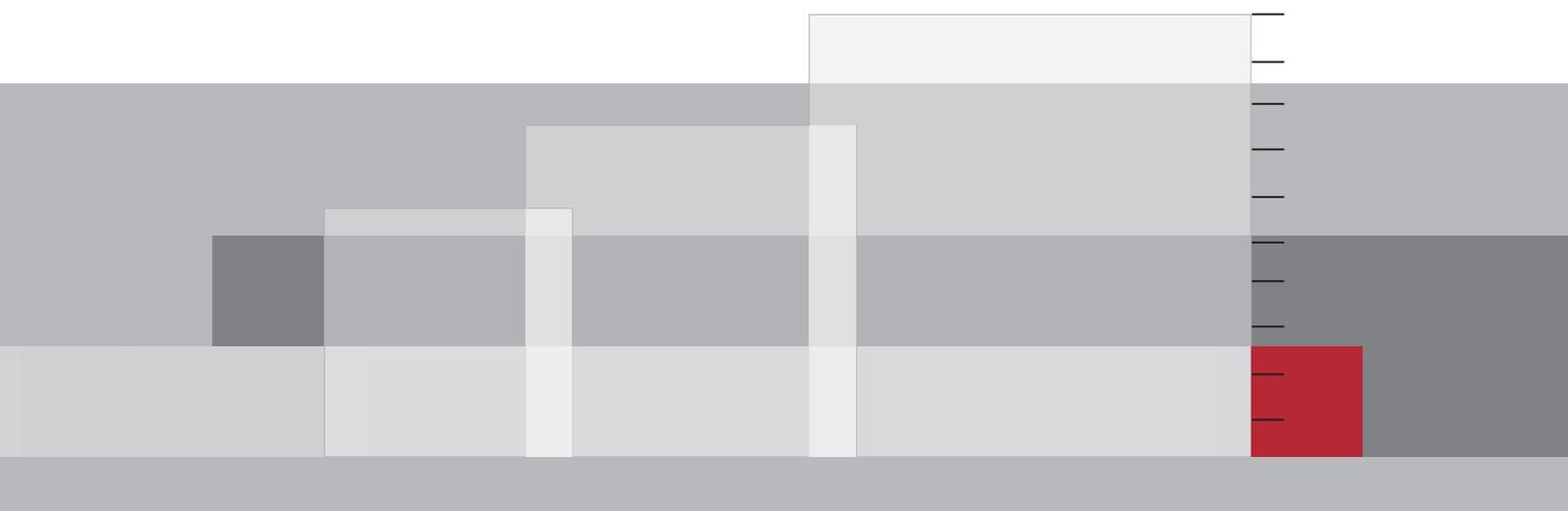


GESCHÄFTSBERICHT 2010



KENNZAHLEN FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2010

in Mio. Euro	2010	2009	Δ
Umsatzerlöse	3,7	2,7	+37%
Gesamtleistung	5,4	5,3	+2%
EBITDA	16,5	16,2	+2%
EBIT	15,7	15,2	+3%
Erträge aus assoziierten Unternehmen	21,0	21,1	0%
Konzernüberschuss	2,1	7,1	-70%
Anteile an assoziierten Unternehmen	337,1	316,4	+7%
Eigenkapital ⁽¹⁾	202,1	205,5	-2%
Eigenkapitalquote in % ^(1, 2)	51,2	54,2	-6%
Bilanzsumme	394,4	379,1	+4%

(1) Unter Berücksichtigung der Pflichtwandeldarlehen

(2) Ohne den Effekt aus der Verrechnung der aktiven latenten Steuern von 15,0 Mio. Euro
(Erstanwendung BilMoG) läge die Eigenkapitalquote 2011 bei 53,0%.

INHALT

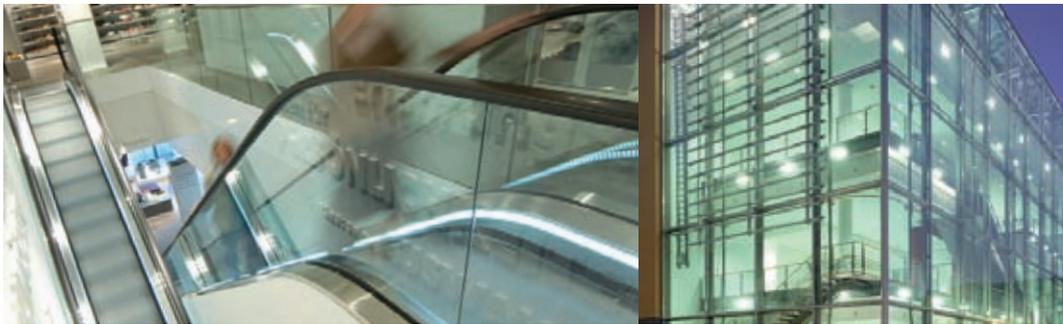
■ Vorwort	1
■ Konzernlagebericht	4
■ Konzernabschluss	23
■ Konzernanhang	28
■ Bestätigungsvermerk	38
■ Bericht des Aufsichtsrats	39



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

die richtige Balance aus Solidität und Chancenorientierung schafft stetig einen deutlichen und attraktiven Mehrwert für die DIC-Gruppe und damit für Sie als unsere Aktionäre. Einen solchen Mehrwert haben wir auch 2010 wieder erzielt, und das in einem immer noch schwierigen wirtschaftlichen Umfeld, das gerade für Immobilienunternehmen mit großen Herausforderungen verbunden war.

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir auf operativer Ebene wieder Beteiligungserträge auf dem soliden Vorjahresniveau von 21,0 Mio. Euro erzielt und einen Konzernüberschuss von mehr als zwei Mio. Euro erwirtschaftet. Über unsere Beteiligungen haben wir Immobilien für 132 Mio. Euro verkauft, was das Vorjahresvolumen übertraf und als Zeichen für die Qualität unseres Portfolios zu werten ist. Die gute Vermietungsleistung von 256.600 m² – rund 5% mehr als 2009 – unterstreicht erneut, dass wir mit dem eigenen deutschlandweiten Immobilienmanagement die besten Resultate für unseren Bestand erreichen können.



Diese Ergebnisse sind erfreulich, und es sind nicht die einzigen Erfolge, die wir 2010 erzielt haben. Mit dem klaren Ziel vor Augen, die DIC-Gruppe langfristig gut zu positionieren, haben wir wichtige Voraussetzungen für eine noch breitere Präsenz im Markt geschaffen:

- Die Kapitalerhöhung im März 2010 bei unserer Beteiligung DIC Asset AG stieß auf großes Interesse im Aktionärskreis und hat den strategischen Handlungsspielraum erweitert. Zwischenzeitlich konnte ein Teil der Eigenmittel zur Stärkung unseres Portfolios investiert werden.
- Wir haben unser Geschäftsmodell um den Bereich Fonds erweitert. Der erste Spezialfonds DIC Office Balance I ist ein attraktives Produkt, das schnell am Markt platziert war. Mit Investitionsmöglichkeiten in erstklassige Immobilien in den deutschen Metropolregionen sprechen wir gezielt die Anforderungen einer neuen Investorengruppe an – dies hat Vorteile für die gesamte DIC-Gruppe.
- Mit der VGH Versicherungsgruppe haben wir einen strategischen Partner gewonnen, der uns aktiv bei der Weiterentwicklung begleiten wird.

Diese gelungenen Weichenstellungen für die Zukunft stimmen uns zuversichtlich, auch in den kommenden Jahren deutliche und gestiegene Beiträge zur Wertschöpfung ausweisen zu können. Erstmals seit vielen Monaten ist nun auch das Zusammenwirken von Transaktionen, Finanzierung und Vermietungen wieder stimmig. Dieses positive Umfeld wollen wir aktiv zur Weiterentwicklung der gesamten DIC-Gruppe nutzen:

Ausbau der Marktposition durch Wachstum

Wir kehren mit der DIC-Gruppe an den Akquisitionsmarkt zurück und werden zielstrebig mit Akquisitionen unsere Beteiligungen qualitativ hochwertig ergänzen. Damit bauen wir unsere Position als eines der führenden deutschen Immobilienunternehmen nachhaltig aus. Wir verfolgen bei unserem Wachstumskurs Investitionen in alle Immobiliensegmente.



Breitere Aufstellung in allen Beteiligungen

Genauso wichtig wie externes Wachstum ist uns, dass Umsatztreiber und Wertschöpfungsmöglichkeiten von Quartal zu Quartal breiter aufgestellt sind. Ein aktuelles Beispiel hierfür sind unsere Fondsaktivitäten: Nach der Erstplatzierung ergänzen nun regelmäßige Erträge unser Ergebnis, während das Geschäftsfeld zusätzlich eine Plattform für künftiges Wachstum und den Ergebnisausbau darstellt.

