

DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN

DIC 

GESCHÄFTSBERICHT  
2011

## KENNZAHLEN FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011

in Mio. Euro	2011	2010	Δ
Umsatzerlöse	6,6	3,7	78%
Gesamtleistung	7,3	5,4	35%
EBITDA	17,5	16,5	6%
EBIT	16,7	15,7	6%
Erträge aus assoziierten Unternehmen	19,5	21	-7%
Konzernüberschuss	0,6	2,1	-71%
Anteile an assoziierten Unternehmen	360,1	337,1	7%
Eigenkapital	204,7	202,1	1%
Eigenkapitalquote in % <sup>(1)</sup>	48,2	51,2	-6%
Bilanzsumme	424,5	394,4	8%

(1) Unter Berücksichtigung der Pflichtwandelanleihen



## INHALT

■ Vorwort	2
■ Konzernlagebericht	4
■ Konzernabschluss	22
■ Konzernanhang	27
■ Bestätigungsvermerk	35
■ Bericht des Aufsichtsrats	35

## VORWORT



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

wir blicken auf ein erneut herausforderndes Jahr 2011 zurück, das zunächst für die deutsche Wirtschaft freundlich mit einer Fortsetzung des Aufschwungs startete. In der zweiten Jahreshälfte wurden allerdings die Rahmenbedingungen durch die sich zuspitzende internationale Staatsverschuldungskrise und die damit verbundenen Reaktionen an den Finanzmärkten schwieriger. Vor allem im vierten Quartal 2011 bekam dies die gesamte Wirtschaft zu spüren. Wir freuen uns umso mehr, dass unsere Unternehmensgruppe in diesem herausfordernden Umfeld auch 2011 ein erfolgreiches, stabiles Geschäftsjahr absolviert hat. Die wichtigsten Entwicklungen waren dabei:

- Unser Beteiligungsunternehmen DIC Asset AG konnte sich erneut in der zentralen Kennzahl der Ertragsstärke mit einem FFO von 40,6 Mio. Euro stabil im Markt behaupten und die gesetzten Ziele erreichen. Für das laufende Geschäftsjahr wird darüber hinaus ein Wachstumssprung erwartet.
- Dabei wurden insbesondere eine ausgezeichnete Vermietungsleistung erreicht und die Ertragsbasis des Gesamtportfolios deutlich verbessert, unter anderem durch die signifikante Senkung der Leerstandsquote um fast 2%.

- Über die Beteiligung an der erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung im März 2011 konnten wir unsere Beteiligung an der DIC Asset AG ausbauen und sind damit weiterhin größter Einzelaktionär mit knapp 39% der Stimmrechte.
- Gleichzeitig hat die Unternehmensgruppe auf Wachstumsmodus umgeschaltet und mit einem Akquisitionsvolumen von rund 300 Mio. Euro entscheidende Schritte zur Stärkung der Ertragsbasis realisiert.
- Im Geschäftsfeld Projektentwicklung wurde mit der Vermarktung von zwei Teilprojekten der außergewöhnlichen Stadtquartiersentwicklung MainTor in Frankfurt ein sehr erfolgreicher Start vorgelegt.
- Unsere Projektentwicklung „Opera Offices“ in Hamburg wurde Anfang 2012 erfolgreich vorvermarktet. In den nächsten Monaten wird die Bauaktivität für diese innerstädtische Projektentwicklung starten.

Diese gelungenen Weichenstellungen für die Zukunft stimmen uns zuversichtlich, auch in den kommenden Jahren deutliche Beiträge zur Wertschöpfung ausweisen zu können. Das aktuell stabile und positive Umfeld im deutschen Immobilienmarkt wollen wir aktiv zur weiteren Entwicklung der gesamten Unternehmensgruppe nutzen. Der Ausbau unserer Marktposition ist durch die Rückkehr an den Akquisitionsmarkt gelungen und soll zielstrebig in den Jahren 2012 und 2013 mit Akquisitionen unserer Beteiligungen ergänzt werden. Damit bauen wir unsere Position als eine der führenden deutschen Immobilienunternehmensgruppen nachhaltig aus.

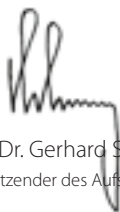
Wir verfügen innerhalb der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe über die notwendigen Ressourcen und vor allem Mitarbeiter, um Immobilien effizient zu betreuen, zu positionieren und zu entwickeln. Dies versetzt uns in die Lage, Investments entlang der gesamten Immobilienwertschöpfungskette zu platzieren. Dabei legen wir größten Wert darauf, unsere Wertsteigerungsaktivitäten mit den Unternehmensgrundsätzen Präsenz, Integrität und Solidität zu verbinden.

Wir wollen auch in den kommenden Jahren unseren Weg konsequent fortsetzen, auf Basis der Qualität und Ertragskraft unseres Immobilienportfolios sowie erfolgreicher aktiver Investments wie Projektentwicklungen Chancen auf dem deutschen Immobilienmarkt zu nutzen!

Das angestrebte Wachstum der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe wird unsere nachhaltigen Cashflows innerhalb der Beteiligungen weiter steigern und damit auch in der Zukunft Werte und attraktive Ergebnisse für unsere Aktionäre schaffen.

Wir danken vor allem allen Mitarbeitern für ihren großen Einsatz in 2011, der das gute Ergebnis unserer Unternehmensgruppe ganz entscheidend geprägt hat.

Mit freundlichen Grüßen,



Prof. Dr. Gerhard Schmidt  
– Vorsitzender des Aufsichtsrats –



Ulrich Höller  
– Vorsitzender des Vorstands –

# KONZERNLAGEBERICHT

## ORGANISATION UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT



### Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe in Kürze

- Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co KGaA (DIC KGaA) ist eine **Beteiligungsgesellschaft mit klarem Investmentfokus auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt**. Sie investiert in Immobilienportfolios und Einzelobjekte und erzielt im Wesentlichen Erträge aus Beteiligungen.
- Die Unternehmensgruppe agiert in **zwei Geschäftsfeldern: Portfolio- und Assetmanagement** (über die börsennotierte DIC Asset AG) sowie **Projektentwicklung und opportunistische Investments**.
- Als strategische Managementholding steuert die DIC KGaA alle Aktivitäten und organisiert die Kauf- wie auch Verkaufsprozesse sowie Projektentwicklungen.
- Der **Portfoliomarktwert** beträgt rund **3,3 Mrd. Euro** und macht die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zu einer der führenden deutschen Gewerbeimmobiliengesellschaften. Die Portfolioimmobilien erwirtschaften insgesamt annualisierte **Mieteinnahmen von rund 190 Mio. Euro**.
- Insgesamt beschäftigt die Gruppe **rund 200 Mitarbeiter**. Das Immobilienmanagement ist mit sechs Niederlassungen im gesamten deutschen Immobilienmarkt präsent und erzielt eine kontinuierlich hohe **Vermietungsleistung von rund 250.000 m<sup>2</sup> pro Jahr**.
- Darüber hinaus ist die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe maßgeblicher **Mitinvestor in opportunistischen Immobilientransaktionen und herausragenden Projektentwicklungen**.

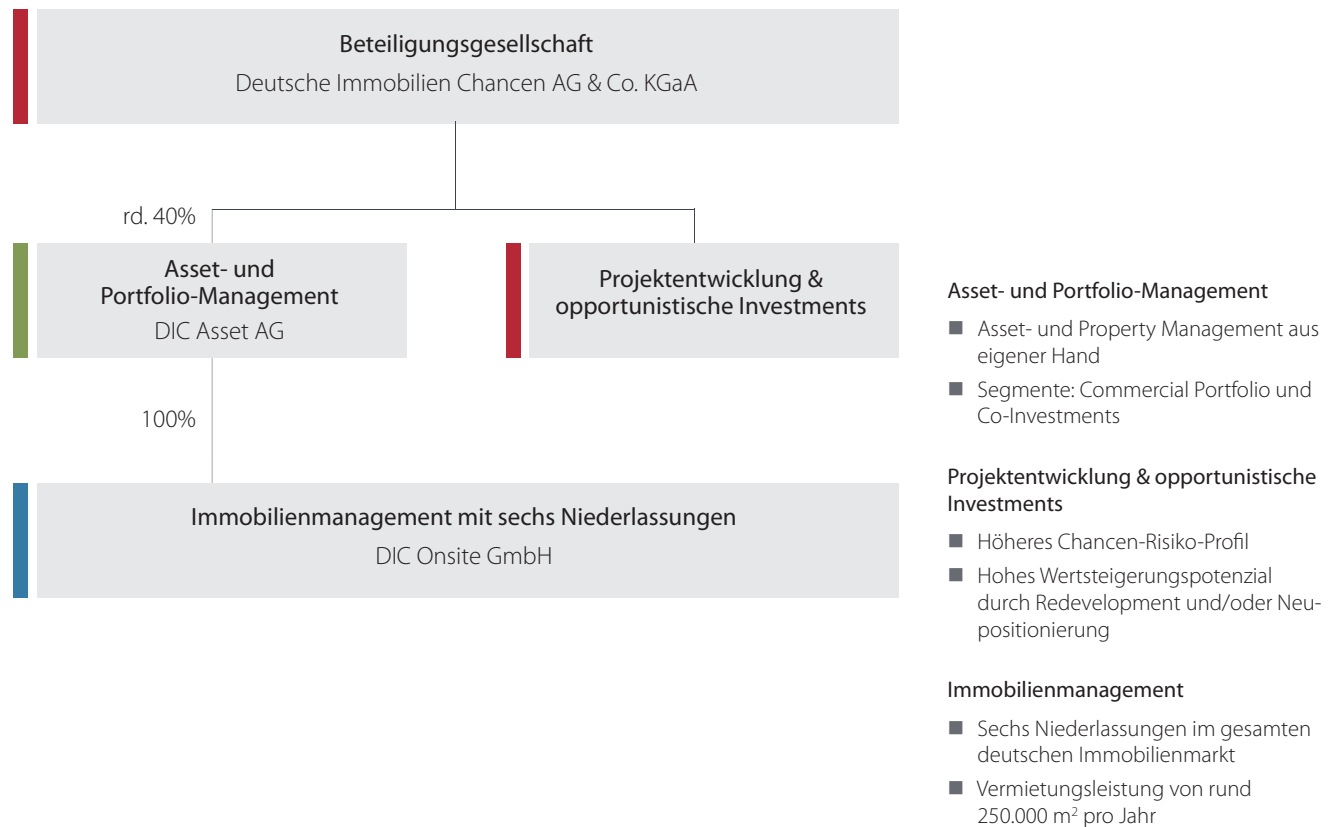
## UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die DIC KGaA ist auf Gewerbeimmobilien im deutschen Markt spezialisiert. Sie investiert diversifiziert und überwiegend indirekt in Immobilienunternehmen, Objektportfolios sowie einzelne Immobilienobjekte und betreibt zwei Geschäftsfelder: Portfolio- und Assetmanagement (über die börsennotierte DIC Asset AG) sowie Projektentwicklung und opportunistische Investments. Ihre Beteiligungen steuert die DIC KGaA als Konzernholding und organisiert Wertsteigerungsaktivitäten über das konzerneigene spezialisierte Portfolio- und Assetmanagement.

