG übernommenen Objekte, welche von der DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH und ihren acht jeweils 100%igen Objektgesellschaften gehalten werden gemäß Verträgen von 14. Dezember 2005;
- die von Hochtief erworbenen Immobilien, welche von der DIC MSREF HT Portfolio GmbH und ihren zehn jeweils 100%igen Objektgesellschaften gehalten werden gemäß Verträgen vom 24. Mai 2006;
- die von der Falk-Gruppe übernommenen Immobilien, welche von der DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH und ihren sechs jeweils 100%igen Objektgesellschaften gehalten werden gemäß Verträgen vom 16. August 2006; und

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

(im Folgenden zusammen „Joint Venture-Gesellschaften“ genannt).

An den Objektgesellschaften des FF Südwestportfolios, des HT Portfolios und der von der MEAG übernommenen Immobilien ist die Gesellschaft zu jeweils 20% indirekt über die Portfoliogesellschaften beteiligt, daneben ist außer den mit jeweils 50% beteiligten Gesellschaften der MSREF-Gruppe noch die DIC Opportunity Fund GmbH mit jeweils 30% indirekt beteiligt. An den Objektgesellschaften des Degussa-Areals ist die Gesellschaft indirekt mit 20% beteiligt; die restlichen 80% werden von der MSREF-Gruppe (50%), der DIC Opportunity Fund GmbH (15%) sowie der DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. KGaA (15%) gehalten. An den übrigen Objektgesellschaften ist die Gesellschaft neben den jeweiligen MSREF-Gesellschaften jeweils zu 50% indirekt über die Portfoliogesellschaften beteiligt.

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

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

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

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Forum European Realty Income S.a.r.l. und Forum European Realty Income II L. P. (im Folgenden „Forum“ genannt) haben unter dem 11. Juli 2008 zwei Verträge über die Begebung von Wandelanleihen abgeschlossen.

Forum verlängert damit seine bestehende Wandelanleihe um weitere drei Jahre und zeichnet gleichzeitig eine zusätzliche Wandelanleihe mit einer Laufzeit von ebenfalls drei Jahren und der Option auf Wandlung von 1,52 Mio. Aktien der DIC Asset AG, die von der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA zu liefern sind. Im Gegenzug hat Forum seine Beteiligung von 4,9% an der DIC-Gruppe übertragen.

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

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

Rechtsgeschäfte mit leitenden Angestellten

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

Beteiligungsverhältnisse

An der DIC Asset AG ist die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, mittelbar und unmittelbar mit einem Minderheitsanteil von 39,4% (Vorjahr: 34,53%) beteiligt. Die entsprechende Mitteilung gem. § 20 AktG liegt der Gesellschaft vor.

Mitteilungen nach § 160 AktG

Hinsichtlich der vorliegenden Meldungen nach § 21 Abs. 1 WpHG bzgl. direkter und indirekter Beteiligungen am Kapital der DIC Asset AG wird auf die im Abschnitt „Direkte und indirekte Beteiligungen am Kapital“ gemachten Angaben im Konzernlagebericht der Gesellschaft gemachten Angaben verwiesen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 30. Januar 2009 fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für das gem. Kaufvertrag vom 17. Juli 2007 erworbene Objekt Düsseldorf Nordstraße (V6A-Portfolio) mit einem Investitionsvolumen in Höhe von TEUR 10.279 statt.

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 31. Januar 2009 gingen fünf Objekte aus dem Berlin-Portfolio an einen neuen Investor über. Für das Teilportfolio wurde ein Verkaufserlös in Höhe von TEUR 9.000 erzielt.

Per Notarvertrag vom 4. Februar 2009 wurde das opportunistische Objekt Eschborn, Rathausplatz, aus dem Hochstief-Portfolio mit einem Verkaufserlös in Höhe von TEUR 10.500 veräußert. Die DIC Asset AG partizipiert an diesem Verkaufserlös in Höhe von 20%.

Am 10. Februar 2009 wurde das Aktienrückkaufprogramm der DIC Asset AG beendet. Die Gesellschaft hat zwischen dem Bilanzstichtag und diesem Zeitpunkt weitere 491.423 Aktien erworben.

Mitarbeiter

Der Konzern beschäftigte in 2008 durchschnittlich 89 Mitarbeiter.

Corporate Governance

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

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

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

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

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

Herr Russell C. Platt, Chief Executive Officer Forum
Partners, Santa Fé/USA

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

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 OpCo (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats **
 - DIC Capital Partners OpCo (Germany) GmbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats *
 - DIC Capital Partners (Germany) III Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats **
 - DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats *
 - DIC Development GmbH, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats *
-

Klaus-Jürgen Sontowski

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

Michael Bock

- Avenue des Arts, 35 S.A., Brüssel: Belgien, Vorsitzender des Aufsichtsrats
 - KDV Kapitalbeteiligungsgesellschaft der Deutschen Versicherungswirtschaft AG, Düsseldorf: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
 - MediClin AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats
 - DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Mitglied des Aufsichtsrats **
 - DIC Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Mitglied des Aufsichtsrats **
 - MUK Kapitalbeteiligungsgesellschaft mbH, Köln: Mitglied des Aufsichtsrats **
 - GRR AG, Erlangen: Mitglied des Aufsichtsrats
 - Litos Immobilien AG, München: Mitglied des Aufsichtsrats
-

Russell C. Platt

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

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

** Aufsichtsrat ist nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften zu bilden



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

An der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP ist der Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft, Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt, als Partner beteiligt. Die Sozietät hat im Aufwand erfasste Vergütungen für Rechtsberatungsleistungen in Höhe von TEUR 36 für das Geschäftsjahr 2008 und TEUR 113 für das Geschäftsjahr 2007 erhalten.