Internes Wachstum durch Fokus auf Wertschöpfung

Wir verfügen innerhalb der DIC-Gruppe über die richtigen Instrumente, um Immobilien effizient zu betreuen, zu positionieren und neu zu entwickeln. Das versetzt uns auch in die Lage, Zukäufe entlang des gesamten Immobilienspektrums aufzunehmen. Unsere Wertsteigerungsaktivitäten verbinden wir weiterhin mit zwei wichtigen Grundsätzen auf starke und wirkungsvolle Weise: Präsenz und Solidität.

Das angestrebte Wachstum der DIC-Gruppe wird unsere nachhaltigen Cashflows innerhalb der Beteiligungen weiter steigern – das ist der richtige Weg, um Werte und attraktive Ergebnisse zu schaffen.

Wir bedanken uns an dieser Stelle sehr herzlich bei unseren Mitarbeitern. Sie haben mit ihrem großem Engagement und den beständigen Leistungen die Erfolge 2010 ermöglicht. Ebenso danken wir unseren Aktionären für ihr anhaltendes Vertrauen. Auf dieses feste Fundament bauen wir unsere langfristig orientierten Pläne für die Weiterentwicklung der DIC-Gruppe.

Mit freundlichen Grüßen,

Prof. Dr. Gerhard Schmidt
– Vorsitzender des Aufsichtsrats –

Ulrich Höller
– Vorsitzender des Vorstands –



KONZERNLAGEBERICHT

ORGANISATION UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die DIC in Kürze

- ▶ Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA (DIC) investiert in Immobilien sowie Immobilienunternehmen und ist mit einem Portfoliomarktwert von rund 3,1 Mrd. Euro eine der führenden deutschen Gewerbeimmobilien-gesellschaften.
- ▶ Sie investiert in Immobilienportfolios und Einzelobjekte und erzielt im Wesentlichen Erträge aus Beteiligungen.
- ▶ Die DIC agiert in drei Geschäftsfeldern: Portfolio- und Assetmanagement (über die börsennotierte DIC Asset AG), Projektentwicklung und opportunistische Investments.
- ▶ Als strategische Managementholding steuert die DIC alle Aktivitäten und organisiert die Kauf- wie auch Verkaufsprozesse sowie Projektentwicklungen.
- ▶ Die Portfolioimmobilien erwirtschaften insgesamt annualisierte Mieteinnahmen von rund 200 Mio. Euro.
- ▶ Das Vermietungsvolumen betrug 2010 rund 256.600 m² (2009: 245.500 m²).
- ▶ Die Vorbereitungen für die großen Projektentwicklungen in Frankfurt (MainTor) und Hamburg (Opera Offices) sind weit fortgeschritten – bei entsprechender Vermietung können Baumaßnahmen rasch starten.
- ▶ Der Konzernüberschuss für das Geschäftsjahr 2010 betrug 2,1 Mio. Euro, die Erträge von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen beliefen sich auf 21,0 Mio. Euro.

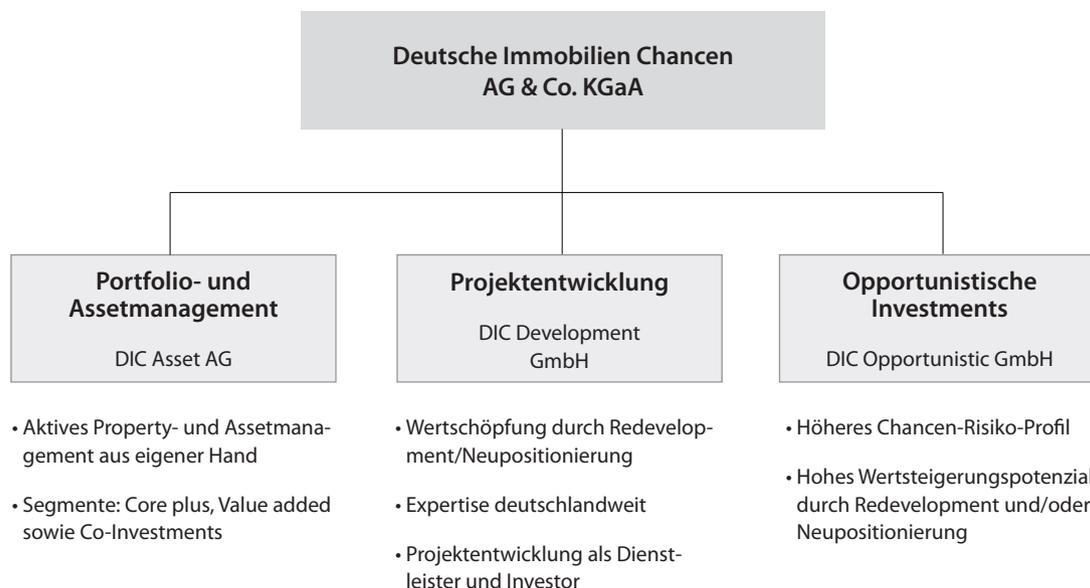
UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA (DIC) ist auf Gewerbeimmobilien im deutschen Markt spezialisiert. Sie investiert diversifiziert und überwiegend indirekt in Immobilienunternehmen, Objektportfolios sowie einzelne Immobilienobjekte und betreibt drei Geschäftsfelder: Portfolio- und Assetmanagement (über die börsennotierte DIC Asset AG), Projektentwicklung sowie opportunistische Investments. Ihre Beteiligungen steuert die DIC 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 DIC 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

► Deutsche Wirtschaft holt deutlich auf

Die deutsche Wirtschaft hat 2010 den Konjunkturerinbruch des Vorjahres mit einem beeindruckenden Wachstum zu großen Teilen aufgeholt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag 2010 bei 3,6%, dem höchsten Wert seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990. Der Export spielte – wie auch beim krisenbedingten Rückgang Monate zuvor – die Hauptrolle in der wirtschaftlichen Entwicklung, mit einem besonderen starken Einfluss in der ersten Jahreshälfte. Das vierte Quartal 2010 schloss mit einem Anstieg des BIP von 0,4% positiv ab. Auch Ausrüstungsinvestitionen und der Binnenkonsum entwickelten sich solide.

► Rahmenbedingungen noch nicht wieder mit gewohnter Stabilität

Die Unsicherheiten in Bezug auf die Solidität der Staatsfinanzen in einigen Ländern der Europäischen Währungsunion und die hohe Staatsverschuldung der USA haben 2010 für Unsicherheit an den Finanzmärkten gesorgt. Die Staatsfinanzierung in Griechenland und die Bankenfinanzierung in Irland machten umfangreiche Stabilisierungsmaßnahmen der EU unter Beteiligung des Internationalen Währungsfonds notwendig. Der Leitzins für die Eurozone liegt weiterhin niedrig bei 1,0%. Währenddessen zeigen sich erste Inflationstendenzen, vor allem im deutschen Wirtschaftsraum. Trotz der anhaltenden Unsicherheiten verbesserten sich die Kreditvergabebedingungen für Firmenkunden in der zweiten Jahreshälfte 2010 erstmals seit Beginn der Finanzkrise.

► Arbeitsmarkt im Aufschwung naturgemäß stark

Der wirtschaftliche Aufschwung zeigte 2010 erfreuliche Wirkung auf den Arbeitsmarkt: die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich um 0,2 Millionen auf durchschnittlich 40,5 Millionen Erwerbstätige, während die Arbeitslosenzahl auf durchschnittlich 3,2 Millionen (VJ: 3,4 Millionen) sank. Die Arbeitslosenquote belief sich im Mittel auf 7,7 Prozent. Zudem sank die Anzahl von Erwerbstätigen in Kurzarbeitsprogrammen deutlich von 1,0 Millionen auf 0,2 Millionen.

► Entspannung am Vermietungsmarkt

Mit rund 2,7 Mio. m² Vermietungsvolumen in den großen Standorten – dies ist ein Wachstum von rund 26% – schließt das Jahr 2010 wieder zu den Ergebnissen vergangener Jahre auf. Mit mehr Zutrauen in den wirtschaftlichen Aufschwung wurden Umzugspläne häufiger umgesetzt. Eine erste Aufwärtstendenz konnten wir auch an den meisten unserer mittleren und kleineren Bürostandorte feststellen. 2010 dominierten in den großen Standorten Großvermietungen: zehn Abschlüsse mit zusammen rund 450.000 m² machten einen Anteil von knapp 17% am Gesamtvolumen aus. Insgesamt hat sich das Mietniveau vor allem zum Ende des Geschäftsjahres leicht positiv entwickelt: In den begrenzten Spitzensegmenten konnten anziehende Mietpreise registriert werden, während in der Breite des Marktes zumindest ein sinkendes Mietanreizniveau zu beobachten war. Die Leerstandsquote in den großen Standorten erhöhte sich um 0,7 Prozentpunkte auf 10,6%. Dies lag auch an dem mit insgesamt rund 1,1 Mio. m² dem Vorjahresniveau entsprechenden Fertigstellungsvolumen. Das Fertigstellungsvolumen sollte 2011 deutlich abnehmen, da weniger neue Projekte in Angriff genommen wurden.