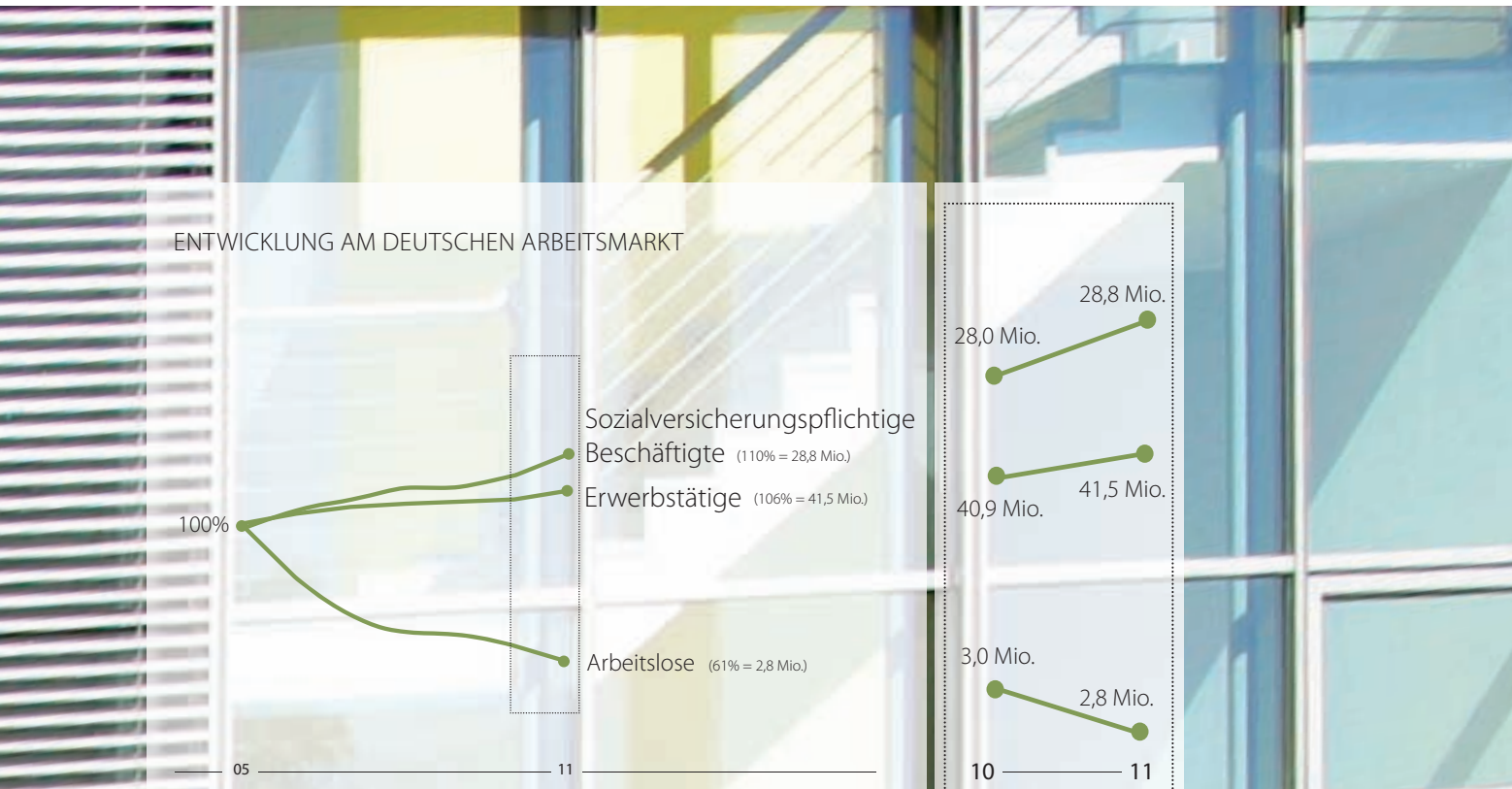
Größere Projektentwicklungen werden mit dem Experten-Know-how des eigenen Geschäftsfelds realisiert.

Die Beteiligungsunternehmen der Gruppe erwirtschaften mit ihren Bestandsimmobilien laufende Mieteinnahmen. Die Immobilien werden nach spezifischen Objektzielen durch ein eigenes Immobilienmanagement betreut und optimiert, durch Entwicklungen sowie Redvelopments im Wert gesteigert und bei sich ergebenden günstigen Marktbedingungen nach vollzogener Wertschöpfung verkauft.

## ORGANISATIONSTRUKTUR



## GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN



## GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

**Kräftige Binnenwirtschaft treibt deutsche Wirtschaft an**

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

## ■ Sehr erfreuliche Arbeitsmarktzahlen

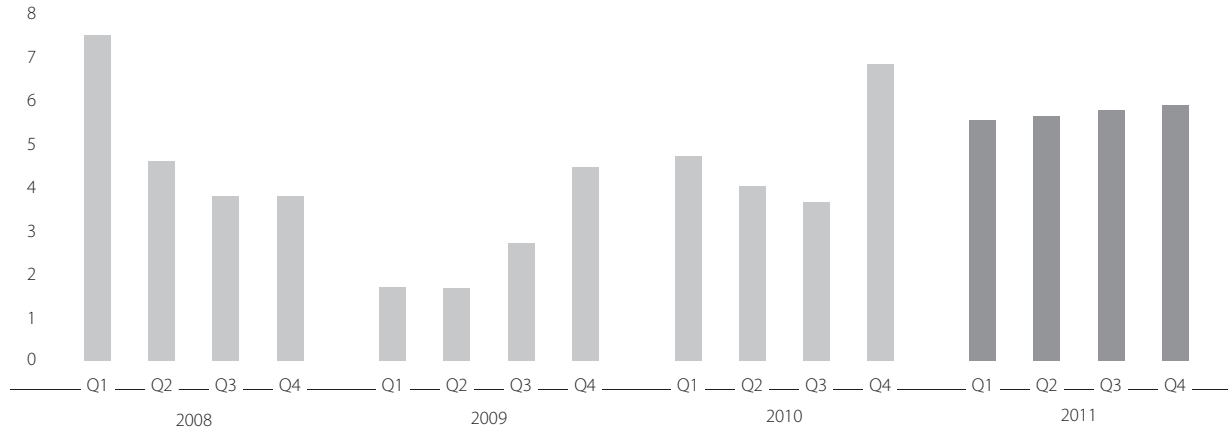
Der Arbeitsmarkt hat sich 2011 gut entwickelt: Die Zahl der Erwerbstätigen ist kräftig um 0,5 Mio. auf 41,5 Mio. gestiegen, die Zahl der Arbeitslosen um 230.000 auf 2,8 Mio. gesunken. Die Arbeitslosenquote betrug durchschnittlich 7,1 Prozent und nahm im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Prozentpunkte ab. Am deutlichsten hat 2011 mit einem Zuwachs von rund einer Million die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung zugenommen, die per Dezember 2011 bei 28,8 Mio. liegt. Auf Grund des starken Bezugs zur Gewerbe- und Büroflächenvermietung ist dies für uns besonders erfreulich.

## ■ Staatsschuldenkrise belastet Konjunktur

Die Krise der Staatsfinanzen in einer Reihe von Ländern des Euro-Gebiets sowie die allgemeine Abschwächung der Weltwirtschaft belasteten die europäische Konjunktur 2011 in zunehmendem Maß. Nach Griechenland hatten auch Irland, Portugal, Italien und Spanien erhebliche Probleme, am Kapitalmarkt Schulden auf-



TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN in Mrd. Euro



zunehmen beziehungsweise zu refinanzieren. Diese Länder wurden durch umfangreiche und außergewöhnliche Stabilisierungsmaßnahmen gestützt. Der Leitzins für die Eurozone wurde auf Grund der Instabilität des Finanzsektors im Dezember 2011 auf niedrige 1,0% abgesenkt.

■ Finanzierung weiterhin angespannt

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

**BRANCHENTWICKLUNG**

■ Breiter Aufwärtstrend bei Vermietungen

Angetrieben von einem vorteilhaften Arbeitsmarkt hat sich der Vermietungsmarkt stark belebt, eine generelle Abschwächung auf Grund der europäischen Staatsschuldenkrise war nicht zu bemerken. 2011 wurden in den sieben Bürohochburgen rund 3,2 Mio. m<sup>2</sup> Flächenumsatz registriert (2010: 2,8 Mio. m<sup>2</sup>). Das Ergebnis liegt 13% über 2010 und ebenso deutlich über dem Zehnjahresdurchschnitt von 3,1 Mio. m<sup>2</sup>. Dank der hohen Nachfrage sank das Leerstandsvolumen in allen Hochburgen, am

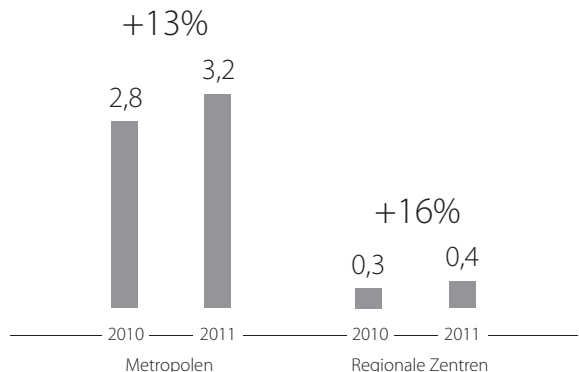
stärksten in Hamburg (1,7%-Punkte auf 8,1%) und Frankfurt (1,0%-Punkte auf 14,4%). Die Mittelzentren entwickelten sich sogar mit stärkerer Dynamik positiv. Der Zuwachs in der Vermietung betrug 16% auf rund 370.000 m<sup>2</sup>.

■ Qualität und Lage stark gefragt

In den großen Bürostandorten wurden vor allem qualitativ hochwertige und repräsentative Flächen in zentraler Lage nachgefragt. Die hohe Nachfrage für entsprechende Flächen erlaubt einen Premiumpreis, dies trieb die Spitzenmieten an vier der sieben großen Standorte. An den insgesamt 13 beobachteten Standorten wurde zum Ende des Jahres ein Plus von knapp über einem 1% bei den Spitzenmieten notiert, während die mittleren Mieten stabil blieben. Die gewachsene Nachfrage sorgte aber in der Breite des Marktes für deutlich rückläufige Mietanreize.