Vorstand

Dem Vorstand gehören an:

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

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

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

BILANZEID

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

Frankfurt am Main, 3. März 2009

Der Vorstand

Ulrich Höller

Markus Koch

Dr. Jürgen Schäfer



Heusenstamm, Borsigstraße



Neubrandenburg, Alfred-Lythall-Straße

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang, sowie den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und zusammengefasstem Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den zusammengefassten Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernab-

schluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der zusammengefasste Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Nürnberg, den 3. März 2009

Rödl & Partner GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Dr. Rödl
Wirtschaftsprüfer

gez. Danesitz
Wirtschaftsprüfer

■ FÜHRUNG UND KONTROLLE

Duale Führungsstruktur

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

Gremienausschuss für effizientere Arbeit

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) aus drei fachlich qualifizierten Mitgliedern eingerichtet, der regelmäßig an den Gesamtaufichtsrat berichtet. Der Prüfungsausschuss behandelt insbesondere Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements und der Compliance. Er bewertet und überwacht die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und bestimmt die Prüfungsschwerpunkte. Darüber hinaus prüft er den Jahres- und Konzernabschluss inklusive des Lageberichts und befasst sich mit Quartals- und Halbjahresfinanzberichten.

Offenlegung von Interessenkonflikten

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

Enge Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Interesse des Unternehmens arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat eng miteinander zusammen. Dies garantiert die Nutzung der fachlichen Kompetenz unserer Aufsichtsratsmitglieder im Sinne der DIC Asset AG und beschleunigt Abstimmungsprozesse. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig und zeitnah über Strategie, Planung und Risikomanagement sowie aktuelle Geschäftsentwicklungen. Der Vorstand entwickelt strategische Vorschläge, stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt dann für ihre Umsetzung im Unternehmen. Bei im Einzelnen definierten Maßnahmen wie beispielsweise umfangreicheren Investitionen ist die Zustimmung des Aufsichtsrats notwendig.

Eine Zusammenfassung der Tätigkeiten des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2008 liefert der Bericht des Aufsichtsrats.

Aufsichtsrat prüft seine Effizienz

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

■ VERGÜTUNG

Vergütung der Vorstandsmitglieder

Die Vergütung des Vorstands wird vom Aufsichtsrat beschlossen und regelmäßig überprüft. Die Vorstandsvergütung umfasst neben einer fixen Vergütung eine variable, leistungsbezogene Komponente sowie eine Komponente mit langfristiger Anreizwirkung. Die Gesamtbezüge und die einzelnen Vergütungskomponenten stehen in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seiner persönlichen Leistung, der Leistung des Gesamtvorstands und der wirtschaftlichen Lage der DIC Asset AG.

▷ Variable, leistungsbezogene Vergütung

Die variable, leistungsbezogene Vergütung des Vorstands orientiert sich am operativen Ergebnis und beträgt mindestens 50% (Herr Höller und Herr Koch) beziehungsweise höchstens 50% (Herr Dr. Schäfer) der Festvergütung. Die Höhe wird jährlich vom Aufsichtsrat festgelegt.

▷ Aktienbasierte Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung

Außerdem besitzen die Vorstandsmitglieder Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien der DIC Asset AG. Die Optionen sind fiktiv ausgestaltet, sie berechtigen nicht zum Bezug von Aktien, sondern gewähren das Recht auf Barauszahlung. Die Vorstandsmitglieder erhalten bei Ausübung Zahlungen in Höhe des Börsenkurses abzüglich eines Betrags von 2,90 Euro (Herr Höller und Herr Koch) bzw. 20,00 Euro (Herr Koch und Herr Dr. Schäfer) je

virtueller Aktie. Die Ausübung der Optionen ist an die Erfüllung einer bestimmten Anzahl an Dienstjahren als Vorstandsmitglied geknüpft. Der Börsenkurs errechnet sich aus dem Durchschnitt der Schlusskurse in einem Referenzzeitraum von zehn Handelstagen. Der Gesamtwert der Aktienoptionen zum 31.12.2008 betrug nach IFRS +371 TEUR.

▷ Vorzeitige Beendigung der Vorstandstätigkeit

Die Vorstandsverträge enthalten – mit Ausnahme eines Vorstandsvertrags für den Fall eines „Change of Control“ – keine ausdrückliche Abfindungszusage. Abweichend von der Empfehlung in Ziffer 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex ist nicht vereinbart, dass Zahlungen an Vorstandsmitglieder bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund einschließlich Nebenleistungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten.

Im Fall eines „Change of Control“ hat der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Anstellungsvertrags. Bei Ausübung des Rechts zur Kündigung hat Herr Höller einen Anspruch auf eine Zahlung in Höhe der zweifachen Jahresgesamtbezüge des dem „Change of Control“ vorausgegangenen Geschäftsjahrs. Ist die verbleibende Restlaufzeit des Anstellungsvertrags kürzer als zwei volle Jahre, tritt an die Stelle der zweifachen Jahresgesamtbezüge der auf die kürzere Restlaufzeit pro rata errechnete Betrag der zweifachen Jahresgesamtbezüge.

▷ Vergütung im Geschäftsjahr 2008

Zwei Vorstandsmitglieder übten neben ihrer Tätigkeit für die DIC Asset AG im Geschäftsjahr 2008 die gleiche Funktion für die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG aus, davon ein Vorstandsmitglied für die Zeit vom 1. Januar bis 6. Juni 2008. Die von der DIC Asset AG gewährte Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder betrug im Geschäftsjahr 2008 666 TEUR.