► Investitionsmarkt: Transaktionsvolumen verdoppelt

Mit einem Transaktionsvolumen von rund 20 Mrd. Euro verdoppelte sich das gehandelte Investitionsvolumen gegenüber dem Vorjahr und erreichte wieder das Niveau des Jahres 2008. Dabei war die Nachfrage nach erstklassigen Core-Immobilien ungebrochen, was sich auch in sinkenden Spitzenrenditen zeigte. Büro- und Einzelhandelsimmobilien standen an erster Stelle in der Investorengunst. Dabei waren eigenkapitalstarke Investoren die treibende Kraft im Markt: Geschlossene Fonds kamen auf knapp 20% Anteil am gesamten Transaktionsvolumen; Banken, Versicherungen und Pensionskassen auf 14%. Weiterhin wurden mehrheitlich kleine bis mittelgroße Immobilien gehandelt – rund 90% aller Transaktionsaktivitäten betrafen Objekte mit bis zu 50 Mio. Euro Volumen. Allerdings verdoppelte sich die durchschnittliche Objektgröße von 16 Mio. Euro auf 31 Mio. Euro. Während im Vorjahr hauptsächlich noch Investoren aus Deutschland den Markt beherrschten, kehrten internationale Anleger 2010 wieder mit stärkeren Aktivitäten zurück.

GESCHÄFTSVERLAUF

► Positives Ergebnis in herausforderndem Umfeld

Mit unserem Ergebnis in einem Jahr, in dem der Immobilienmarkt erst nach und nach positiv vom wirtschaftlichen Aufschwung erfasst wurde, sind wir angesichts der Herausforderungen zufrieden. Wir haben 2010 einen Konzernüberschuss von 2,1 Mio. Euro erzielt, der sich aus den soliden Beiträgen unserer Beteiligungen zusammensetzt. Auf Beteiligungsebene konnte unser Portfolio mit guten Vermietungsleistungen von 256.600 m² optimiert werden. Das gegenüber dem Vorjahr gesteigerte Verkaufsvolumen unterstreicht die Attraktivität unseres Bestands.

► Portfolio: Marktwert Immobilienbestand von 3,1 Mrd. Euro

Unser betreuter Immobilienbestand umfasste per 31.12.2010 290 Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 1,9 Mio. m². Wir haben zum Jahresende den Marktwert für alle Objekte durch unabhängige Gutachter feststellen lassen: Nach der Bodenbildung im Vorjahr wurde ein leichter Aufwärtstrend festgestellt. Der Marktwert des betreuten Vermögens beläuft sich auf rund 3,1 Mrd. Euro per 31.12.2010. Der Rückgang um 0,1 Mrd. Euro ergibt sich aus Verkäufen (mit Besitzübergang in 2010) in Höhe von 125,3 Mio. Euro, denen Marktwertsteigerungen in Höhe von 32,8 Mio. Euro sowie Ankäufe in Höhe von 5,0 Mio. Euro entgegenstehen.

BETREUTES PORTFOLIO

	2010	2009
Nutzfläche in Mio. m ²	1,9	2,0
Marktwert in Mio. Euro	3.100	3.188
Anzahl Objekte	290	320
Vermietungsquote	86%	86%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	200	205

► Stabile Beteiligungserträge

Die Ergebnisse unserer Beteiligungen an Immobilienunternehmen und Immobilien sind das Fundament unseres positiven Jahresergebnisses. 2010 erzielten wir in unserem Geschäftsfeld Portfolio- und Assetmanagement, über das die Beteiligung an der DIC Asset AG gesteuert wird, Ergebnisse von 5,7 Mio. Euro. Rund 15,3 Mio. Euro stammen aus opportunistischen Investments und strategischen Minderheitsbeteiligungen. Insgesamt lagen die Beteiligungsergebnisse 2010 mit 21,0 Mio. Euro auf Vorjahresniveau.

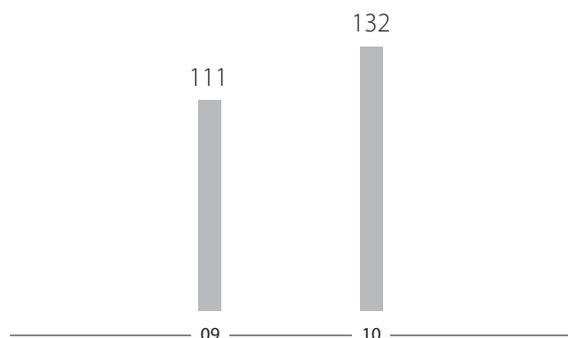
► Beteiligung an der DIC Asset AG ausgebaut

Die DIC Asset AG, unsere größte Beteiligung, führte im März 2010 eine Kapitalerhöhung um 25% (rund 7,8 Mio. Aktien) des Grundkapitals durch. Die neuen Aktien konnten zu einem Preis von 6,00 Euro bezogen werden. Wir haben die uns zustehenden Bezugsrechte ausgeübt und rund 3,1 Millionen neue Aktien gezeichnet, die wir in einem Joint-Venture mit einem weiteren Unternehmen aus dem Verbund der DIC-Gruppe halten. Mit einem Kapitalanteil von 39,4% ist die DIC-Gruppe per 31.12.2010 weiterhin der größte Einzelaktionär der DIC Asset AG.

► Weiteren strategischen Investor gewonnen

Mit den VGH Versicherungen konnten wir 2010 bei der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA einen neuen strategischen Investor gewinnen, der sich an unserem Geschäftsmodell beteiligt und uns bei der Realisierung der Wachstumspläne in den kommenden Jahren aktiv unterstützen wird. Im Rahmen einer Kapitalerhöhung hat sich das Beteiligungsunternehmen der VGH Versicherungen, die VGH Beteiligungs GmbH, mit 6,4 Prozent an der DIC beteiligt.

VERKÄUFE in Mio. Euro



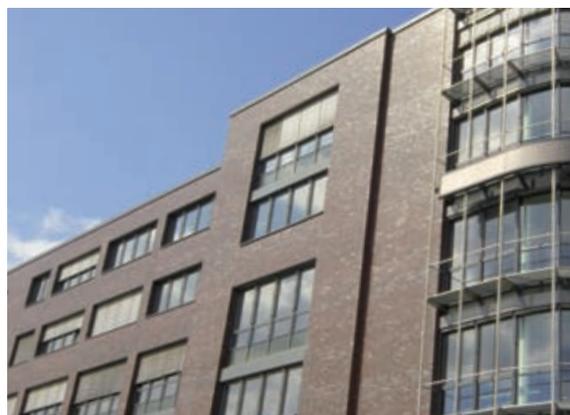
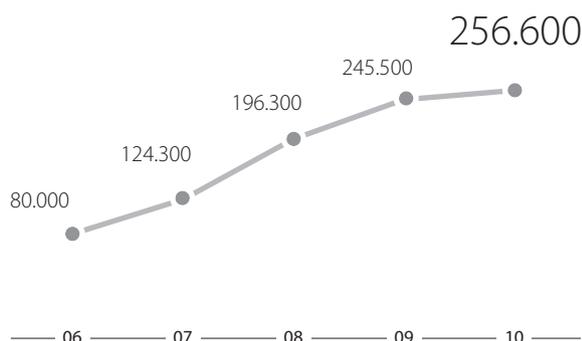
► Spezialisiertes Assetmanagement für opportunistische Immobilien

Unsere opportunistischen Investitionen steuern wir auf Portfolioebene durch ein spezialisiertes Assetmanagement. Die DIC-Mitarbeiter sind verantwortlich für die strategische Zielsetzung. Sie steuern und optimieren zentral die Umsetzung der Wertschöpfungsmaßnahmen durch das Immobilienmanagement vor Ort und planen Portfoliomaßnahmen wie beispielsweise Verkäufe.

► Deutlich mehr Verkäufe

In einem belebteren Markt haben wir 2010 Immobilien für 132 Mio. Euro (mit Besitzübergang in 2010) verkauft. Dies ist eine deutliche Steigerung des Vorjahresergebnisses (111 Mio. Euro), was vor allem auf mittlerweile wieder platzierbare größere Objektvolumina zurückzuführen ist. Die Verkaufserlöse übertrafen unsere zuletzt festgestellten Marktwerte um durchschnittlich 6%.