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

Basis: DIP-Daten



■ **Kaum spekulative Neubauaktivitäten**

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

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

■ **Ausländische Investoren aktiv**

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

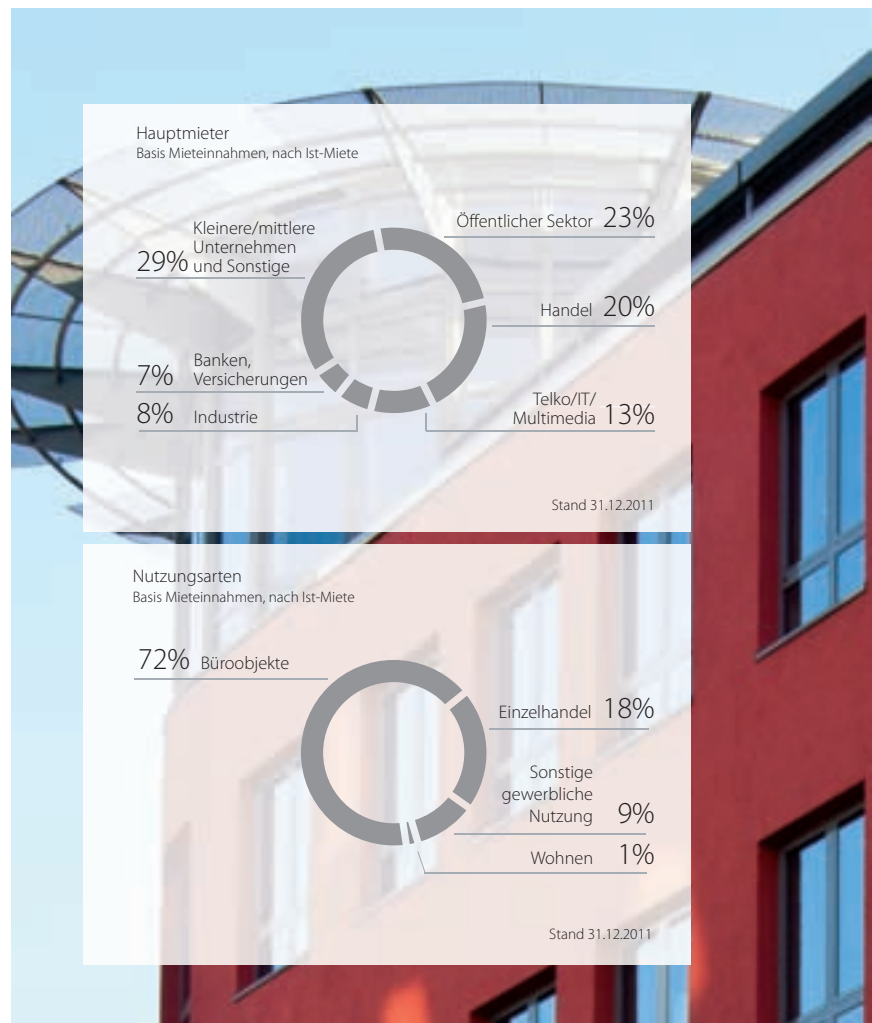
■ **Risikoaversion weiterhin Anlagemomentum**

Der Anlagefokus lag 2011 ungewöhnlich stark auf Handelsimmobilien sowie Büroimmobilien des relativ schmalen Core-Segments. In Handelsimmobilien wurde für 10,6 Mrd. Euro investiert (Anteil von 47% am Gesamtmarkt), in Büroimmobilien für 8,2 Mrd. Euro (Anteil 36%). 2010 waren es im Segment Büro 8,0 Mrd.

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

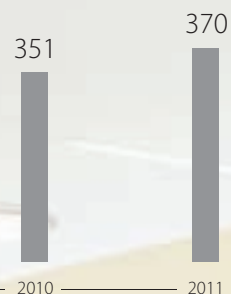
**Ausblick**

Wir erwarten durch die konjunkturelle Anspannung in Folge der Staatsschuldenkrise ein Immobilienjahr 2012 mit einem zurückhaltenden, aber stabilen Mietmarkt sowie einem Transaktionsmarkt, bei dem wie im Vorjahr Core-Objekte im Fokus stehen.



## GESCHÄFTSVERLAUF

TRANSAKTIONSVOLUMEN in Mio. EUR



### Portfolio: Marktwert Immobilienbestand von 3,3 Mrd. Euro

- Unser Portfolio umfasst rund 280 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von rund 1,9 Mio. m<sup>2</sup>.
- Der Gesamtwert des betreuten Vermögens erhöhte sich um rund 200 Mio. Euro auf 3,3 Mrd. Euro. Wir haben 22 Immobilien mit einem Volumen von 72 Mio. verkauft. Für das Wachstum unseres Portfolios realisierten wir ein Akquisitionsvolumen von rund 300 Mio. Euro. Wir haben zum Jahresende den Marktwert für alle Objekte durch unabhängige Gutachter feststellen lassen: Die Bewertung unserer Immobilien führte zu einem Anstieg der Marktwerte um 0,7%.

### BETREUTES PORTFOLIO

	2011	2010
Nutzfläche in Mio. m <sup>2</sup>	1,9	1,9
Marktwert in Mio. Euro	3.300	3.100
Anzahl Objekte	280	290
Vermietungsquote	88%	86%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	190	200

### Stabile Beteiligungserträge

Die Ergebnisse unserer Beteiligungen an Immobilienunternehmen und Immobilien sind das Fundament unseres positiven Jahresergebnisses. 2011 erzielten wir in unserem Geschäftsfeld Portfolio- und Assetmanagement, über das die Beteiligung an der DIC Asset AG gesteuert wird, Ergebnisse von 3,8 Mio. Euro. Rund 15,7 Mio. Euro stammen aus opportunistischen Investments und strategischen Minderheitsbeteiligungen. Insgesamt lagen die Beteiligungsergebnisse 2011 mit 19,5 Mio. Euro etwas unter dem Vorjahresniveau (21,0 Mio. Euro).

### Beteiligung an der DIC Asset AG ausgebaut

Die DIC Asset AG, unsere größte Beteiligung, führte im März 2011 eine Kapitalerhöhung um 17% (rund 6,5 Mio. Aktien) des Grundkapitals durch. Die neuen Aktien konnten zu einem Preis von 8,00 Euro bezogen werden. Wir haben die uns zustehenden Bezugsrechte ausgeübt und rund 2,1 Millionen neue Aktien gezeichnet, in einem Joint Venture mit einem weiteren Unternehmen aus dem Verbund der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zeichneten wir weitere 0,5 Mio. Aktien. Mit einem Kapitalanteil von 38,7% ist die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe per 31.12.2011 weiterhin der größte Einzelaktionär der DIC Asset AG.

### Wachstum 2011

Durch die Akquisition von Handelsimmobilien in Chemnitz und Bremen im Volumen von 108 Mio. Euro, den Erwerb der Handelsimmobilie „Marktforum“ Duisburg im Volumen von 16 Mio. Euro und die Komplettübernahme von Joint-Venture-Portfolien mit Marktwert von 190 Mio. Euro haben wir über unsere Beteiligung an der DIC Asset AG unser Immobilienportfolio ausgebaut. Dem standen Verkäufe vornehmlich kleinerer Immobilien für insgesamt 72 Mio. Euro in mehr als 20 Einzeltransaktionen gegenüber.

### Unsere Mitarbeiter

Die DIC KGaA beschäftigte im Jahresdurchschnitt 47 Mitarbeiter, dies sind zwei mehr als 2010. Der Großteil unserer Beschäf-

tigten ist in den Bereichen Accounting, Assetmanagement, Projektentwicklung und Controlling am Firmensitz in Frankfurt tätig.

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

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

Unsere zentrale Personalabteilung sorgt dafür, dass Talente entdeckt, gefördert und konzernweit ideal eingesetzt werden.

Um für talentierte und qualifizierte Kandidaten attraktiv zu sein, investieren wir in die Positionierung der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe als exzellentem Arbeitgeber und die Wahrnehmung unserer Vorteile. So können wir – im Gegensatz zu Großkonzernen – flache Hierarchien, frühzeitige Übernahme von Verantwortung und reichhaltige Entscheidungskompetenzen bieten. Ein Weg dabei ist, frühzeitig Kontakt zu hoch qualifiziertem akademischem Nachwuchs aufzunehmen. Wir unterhalten beispielsweise Kooperationen mit ausgesuchten Lehrinstituten mit Immobilienschwerpunkt, unsere Führungskräfte halten dort Vorträge und pflegen engen Kontakt zu Lehrstühlen.



#### GESCHÄFTSFELD PORTFOLIO-UND ASSETMANAGEMENT

- Über das Geschäftsfeld Portfolio- und Assetmanagement halten wir unsere Beteiligung an der börsennotierten DIC Asset AG.
- Hier stehen cashfloworientierte Investitionen in langfristig vermietete Immobilien sowie Objekte mit kurz- bis mittelfristigem Optimierungspotenzial deutlich im Vordergrund.
- Zusätzlich beteiligt sich die DIC Asset AG über Minderheitsbeteiligungen an den opportunistischen Investitionen der DIC KGaA.
- Das Immobilienmanagement für das gesamte Portfolio der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ist organisatorisch bei der DIC Asset AG verankert.

Die DIC Asset AG erwirtschaftete im Jahr 2011 einen Konzernüberschuss von 10,6 Mio. Euro, der insbesondere infolge geringerer Beiträge aus Minderheitsbeteiligungen um ca. 5,9 Mio. Euro unter dem Vorjahr lag. Gesunkene Mieteinnahmen auf Grund des im Vergleich zu 2010 verkleinerten Portfolios konnten durch reduzierte Abschreibungen und Zinsen mehr als kompensiert werden.

Der Net Asset Value (NAV), der innere Vermögenswert der DIC Asset AG, erhöhte sich per 31.12.2011 deutlich um 84,1 Mio. Euro auf 682,6 Mio. Euro. Hierzu trugen vor allem die Kapitalerhöhung im März 2011, das Jahresergebnis und die nach der Marktbewertung um 0,7% gesteigerten Immobilienwerte bei.

Wir bilanzieren unsere langfristige Beteiligung an der DIC Asset AG nach der Equity-Methode. Bei der Wertüberprüfung orientieren wir uns am Net Asset Value in Verbindung mit dem Value-in-Use. Da wir unsere Beteiligungen und Immobilien mittel- bis langfristig im Bestand halten und zum Teil auch umfassende Neupositionierungen und Entwicklungsmaßnahmen durchführen, ist der Value-in-Use für die bilanzielle Betrachtung anstelle des Marktwerts heranzuziehen. Der Marktwert ist kurzfristiger orientiert und repräsentiert den Verkaufswert zum Betrachtungszeitpunkt.



#### GESCHÄFTSFELD PROJEKTENTWICKLUNG UND OPPORTUNISTISCHE INVESTMENTS

- Bei den opportunistischen Investments konzentrieren wir uns auf Immobilien mit einem ausgeprägten Aufwertungspotenzial. Investitionen werden meist gemeinsam mit Co-Investoren erworben.
- Wir optimieren die Immobilien in Betreuung und Vermietung, führen Projektentwicklungen durch und positionieren Objekte in höherwertigen Qualitätsklassen neu am Markt.
- Über das spezialisierte Assetmanagement organisieren wir die mittel- bis langfristige Realisierung des Wertsteigerungspotenzials. Unser Assetmanagement legt dabei die Strategien auf Objekt- und Portfolioebene fest, kontrolliert die Wertsteigerungsmaßnahmen und realisiert Gewinne durch Verkäufe.

Unser Bestand an opportunistischen Immobilien konzentriert sich vor allem auf die Regionen Hamburg, Nordrhein-Westfalen und das Rhein-Main-Gebiet. Der Marktwert des betreuten opportunistischen Immobilienvermögens belief sich auf 1.093 Mio. Euro per 31.12.2011.

Die opportunistischen Investments trugen 2011 mit einem Ergebnis von 15,7 Mio. Euro zu unserem Erfolg bei. Es liegt rund 0,4 Mio. höher als im Vorjahr. Enthalten sind hier die Ergebnisse des laufenden Geschäfts, Verkaufsergebnisse und das Ergebnis strategischer Minderheitsbeteiligungen.

Als erfahrene Developer decken wir mit unserer Projektentwicklung den gesamten Projektentwicklungsprozess von der Entwicklung und Planung über die schlüsselfertige Erstellung bis hin zur Vermarktung der Immobilien ab. Aktuell sind wir mit MainTor und Opera Offices an zwei Projekten mit einem Volumen von rund 640 Mio. Euro beteiligt, die sich in mehrere voneinander unabhängige Teilprojekte untergliedern.