Vergütung des Vorstands 2008

in Euro	Feste Vergütung	Tantieme	Aktienkurs-orientierte Vergütung	Sonstiges***	Gesamt 2008	Gesamt 2007	Stückzahl Aktienoptionen	Ausübung ab
Ulrich Höller	239.062,37	115.000,00	-196.900,00	3.004,26	160.166,63	331.400,12	40.000/85.000	16.08.2008/31.12.2011
Markus Koch	196.875,04	90.000,00	-191.400,00	24.683,34	120.158,38	242.180,56	35.000/35.000	30.08.2009/31.07.2011
Dr. Jürgen Schäfer *	250.000,08	87.500,00	21.200,00	26.956,92	385.657,00	103.496,45	30.000	01.10.2010
Jürgen Overath **	---	---	---	---	---	-285.428,95	---	---
Gesamt	685.937,49	292.500,00	-367.100,00	54.644,52	665.982,01	391.648,18	225.000	

* ab 1. Oktober 2007

** bis 31. Juli 2007

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

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

Die Vergütung des Aufsichtsrats basiert auf § 10 der Satzung der DIC Asset AG. Jedes Mitglied erhält eine der Tätigkeit angemessene, erfolgsabhängige Vergütung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung von 15.000 Euro. Als variable, erfolgsabhängige Vergütung erhält das einzelne Mitglied 2.556,46 Euro für jedes Prozent Dividende, das über einen Prozentsatz von sieben Prozent berechnet auf den Betrag des Grundkapitals hinaus ausgeschüttet wird, höchstens jedoch 12.782,30 Euro. Der Vorsitzende erhält das Doppelte der festen und der variablen Vergütung. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält neben der Vergütung Ersatz seiner Auslagen inklusive Mehrwertsteuer.

Für die Mitgliedschaft in einem Ausschuss des Aufsichtsrats, der mindestens einmal im Geschäftsjahr getagt hat, erhalten die Aufsichtsratsmitglieder zusätzlich für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zu diesem Ausschuss eine Vergütung von 2.500 Euro pro Ausschuss, insgesamt jedoch höchstens 5.000 Euro. Der Vorsitzende eines Aufsichtsratsausschusses erhält das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung.

Die Gesamtvergütung der Aufsichtsratsmitglieder beträgt im Geschäftsjahr 2008 204 TEUR. Darüber hinaus wurden für das Geschäftsjahr 2008 36 TEUR (Vorjahr: 113 TEUR) an Vergütungen für bezogene Leistungen an die Rechtsanwaltskanzlei Weil, Gotshal & Manges LLP entrichtet, an der der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Partner beteiligt ist. Darüber hinaus wurden TEUR 28 Aufsichtsratssteuern für ein ausländisches Mitglied entrichtet.

Directors' Dealings im Geschäftsjahr 2008

Gemäß § 15a des Wertpapierhandelsgesetzes haben Führungspersonen des Unternehmens den Erwerb oder die Veräußerung von Aktien der DIC Asset AG und sich darauf beziehender Finanzinstrumente offen zu legen, wenn sie den Betrag von 5.000 Euro im Kalenderjahr mindestens erreichen. Im Geschäftsjahr 2008 hat die DIC Asset AG im Oktober 2008 von den Vorstandsmitgliedern Ulrich Höller (10.345 Aktien), Markus Koch (3.500 Aktien) und Dr. Jürgen Schäfer (2.200 Aktien) entsprechende Mitteilungen erhalten und veröffentlicht.

Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Zahl der direkt oder indirekt (im Sinne von § 15a WpHG) von den Mitgliedern von Vorstand und Aufsichtsrat gehaltenen Aktien der Gesellschaft oder sich darauf beziehenden Finanzinstrumente ist geringer als ein Prozent der ausgegebenen Aktien.

Vergütung des Aufsichtsrats 2008

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

■ VIELFÄLTIGE KOMMUNIKATION MIT AKTIONÄREN

In der Hauptversammlung nehmen die Aktionäre der DIC Asset AG ihre Rechte wahr. Die Hauptversammlung wählt die Aufsichtsratsmitglieder und beschließt über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Vergütung des Aufsichtsrats. Sie entscheidet über die Verwendung des Bilanzgewinns sowie über Satzungsänderungen und wichtige Strukturmaßnahmen, die die Grundlagen des Unternehmens berühren. Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, mit seinen angemeldeten Aktien abzustimmen und Fragen an den Vorstand zu stellen.

Die DIC Asset AG berichtet in jedem Quartal über den Geschäftsverlauf und die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage. Zusätzlich wird die Öffentlichkeit über Unterneh-

mententwicklungen unter Nutzung vielfältiger Medien unterrichtet. Insiderinformationen, die den Kurs erheblich beeinflussen könnten, werden umgehend als Ad-hoc-Mitteilung veröffentlicht.

Die Website der DIC Asset AG ist ein wichtiges Werkzeug zur Information der Aktionäre, Investoren und der allgemeinen Öffentlichkeit. In deutscher und englischer Sprache bietet die DIC Asset AG hier Finanzberichte sowie Ad-hoc- und sonstige Mitteilungen an. Ein Newsletter hält interessierte Anleger auf dem Laufenden, der Finanzkalender informiert über wichtige Termine.

■ RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

Die DIC Asset AG erstellt ihren Konzernabschluss nach International Financial Reporting Standards (IFRS), der Einzelabschluss wird gemäß den Regelungen des HGB aufgestellt. Der Abschluss des Gesamtjahres wird vom Vorstand aufgestellt und vom Aufsichtsrat geprüft, ebenso wie die Quartals- und Halbjahresfinanzberichte. Der Aufsichtsrat schlägt den Abschlussprüfer vor, der von der Hauptversammlung gewählt wird. Zuvor erklärt der Abschlussprüfer gegenüber dem Aufsichtsrat seine Unabhängigkeit.

■ EMPFEHLUNGEN DES CORPORATE GOVERNANCE KODEX ERFÜLLT

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich im Geschäftsjahr regelmäßig mit den Fragen guter Unternehmensführung beschäftigt. Insbesondere haben sie sich über die Neuerungen des Deutschen Corporate Governance Kodex informiert und mit der Erfüllung der Empfehlungen befasst.

Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 3. Dezember 2008.

Der Inhalt der aktualisierten Entsprechenserklärung ist im Folgenden zusammengefasst. Im exakten Wortlaut sind die Erklärungen auf unserer Website veröffentlicht.