VERMIETUNGSVOLUMEN in m²

► **Immobilienmanagement als Hebel für die Portfoliowertsteigerung**

Das Immobilienmanagement führen wir überwiegend über die DIC Onsite mit sechs Niederlassungen in den regionalen Schwerpunkten des Portfolios. Dies verschafft uns eine gute Steuerungsmöglichkeit für die Betreuung und zielorientierte Optimierung unserer Immobilien. Auch aus strategischer Sicht ist das Immobilienmanagement elementar wichtig. Wir sind nah am Markt, gewinnen wertvolle Kontakte zu Mietern, Investoren und Verkäufern und können rasch und direkt im regionalen Umfeld agieren.

► **Erneute gute Vermietungsleistung im Bestand**

In einem noch schwierigen Markt, der erst zum Ende des Jahres leicht anzog, haben wir im abgeschlossenen Jahr 256.600 m² in unserem Bestand vermietet. Dies sind 5% mehr als 2009. Die Anschlussvermietungen konnten deutlich um 12% auf 153.400 m² gesteigert werden, während bei den Neuvermietungen mit 103.200 m² das Vorjahresniveau nahezu erreicht wurde. Insgesamt umfasst die Vermietungsleistung Mieteinnahmen in Höhe von rund 27 Mio. Euro. Mit unseren Aktivitäten konnten wir die Vermietungsquote unseres Gesamtportfolios zum Jahresende bei 86% stabil halten.

► **Mitarbeiterzahl stabil**

Die DIC beschäftigt im Jahresdurchschnitt 45 Mitarbeiter, dies sind zwei weniger als 2009. Der Großteil unserer Beschäftigten ist in den Bereichen Accounting, Assetmanagement, Projektentwicklung und Controlling am Firmensitz in Frankfurt tätig. Für die gesamte DIC-Gruppe – inklusive DIC Asset AG und DIC Onsite – arbeiteten 2010 durchschnittlich 155 Mitarbeiter.

► **Wechsel im Aufsichtsrat**

Am 19. Mai 2010 schieden die Aufsichtsratsmitglieder John Carrafiell und Marco Polenta aus. An ihrer Stelle wurden Olivier de Poulpiquet, Managing Director bei Morgan Stanley, und Thomas Hartl, Managing Director bei Morgan Stanley, in den Aufsichtsrat berufen.

GESCHÄFTSFELD PORTFOLIO- UND ASSETMANAGEMENT

- ___ **Cashfloworientierte Beteiligungen mit Fokus auf Bestandshaltung**
- ___ **Spezialfonds platziert, neues Geschäftsfeld etabliert**
- ___ **Ergebnisbeitrag von 5,7 Mio. Euro**

Über das Geschäftsfeld Portfolio- und Assetmanagement betreiben 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. Das Immobilienmanagement für das gesamte DIC-Portfolio ist organisatorisch bei der DIC Asset AG verankert.

► Immobilienmanagement über DIC Onsite

Wir sorgen mit einem leistungsfähigen Immobilienmanagement für stabile Cashflows, den Werterhalt der Immobilien und die Realisierung von Optimierungspotenzialen. Dazu greifen wir auf die Leistungen der DIC Onsite zurück, die die Mieter und Objekte über sechs Niederlassungen in Deutschland betreut. Durch die Vor-Ort-Präsenz und intensiven Aktivitäten wurde das Vermietungsergebnis (inklusive opportunistischer Objekte) um 5% auf 256.600 m² gesteigert und



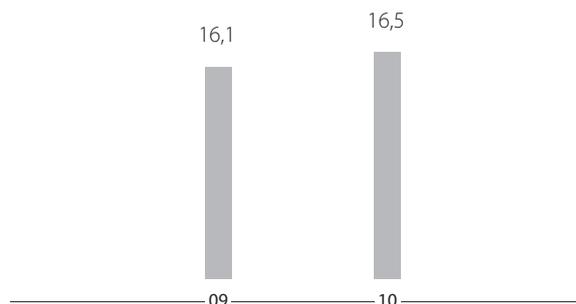
die Vermietungsquote bei 86% stabilisiert. Dies trägt zur Sicherung und zum Ausbau des kontinuierlichen Cashflows unseres Portfolios bei.

► Neues Geschäftsfeld Fonds etabliert

Im Oktober 2010 starteten die operativen Fondsaktivitäten der DIC Asset AG nach der Einwerbung von mehr als 75% des Eigenkapitals. Bis Februar 2011 wurden sämtliche Anteile am ersten Spezialfonds „DIC Office Balance I“ vollständig platziert. Der Fonds investiert in langfristig vermietete und erstklassige Immobilien in Metropolregionen Deutschlands. Das Startportfolio wurde aus Bestandsimmobilien zusammengestellt. Investoren können so von einer sofortigen Ausschüttung profitieren.

Unsere Beteiligung besitzt mit diesem neuen Geschäftsfeld eine weitere Wachstumsplattform und kann ihr Investmentpektrum um erstklassige Core-Immobilien ergänzen. Die DIC Asset AG bietet ihre bewährten Stärken – Investments mit langjährigem Track record und leistungsstarkes Immobilienmanagement – als Dienstleistung für den Fonds an, woraus regelmäßige Einnahmen entstehen. Über die verbleibende Beteiligung der DIC Asset AG von 20% werden darüber hinaus laufende Beteiligungserträge generiert.

JAHRESÜBERSCHUSS in Mio. Euro



Verkäufe über Marktwert

Die DIC Asset AG verkaufte 2010 aus ihrem direkten Bestand 19 Objekte mit einem anteiligen Verkaufserlös von 81,2 Mio. Euro. Der Verkaufsgewinn wurde dadurch von 1,5 Mio. Euro im Vorjahr deutlich auf 5,1 Mio. Euro gesteigert.

Gesunkene Mieteinnahmen durch Aufwandseinsparungen kompensiert

Die Mieteinnahmen der DIC Asset AG lagen mit 124,9 Mio. Euro um 8,7 Mio. Euro unterhalb des Vorjahres, vor allem auf Grund der Ausgliederung der Fondsimmobilien, der Verkäufe und dem Auslauf von einzelnen größeren Mietverträgen. Durch Einsparungen bei operativen Aufwendungen und Finanzierungen konnte der rückläufigen Tendenz begegnet werden: Der FFO (Funds from Operations) lag bei 44,0 Mio. Euro, rund 3,6 Mio. Euro unterhalb des Vorjahres.

► Konzernüberschuss auf 16,5 Mio. Euro gesteigert

Dank der gesteigerten Verkaufsgewinne sowie des reduzierten Aufwands im operativen Bereich und bei den Finanzierungen konnte der Mieteinnahmerückgang mehr als kompensiert werden. Der Konzernüberschuss der DIC Asset AG erhöhte sich leicht auf 16,5 Mio. Euro. Je Aktie betrug das Ergebnis 0,44 Euro. Der Ergebnisbeitrag aus der Beteiligung an der DIC Asset AG belief sich 2010 auf 5,7 Mio. Euro.



► Höherer Net Asset Value

Der Net Asset Value (NAV), der innere Vermögenswert der DIC Asset AG, erhöhte sich per 31.12.2010 deutlich um 101,4 Mio. Euro auf 598,5 Mio. Euro. Hierzu trug vor allem die Kapitalerhöhung im März 2010, die Rückführung von Verbindlichkeiten nach Verkäufen und der Fondsplatzierung, der Bilanzgewinn und die gemäß Marktbewertung um 1,1% 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 OPPORTUNISTISCHE INVESTMENTS

- ___ **Chancenorientierte Beteiligungen und spezialisiertes Assetmanagement**
- ___ **Verkäufe von 31 Mio. Euro**
- ___ **Ergebnisbeitrag von 15,3 Mio. Euro**

Im Geschäftsfeld Opportunistische 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.

► **Opportunistisches Immobilienportfolio: Marktwert von rund 1,1 Mrd. Euro**

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 1.124 Mio. Euro per 31.12.2010. Das Portfolio umfasst eine Gesamtfläche von 758.200 m². Nach Abzug der Anteile von Co-Investoren entfällt auf die DIC-Gruppe ein Volumen von 604 Mio. Euro. Die Objekte erwirtschaften annualisierte Mieteinnahmen von rund 70 Mio. Euro.

► **Verkaufsvolumen bei 31 Mio. Euro**

2010 haben wir zwölf Objekte im Gesamtvolumen von 31,2 Mio. Euro ergebniswirksam verkauft. Angesichts des zwar lebendigeren, aber einseitig auf Core-Objekte fixierten Transaktionsmarkts waren Platzierungen von Immobilien aus chancenorientierteren Segmenten noch nicht wieder allzu häufig auf der Tagesordnung. Insgesamt erzielten wir Verkaufsgewinne von 5,5 Mio. Euro, von denen anteilig auf die DIC 2,1 Mio. Euro entfielen. Im Vorjahr stand bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 85,7 Mio. Euro die große Einzeltransaktion des Geschäftszentrums Grünhof in Frankfurt eindeutig im Vordergrund.