## MainTor – The Riverside Financial District in Frankfurt am Main

- Öffnung Stadtquartier, Flächenzugewinn 40%
- Erfolgreiche Vorvermarktung im sehr begrenzten Premium-Segment – größte Neuvermietung des Jahres in der Frankfurter Innenstadt
- Forward Sale MainTor Primus und Baubeginn in anziehendem Vermietungsmarkt
- MIPIM-Award 2012: Best German Project



Mit dem Projekt „MainTor“ gestaltet die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe auf einem der attraktivsten Innenstadtareale Deutschlands mitten in Frankfurt ein neues Stadtquartier. Der Central Business District (CBD) erstreckt sich zukünftig bis an den Main. Dabei wird das bislang geschlossene Gelände nicht nur neu bebaut, sondern auch wieder zu einem öffentlichen Raum, der sich mit Wegen und Straßen in die umliegenden Stadtviertel fest integriert.

Wir realisieren MainTor in fünf Teilprojekten, die nacheinander und unabhängig voneinander realisiert werden können. Der jeweilige Baubeginn der Teilprojekte erfolgt stets bei entsprechender Vorvermarktung.

Bereits im Juni 2011 konnten wir den Gebäudekomplex „MainTor Primus“ an einen Frankfurter Privatinvestor veräußern. Ende des Jahres gelang mit der Vorvermietung von 14.000 m<sup>2</sup> im Teilprojekt „MainTor Porta“ an die Fondsgesellschaft Union Investment die größte Neuvermietung des Jahres in der Frankfurter Innenstadt.

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

Mit dem MainTor-Quartier wird das Mainufer des Frankfurter Bankenviertels architektonisch aufgewertet und städtebaulich veredelt. Es entstehen drei Türme: „WinX“ mit rund 110 Metern Höhe sowie Porta und Primus mit jeweils rund 65 Metern Höhe. Bis 2015/2016 soll sich das gesamte MainTor-Quartier in Realisierung befinden.

Beim Bau werden umfassende Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt, was das MainTor-Projekt zu einem der großen nachhaltigen Entwicklungsprojekte in Deutschland macht. Bei den MIPIM Awards, dem bedeutendsten Preis der internationalen Immobilienbranche, wurde das MainTor-Projekt im März 2012 in der Kategorie „Best German Project“ ausgezeichnet.



## Opera Offices in Hamburg

- Zwei Projektabschnitte in bester City-Lage direkt an der Staatsoper
- Steigerung der Mietfläche um 60%
- Business Improvement District „Opernboulevard“ belebt das Umfeld

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

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

Die Baugenehmigungen für beide Objekte mit einem Gesamtvolumen von rund 60 Mio. Euro liegen vor. Die Planungsphase ist abgeschlossen. Die Objekte sind auf den Start von Baumaßnahmen vorbereitet, so dass die Umsetzung ohne Zeitverlust direkt nach erfolgter Vorvermietung beziehungsweise Vorvermarktung starten kann.

Anfang 2012 wurde der historische Bauabschnitt „Opera Offices Klassik“, im Rahmen eines Forward Sales an eine norddeutsche Pensionskasse vorvermarktet; die Baumaßnahmen beginnen noch im Frühjahr 2012.



## ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

Die DIC KGaA hält als Beteiligungsunternehmen nahezu ausschließlich Minderheitsbeteiligungen an Immobilienunternehmen sowie Objektgesellschaften. Das Konzernergebnis wird vornehmlich durch Beteiligungsergebnisse bestimmt, wir weisen daher nur in geringem Maße direkte Umsätze und Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung aus. Die Ergebnisse unserer Beteiligungen setzen sich aus Mieterlösen sowie Gewinnen aus der Immobilienbewirtschaftung und Objektverkäufen zusammen.

### ■ Gesamtleistung von 7,3 Mio. Euro

Die Umsatzerlöse wurden um 2,9 Mio. Euro auf 6,6 Mio. Euro gegenüber 2010 ausgebaut, da wir einen höheren Umfang an Dienstleistungen für unsere Beteiligungsunternehmen erbracht haben. Die DIC KGaA erbringt für Beteiligungsunternehmen Dienstleistungen in den Bereichen Projektentwicklung sowie Accounting und Reporting, der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert vor allem aus Projektentwicklungsleistungen für das MainTor-Areal. Zusätzlich erzielten wir Mieteinnahmen aus einer direkt gehaltenen Immobilie. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 0,8 Mio. Euro (2010: 1,7 Mio. Euro) betrafen im Vorjahr nachträgliche zusätzliche Gewinne aus der Projektentwicklung Hauptpost Erfurt.

### ■ Aufwandspositionen auf planmäßigem Niveau

Unsere Aufwandspositionen setzen sich vor allem aus Personalaufwand sowie Kosten für den laufenden Betrieb zusammen. Die Mehrzahl der DIC-Mitarbeiter arbeitet im Assetmanagement an der Steuerung der Beteiligungen, in der Projektentwicklung sowie im Accounting und Reporting. Ein Teil dieser Aktivitäten wird als umsatzwirksame Dienstleistungen für Beteiligungsunternehmen erbracht. Der Personalaufwand lag 2011 mit 4,2 Mio. Euro um 0,4 Mio. Euro über dem Vorjahreswert, insbesondere auf Grund des Aufbaus von Kapazitäten im Projektentwicklungsbereich.

## VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### ■ Finanzmanagement

Das primäre Ziel unseres Finanzmanagements ist, jederzeit die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und dabei eine finanzielle Unabhängigkeit aufrecht zu erhalten. Hierbei liegt unser Fokus auf langfristigen und stabilen Finanzkonstruktionen, die unsere Geschäftsentwicklung positiv und dauerhaft unterstützen und bei

strategischen Entscheidungen einen wichtigen Freiheitsgrad erlauben. Alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln (Financial Covenants), hielten wir im gesamten Jahr und zum Stichtag ein. Financial Covenants sind marktüblich und legen eine Einhaltung finanzieller Kennzahlen, wie beispielsweise die Eigenkapitalquote, den Zinsdeckungsgrad (Interest coverage ratio, ICR) oder den Deckungsgrad des Kapitaldienstes (DSCR, Debt service coverage ratio), fest.

### ■ Bilanzsumme ausgebaut

Die Bilanzsumme der DIC KGaA erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 30,1 Mio. Euro (+7,6%) auf 424,5 Mio. Euro, wozu vor allem der Ausbau des Beteiligungsvolumens an der DIC Asset AG beitrug.

## ÜBERBLICK BILANZ in Mio. Euro

in TEUR	2011	2010
Anlagevermögen	369,4	347,1
Umlaufvermögen	54,5	46,3
RAP und latente Steuern	0,6	1,0
Bilanzsumme	424,5	394,4
Eigenkapital	204,7	202,1
Rückstellungen	1,2	1,9
Verbindlichkeiten	218,6	190,4
Bilanzsumme	424,5	394,4
Eigenkapitalquote*	48,2%	51,2%
Verschuldungsgrad*	51,8%	48,8%

\* Pflichtwandelarlehnen werden als wirtschaftliches Eigenkapital betrachtet

### ■ Anteile an Beteiligungen erhöht

Das Anlagevermögen wuchs um 22,2 Mio. Euro (+6,4%) auf 369,4 Mio. Euro. Die immateriellen Vermögensgegenstände reduzierten sich um planmäßige Abschreibungen. Die Anteile an assoziierten Unternehmen erhöhten sich um 23,0 Mio. Euro auf 360,1 Mio. Euro, was auf unsere Teilnahme an der Kapitalerhöhung der DIC Asset AG und der Einbringung der neuen Aktien in ein Joint Venture zurückzuführen ist. Das kurzfristige Vermögen betrug 55,1 Mio. Euro und lag mit 7,9 Mio. Euro (+16,6%) über dem Vorjahreswert. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg von Forderungen gegen unsere operativen Beteiligungsunternehmen.

### ■ Eigenkapitalquote stabil

Aufgrund ihrer Langfristigkeit betrachten wir Pflichtwandelanleihen in Höhe von 82,2 Mio. Euro (VJ: 80,2 Mio. Euro) wirtschaftlich als Eigenkapital. Das Eigenkapital der DIC KGaA erhöhte sich um 2,6 Mio. Euro (2,5%) gegenüber dem Vorjahr auf 204,7 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote – unter Berücksichtigung der Pflichtwandelanleihen – sank aufgrund der erhöhten Bilanzsumme um 2,9%-Punkte auf 48,2%.

### ■ Verbindlichkeiten durch Beteiligungsausbau gestiegen

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich um 28,2 Mio. Euro (+14,8%) auf 218,6 Mio. Euro. Zur Finanzierung unseres Beteiligungswachstums haben wir langfristige Finanzierungen mit unseren strategischen Finanzinvestoren erweitert, was die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhte.

### ■ Finanzierung mit langfristigem Horizont

Die DIC-Gruppe nutzt die guten Kontakte zu ihren strategischen Finanzpartnern bei der Erstellung einer tragfähigen Finanzierungsarchitektur. Die langfristige Finanzierung umfasst vor allem Wandelanleihen, Wandelschuldverschreibungen und Anleihen in Höhe von 78,8 Mio. Euro sowie Pflichtwandelanleihen in Höhe von 82,2 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr 2011 konnte die Finanzierungsbasis mit strategischen Geschäftspartnern durch die weitere Platzierung eines Wandelanlehens und einer Anleihe um 17,5 Mio. Euro ausgebaut werden. Der Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gegenüber dem Vorjahr um 23,7 Mio. Euro wurde im Wesentlichen durch Mittelaufnahmen innerhalb der DIC-Gruppe finanziert.

### ■ Cashflow stabil

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen (19,5 Mio. Euro) war im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht zahlungswirksam. Die Beteiligungsergebnisse werden bewusst zur Stärkung der Innenfinanzierungskraft in den Beteiligungen thesauriert. Daher beträgt der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit -6,7 Mio. Euro.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit betrug 14,5 Mio. Euro. Dem Erwerb von DIC Asset-Aktien aus der Kapitalerhöhung von 18,1 Mio. Euro standen Dividenden und Zinszahlungen aus unseren Beteiligungen gegenüber.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit belief sich auf 14,1 Mio. Euro und ergibt sich als Saldo von Darlehensaufnahmen und -tilgungen. Gegenüber dem Vorjahr führten wir 2011 mehr Darlehen zurück. Der Finanzmittelfonds betrug per 31.12.2011 4,6 Mio. Euro (2010: 11,7 Mio. Euro).

## NACHTRAGSBERICHT

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

## SONSTIGE ANGABEN

### Angaben zu Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und 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.“

## RISIKOBERICHT

### Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem unterstützt die DIC KGaA beim Erreichen ihrer Ziele und ist ein elementarer Bestandteil der Unternehmensführung. Im Interesse von Management, Mitarbeitern und Investoren schützt es vor kritischen Situationen und sichert den langfristigen Fortbestand. Die organisatorische Verankerung und Verbindlichkeit für alle Mitarbeiter stellt sicher, dass Risiken frühzeitig erkannt werden und ihnen angemessen und zeitnah begegnet wird. Das interne Kontrollsystem ist als wichtiger Bestandteil in das übergeordnete Risikomanagementsystem integriert. Unsere Risikopolitik leitet sich unmittelbar aus der vom Vorstand vorgegebenen Geschäftsstrategie ab. Sie entspricht unserem Bestreben, nachhaltig zu wachsen sowie den

Unternehmenswert zu steigern und dabei auftretende Risiken zu verlagern, zu reduzieren oder gänzlich zu vermeiden.