Es wurde allen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 14. Juni 2007 bis zum 8. August 2008 entsprochen. Es wurden und werden künftig alle Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 6. Juni 2008 seit dem 9. August 2008 erfüllt. Hiervon galten bzw. gelten jeweils die folgenden Ausnahmen:

– Die aktienbasierte Vergütung des Vorstands orientiert sich allein am Aktienkurs. Wir sind der Ansicht, dass durch Hinzunahme zusätzlicher Parameter keine Erhöhung von Motivation und Verantwortungsgefühl erreicht werden kann. Eine Begrenzungsmöglichkeit für außerordentliche, nicht vorhergesehene Entwicklungen (Cap) war und ist nicht vereinbart.

– Beim Abschluss von Vorstandsverträgen wird kein Abfindungs-Cap vereinbart. Eine solche Vereinbarung widerspricht nach unserer Ansicht dem Grundverständnis des regelmäßig auf die Dauer der Bestellungsperiode abgeschlossenen und im Grundsatz nicht ordentlich kündbaren Vorstandsvertrags. Im Falle einer vorzeitigen einvernehmlichen Aufhebung eines Vorstandsvertrags werden wir uns bemühen, dem Grundgedanken der Empfehlung Rechnung zu tragen.

– Der Aufsichtsrat bildet keinen Nominierungsausschuss. Er ist der Auffassung, dass die Wahlvorschläge an die Hauptversammlung bei anstehenden Neuwahlen zum Aufsichtsrat wie bisher vom Gesamtaufichtsrat wahrgenommen werden sollen.



Bericht des Aufsichtsrats

Beratung, Überwachung und Prüfung durch den Aufsichtsrat

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Laufe des Geschäftsjahres über alle wesentlichen Fragen der Unternehmensplanung, über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns einschließlich der Risiken, des Risikomanagements und der Compliance sowie über bedeutende Geschäftsvorfälle durch schriftliche und mündliche Berichterstattung regelmäßig, zeitnah und umfassend unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat sich anhand dieser Berichterstattung sowie durch Erörterung mit dem Vorstand Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft und des Konzerns verschafft, den Vorstand beraten und die Geschäftsleitung gemäß der ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zugewiesenen Aufgaben laufend überwacht. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Über die Maßnahmen der Geschäftsführung, die seiner Zustimmung bedürfen, hat der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung entschieden.

Bericht aus dem Prüfungsausschuss

Die Arbeit des Aufsichtsrats wird unterstützt durch den von ihm eingerichteten Prüfungsausschuss. Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit Fragen der Rechnungslegung und des Risikomanagements, der Compliance sowie der Vorbereitung der Erteilung des Prüfungsauftrages an den Abschlussprüfer und der Festlegung von Prüfungsschwerpunkten. Mitglieder des

Ausschusses sind Herr Hellmar Hedder, der Vorsitzende des Aufsichtsrats Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt und Herr Michael Bock, der in der konstituierenden Sitzung 2007 zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt wurde.

2008 trat der Prüfungsausschuss zweimal zusammen. Der Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2007 sowie die zugehörigen Prüfungsberichte wurden am 3. März 2008 in Gegenwart des Abschlussprüfers ausführlich diskutiert.

Nachdem die Ergebnisse des Zwischenberichts vor seiner Veröffentlichung am 10.11.2008 durch den Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand erörtert wurden, erläuterte der Vorstand nochmals in der Sitzung am 26. November 2008 dem Prüfungsausschuss das Ergebnis zum 30. September 2008 und die Hochrechnung für das Gesamtjahr 2008. Anschließend wurde der aktuelle Stand des Aktienrückkaufprogramms besprochen. Über die Auswirkungen der Kreditkrise auf die Risikoberichterstattung wurde beraten. Schließlich wurden, unter Beteiligung des Abschlussprüfers, die Prüfungsschwerpunkte für die Jahresabschlussprüfung zum 31. Dezember 2008 festgelegt.

Der Prüfungsausschussvorsitzende berichtete dem Aufsichtsratsplenum regelmäßig und ausführlich über die Arbeit des Prüfungsausschusses.

Bericht aus den Sitzungen

Im Geschäftsjahr 2008 kam der Aufsichtsrat zu vier turnusmäßigen und weiteren vier außerordentlichen Sitzungen zusammen. Alle Mitglieder waren in mehr als der Hälfte der Sitzungen vertreten. An allen Sitzungen nahmen die Mitglieder des Vorstands teil. Schwerpunktthemen der Beratungen des Aufsichtsrats waren neben der

aktuellen Geschäftsentwicklung die Lage am Transaktionsmarkt und die Vermietungsaktivitäten. In den außerordentlichen Sitzungen wurden weitere aktuelle Themen behandelt, so zum Beispiel der Rückkauf eigener Aktien und die wesentlichen Ergebnisgrößen und Einflussfaktoren der Quartalsergebnisse. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus vom Vorstand auch zwischen den Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

In der Sitzung vom 11. März 2008 hat der Aufsichtsrat das Ergebnis der Prüfungsausschusssitzung vom 3. März 2008 ausführlich erörtert und diskutiert. Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2007 der DIC Asset AG wurde festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Die Tagesordnung der Hauptversammlung am 14. Mai 2008 wurde verabschiedet. Darüber hinaus waren die Vermietungsaktivitäten des Geschäftsjahres 2007 und die Planung für das Geschäftsjahr 2008 Gegenstand der Beratungen. Der Vorstand berichtete über den Einfluss der Finanzmarktkrise auf die Situation am An- und Verkaufsmarkt und den Status der geplanten Verkaufsaktivitäten. Unter Abwesenheit des Vorstands hat der Aufsichtsrat die variable Vergütung wie im Geschäftsbericht 2007 aufgeführt für die Vorstandsmitglieder festgelegt.