► **Ergebnisbeitrag leicht erhöht**

Das Geschäftsfeld Opportunistische Investments trug 2010 mit einem Ergebnis von 15,3 Mio. Euro zu unserem Erfolg bei. Es liegt rund 0,6 Mio. höher als im Vorjahr. Enthalten sind hier die Ergebnisse des laufenden Geschäfts, Verkaufsergebnisse und das Ergebnis strategischer Minderheitsbeteiligungen.



GESCHÄFTSFELD PROJEKTENTWICKLUNG

- ___ **Zwei Großprojekte in der Vermarktung**
- ___ **Rechtskräftiger Bebauungsplan für MainTor liegt vor**

Wir führen Entwicklungsprojekte durch, um geeignete Immobilien mit umfangreichen Um- oder Neubauten durch eine Neupositionierung oder Ausweitung der Flächennutzung deutlich im Wert zu steigern. Das Geschäftsfeld Projektentwicklung verantwortet dabei die erfolgreiche Entwicklung der Immobilien der DIC-Gruppe. Unser Leistungsspektrum umfasst den gesamten Projektentwicklungsprozess von der Entwicklung und Planung über die schlüsselfertige Erstellung bis hin zur Vermarktung der Immobilien.

► **MainTor – The Riverside Financial District**

In Frankfurt entsteht in bester Lage – zwischen Innenstadt und Mainufer – ein modernes Stadtquartier mit einem zentralen Platz als Mittelpunkt. Wir erschließen das ehemals abgeschlossene Verwaltungsviertel wieder zu einem öffentlichen Raum, der sich mit Wegen und Straßen in die umliegenden Stadtviertel einfügt. Das neue Quartier wird das Mainufer des Frankfurter Bankenviertels stadtgestalterisch integrieren. Der Büroturm WinX bietet einzigartige Panoramablicke und bereichert mit seiner Höhe von 100 Metern die Skyline Frankfurts. Als kleinere Pendants werden zwei weitere Türme mit rund 64 Metern gesetzt. Wohnflächen und kultu-

relle Angebote runden das Angebot ab. Beim Bau werden umfassende Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt, was das MainTor-Projekt zu einem der großen nachhaltigen Entwicklungsprojekte in Deutschland macht. Die Entwicklung positioniert die entstehenden Flächen im Premium-Segment, gleichzeitig können wir einen Flächenzuwachs um 40% auf 108.000 m² realisieren.

In einem architektonischen Gutachterverfahren haben sieben renommierte nationale und internationale Architekturbüros ihre Entwürfe vorgestellt. Die von der Wettbewerbs-Jury getroffenen Empfehlungen wurden Anfang 2010 weiterentwickelt. Nach der Überarbeitung fiel die Entscheidung auf den Entwurf von KSP Jürgen Engel Architekten (WinX) und für Prof. Christoph Mäckler (MainTor Panorama). Parallel zur endgültigen Gestaltungsfindung wurde der Bebauungsplan im März 2010 durch die Stadtverordneten der Stadt Frankfurt am Main verabschiedet und erlangte wenige Wochen später Rechtskraft. In den folgenden Monaten wurden die Detailplanungen für das Projekt, das flexibel in mehreren Bauabschnitten realisiert werden kann, weiterentwickelt und die Vermietungsaktivitäten intensiviert.

Zu Beginn des Jahres 2011 räumte der bisherige Mieter das Gelände, so dass nun notwendige Rückbauten vorgenommen werden können. Wir freuen uns darüber, zu Beginn der Umsetzungsphase des Projekts zeitgleich mit ersten Vorbereitungen dem MMK Frankfurter Museum für Moderne Kunst die Möglichkeit bieten zu können, ein Gebäude für dessen Jubiläumsausstellung zu bespielen.



► **Opera Offices: Voraussetzungen für den Start geschaffen**

In Hamburg entwickeln wir zwei sehr unterschiedliche Objekte in direkter Nähe zur Hamburgischen Staatsoper. Der Neubau Opera Offices bietet mit seiner um einen Lichthof geschwungenen Fassade außergewöhnliche und moderne Büroflächen in bester Innenstadtlage. Das OpernPalais ist ein sensibler Umbau eines stilvollen, denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes des renommierten Architekten Fritz Schumacher, das Büroflächen mit klassischem Charme bietet. Die Entwicklungen bieten uns einen Flächengewinn von 60% auf 12.800 m², der durch die Öffnung des Erdgeschosses beim Projekt OpernPalais für 1A-Handelsflächen hin zum neuen Opernboulevard noch ergänzt wird. Unterstützt und aufgewertet wird die Entwicklung zusätzlich von der großflächigen Optimierung des gesamten Viertels. Wir unterstützen daher den Business Improvement District Opernboulevard, der unter anderem die Beruhigung der Verkehrsführung und breite Gehwege vorsieht.

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



ERTRAGSLAGE

Die DIC 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 5,4 Mio. Euro**

Die Umsatzerlöse wurden um 1,0 Mio. Euro auf 3,7 Mio. Euro gegenüber 2009 ausgebaut, da wir einen höheren Umfang an Dienstleistungen für unsere Beteiligungsunternehmen erbracht haben. Die DIC erbringt für Beteiligungsunternehmen Dienstleistungen in den Bereichen Projektentwicklung sowie Accounting und Reporting, woraus 2010 die Mehrheit der Einnahmen stammte. Zusätzlich erzielten wir Mieteinnahmen aus einer direkt gehaltenen Immobilie. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1,7 Mio. Euro (2009: 2,6 Mio. Euro) betrafen vor allem nachträgliche zusätzliche Gewinne aus der Projektentwicklung Hauptpost Erfurt, da wir festgelegte Vermietungsziele übertreffen konnten, sowie die Auflösung von Rückstellungen.

► **Aufwandspositionen auf planmäßigem Niveau**

Unsere Aufwandspositionen setzen sich vor allem aus Personalaufwand sowie Kosten für den laufenden Betrieb zusammen.

Der Materialaufwand betrug 0,1 Mio. Euro (2009: 1,3 Mio. Euro) und war im Vorjahr von Mieterausbauleistungen bei einer abgeschlossenen Projektentwicklung geprägt. Der Personalaufwand lag 2010 mit 3,7 Mio. Euro um 0,3 Mio. Euro unterhalb des Vorjahreswerts. 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.

Die Abschreibungen betrafen planmäßige Wertminderungen von 0,8 Mio. Euro (2009 1,0 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um 1,4 Mio. Euro auf 6,2 Mio. Euro und betreffen vor allem Rechts- und Beratungsleistungen, Miet- und Nebenkosten, Kosten der Geldbeschaffung sowie sonstige Fremdleistungen.

► **Ergebnis aus assoziierten Unternehmen stabil bei 21 Mio. Euro**

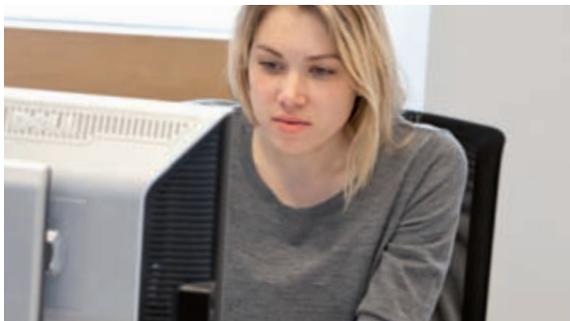
Die Erträge aus assoziierten Unternehmen – das sind die Ergebnisbeträge aus unseren Beteiligungen – betragen wie im Vorjahr 21,0 Mio. Euro. Aus opportunistischen Investitionen und strategischen Minderheitsbeteiligungen stammen 15,3 Mio. Euro. Unsere Beteiligung DIC Asset AG trägt mit 5,7 Mio. Euro (VJ: 6,4 Mio. Euro) zum Ergebnis bei. Die direkt vereinnahmten Ergebnisse sind um 0,7 Mio. Euro gesunken, da sich der direkt gehaltene Kapitalanteil auf Grund der Teilnahme an der Kapitalerhöhung über ein Joint-Venture mit einem Unternehmen der DIC-Gruppe reduziert hat.

► **Finanzierungsaufwand nahezu auf Vorjahresniveau**

Das Finanzergebnis lag 2010 mit -13,6 Mio. Euro leicht über Vorjahr (2009 -13,2 Mio. Euro). Die Zinsaufwendungen erhöhten sich vor allem auf Grund des gestiegenen Finanzierungsvolumens.

► **Stabiles positives Konzernergebnis**

Wir erzielten 2010 einen Konzernüberschuss von 2,1 Mio. Euro. Dank der soliden Beiträge unserer Beteiligungen haben wir auf operativer Ebene ein zum Vorjahr vergleichbares Ergebnis erzielt. Der Rückgang des Konzernüberschusses gegenüber 2009 liegt allein in der Differenz der Position Steuern begründet.