Die erkannten Risiken werden nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadensausmaß beurteilt. Über festgelegte Berichtswege werden Vorstand und Aufsichtsrat sowie Entscheidungsgremien regelmäßig und bedarfsgerecht informiert, um frühzeitig Maßnahmen zur Risikosteuerung festzulegen.

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

### Internes Kontrollsystem

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

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

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind mit prozessunabhängigen Prüfungsmaßnahmen in das interne Überwachungssystem eingebunden. Dies wird im Einzelfall ergänzt durch auftragsbezogene prozessunabhängige Prüfungen durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Die Konzernabschlussprüfung stellt eine wesentliche Maßnahme der prozessunabhängigen Überwachung dar, die durch weitere Prüfungsinstitutionen wie die steuerliche Betriebsprüfung ergänzt wird.

Das Risikomanagementsystem ist im Hinblick auf die Rechnungslegung darauf ausgerichtet, Risiken fehlerhafter Buchführung, Rechnungslegung und Berichterstattung rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und zu kommunizieren.

### Externe Risiken

#### ■ Gesamtwirtschaftliche Risiken

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

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

#### ■ Branchenspezifische Risiken

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

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

#### ■ Regulatorische und politische Risiken

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

#### ■ Rechtliche Risiken

Die DIC KGaA ist dem Risiko ausgesetzt, dass Dritte im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs Forderungen geltend machen oder Klagen anstrengen. Wir prüfen daher alle wesentlichen Unternehmenshandlungen sorgfältig, um Konflikte zu identifizieren und zu vermeiden. Ebenfalls könnten Risiken aus der Nichteinhaltung von vertraglichen Verpflichtungen entstehen. Laufende Rechtsstreitigkeiten betreffen fast ausschließlich ausstehende Mietforderungen. Hierfür werden Rückstellungen gebildet und Forderungen bei Bedarf wertberichtigt. Wesentliche rechtliche Auseinandersetzungen, die ein erhebliches Risiko darstellen könnten, sind derzeit weder anhängig noch absehbar. Aus den laufenden Rechtsstreitigkeiten ergeben sich aus unserer Sicht eher Chancen als Risiken, da die DIC KGaA in der überwiegenden Zahl der Fälle die Position des Klägers einnimmt. Insgesamt schätzen wir das rechtliche Risiko und die finanziellen Auswirkungen als gering ein.

### Finanzrisiken

#### ■ Zinsrisiken

Zinsänderungen können Rentabilität, Liquidität und die Finanzlage sowie die Expansionsmöglichkeiten beeinträchtigen. Das Risiko aus steigenden Zinsen wird minimiert, indem langfristige Festzinsvereinbarungen eingegangen und zinsvariable Vereinbarungen abgesichert werden. Das derzeit rückläufige Zinsniveau nutzt die DIC-Gruppe für die Neustrukturierung bestehender sowie für den Abschluss neuer Zinssicherungen.

#### ■ Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Die Erfüllung des laufenden Finanzierungsbedarfs birgt das Risiko, bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen annehmen zu müssen. Die Liquiditätsplanung der DIC KGaA überwacht, steuert und vermeidet daher Engpassituationen. Der Finanzierungsbedarf für die operative Geschäftstätigkeit ist langfristig gesichert.

Auf der Holdingebene der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA wird die Eigenkapitalausstattung durch Finanzpartner gewährleistet, unter anderem über Mezzanine-Finanzierungen. Die klassischen Betriebsmittelkreditlinien von Geschäftsbanken sind als Recourse-Finanzierung ausgestaltet. Zinsen und Tilgungen werden aus Dividenden sowie Erträgen aus Objektverkäufen bedient. Auf der Portfolioebene der Beteiligungsunternehmen erfolgt die Eigenkapitalausstattung anteilig über die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA. Die Objektfinanzierungen sind langfristig als Non-Recourse-Finanzierung strukturiert. Die Betriebsmittelfinanzierungen für laufende Kosten der Portfolien (im Wesentlichen Instandhaltung und Mieterausbau) sind über Kreditlinien in den jeweiligen Portfoliogesellschaften gesichert. Die Zinszahlungen sowie die Regeltilgungen erfolgen aus dem Cashflow der Immobilien. Darüber hinaus werden Tilgungen aus Beteiligungserträgen und Objektverkäufen geleistet.

Bei der Kreditgewährung werden, 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 dieser Kennzahlen wird über den Bereich Treasury permanent überwacht und gesteuert.

#### ■ Bewertungs- und Beteiligungsrisiken

Der Marktwert des Immobilienvermögens in den Beteiligungen der DIC KGaA wird jährlich von neutralen Bewertungsunternehmen ermittelt. Die Marktbewertung unterliegt Schwankungen und kann von externen Faktoren beeinflusst werden. Eine Senkung kann Auswirkungen vor allem auf die Bilanz und die Finanzierungsbedingungen haben. Dies gilt ebenso für unsere größte Beteiligung, die DIC Asset AG, deren Börsenwert Schwankungen unterliegen kann. Als Indikator für die Bewertung der Finanzanlagen gilt daher der längerfristig orientierte Net Asset Value (auf Basis des Value in Use).

Insgesamt stufen wir die Finanzrisiken bezüglich ihrer Wahrscheinlichkeit wie auch ihrer Auswirkungen als mittelhoch ein.

### Strategische Risiken

#### ■ Wachstumsrisiken

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

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

#### ■ Projektentwicklungsrisiken

Unsere Projektentwicklungen sind überwiegend langfristig angelegt, weshalb Risiken in Marktveränderungen, Baukostenüberschreitungen sowie Zeitverzögerungen liegen können, was Auswirkungen auf die Rentabilität der Projekte haben kann. Um dieses Risiko zu mindern, werden Entwicklungsprojekte nur bei geeigneter Vorvermietung realisiert. Darüber hinaus werden frühzeitig die Finanzierung sichergestellt, ein enges Projekt- und Kostencontrolling eingesetzt und Baurisiken durch Verträge und Versicherungen abgedeckt.

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

### Operative Risiken

#### ■ Vermietungsrisiken

Einem Risiko aus Ausfällen von Mieteinnahmen beugt die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe durch die langfristige Vermietung ihrer Objekte an bonitätsstarke Unternehmen vor. Zusätzlich wird bei Akquisitionsentscheidungen eine intensive Analyse von Objekt, Markt, Lage und Mietern durchgeführt. Generell werden frühzeitig Maßnahmen zur Anschlussvermietung ergriffen. Wir gehen davon aus, dass auslaufende Mietverträge kurz- bis mittelfristig kompensiert und die Leerstandsquote optimiert werden können.

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

### Bewertung Gesamtrisiko

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

Vor allem in Europa ist die Finanzierung auf Staatsebene nach wie vor angespannt, aber auch in den USA, Japan und Großbritannien herrschen vergleichbare Schuldenprobleme. Zudem laufen ab 2012 viele der Kredite aus, die in den Boomjahren 2006 und 2007 vergeben wurden und die Finanz- und Staatsschuldenkrise ausgelöst haben. Die hieraus entstehenden Entwicklungen und ihre möglichen Auswirkungen können möglicherweise erhebliche Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft, ihre Unternehmen und die Immobilienbranche haben. Jedoch sind diese Auswirkungen auf Grund ihrer Komplexität derzeit weder vorhersehbar noch kalkulierbar.

## PROGNOSEBERICHT

### Wirtschaftliches Umfeld

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

### Einschätzung der Branchenentwicklung

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

Die Chancen auf ein erfolgreiches Jahr 2012 am Transaktionsmarkt sind – gerade vor dem Hintergrund der Staatsschuldenkrise in Europa – gut: Die deutsche Wirtschaft gilt als robust, der Immobilienmarkt als liquide, diversifiziert und langfristig orientiert. Hemmende Faktoren könnten die allgemeine konjunkturelle Abschwächung sowie die schwächere Kreditvergabe auf Grund der höheren Eigenkapitalanforderungen für Finanzinstitute darstellen. Wir rechnen mit ungebrochener Nachfrage nach Core-Immobilien durch einen Kreis von nationalen und internationalen Kapitalanlegern, die vorrangig an Sicherheit interessiert

sind. Das knappe Angebot könnte die Renditen in diesem Segment weiter sinken lassen. Eine deutliche Angebotszunahme von Immobilien mit Optimierungspotenzial, die gerade für Immobilienunternehmen mit Management-Expertise interessant wäre, ist zu risikoadäquaten Preisen über den allgemeinen Markt derzeit nicht zu erwarten. Ein Angebot könnte allerdings aus notleidenden Immobilienkreditsituationen entstehen. Die Chance, dass eine steigende Zahl an anstehenden Prolongationen auf ungünstige Finanzierungsbedingungen trifft, ist 2012 jedenfalls höher als in den Vorjahren. Insgesamt halten die Maklerhäuser ein Transaktionsvolumen von rund 23 Mrd. Euro – dies entspricht dem Vorjahresvolumen – für möglich.

### Weiterer Abbau des Leerstands

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

### Akquisitionsvolumen von mindestens 200 Mio. Euro

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

### Verkäufe von rund 80 Mio. Euro

Wir rechnen im laufenden Geschäftsjahr mit einer weiterhin lebendigen Transaktionstätigkeit vor allem von Core-Immobilien. Wir haben für den Verkauf geeignete Immobilien identifiziert und werden sie bei passenden Gelegenheiten auf den Markt bringen. Sollte die Nachfrage für Immobilien wenig ausgeprägt sein, dann kommt uns unsere Flexibilität zu Gute: Wir sind nicht gezwungen, zu einem bestimmten Zeitpunkt zu verkaufen. Wir rechnen damit, dass wir 2012 Immobilien für rund 80 Mio. Euro verkaufen.

### Projektentwicklungen schreiten voran

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

### Anmerkungen zur Ergebnisprognose

Unsere Prognose basiert auf wesentlichen Annahmen:

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

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

### Erwartete Entwicklung 2012

Seit Ausbruch der Finanzkrise 2008 sind Prognosen angesichts des enormen Umfangs der geleisteten staatlichen Stützungsmaßnahmen und ihrer nicht kalkulierbaren Spätfolgen unsicherer als zuvor. Aktuell belasten die Probleme europäischer Länder bei der Staatsfinanzierung die Sicherheit von Prognosen. Aus diesem Grund enthält unsere Planung zusätzliche Risikoannahmen. Trotzdem kann unsere Prognose wesentlich von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen, wenn zu Grunde liegende Annahmen nicht eintreffen oder andere außergewöhnliche Entwicklungen auftreten.

Für die DIC Asset AG rechnen wir auf Basis unseres aktuellen Portfolios und einer Reduktion der Leerstandsquote auf rund 11,5% am Ende des Jahres einschließlich geplanter Ankäufe mit Mieteinnahmen zwischen 124 und 126 Mio. Euro. Mieteinnahmen von rund 2 Mio. Euro aus Ankäufen des Geschäftsjahres 2012 sind in diesem Beitrag berücksichtigt. Auf dieser Basis erwarten wir für die DIC Asset AG 2012 ein operatives Ergebnis mit

einem FFO zwischen 43 und 45 Mio. Euro (rund 1 Euro pro Aktie). Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DIC KGaA wird weiterhin durch die Ergebnisse der Beteiligungen und die damit in Zusammenhang stehenden Finanzierungsaufwendungen geprägt sein. Unsere Investitionen sind durch Darlehen, Wandelanleihen, Wandelschuldverschreibungen, Anleihen und Eigenkapital langfristig finanziert. Für die DIC KGaA erwarten wir für den Konzern- und den Einzelabschluss eine Ergebnisentwicklung auf dem Niveau des Jahres 2011.