In der Sitzung vom 13. Mai 2008 stellte der Vorstand die Ergebnisse des ersten Quartals im Einzelnen vor. Überdies wurden die aktuellen An- und Verkaufs- sowie Vermietungsaktivitäten in den Portfolien vorgestellt und im Aufsichtsratsplenum gemeinsam diskutiert. Außerdem berichtete der Vorstand über die aktuellen Entwicklungen der Projektentwicklung MainTor.

In der Sitzung am 23. September 2008 erläuterte der Vorstand die Ergebnisprognose für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2008. Des Weiteren wurde der aktuelle Stand in den Bereichen Vermietung, Transaktionen und Projektentwicklungen dargestellt und diskutiert.

Der Aufsichtsrat kam zu seiner letzten turnusmäßigen Sitzung im abgelaufenen Geschäftsjahr am 3. Dezember 2008 zusammen. Er wurde vom Vorstand insbesondere über den Status der Verkaufsaktivitäten informiert und erhielt eine Darstellung der Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2008. Die Aktivitäten im Vermietungsbereich wurden reflektiert und die Planung für das Geschäftsjahr 2009 erläutert, der der Aufsichtsrat im Grundsatz zustimmte. Des Weiteren waren die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und die eigene Effizienzprüfung Gegenstand der Diskussion. Die aktualisierte jährliche Entsprechenserklärung wurde verabschiedet.

Soweit der Vorstand in diesen oder anderen Fällen eine Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat beantragt hat, lag dem Aufsichtsrat die entsprechende schriftliche Beschlussvorlage jeweils rechtzeitig zur Vorbereitung der Beschlussfassung vor. Über Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand auch zwischen den Sitzungen in mündlichen und schriftlichen Berichten ausführlich und jeweils unverzüglich informiert. Falls notwendig, wurden Entscheidungen im Umlaufverfahren eingeholt.

Corporate Governance auf aktuellem Stand

Das Thema Corporate Governance besitzt für den Aufsichtsrat einen hohen Stellenwert. Die aktuelle Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand abgegeben und diese den Aktionären der Gesellschaft auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich gemacht. In diesem Zusammenhang hat der Aufsichtsrat auch über das Vergütungssystem für den Vorstand beraten.

Über die Corporate Governance berichten Vorstand und Aufsichtsrat in einem eigenen Kapitel des Geschäftsberichts (siehe „Corporate Governance Bericht“).

Effizienz geprüft

Der Aufsichtsrat überprüft die Effizienz seiner Arbeit regelmäßig. Als Grundlage dient dazu eine Befragung der Mitglieder anhand unternehmensspezifisch ausgerichteter Fragebögen. Die Ergebnisse werden besprochen und in die Arbeit des Aufsichtsrats integriert.

Interessenkonflikte vermieden

Jedes Aufsichtsratsmitglied legt möglicherweise auftretende Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat offen. Soweit der Aufsichtsrat über Verträge mit Aufsichtsratsmitgliedern nach § 114 AktG beschlossen hat, hat das betroffene Aufsichtsratsmitglied an der Beschlussfassung nicht mitgewirkt. Anderweitige Interessenkonflikte sind im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht angezeigt worden.

Jahres- und Konzernabschluss 2008 geprüft

Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 ist unter Einbeziehung des mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lageberichts durch den von der Hauptversammlung am 14. Mai 2008 gewählten Abschlussprüfer Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Die entsprechenden Abschlussunterlagen einschließlich der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor. Zunächst hat der Prüfungsausschuss eine Vorprüfung der Abschlussunterlagen vorgenommen und die Verhandlungen des Aufsichtsrats über diese Unterlagen vorbereitet. An den Verhandlungen des Prüfungsausschusses über die Abschlussunterlagen am 3. März 2009 hat der Abschlussprüfer teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Für ergänzende Nachfragen stand der Abschlussprüfer den Mitgliedern des Prüfungsausschusses ebenfalls zur Verfügung. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat den Gesamtauf-sichtsrat in der Aufsichtsratsitzung am 3. März 2009 über die wesentlichen Inhalte und das Ergebnis der Vorprüfung des Prüfungsausschusses informiert.

Jahresabschluss festgestellt

Der Aufsichtsrat hat seinerseits unter Berücksichtigung der Berichte des Abschlussprüfers und des Vorsitzenden des Prüfungsausschusses den Jahres- und Konzernabschluss, den mit dem Konzernlagebericht zusammenge-

fassten Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands geprüft und in seiner Sitzung am 3. März 2009 eingehend diskutiert. Auch in dieser Sitzung berichtete der Abschlussprüfer über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und beantwortete Nachfragen aus dem Kreis der Aufsichtsratsmitglieder. Der Aufsichtsrat tritt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer bei. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat billigt entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der DIC Asset AG ist damit festgestellt.

Gewinnverwendungsvorschlag

Im Zusammenhang mit dem ebenfalls rechtzeitig vorgelegten Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat im Prüfungsausschuss und im Gesamtaufichtsrat auch die Bilanzpolitik und die Finanzplanung des Vorstands erörtert. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung schließt sich der Aufsichtsrat dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an.

Vorschlag zur Prüferwahl

Der Prüfungsausschuss hat dem Aufsichtsrat empfohlen, der Hauptversammlung erneut die Wahl der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2009 sowie zum Prüfer für die prüferische Durchsicht des Halbjahres-

finanzberichts vorzuschlagen. Gestützt auf diese Empfehlung hat der Aufsichtsrat einen entsprechenden Wahlvorschlag an die Hauptversammlung verabschiedet.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft

Zudem war der Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen Gegenstand der Prüfung durch den Prüfungsausschuss und den Aufsichtsrat. Der Abschlussprüfer erteilte diesbezüglich folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die im Zeitpunkt ihrer Vornahme bekannt waren, die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Bericht des Vorstands und der des Abschlussprüfers sind den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Prüfung zugegangen. An den Verhandlungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats über den Bericht des Vorstands hat der Abschlussprüfer teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und stimmt ihm zu. Ferner tritt er dem Ergebnis der Prüfung des Berichts durch den Abschlussprüfer bei. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des

Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu erheben.