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. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir alle unserer fälligen Zahlungsverpflichtungen erfüllt.

► **Bilanzsumme ausgebaut**

Die Bilanzsumme der DIC erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 15,3 Mio. Euro (+4%) auf 394,4 Mio. Euro, wozu vor allem der Ausbau des Beteiligungsvolumens an der DIC Asset AG beitrug.

► **Anteile an Beteiligungen erhöht**

Das Anlagevermögen wuchs um 19,9 Mio. Euro (+6%) auf 347,2 Mio. Euro. Die immateriellen Vermögensgegenstände reduzierten sich um planmäßige Abschreibungen. Die Anteile an assoziierten Unternehmen erhöhten sich um 20,7 Mio. Euro auf 337,1 Mio. Euro, was auf unsere Teilnahme an der Kapitalerhöhung der DIC Asset AG zurückzuführen ist.

Das Umlaufvermögen betrug 46,3 Mio. Euro und lag mit 10,2 Mio. Euro (+28%) über dem Vorjahreswert. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Zufluss von Barmitteln in Folge unserer Kapitalerhöhung und Darlehensaufnahmen. Im Zusammenhang mit der Einführung des Bilanzmodernisierungsgesetzes (BilMoG) haben wir die aktiven latenten Steuern des Vorjahres (15,0 Mio. Euro) mit dem Bilanzgewinn verrechnet.

► **Eigenkapitalquote bei 51%**

Das Eigenkapital der DIC reduzierte sich um 3,4 Mio. Euro (-2%) gegenüber dem Vorjahr auf 202,1 Mio. Euro. Dem Eigenkapitalanstieg durch das Jahresergebnis (2,1 Mio. Euro) und die Kapitalerhöhung (7,5 Mio. Euro) steht insbesondere die Minderung des Bilanzgewinns in Höhe der aktiven latenten

ÜBERBLICK BILANZ in Mio. Euro

	2010	2009
Anlagevermögen	347,1	327,3
Umlaufvermögen	46,3	36,1
RAP und latente Steuern	1,0	15,7
Bilanzsumme	394,4	379,1
Eigenkapital ⁽¹⁾	202,1	205,5
Rückstellungen	1,9	2,0
Verbindlichkeiten ⁽¹⁾	190,4	171,6
Bilanzsumme	394,4	379,1
Eigenkapitalquote in % ⁽¹⁾	51,2	54,2
Verschuldungsgrad in % ⁽¹⁾	48,8	45,8

⁽¹⁾ Pflichtwandelarlehen werden als wirtschaftliches Eigenkapital betrachtet

ten Steuern des Vorjahres von 15,0 Mio. Euro auf Grund der Erstanwendung des BilMoG gegenüber. Aufgrund ihrer Langfristigkeit und der enthaltenen Wandlungsrechte betrachten wir Pflichtwandelarlehen in Höhe von 80,2 Mio. Euro (VJ: 78,3 Mio. Euro) wirtschaftlich als Eigenkapital. Die Eigenkapitalquote – unter Berücksichtigung der Pflichtwandelarlehen – sank um 3,0% auf 51,2%.

► **Verbindlichkeiten durch Beteiligungsausbau gestiegen**
Die Verbindlichkeiten erhöhten sich um 18,8 Mio. Euro (+11%) auf 190,4 Mio. Euro. Zur Finanzierung unseres Beteiligungswachstums haben wir langfristige Finanzierungen mit unseren strategischen Finanzinvestoren erweitert, was die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhte.

► **Kapitalerhöhung zur Finanzierung der weiteren Entwicklung**

Wir haben im Juni 2010 eine Kapitalerhöhung um drei Millionen Aktien aus dem genehmigten Kapital durchgeführt. Nach Abschluss der Maßnahme beträgt das Grundkapital der DIC

46,8 Mio. Euro. Die Aktien wurden von den VGH Versicherungen gezeichnet, die uns damit als langfristiger Aktionär und strategischer Partner bei der weiteren Entwicklung der DIC begleiten werden.

► **Finanzierung mit langfristigem Horizont**

Die DIC nutzt die guten Kontakte zu ihren strategischen Finanzpartnern bei der Erstellung einer tragfähigen Finanzierungsarchitektur. Die langfristige Finanzierung umfasst vor allem Wandelarlehen in Höhe von 60 Mio. Euro sowie Pflichtwandelarlehen in Höhe von 80,2 Mio. Euro. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vor allem mittel- bis langfristig abgeschlossen und im Wesentlichen über Grundschulden, Wertpapiere und Festgelder abgesichert.

► **Cashflow stabil**

Der Bestand an liquiden Mitteln erhöhte sich 2010 deutlich um 7,8 Mio. Euro auf 11,7 Mio. Euro.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen (21,0 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 -5,3 Mio. Euro.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit betrug 4,5 Mio. Euro. Dem Erwerb von DIC Asset-Aktien aus der Kapitalerhöhung standen Dividenden und Zinszahlungen aus unseren Beteiligungen gegenüber.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit belief sich auf 17,5 Mio. Euro und stammt vor allem aus Mittelzuflüssen aus der Kapitalerhöhung und Darlehensaufnahme. Gegenüber dem Vorjahr führten wir 2010 weniger Darlehen zurück.

Der Finanzmittelfonds betrug per 31.12.2010 11,7 Mio. Euro (2009: 3,9 Mio. Euro).

NACHTRAGSBERICHT

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

Mit Vertrag vom 11. März 2011 hat unsere größte Beteiligung, die DIC Asset AG, bis 2020 bzw. 2024 langfristig vermietete Einzelhandelsimmobilien in Chemnitz und Bremen mit einem Gesamtwert von über 100 Mio. Euro im Rahmen eines Share-Deals erworben. Der Eigentumsübergang wird voraussichtlich zu Beginn des zweiten Quartals 2011 erfolgen. Hieraus werden künftig jährliche Mieteinnahmen von über 7 Mio Euro zufließen.

Unsere Beteiligung DIC Asset AG hat am 15. März 2011 die Durchführung einer Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital angekündigt. Die Bezugsrechtskapitalerhöhung über bis zu 6.531.249 Aktien (17% des Grundkapitals) richtet sich an die bestehenden Aktionäre. Wir möchten uns aktiv an der Kapitalerhöhung beteiligen und haben uns daher verpflichtet, die uns im Rahmen des Bezugsrechts angebotenen Aktien vollständig bis zu einem Bezugspreis von 8,00 Euro je Aktie zu übernehmen.

Darüber hinaus wurden im Erhellungszeitraum zwischen Bilanzstichtag und Freigabe zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses durch den Vorstand am 23. März 2011 keine wesentlichen Transaktionen beschlossen, eingeleitet oder durchgeführt.



SONSTIGE ANGABEN

Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden 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 bekanntwaren, 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

Das Risikomanagement der DIC ist ein integraler Baustein der Prinzipien von Führung und Kontrolle im Konzern und unterstützt unser Unternehmen bei der Zielerreichung. Wir haben unser Risikomanagement im Geschäftsjahr 2010 vor allem im Bereich Steuerprüfung weiterentwickelt. Wir treffen dort, unter anderem bei der Gestaltung von Verkäufen oder bei Kalkulationen und Planungen, steuerliche Abwägungen und Annahmen auf Basis unseres Geschäftsverständnisses. Die tatsächliche steuerliche Bewertung kann anders ausfallen, was ein finanzielles Risiko darstellt. Um die prüfenden Stellen mit Informationen zu versorgen und mit einer stringenten Argumentation zu überzeugen, dokumentieren wir unsere Position. Die hier zu Grunde liegenden Prozesse haben wir überdacht, erweitert und neu aufgebaut. Alle Prüfungserkenntnisse wurden zur Verfeinerung der Überwachungssysteme verwendet, um Risiken zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen frühzeitig einleiten zu können.

Risikofrüherkennungssystem

Das Risikomanagement hat zum Ziel, alle relevanten Risiken bezüglich eventueller Verluste oder Störungen und deren Ursachen frühzeitig zu erfassen, um optimale Gegenmaßnahmen ergreifen zu können. Die Verantwortung liegt dabei dezentral in der fachlichen Ebene. Zentral durchgeführt werden die zusammengefasste Berichterstattung und das Risikocontrolling. Für eine standardisierte Vorgehensweise wurden wesentliche Geschäftsrisiken definiert, wodurch die Mitarbeiter in der Lage sind, in ihrem Arbeitsbereich strukturiert Risiken zu erkennen.

Risikoanalyse und -berichterstattung

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.