### Ausblick 2013

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

# KONZERNABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2011 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2011

## KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

AKTIVA in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	34	22
Geschäfts- oder Firmenwerte	2.426	2.911
	2.460	2.933
Sachanlagen		
Grundstücke und Bauten	6.077	6.235
Betriebs- und Geschäftsausstattung	380	404
	6.457	6.639
Finanzanlagen		
Beteiligungen	351	474
Anteile an assoziierten Unternehmen	360.107	337.090
	360.458	337.564
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	634	634
	634	634
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.482	151
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	45.103	32.730
Sonstige Vermögensgegenstände	695	1.081
	49.280	33.962
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.566	11.686
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	633	972
<b>BILANZSUMME</b>	<b>424.488</b>	<b>394.390</b>



## KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

PASSIVA in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	46.801	46.801
Kapitalrücklage	8.855	8.855
Gewinnrücklagen	65.793	0
Konzernbilanzgewinn	1.064	66.223
Anteile anderer Gesellschafter	-26	-19
	122.487	121.860
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Steuerrückstellungen	89	83
Sonstige Rückstellungen	1.039	1.734
	1.128	1.817
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.456	28.108
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	401	525
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.458	2.866
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	62.247	69.505
Sonstige Verbindlichkeiten	230.276	169.674
	300.838	270.678
PASSIVE LATENTE STEUERN	35	35
BILANZSUMME	424.488	394.390

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG** VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011

in TEUR	01.01.2011- 31.12.2011	01.01.2010- 31.12.2010
Umsatzerlöse	6.551	3.701
Sonstige betriebliche Erträge	756	1.717
Gesamtleistung	7.307	5.418
Materialaufwand	-124	-57
Rohergebnis	7.183	5.361
Personalaufwand	-4.152	-3.725
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-763	-751
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.074	-6.200
Betriebsergebnis	-2.806	-5.315
Erträge aus Beteiligungen	52	32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.689	2.362
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	19.462	21.032
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-4	-7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-18.552	-16.009
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	841	2.095
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-94	91
Sonstige Steuern	-117	-41
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	630	2.145
Gewinnvortrag	66.223	79.042
Einstellung in die Gewinnrücklagen	-65.793	
Erstanwendung des BilMoG betreffend aktive latente Steuern nach Art 67 Abs. 6 EGHGB	0	-14.981
Gewinnanteile Konzernfremder	4	17
Konzernbilanzgewinn	1.064	66.223

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2011

in TEUR	01.01.2011- 31.12.2011	01.01.2010- 31.12.2010
Laufende Geschäftstätigkeit		
Konzernergebnis vor Zinsen	16.493	15.792
Gewinne/Verluste aus dem Verkauf von Finanzanlagen	0	0
Abschreibungen und Amortisation	763	751
Abschreibungen auf Finanzanlagen	4	6
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-4.481	-769
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-19.462	-21.032
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	<b>-6.683</b>	-5.252
Investitionstätigkeit		
Erhaltene Dividenden	5.040	4.164
Erwerb/Verkauf von Beteiligungen	-18.067	-9.818
Veränderung von Darlehensforderungen an Beteiligungsunternehmen	-1.370	1.207
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-108	-40
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<b>-14.505</b>	-4.487
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	7.500
Einzahlungen aus Darlehen	57.691	32.920
Erhaltene Zinsen	390	0
Gezahlte Zinsen	-11.104	-8.388
Rückzahlung von Darlehen	-32.905	-14.481
Entnahme Anteile Minderheiten	-4	-18
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<b>14.068</b>	17.533
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-7.120	7.794
Finanzmittelfonds zum Anfang des Geschäftsjahres	11.686	3.892
Finanzmittelfonds am Periodenende	<b>4.566</b>	11.686

## EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2011

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Konzern- bilanz- gewinn	Minder- heiten- anteile	<b>Gesamt</b>
Stand am 1. Januar 2010	43.801	4.355	0	64.061	16	<b>112.233</b>
Kapitalerhöhung	3.000	4.500				<b>7.500</b>
Ergebnis nach Steuern				2.162	-17	<b>2.145</b>
Entnahme Anteile Minderheiten					-18	<b>-18</b>
Stand am 31. Dezember 2010	46.801	8.855	0	66.223	-19	<b>121.860</b>
Ergebnis nach Steuern				634	-4	<b>630</b>
Einstellung in die Gewinnrücklagen			65.793	-65.793		<b>0</b>
Entnahme Anteile Minderheiten					-3	<b>-3</b>
Stand am 31. Dezember 2011	46.801	8.855	65.793	1.064	-26	<b>122.487</b>

# KONZERNANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2011 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2011

## I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Konzernabschluss der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, (nachfolgend kurz: DIC) für das Geschäftsjahr 2011 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes sowie den Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Ansatzwahlrechte und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

## II. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der DIC die nachfolgend aufgeführten Gesellschaften durch Vollkonsolidierung einbezogen, an denen die DIC direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte hält.

Änderungen im Konsolidierungskreis ergaben sich im Vergleich zum Vorjahr durch die Verschmelzung der DIC ML GmbH zum 31. Dezember 2011 auf die DIC.

Die assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil am Eigenkapital in den Konzernabschluss einbezogen. Eine Übersicht über die betreffenden Unternehmen und Kapitalanteile findet sich unter VI.1.

## III. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

In den Konzernabschluss werden die auf dessen Stichtag aufgestellten Jahresabschlüsse oder Zwischenabschlüsse aller einbezogenen Unternehmen übernommen. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Neubewertungsmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt ihres Erwerbs bzw. der Erstkonsolidierung.

Der Wertansatz der Anteile an assoziierten Unternehmen im Sinne von § 311 HGB erfolgt nach der Equity-Methode (Buchwertmethode). Der bei der zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung vorgenommenen Erstkonsolidierung das anteilige Eigenkapital übersteigende Kaufpreis wird als Unterschiedsbetrag behandelt und fortgeführt. Das assoziierte Unternehmen DIC GMG GmbH wird mit den Anschaffungskosten bilanziert, da es keine Geschäftstätigkeit ausübt.

Die assoziierten Unternehmen DIC Asset AG und DIC Opportunistic GmbH erstellen ihre Konzernabschlüsse nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS). Auf Basis der IFRS-Konzernabschlüsse der DIC Asset AG und der DIC Opportunistic GmbH wird das auf diese Beteiligungen entfallende Ergebnis unter Anwendung des § 312 Abs. 5 HGB errechnet.

## KONSOLIDIERUNGSKREIS

Name der Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil in %
DIC Projektentwicklung Beteiligungs GmbH	Frankfurt am Main	100,0
DIC Projektentwicklung GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,0
DIC Projekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,0
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Coburg GmbH	Frankfurt am Main	100,0
DIC Opportunity Fund GmbH	Frankfurt am Main	100,0
Hauptpost Erfurt Beteiligungs GmbH	Frankfurt am Main	94,0
Hauptpost Erfurt GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,0*
DIC Funding GmbH	Frankfurt am Main	100,0
DIC Funding II GmbH	Frankfurt am Main	100,0
DIC Zweite Beteiligungsverwaltungs GmbH	Frankfurt am Main	100,0
DIC Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,0

\* einschließlich der indirekten Beteiligung der Hauptpost Erfurt Beteiligungs GmbH in Höhe von 6,0%

## ANTEILSBESITZ

Name der Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil in %
DIC Asset AG	Frankfurt am Main	35,4
DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH	Frankfurt am Main	51,0
ARCA Siebte Vermögensverwaltungs- und -Beteiligungs GmbH	Frankfurt am Main	50,0
DIC Beteiligungs GbR	Frankfurt am Main	49,9
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	Frankfurt am Main	30,0
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	Frankfurt am Main	30,0
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	Frankfurt am Main	30,0
DIC Opportunistic GmbH	Frankfurt am Main	30,0
DIC Development GmbH	Frankfurt am Main	30,0
DIC GMG GmbH	Frankfurt am Main	30,0
DIC Starwood Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	15,0
DIC Hamburg Portfolio GmbH	Frankfurt am Main	1,8
DIC HI Portfolio GmbH	Frankfurt am Main	1,8

Grundsätzlich wurden die assoziierten Unternehmen mit ihren jeweiligen Teil-Konzernabschlüssen at Equity einbezogen. Das assoziierte Unternehmen DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH, die ARCA Siebte Vermögensverwaltungs- und -Beteiligungs GmbH, die DIC Development GmbH sowie die DIC Beteiligungs GbR wurden mit ihren jeweiligen Einzelabschlüssen at Equity einbezogen.

Im Zuge der Schuldenkonsolidierung werden konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten gegeneinander aufgerechnet. Konzerninterne Erträge werden mit entsprechenden Aufwendungen verrechnet. Zwischengewinne aus konzerninternen Geschäften wurden eliminiert.

### IV. GLIEDERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Bilanz entspricht grundsätzlich dem gesetzlichen Gliederungsschema (§ 266 Abs. 2 und 3 HGB). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde wie im Vorjahr das Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) angewandt. Zur Erhöhung der Übersichtlichkeit wurden einzelne Posten der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und im Anhang aufgegliedert.

### V. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Der Abschlussstichtag der einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember bzw. 31. August eines jeden Jahres. Zum 31. Dezember 2011 wurden die Jahresabschlüsse bzw. die Zwischenabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen grundsätzlich nach konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinien aufgestellt (wg. DIC Asset AG sowie DIC Opportunistic GmbH vgl. III. oben).

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, bilanziert. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer bei Gebäuden beträgt 40 Jahre.

Geschäfts- oder Firmenwerte sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt. Auf Grund des langfristigen Geschäftszyklus der betreffenden Immobilienbeteiligungen beträgt die planmäßige Abschreibungsdauer 15 Jahre.

Geringwertige Wirtschaftsgüter von weniger als 150,00 Euro werden sofort abgeschrieben. Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert zwischen EUR 150,00 und EUR 1.000,00

wird ein Sammelposten gebildet. Der Sammelposten wird über 5 Jahre aufgelöst.

Nach der Equity-Methode werden solche Beteiligungen in den Konzernabschluss einbezogen, bei denen die DIC einen maßgeblichen Einfluss ausübt. Bei Beteiligungen, die nach der Equity-Methode einbezogen werden, werden die Anschaffungskosten jährlich um die den Kapitalanteil der DIC entsprechenden Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert. Ein Indikator für die Werthaltigkeit ist dabei der Nettovermögenswert, der Net Asset Value (NAV) der Beteiligung. Er basiert auf den Marktwerten der von den assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien, die jährlich von unabhängigen Gutachtern auf Basis jedes einzelnen Objekts ermittelt werden. Bei der DIC Asset AG betrug der NAV je Aktie 14,93 Euro und überstieg damit den um Effekte aus der Kapitalerhöhung bereinigten Vorjahresbetrag von 14,22 Euro. Neben dem kurzfristig bzw. verkaufsorientierten Marktwert berücksichtigen wir den Nutzungswert, der die langfristige und nachhaltige Bewirtschaftung unserer Immobilien widerspiegelt, zur Prüfung der Werthaltigkeit unserer Beteiligungen.