Personalien

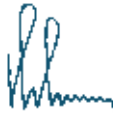
Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr die Bestellung von Herrn Ulrich Höller zum Mitglied und Vorsitzenden des Vorstands bis zum 31. Dezember 2012 verlängert.

Der Aufsichtsrat hat die Einführung der Position des stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden beschlossen und Herrn Markus Koch zum stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden ernannt. Die Neufassung der Geschäftsordnung des Vorstands wurde beschlossen.

Die Hauptversammlung hat am 14. Mai 2008 Herrn Hellmar Hedder erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

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

Frankfurt am Main, 3. März 2009


Der Aufsichtsrat
Prof. Dr. Gerhard Schmidt
- Vorsitzender -

Portfolio

	Core	Value Added	Opportunistic Co-Investments	Gesamt
Anzahl Immobilien	45	150	143	338
Marktwert Portfolio in Mio. Euro	946	974	242	2.162
Portfolioanteil	44%	45%	11%	100%
Jahresnettomiete in Mio. Euro	66	66	14	146
Nutzfläche in m ²	445.000	667.000	163.000	1.275.000
Miete pro m ² in Euro	12,10	9,70	8,30	10,50
Leerstandsquote	2%	17%	18%	12%



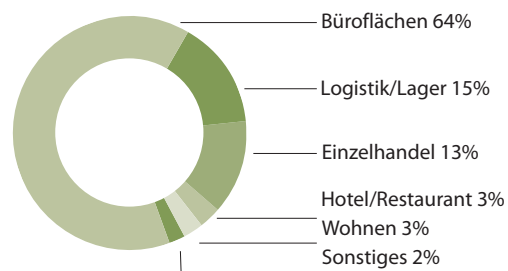
Hallbergmoos, Lilienthalstraße

Entwicklung des Portfoliovolumens in Mio. Euro

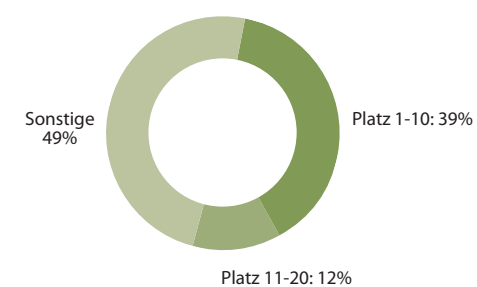
31.12.2008	2.162
31.12.2007	2.188
31.12.2006	1.275

Nutzungsarten

Basis: Nutzfläche

**Hauptmieter**

Basis: Mieteinnahmen p.a.



Frankfurt, Insterburgerstraße



Heusenstamm, Borsigstraße



Mannheim, Dynamostraße

Segment Core

- Langfristige Vermietungen, erstklassige Objekte und Mieter
- Langfristiger Anlagehorizont
- Regelmäßiger und hoher Cashflow

Wesentliche Kennzahlen

in Mio. Euro	2008	2007	Δ
Mieteinnahmen	68,7	48,7	+20,0
EBT	10,5	17,4	-6,9
Marktwert Immobilienvermögen	946	1.058	-112



Ludwigshafen, Ludwigsplatz

Marktwert Immobilienvermögen

in Mio. Euro, zum 31.12.



Hannover, Vahrenwalderstraße

Wesentliche Kennzahlen

in Mio. Euro	2008	2007	Δ
Mieteinnahmen	65,8	44,8	+21,0
EBT	8,5	11,6	-3,1
Marktwert Immobilienvermögen	974	864	+110

Segment Value Added

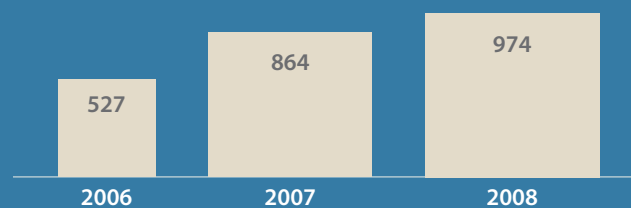
- Objekte mit zügig realisierbarem Wertschöpfungspotenzial
- Objekte mit mittlerem Risiko-Ertrags-Profil



Berlin, Prinzenallee

Marktwert Immobilienvermögen

in Mio. Euro, zum 31.12.



Essen, Alfredstraße

Segment Opportunistic Co-Investments

- Minderheitsbeteiligungen an opportunistischen Investments der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA
- Hohes Wertschöpfungspotenzial

Wesentliche Kennzahlen

in Mio. Euro	2008	2007	Δ
EBT	9,0	8,3	+0,7
Marktwert Immobilienvermögen	242	266	-24



Mannheim, Dynamostraße

Marktwert Immobilienvermögen

in Mio. Euro, zum 31.12.



Übersicht Quartale 2008

in Mio. Euro	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008	Q4 2008
Mieteinnahmen	33,8	33,9	33,3	33,5
Erlöse aus Immobilienverkauf	0,0	2,0	20,8	27,1
Gesamterträge	39,1	41,5	60,1	67,5
EBITDA	28,8	29,8	33,4	32,0
EBIT	21,9	22,5	26,5	25,1
FFO	11,0	17,5	10,5	9,0
Ergebnis vor Abschreibungen	10,2	15,7	13,6	13,7
Konzernüberschuss	3,3	8,4	6,7	6,8
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,11	0,27	0,21	0,21
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10,4	12,9	6,0	7,9
Marktwert Immobilienvermögen *	2.385,6	2.382,6	2.358,1	2.161,8
Bilanzsumme	2.251,4	2.229,9	2.211,1	2.214,8
Eigenkapital	604,2	593,0	582,9	533,8
Eigenkapitalquote in %	26,8	26,6	26,4	24,1
Schulden	1.647,2	1.636,9	1.628,2	1.681,0
Verschuldungsgrad in %	73,2	73,4	73,6	75,9