Risikosteuerung und -controlling

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

Risikomanagementdokumentation

Die bestehenden Richtlinien, Verfahren, Instrumente, Risikofelder und Zuständigkeiten sind schriftlich auf aktuellem Stand dokumentiert und werden laufend weiterentwickelt. Eine zusammenfassende Dokumentation enthält die wesentlichen Elemente des implementierten Regelkreislaufs des Risikomanagementsystems. Auf dieser Basis werden den Mitarbeitern jeweils aufgabenbezogen verbindliche Anweisungen der konzernweit einheitlichen Handlungsweisen im Umgang mit Risiken vermittelt.

Externe Risiken

▷ Gesamtwirtschaftliche Risiken

Eine konjunkturelle Schwächeperiode stellt ein kurz- bis mittelfristiges Risiko für die Umsatzentwicklung dar, vor allem bezüglich der Vermietungsaktivitäten. Dieses Risiko betrifft in erster Linie den Umsatzanteil aus der Vermietung aktuell leer stehender Flächen oder potenziell auslaufender Verträge. Um dieses Risiko zu minimieren, konzentriert sich die DIC auf eine langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter und Investitionen in wirtschaftsstarke Regionen.

▷ Branchenspezifische Risiken

Im Vermietungsmarkt kann ein Überangebot an Flächen zu Preisdruck und Leerstand führen. Dieses Risiko minimiert die DIC einerseits durch intensive Prüfung von Investitionen, andererseits verfügt sie mit der DIC Onsite über eine deutschlandweit tätige Property- und Assetmanagement-Organisation, die adäquate Objektmaßnahmen rasch umsetzt. Gewisse Branchenrisiken ergeben sich zusätzlich aus der weiterhin noch gespannten Lage an den Finanzmärkten.

▷ Regulatorische und politische Risiken

Die DIC ist möglicherweise von Risiken betroffen, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen und gesetzlichen oder gesetzesähnlichen Vorschriften ergeben könnten. Üblicherweise benötigen derartige Veränderungen Vorlaufzeit, was eine hinreichende Anpassung erlaubt. In Ausnahmesituationen wie der Finanzkrise oder der Schuldenkrise europäischer Staaten sind jedoch auch schnelle staatliche Unterstützungsmaßnahmen möglich. Für das Geschäftsjahr 2011 rechnen wir derzeit damit, dass die staatliche Unterstützung von in Zahlungsschwierigkeiten geratenen Staaten der EU fortgesetzt wird.

▷ Rechtliche Risiken

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

Wir gehen für 2011 bezüglich der externen Risiken von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit aus; dies hätte geringe finanzielle Auswirkungen.

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 überwacht, steuert und vermeidet daher Engpasssituationen. 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 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 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

▷ Akquisitionsrisiken

Bei Ankäufen, insbesondere bei großvolumigen Portfolien, bestehen Risiken in der Überbewertung von Ertragspotenzialen und Synergien sowie der Unterbewertung von zukünftigen Kostenentwicklungen und Mietrisiken. Die Gesellschaft begegnet diesem Risiko im Fall von Akquisitionsgelegenheiten generell vor Ankauf durch eine ausführliche Due Dilligence und die Erstellung von risikoorientierten Businessplänen, die fortlaufend an Kosten- und Ertragsentwicklungen angepasst werden.

▷ 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.

Wir schlagen 2011 einen Wachstumskurs ein und starten bei entsprechender Vormietung gegebenenfalls in die Umsetzungsphase bei unseren Projektentwicklungen. Die strategischen Risiken halten wir 2011 für mittelhoch, die möglichen finanziellen Auswirkungen für mittelschwer.

Operative Risiken

▷ Vermietungsrisiken

Einem Risiko aus Ausfällen von Mieteinnahmen beugt die DIC 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 2011 und 2012 ist generell vorhanden. Dank unserer Vermietungsstrategie und den Steuerungsmöglichkeiten im Immobilienmanagement sehen wir die Gefahr und mögliche Auswirkungen als mittelhoch an.

Bewertung des Gesamtrisikos

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

PROGNOSEBERICHT

► Deutsche Wirtschaft setzt erfolgreichen Erholungskurs fort

Auch 2011 wird mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach deutschen Produkten auf den Weltmärkten gerechnet. Das IWH (Institut für Wirtschaftsforschung Halle) rechnet – bei nachlassender Dynamik der Weltwirtschaft – mit einem Wachstum des BIP von 3,0%. Damit wäre Ende 2011 der Vor-krisenstand der volkswirtschaftlichen Gesamtproduktion am Ende des Jahres wieder erreicht. Die anhaltenden Impulse aus den Exportaktivitäten sollen sich zudem verstärkt auf den Binnenkonsum auswirken: Es wird mit einer positiven Arbeitsmarktentwicklung, höheren Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen und ein vom niedrigen Zinsniveau angetriebenen Wohnungsbau gerechnet. Die Kreditvergabebedingungen für Firmenkunden haben sich erstmals seit Beginn der Finanzkrise etwas gelockert. Auf Grund der Turbulenzen bei der Staatsfinanzierung einiger EU-Länder ist derzeit noch mit einer Fortsetzung der Niedrigzinspolitik in den nächsten Monaten zu rechnen.

► Positive Branchenentwicklung erwartet

Zusammen mit dem wirtschaftlichen Erholungskurs und einer positiven Entwicklung des Arbeitsmarkts rechnen wir für 2011 mit einem lebendigen Transaktionsmarkt. Das Interesse internationaler Anleger am zuverlässigen und robusten deutschen Markt ist bereits in den letzten Monaten gestiegen. Unterstützt durch einen freundlicheren Vermietungs-markt könnten Engagements in Immobilienklassen jenseits von Core zunehmen. Wir erwarten daher mehr diversifizierte Immobilieninvestments auch in Objekte mit kürzeren Miet-



vertragslaufzeiten und mehr Mut für Herausforderungen im Assetmanagement. Die Analysten der Maklerhäuser rechnen für den Gesamtmarkt mit einem leicht steigenden Transaktionsvolumen von über 20 Mrd. Euro.

Der Vermietungsmarkt reagiert meist mit einer Verzögerung von etwa zwölf bis 18 Monaten auf die konjunkturelle Entwicklung. Wir erwarten daher für in 2011 einen Aufwärtstrend mit einer wachsenden Umzugsbereitschaft der Mieter. Bereits in den letzten Monaten war ein einsetzender Abbau des für Vertragsabschlüsse notwendigen Mietanreizniveaus festzustellen. Dies wird sich 2011 noch fortsetzen, bevor ein Anstieg der Mietpreise in der Breite des Marktes verzeichnet werden kann. Für den Gesamtmarkt rechnen die Analysten der Maklerhäuser mit einem Flächenumsatz auf Niveau des Vorjahres, der allerdings weniger von großen Einzelabschlüssen als von einer breiten Vermietung kleinerer und mittelgroßer Flächen geprägt sein dürfte.

► Erhöhte Vermietung im Portfolio geplant

Ein freundlicherer Vermietungsmarkt wird uns in unseren Vermietungsaktivitäten unterstützen. 2011 erwarten wir, dass sich die Möglichkeiten für Neuvermietungen wieder positiver darstellen als in den Vorjahren. Dies wollen wir intensiv nutzen. Ergänzt wird dies wie gewohnt aus Nachvermietungen, die einen wesentlichen Teil unserer Vermietungsleistung stellen werden. Für das Gesamtportfolio und unsere Beteiligungen planen wir insgesamt ein Vermietungsvolumen auf Vorjahresniveau und eine Steigerung der Vermietungsquote.

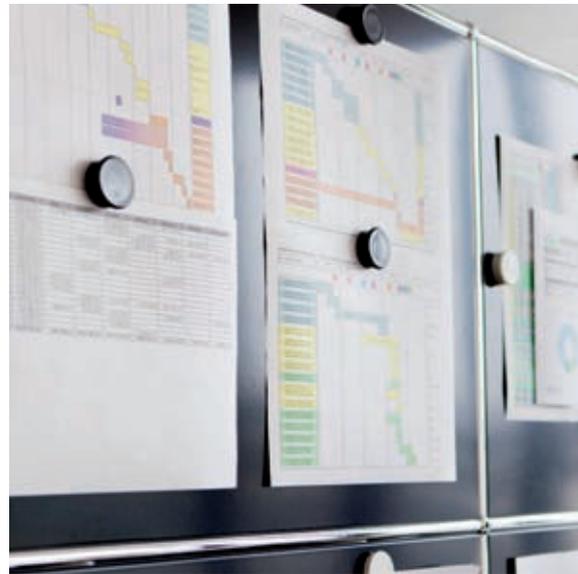
► DIC 2011 stärker als Käufer denn als Verkäufer aktiv

Mit der breiten Aufstellung in der Wertschöpfung unserer Beteiligungen – vom effizienten Immobilienmanagement bis zur Neupositionierung durch Projektentwicklung – sind wir für den Ausbau des Portfolios gut positioniert. Wir planen 2011 ein Wachstum in allen unseren Beteiligungen entlang des Investitionsspektrums des Immobilienmarkts – sowohl bei cashflow-orientierten Bestandsinvestitionen (über die DIC Asset AG und deren Spezialfondsgeschäft) wie auch bei chancenorientierten Investments.