Bei der Bewertung der Anteile an assoziierten Unternehmen behandelt die Gesellschaft die von den assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien als Kapitalanlagen. Diese werden dementsprechend mit den historischen Anschaffungskosten in Höhe von 360,1 Mio. Euro angesetzt. Bei Zugrundelegung des jeweiligen Börsenkurses zum Jahresende ergäbe sich ein Zeitwert der assoziierten Unternehmen von 174,1 Mio. Euro. Wir gehen nicht von einer dauernden Wertminderung aus, da der Börsenkurs nach wie vor durch die Finanzmarktkrise stark nach unten verzerrt ist und nicht den inneren Wert (Nettovermögenswert auf Basis der Nutzungswerte) der Beteiligungen widerspiegelt.

Die Forderungen, Vorräte und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bilanziert.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nennwerten angesetzt.

Disagien sowie die übrigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind mit den Anschaffungskosten unter Absetzung planmäßiger linearer Abschreibung bewertet.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Latente Steuern resultieren aus Buchwertunterschieden zwischen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Immobilien, Beteiligungen an Personengesellschaften sowie auf Grund steuerlicher Verlustvorträge. Aktivüberhänge an latenten Steuern werden auf Grund des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB nicht angesetzt. Passive latente Steuern resultieren aus Buchwertunterschieden zwischen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Immobilien. Sie werden mit einem Körperschaftsteuer-Satz (inklusive Solidaritätszuschlag) von 15,825% (für Anteile an Personengesellschaften) bzw. Körperschaftsteuer-Satz (inklusive Solidaritätszuschlag) von 15,825% und Gewerbesteuer-Satz von 16,1% für übrige Latenzen bewertet.

## VI. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 1. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Geschäfts- und Firmenwert	Übrige
Anschaffungskosten 01.01.	138	7.996
Zugänge	24	0
Anschaffungskosten 31.12.	<b>162</b>	<b>7.996</b>
Abschreibungen 01.01.	116	5.085
Zugänge	12	485
Abschreibungen 31.12.	<b>128</b>	<b>5.570</b>
Buchwerte 01.01.	22	2.911
Buchwerte 31.12.	34	2.426

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Grundstücke und Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung
Anschaffungskosten 01.01.	7.725	1.088
Zugänge	0	84
Anschaffungskosten 31.12.	<b>7.725</b>	<b>1.172</b>
Abschreibungen 01.01.	1.490	684
Zugänge	158	108
Abschreibungen 31.12.	<b>1.648</b>	<b>792</b>
Buchwerte 01.01.	6.235	404
Buchwerte 31.12.	6.077	380

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Beteiligungen	Assoziierte Unternehmen
Anschaffungskosten 01.01.	481	337.090
Zugänge	20	39.079
Abgänge	-139	-16.062
Anschaffungskosten 31.12.	<b>362</b>	<b>360.107</b>
Abschreibungen 01.01.	7	0
Zugänge	4	0
Abschreibungen 31.12.	<b>11</b>	<b>0</b>
Buchwerte 01.01.	474	337.090
Buchwerte 31.12.	351	360.107

Die ausgewiesenen Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen: siehe Tabelle unten.

Darüber hinaus ist die DIC über die Konzerngesellschaft DIC Opportunity Fund GmbH, Frankfurt am Main, an der DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main, (Beteiligungsbuchwert TEUR 5, Eigenkapital zum 31. Dezember 2011 TEUR 16, Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2011 TEUR 12) beteiligt.

## 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sämtlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

## 3. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält eine Bearbeitungsgebühr für Kreditaufnahmen in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 8).

## 4. Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 46.800.657,00 (Vorjahr: EUR 46.800.657,00), eingeteilt in 46.800.657 nennwertlose Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00.

## 5. Genehmigtes Kapital

Die persönlich haftenden Gesellschafter waren durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19.05.2010 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 30.06.2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 4.000.000,00 EUR gegen Bareinlagen einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (genehmigtes Kapital 2010/I). Auf Grund dieser Ermächtigung wurde das Grundkapital am 25.05.2010 um 3.000.000,00 EUR erhöht. Nach Ablauf des 30.06.2011 besteht kein genehmigtes Kapital mehr.

## 6. Bedingtes Kapital

Das zur Bedienung der den Vorstandsmitgliedern eingeräumten Optionsrechte bzw. Wandelschuldverschreibungen Serie 3 geschaffene Kapital (bedingtes Kapital III) beträgt zum Bilanzstichtag EUR 271.938,59 (Vorjahr: EUR 271.938,59).

## ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

	Kapitalanteil zum 31.12.2011 in %	Buchwert zum 31.12.2011 in TEUR	Buchwert zum 31.12.2010 in TEUR
DIC Asset AG, Frankfurt am Main	35,42	252.139	252.033
DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	51,00	22.055	28.146
DIC Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	49,90	55.128	21.885
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	30,00	7.564	9.641
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	30,00	7.144	7.360
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	30,00	7.633	9.567
DIC MSREF HT Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	30,00	7.340	7.240
ARCA Siebte Vermögensverwaltungs- und -beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	50,00	159	239
DIC Starwood Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	15,00	412	440
DIC HI Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	1,80	418	418
DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	1,80	105	105
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	30,00	10	16
		<b>360.107</b>	<b>337.090</b>



## DARLEHEN

Darlehensgeber	Valuta 31.12.2011 in TEUR	Valuta 31.12.2010 in TEUR	Fällig
DIC Capital SE	15.000	15.000	31.12.2014
SV SparkassenVersicherung Lebensversicherung AG	15.000	15.000	31.12.2014
RAG Stiftung	15.000	15.000	31.12.2015
BayernInvest-POLARIS-Fonds	15.000	15.000	31.12.2014
NORD/LB AM-FONDS NIE	7.500	0	31.12.2016
LVR	10.000	0	31.12.2017
	<b>77.500</b>	<b>60.000</b>	

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27.08.2010 um bis zu 18.000.000,00 EUR bedingt erhöht zur Gewährung von Optionsrechten an die Inhaber von Optionschuldverschreibungen (bedingtes Kapital VIII).

Das bedingte Kapital betrug zum Abschlussstichtag insgesamt nominal EUR 18.271.938,59 (Vorjahr: EUR 18.271.938,59).

### 7. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe von TEUR 8.855 (Vorjahr: TEUR 8.855).

### 8. Gewinnrücklage und Bilanzgewinn

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 31. August 2011 wurde von dem Bilanzgewinn der Konzernmuttergesellschaft zum 31. Dezember 2010 ein Betrag von TEUR 65.793 in die Gewinnrücklagen eingestellt. Der Restbetrag des Konzerngewinnvortrags in Höhe von TEUR 430 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

### 9. Rückstellungen

In den Rückstellungen sind Rückstellungen für Gewerbesteuer von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 71) und für Körperschaftsteuer von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 12) enthalten.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.039 (Vorjahr: TEUR 1.734) beinhalten im Wesentlichen TEUR 146 (Vorjahr: TEUR 448) für ausstehende Rechnungen, TEUR 567 (Vorjahr: TEUR 446) für Tantiemen, TEUR 122 (Vorjahr: TEUR 161) für Aufsichtsratsvergütungen, TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 15) für Gewährleistungen, TEUR 99 (Vorjahr: TEUR 53) Urlaubsrückstellung sowie TEUR 90 (Vorjahr: TEUR 97) Prüfungs- und Steuerberatungskosten.

### 10. Wandelschuldverschreibungen/-darlehen und Anleihen

Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der **DICP Capital SE** in Höhe von TEUR 15.000 und der **BayernInvest-POLARIS-Fonds** in Höhe von TEUR 15.000 sind zum 31. Dezember 2014 endfällig. Den Darlehensgebern steht jeweils bis zum 31. Dezember 2014 ein Wandlungsrecht für den gesamten Rückzahlungsanspruch oder einen Teil von mindestens TEUR 5.000 in Aktien der DIC zu einem Kurs von EUR 2,50 je Aktie zu.

Zwischen der DIC und der **SV SparkassenVersicherung Lebensversicherung AG** besteht ein Darlehensvertrag in Höhe von TEUR 15.000. Das Darlehen hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2014. Die Zinszahlung erfolgt jeweils einmal jährlich zum 31. Dezember, planmäßige Tilgungen sind nicht vorgesehen. Der Darlehensgeberin steht unter Ausnutzung des oben genannten bedingten Kapitals das Recht zu, den gesamten Rückzahlungsanspruch oder einen Teilrückzahlungsanspruch in Höhe von mindestens TEUR 5.000 in Aktien zu einem Kurs von EUR 2,50 je Aktie der DIC umzutauschen. Die Option kann bis zum 31. Dezember 2014 ausgeübt werden. Der Darlehensgeberin ist die Verpfändung der Rechte und Ansprüche aus 1.356.000 Aktien an der DIC Asset AG als Sicherheit bestellt.

Die **RAG Stiftung** gewährt eine Wandelschuldverschreibung in Höhe von TEUR 15.000. Die Darlehensgeberin hat ein Wandlungsrecht in Aktien zu einem Kurs von EUR 11,00 je Aktie an der DIC Asset AG. Die Zinszahlung erfolgt jeweils einmal jährlich zum 31. Dezember. Das Darlehen hat, vorbehaltlich einer Wandlung, eine feste Laufzeit bis zum Ablauf des 31. Dezember 2015.

Mit Vertrag vom 1. August 2011 gewährt die **NORD/LB AM-FONDS NIE** eine Wandelschuldverschreibung in Höhe von TEUR

## VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	Gesamt	davon Restlaufzeit in Jahren		
		<1 Jahr	1 bis 5 Jahre	<5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	<b>4.456</b> (28.108)	<b>161</b> (23.652)	<b>747</b> (705)	<b>3.548</b> (3.751)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	<b>401</b> (525)	<b>401</b> (525)	<b>0</b> (0)	<b>0</b> (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	<b>3.458</b> (2.866)	<b>3.458</b> (2.866)	<b>0</b> (0)	<b>0</b> (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (Vorjahr)	<b>62.247</b> (69.505)	<b>62.247</b> (69.505)	<b>0</b> (0)	<b>0</b> (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	<b>230.276</b> (169.675)	<b>80.068</b> (26.967)	<b>67.552</b> (70.052)	<b>82.656</b> (72.656)
	<b>300.838</b> (270.678)	<b>146.335</b> (123.514)	<b>68.299</b> (70.757)	<b>86.204</b> (76.407)

7.500. Die Darlehensgeberin hat ein Wandlungsrecht in Aktien zu einem Kurs von EUR 14,21 je Aktie an der DIC Asset AG. Die Zinszahlung erfolgt jeweils einmal jährlich zum 31. Dezember. Das Darlehen hat, vorbehaltlich einer Wandlung insgesamt oder in Teilbeträgen von mindestens TEUR 500 vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014, eine Laufzeit bis zum Ablauf des 31. Dezember 2016. Der Darlehensgeberin ist die Verpfändung der Rechte und Ansprüche aus 500.000 Aktien an der DIC Asset AG als Sicherheit bestellt.

Des Weiteren besteht mit Wirkung zum 30. November 2011 mit der **Stiftung zur Förderung sozialer und kultureller Zwecke des LVR** eine Inhaberschuldverschreibung in Höhe von TEUR 10.000. Die Zinszahlung erfolgt jeweils einmal jährlich zum 31. Dezember. Das Darlehen hat eine feste Laufzeit bis zum Ablauf des 31. Dezember 2017. Der Darlehensgeberin ist die Verpfändung der Rechte und Ansprüche aus 670.000 Aktien an der DIC Asset AG als Sicherheit bestellt.