* Unterjährige Akquisitionen zu Anschaffungskosten berücksichtigt

5-Jahresübersicht

in Mio. Euro	2004	2005	2006	2007	2008
Mieteinnahmen	11,3	18,1	38,4	93,6	134,5
Erlöse aus Immobilienverkauf	19,8	21,7	64,5	122,9	49,9
Gesamterträge	32,9	43,1	110,9	236,2	208,2
EBITDA	11,6	18,7	37,0	99,8	124,0
EBIT	8,9	14,7	28,5	80,0	96,0
FFO	3,5	7,4	21,8	44,6	48,0
Ergebnis vor Abschreibungen	6,0	10,4	23,5	55,9	53,2
Konzernjahresüberschuss	3,3	6,4	15,0	36,1	25,2
Ergebnis je Aktie (in Euro)	0,65	0,87	0,85	1,25	0,80
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5,6	7,8	23,9	28,7	37,2
Marktwert Immobilienvermögen	231,7	337,5	1.275,3	2.187,5	2.161,8
Bilanzsumme	272,9	369,8	1.343,7	2.121,5	2.214,8
Eigenkapital	78,9	115,3	534,0	612,7	533,8
Eigenkapitalquote in %	28,9	31,2	39,7	28,9	24,1
Schulden	194,1	254,4	809,7	1.508,8	1.681,0
Verschuldungsgrad in %	71,1	68,8	60,3	71,1	75,9
Net Asset Value	91,3	142,2	608,2	722,2	492,8
Net Asset Value pro Aktie in Euro	13,47	13,98	21,34	23,04	16,23
Dividende pro Aktie in Euro	0,35	0,56	0,75	1,65	0,30

Übersicht Beteiligungen

Anlage 1 des Anhangs zum Konzernabschluss

Konsolidierte Unternehmen

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Herne GmbH & Co. KG, Erlangen	100,0	DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Elmshorn GmbH & Co. KG, Erlangen	100,0	DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Euskirchen GmbH & Co. KG, Erlangen	100,0	DIC AP Objekt Königsberger Str. 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Moers GmbH & Co. KG, Erlangen	100,0	DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Neuss GmbH & Co. KG, Erlangen	100,0	DIC AP Objekt Mainz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Offenbach GmbH & Co. KG, Erlangen	100,0	DIC AP Objekt P6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ludwigshafen GmbH & Co. KG, Erlangen	100,0	DIC AP Objekt Stuttgarter Str. GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Neunkirchen GmbH & Co. KG, Erlangen	100,0	DIC AP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Schweinfurt GmbH & Co. KG, Erlangen	100,0	DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Karlsruhe GmbH, Erlangen	100,0	DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Neumarkt GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Dreieich GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Oberursel GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Sinzheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Köln 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	WACO Projektmanagement AG, Luxemburg	100,0
DIC Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OF Reit 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Merseburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OF Reit 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Stadtbadgalerie Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC OP Objekt Mannheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Bonn GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Köln Silo GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Düsseldorf Nordstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Düsseldorf Nürnberger Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 50 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Hamburg Halenreie GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Düsseldorf Erkrather Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Berlin Rosenthalerstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Langensfeld Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP München Hanauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Hallbergmoos Lilienthalstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Ingolstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Trier GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Weilburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Herbron-Selbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Unkel GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Emmelshausen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Leipzig GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Regensburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Flensburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Frankfurt-Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Frankfurt-Kaiserstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 München GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Langenhagen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Bonn GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Schwaben GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Köln GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Braunschweig GmbH, Frankfurt am Main	94,8
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Mozartstr. 33a GmbH, Erlangen	94,0
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,0
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Bielefeld	93,2
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 GmbH & Co. KG, Erlangen	90,0
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 2 GmbH & Co. KG, Erlangen	90,0
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH, Erlangen	90,0
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Erlangen	90,0
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Regensburg GmbH & Co. KG, Erlangen	90,0
DIC ONSITE GmbH, Mannheim	74,9

Übersicht Beteiligungen

Anlage 2 des Anhangs zum Konzernabschluss

Gemeinschaftsunternehmen mit quotaler Konsolidierung

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC MSREF Berlin GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Objekt Berlin 1 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Objekt Berlin 2 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Objekt Berlin 3 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF Frankfurt Objekt Zeil GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF Frankfurt Objekt Hasengasse GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF Frankfurt Objekt Börsenplatz GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Hardenbergstraße GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Berliner Straße GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Frankfurt GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Arnulfstraße GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Badensche Straße GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Cottbus GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	50,0

Übersicht Beteiligungen

Anlage 3 des Anhangs zum Konzernabschluss

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC MSREF Weißfrauenstraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF Weißfrauenstraße 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF Weißfrauenstraße 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF Weißfrauenstraße 3 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt Radolfzell GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Eschborn GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Krefeld GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Mannheim GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Mörfelden-Walldorf GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Neu-Ulm GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Saarbrücken GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Objekt Weimar GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF Falk Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF Falk München 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC MSREF Falk München 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF Falk Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF Falk Würzburg GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF Falk Heilbronn GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF Falk Mainz GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt Berlin Landsbergerstraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss Allee GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher Allee GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt Hamburg Steindamm GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt Koblenz Frankenstraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt Koblenz Rizzastraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt Schaumainkai GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	20,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HI Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Hamburg Objekt Dammtorstraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Hamburg Objekt Ernst-Mantius-Straße GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Hamburg Objekt Großmannstraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Hamburg Objekt Harburger Ring GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Hamburg Objekt Schädlerstraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Hamburg Objekt Schlossstraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Hamburg Objekt Schwenkestraße GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Hamburg Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Hamburg Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Hamburg Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Hamburg Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Hamburg Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Hamburg Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Hamburg Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Hamburg Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	20,0