#### 11. Laufzeit und Besicherung der Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 4.456 durch Grundschulden besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Wandeldarlehen (TEUR 67.500) und zwei **Pflichtwandeldarlehen** (TEUR 82.207). Die sonstigen Verbindlichkeiten sind in Höhe von TEUR 197.976 (Vorjahr: TEUR 151.296) durch die Verpfändung von Wertpapieren besichert.

#### 12. Passive latente Steuern

Passive latente Steuern nach § 274 HGB sind in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 35) angesetzt.

## VII. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 1. Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2011- 31.12.2011	01.01.2010- 31.12.2010
Vermietung und Verpachtung	<b>610</b>	610
Verwaltung, Projektentwicklung und sonstige Dienstleistungen	<b>5.941</b>	3.091
	<b>6.551</b>	3.701

### 2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten vornehmlich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 560 (Vorjahr: TEUR 229) sowie Sachbezüge TEUR 84 (Vorjahr: TEUR 79).

### 3. Personalaufwand

in TEUR	01.01.2011- 31.12.2011	01.01.2010- 31.12.2010
Löhne und Gehälter	<b>3.657</b>	3.224
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<b>495</b>	501
– davon für Altersversorgung	<b>(23)</b>	(23)
	<b>4.152</b>	3.725

#### 4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Kosten der Geldbeschaffung TEUR 1.494 (Vorjahr: TEUR 348), für Miet- und Nebenkosten von TEUR 927 (Vorjahr: TEUR 934), für Provisionen, Vertriebskosten und Werbung TEUR 377 (Vorjahr: TEUR 143), für Rechts- und Beratungskosten von TEUR 375 (Vorjahr: TEUR 874), für Personalsuche/-beratung TEUR 256 (Vorjahr: TEUR 211), für EDV-Kosten TEUR 250 (Vorjahr: TEUR 250).

#### 5. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Der ausgewiesene Betrag beinhaltet das anteilige Konzernergebnis der DIC Asset AG für den Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011 in Höhe von TEUR 3.755 (Vorjahr: TEUR 5.742) sowie die Erträge aus den opportunistischen Co-Investments in Höhe von TEUR 15.707 (Vorjahr: TEUR 15.289).

#### 6. Zinsaufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen mit TEUR 4.649 (Vorjahr: TEUR 3.456) Zinsen für Wandeldarlehen und TEUR 4.942 (Vorjahr: TEUR 4.893) Zinsen für die Pflichtwandeldarlehen.

### VIII. ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds bezieht alle in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mittel, d. h. Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind, ein. Die Zahlungsmittel unterliegen zum 31. Dezember 2011 keinen Verfügungsbeschränkungen. Der Zahlungsmittelfonds entspricht dem in der Bilanz ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Wesentliche Investitions- und Finanzierungsvorgänge, welche nicht zu einer Veränderung von Zahlungsmitteln oder Zahlungsmitteläquivalenten geführt haben, sind im Geschäftsjahr nicht eingetreten.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Jahresüberschuss vor gezahlten Zinsen und Ertragsteuern indirekt abgeleitet.

### IX. ERLÄUTERUNGEN ZUR EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Der Bilanzgewinn der Konzernobergesellschaft in Höhe von TEUR 3.573 unterliegt keiner Ausschüttungssperre. Er steht – einschließlich der Gewinnrücklage des Konzernmutterunternehmens von TEUR 65.793 – grundsätzlich für Ausschüttungen zur Verfügung.

### X. SONSTIGE ANGABEN

#### 1. Haftungsverhältnisse

Es besteht eine Patronatserklärung für die Tochtergesellschaften des assoziierten Unternehmens DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH gemäß dem Geschäftsanteil von 30% der jeweiligen rückständigen Verpflichtung in Höhe von TEUR 16.059 der Kreditnehmer.

Des Weiteren besichert die DIC Kreditverträge der DIC HI Portfolio GmbH bis zu TEUR 4.000 durch Verpfändung von Kontokorrentkonten.

Die DIC Opportunity Fund GmbH hat in Höhe ihres Geschäftsanteils von 30% an der DIC HI Portfolio GmbH eine Garantieerklärung gegenüber der Deutschen Pfandbriefbank AG (PBB) abgegeben, in der sie anteilig eine Höchstbetragsgarantie von insgesamt TEUR 3.700 auf Grund des Darlehensvertrages zwischen der DIC HI Portfolio GmbH und der PBB übernimmt.

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

#### 2. Angaben zur Mitarbeiterzahl

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 47 (Vj. 45) Mitarbeiter.

#### 3. Stimmrechtsmitteilungen

Die DICP Capital SE, München, hat uns gemäß § 20 Abs. 1 und 3 AktG mitgeteilt, dass ihr Kraft Zurechnung gemäß § 16 Abs. 4 AktG mehr als der vierte Teil der Kommanditaktien der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA gehört (§ 20 Abs. 1 AktG), und zwar ohne Hinzurechnung von Aktien nach § 20 Abs. 2 AktG (§ 20 Abs. 3 AktG).

#### 4. Finanzielle Verpflichtungen

Es besteht zwischen der Bayerischen Versorgungskammer und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA für die von der Gesellschaft genutzten Büroflächen ein Mietvertrag, aus dem sich bis März 2015 eine Zahlungsverpflichtung von monatlich TEUR 77 netto ergibt. Wenn der Mietvertrag nicht spätestens 12 Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird, verlängert er sich um weitere 12 Monate.

Des Weiteren besteht zwischen der DIC MainTor Primus GmbH und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA für die von der Gesellschaft ab Juni 2013 genutzten Büroflächen ein Mietvertrag, aus dem sich bis Juni 2023 eine Zahlungsverpflichtung von monatlich TEUR 98 netto ergibt.

Die DIC Opportunity Fund GmbH hat ihren Teilgeschäftsanteil an der DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, an die DIC Asset AG, Frankfurt am Main, zur Besicherung von Darlehen verpfändet.

Des Weiteren hat die DIC Opportunity Fund GmbH einen Teilgeschäftsanteil an der DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main, an die DIC MainTor GmbH, Frankfurt am Main, zur Besicherung von Darlehen verpfändet.

#### 5. Honoraraufteilung des Abschlussprüfers

Das im Geschäftsjahr für den Abschlussprüfer (inkl. Einzelabschlüsse) als Aufwand in 2011 erfasste Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt TEUR 72 (Vorjahr: TEUR 71).

Die sonstigen Beratungsleistungen betragen TEUR 20.

#### 6. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten an:

- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender), Glattbach, Rechtsanwalt
- Herr Klaus-Jürgen Sontowski (Stellvertretender Vorsitzender), Nürnberg, Unternehmer

- Herr Bernd W. Schirmer, Leipzig, Unternehmer
- Herr Günter Schlatter, Köln, Mitglied des Vorstands RAG-Stiftung, Essen
- Herr Helmut Späth, München, Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands der Bayerischer Versicherungsverband Versicherungsaktiengesellschaft
- Herr Ulrich Lingner, Münster, Sprecher der Geschäftsführung der VersAM Versicherungen Assetmanagement GmbH (bis: 31.12.2011)
- Herr Hermann Aukamp, Düsseldorf, Abteilungsdirektor, Leiter Immobilieninvestment, Nordrheinische Ärztesversorgung
- Herr Thomas Hartl, Managing Director Morgan Stanley, Frankfurt am Main
- Herr Oliver de Poulpiquet, Managing Director Morgan Stanley; London/UK (bis: 28.07.2011)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr TEUR 131.

#### 7. Vorstand

Dem Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main, gehörten an:


- Herr Ulrich Höller (Vorsitzender), Dipl.-Betriebswirt, Immobilienökonom (ebs), Chartered Surveyor FRICS, Frankfurt am Main
- Herr Dr. Ignace Van Meenen (CFO), Dr. jur., Frankfurt am Main (bis: 15.09.2011)
- Frau Sonja Wärntges (CFO), Dipl.-Ökonomin, Frankfurt am Main (ab: 15.09.2011)
- Herr Johannes von Mutius (COO), Dipl.-Kaufmann, Frankfurt am Main

Die Gesamtvergütung des Vorstandes betrug im Geschäftsjahr EUR 0,00.

Frankfurt am Main, den 20. März 2012



Ulrich Höller



Sonja Wärntges



Johannes von Mutius

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, Frankfurt am Main.

Wir haben den von der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzern-Eigenkapitalspiegel – und den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und zusammengefasstem Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den zusammengefassten Konzernlagebericht abzugeben.

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

mengefassten Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 20. März 2012

Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Hübschmann  
Wirtschaftsprüfer

Danesitz  
Wirtschaftsprüfer

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

Schwerpunkt der Diskussionen und Beschlussfassungen im Aufsichtsrat waren im Geschäftsjahr 2011 vor allem die aktuelle Geschäftsentwicklung. Darüber hinaus wurden unter anderem die Lage am Transaktionsmarkt, die Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten in den Beteiligungsunternehmen, das Risikomanagement im Konzern, Finanzierungsthemen, der Status der Projektentwicklungen der Gesellschaft (insbesondere das Main-Tor-Projekt) sowie Personal- und Organisationsthemen erörtert.

Der vom Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss, nebst Lage- und Konzernlagebericht, zum 31. Dezember 2011 der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien ist durch den von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Die entsprechenden Abschlussunterlagen sowie die Berichte des Abschlussprüfers lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor. An der Diskussion des Aufsichtsrats über die Abschlussunterlagen nahm der Abschlussprüfer teil und berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung.

Der Aufsichtsrat hat seinerseits den Jahres- und Konzernabschluss nebst Lage- und Konzernlagebericht geprüft und tritt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer bei. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen zu erheben und billigt den vom Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss wird anschließend durch die Hauptversammlung festgestellt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Hauptversammlung die Wahl von Rödl & Partner zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2012 vor.

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2011. Der Abschlussprüfer hat diesen Bericht geprüft, über das Ergebnis schriftlich berichtet und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

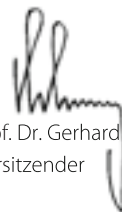
Der Bericht des Vorstands und der des Abschlussprüfers lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Prüfung vor. In der Sitzung des Aufsichtsrats am 20.03.2012 wurden diese Berichte geprüft und eingehend erörtert. Hieran nahm der Abschlussprüfer teil und berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Der Aufsichtsrat stimmte dem Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu und trat ferner dem Ergebnis der Prüfung des Berichts durch den Abschlussprüfer bei. Als Ergebnis seiner Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu erheben sind.

Die Herren Olivier de Poulpiquet und Ulrich Lingner sind aus dem Aufsichtsrat der Gesellschaft ausgeschieden. Wir bedanken uns hiermit ganz herzlich für die über die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat geleisteten Dienste und die Beiträge zur Fortentwicklung unserer Gesellschaft.

Schließlich bedankt sich der Aufsichtsrat bei dem Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre geleistete Arbeit und den engagierten Einsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011.

Frankfurt am Main, 20. März 2012

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt  
Vorsitzender

## VORSTAND



**Ulrich Höller** FRICS, 46  
Vorsitzender des Vorstands (CEO)



**Johannes von Mutius**, 43  
Vorstand Operatives Geschäft (COO)



**Sonja Wärrntges**, 44  
Vorstand Finanzen & Controlling (CFO)

© 04/2012

Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Eschersheimer Landstraße 223  
60320 Frankfurt am Main

Konzept und Realisierung:  
LinusContent AG, Frankfurt am Main  
[www.linuscontent.com](http://www.linuscontent.com)