Frankfurt, Grünhof (Sitz der DIC Asset AG)

■ GLOSSAR

Assetmanagement

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

Börsenkapitalisierung

Gesamter Marktwert eines börsennotierten Unternehmens, der sich aus Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien ergibt

Cashflow

Messgröße, die den aus der Umsatztätigkeit und sonstigen laufenden Tätigkeiten erzielten Nettozufluss liquider Mittel während einer Periode darstellt

Change-of-Control-Klausel

Vertragliche Regelung für den Fall einer Übernahme durch ein anderes Unternehmen

Corporate Governance

Regeln guter und verantwortungsbewusster Unternehmensführung. Ziel ist das Management nach Werten und Normen im Sinne der Aktionäre und anderer Interessengruppen. Für diese bietet die jährliche Entsprechenserklärung des Managements zum deutschen Corporate Governance Kodex ein Bewertungsinstrument der Unternehmensführung

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente oder Derivate sind gegenseitige Verträge, deren Preisbildung im Allgemeinen auf der Entwicklung eines marktabhängigen Basiswerts (z.B. Aktien oder Zinssätze) fußt. Sie werden unter anderem zur Absicherung von Finanzrisiken eingesetzt

Drag-along-Recht

Recht, den Mitverkauf von Geschäftsanteilen zu verlangen

EBIT (Earnings before Interest and Taxes)

Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern

EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation)

Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern und Abschreibungen

EPRA-Index

International verwendete Index-Familie der EPRA (European Public Real Estate Association), die die Entwicklung der weltweit größten börsennotierten Immobiliengesellschaften beschreibt

Equity-Methode

Form der (Unternehmens)wertbestimmung anhand abgezinster zukünftiger Mittelzuflüsse

Fee

Vergütung für Dienstleistungen an Dritte oder Zahlungsverpflichtung aus Anspruchnahme von Dienstleistungen Dritter

FFO (Funds from Operations)

Operatives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, vor Abschreibungen, Steuern und Gewinnen aus Verkäufen und Entwicklungsprojekten sowie Erträgen aus Beteiligungen

Financial Covenants

Financial Covenants (Kreditklauseln) sind Bedingungen, die durch Kreditinstitute bei der Kreditgewährung gestellt werden und die an die Erreichung von finanziellen Kennzahlen (bspw. Verschuldungsgrad oder Zins- und Kapitaldienstdeckungsquoten – ISCR, DSCR) während der Laufzeit geknüpft sind

GPR-250

Index von GPR (Global Property Research), der die 250 größten börsennotierten Immobilienwerte der Welt zusammenfasst

Hedge (Cashflow-Hedge, Fair-Value-Hedge)

Abschluss eines Vertrags zur Absicherung und Kompensation von finanziellen Risikopositionen

IFRS (International Financial Reporting Standards)

Internationaler Rechnungslegungsstandard. Seit dem 1.1.2005 sind die IFRS für börsennotierte Unternehmen anzuwenden. Dies soll die weltweite Vergleichbarkeit kapitalmarktorientierter Unternehmen erleichtern. Im Vordergrund stehen die verständliche und faire Information, vor Gläubigerschutz und Risikoaspekten

Impairmenttest

Nach IFRS verpflichtende periodische Gegenüberstellung von Markt- und Buchwerten und Beurteilung von möglichen Anzeichen einer nachhaltigen Wertbeeinträchtigung des Anlagevermögens

Joint Venture

Rechtlich selbständiges Gemeinschaftsunternehmen, an dem zwei oder mehrere Gesellschaften beteiligt sind

NAV (Net Asset Value)

Stellt den inneren Wert eines Unternehmens dar. Dazu werden die Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten ermittelt

Operating Leasing

Begriff im Zusammenhang der internationalen Bewertungsvorschriften. Er bezeichnet einen periodischen Mietvertrag, der die Finanzierungskosten des Leasing-Gebers (Vermieters) nicht vollständig amortisiert

Percentage-of-Completion-Methode

Mit der Percentage-of-Completion-Methode wird bei langfristigen Projektentwicklungen der Gewinn anhand des Fertigstellungsgrads (Leistungsfortschritts) bewertet

Prime Standard

Segment der Frankfurter Wertpapierbörse mit der höchsten Relevanz und Reglementierungsdichte

Propertymanagement

Rundumbetreuung von Immobilien durch Eigenleistung oder Steuerung von Dienstleistern im kaufmännischen, infrastrukturellen und technischen Bereich

Tag-along-Recht

Mitverkaufsrecht von Geschäftsanteilen

Verschuldungsgrad

Verhältnis von bilanziellem Fremdkapital zu Gesamtkapital

Zinsswap

Bei Zinsswaps werden Zahlungsströme aus festen und variablen Darlehen unter Vertragspartnern getauscht. Dadurch können gezielt Zinsrisiken innerhalb der Unternehmensfinanzierung abgesichert werden



■ VORSTAND

Von links nach rechts:

Dr. Jürgen Schäfer, 47
Vorstand Operatives Geschäft

Ulrich Höller, 43
Vorsitzender des Vorstands

Markus Koch, 46
Vorstand Finanzen & Controlling

■ ANSCHRIFT UND IMPRESSUM

DIC Asset AG

Grünhof · Eschersheimer Landstraße 223
60320 Frankfurt am Main

Tel. (0 69) 9 45 48 58-0
Fax (0 69) 9 45 48 58-99

ir@dic-asset.de
www.dic-asset.de



Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie im Risikobericht angesprochen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Hinweis

Dieser Bericht erscheint in Deutsch (Originalversion) und in Englisch (nicht bindende Übersetzung).

© März 2009

Herausgeber:

DIC Asset AG

Grünhof · Eschersheimer Landstraße 223
60320 Frankfurt am Main

Konzept und Realisierung:

LinusContent AG, Frankfurt am Main

www.linuscontent.com