Im laufenden Jahr liegt unser Fokus stärker auf der Käuferseite als auf der Verkäuferseite. Selbstverständlich planen wir im Rahmen des laufenden Geschäfts regelmäßig Verkäufe zur Gewinnsicherung unserer Wertschöpfung und werden bei attraktiven Gelegenheiten auch Chancen realisieren.

► Erfolgreiche Entwicklung im Blick

2011 werden wir die erfolgreiche Entwicklung der DIC-Gruppe fortsetzen und planen in günstigen Rahmenbedingungen weiteres Wachstum. Erste Schritte sind bereits Anfang 2011 getan, beispielsweise hat unsere Beteiligung DIC Asset AG nun ihren ersten Spezialfonds vollständig platziert und plant bereits weiteres Wachstum im neuen Geschäftsfeld.



Weiterhin werden wir unsere Beteiligung beim Ausbau ihres Geschäftsfelds durch organisatorische Maßnahmen sowie den Zugang zu unserem Netzwerk aktiv unterstützen. In der gesamten DIC-Gruppe profitieren wir von der Zusammenarbeit mit erstklassigen Adressen, die in Fondsprodukte der DIC investieren.

Sofern sich das Wirtschaftsumfeld nicht gravierend verändert, erwarten wir auf Basis unseres starken Immobilienmanagements, des erfolgreichen Geschäftsmodells und der guten Positionierung des Unternehmens und seiner Beteiligungen im laufenden Geschäftsjahr ein positives Ergebnis und den nächsten wesentlichen Wachstumsschritt der DIC-Gruppe.

Für 2012 erwarten wir unter der Voraussetzung einer weiteren wirtschaftlichen Erholung und der Umsetzung unserer An- und Verkaufsziele eine positive Ergebnisentwicklung.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2010

in TEUR	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
Umsatzerlöse	3.701	2.719
Sonstige betriebliche Erträge	1.717	2.568
Gesamtleistung	5.418	5.287
Materialaufwand	-57	-1.282
Rohergebnis	5.361	4.005
Personalaufwand	-3.725	-4.015
Abschreibungen	-751	-1.027
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.200	-4.828
Betriebsergebnis	-5.315	-5.865
Erträge aus Beteiligungen	32	32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.362	2.256
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	21.032	21.054
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-7	-30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-16.009	-15.490
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.095	1.957
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	91	5.132
Sonstige Steuern	-41	-5
Konzernjahresüberschuss /-fehlbetrag	2.145	7.084
Gewinnvortrag	79.042	71.971
Erstanwendung des BilMoG betreffend aktive latente Steuern nach Art 67 Abs. 6 EGHGB	-14.981	0
Gewinnanteile Konzernfremder	17	-13
Konzernbilanzgewinn	66.223	79.042

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

AKTIVA in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, Rechte und Werte sowie Lizenzen	22	8
Geschäfts- oder Firmenwerte	2.911	3.484
	2.933	3.492
Sachanlagen		
Grundstücke und Bauten	6.235	6.393
Betriebs- und Geschäftsausstattung	404	488
	6.639	6.881
Finanzanlagen		
Beteiligungen	474	481
Anteile an assoziierten Unternehmen	337.090	316.431
	337.564	316.912
	347.136	327.285
UMLAUFVERMÖGEN		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	634	634
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	151	515
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	32.730	30.232
Sonstige Vermögensgegenstände	1.081	783
	33.962	31.530
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.686	3.892
	46.282	36.056
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	972	741
AKTIVE LATENTE STEUERN	0	14.981
BILANZSUMME	394.390	379.063

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

PASSIVA in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	46.801	43.801
Kapitalrücklage	8.855	4.355
Konzernbilanzgewinn	66.223	79.042
Anteile anderer Gesellschafter	-19	16
	121.860	127.214
RÜCKSTELLUNGEN		
Steuerrückstellungen	118	119
Sonstige Rückstellungen	1.734	1.908
	1.852	2.027
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.108	26.280
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	525	645
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.866	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	69.505	74.948
Sonstige Verbindlichkeiten	169.674	147.949
	270.678	249.822
BILANZSUMME	394.390	379.063

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2010

in TEUR	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
Laufende Geschäftstätigkeit		
Konzernergebnis vor Zinsen	15.792	20.318
Gewinne/Verluste aus dem Verkauf von Finanzanlagen	0	30
Abschreibungen und Amortisation	751	1.027
Abschreibungen auf Finanzanlagen	6	30
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-769	-825
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-21.032	-26.219
Cash flow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	-5.252	-5.639
Investitionstätigkeit		
Erlöse aus dem Verkauf von Finanzanlagen	0	28
Erhaltene Dividenden	4.164	3.789
Erwerb/Verkauf von Beteiligungen	-9.818	-20
Darlehen an andere Beteiligungsunternehmen	1.207	2.651
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-40	-167
Cash flow aus Investitionstätigkeit	-4.487	6.281
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	7.500	0
Einzahlungen aus Darlehen	32.920	35.842
Gezahlte Zinsen	-5.441	-5.799
Rückzahlung von Darlehen	-17.428	-31.801
Einzahlungen von Minderheitsgesellschaftern	0	0
Entnahme Anteile Minderheiten	-18	83
Cash flow aus Finanzierungstätigkeit	17.533	-1.675
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	7.794	-1.033
Finanzmittelfonds zum Anfang des Geschäftsjahres	3.892	4.925
Finanzmittelfonds am Periodenende	11.686	3.892

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2010

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Konzern- bilanzgewinn	Minderheiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2008	43.801	4.355	71.971	-80	120.047
Ergebnis nach Steuern			7.071	13	7.084
Übernahme/Rückzahlung Anteile Minderheiten				83	83
Stand am 31. Dezember 2009	43.801	4.355	79.042	16	127.214
Erstanwendung des BilMoG betreffend aktive latente Steuern nach Art 67 Abs. 6 EGHGB			-14.981		-14.981
Stand am 1. Januar 2010	43.801	4.355	64.061	16	112.233
Kapitalerhöhung	3.000	4.500			7.500
Ergebnis nach Steuern			2.162	-17	2.145
Entnahme Anteile Minderheiten				-18	-18
Stand am 31. Dezember 2010	46.801	8.855	66.223	-19	121.860

KONZERNANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM

1. JANUAR 2010 BIS

ZUM 31. DEZEMBER 2010

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Konzernabschluss der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, (nachfolgend kurz: DIC) für das Geschäftsjahr 2010 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes sowie den Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Rechnungslegung der DIC wurde erstmalig unter Beachtung der Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) erstellt. Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst. Mit Ausnahme der Bilanzierung und Bewertung latenter Steuern ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Die Ansatzwahlrechte und Bewertungsmethoden wurden im Übrigen 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 (siehe Tabelle unten).

Die DIC Asset AG, Frankfurt am Main, wird in Höhe ihres durchgerechneten Kapitalanteils von 35,42% in den vorliegenden Konzernabschluss at Equity eingezogen.

Die DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH wird mit der DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. KGaA gemeinschaftlich geführt. Sie wird in den vorliegenden Konzernabschluss mit 51% at Equity einbezogen.

Die DIC Starwood Immobilien GmbH, Frankfurt am Main, an der eine Beteiligung von 15,0% besteht, wird wegen der Ausübung eines maßgeblichen Einflusses als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode einbezogen. Ebenso wurde die ARCA Siebte Vermögensverwaltungs- und -Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main, an der eine Beteiligung von 50,0% besteht, unverändert zum Vorjahr als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode einbezogen.

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	Erlangen	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	99,6*
DIC ML GmbH	Frankfurt am Main	100,0
DIC Funding 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%

** vormals: DIC MCL GmbH

Des Weiteren bestehen an der DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, Frankfurt am Main, an der DIC MSREF HT Portfolio GmbH, Frankfurt am Main, an der DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH, Frankfurt am Main, an der DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main, sowie an der DIC Development GmbH, Frankfurt am Main, jeweils eine Beteiligung von 30,0%. Die Beteiligungen werden wie im Vorjahr gem. § 311 HGB als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

Die DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main, sowie die DIC HI Portfolio GmbH, Frankfurt am Main, werden unverändert zum Vorjahr mit 1,8% at Equity in den Konzernabschluss einbezogen.

Die DIC Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main, wird in den vorliegenden Konzernabschluss mit 49,9% erstmals at Equity einbezogen.

III. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

In den Konzernabschluss werden die auf den gleichen 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.

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 Beteili-

gungen entfallende Ergebnis unter Anwendung des § 312 Abs. 5 HGB errechnet.

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 waren nicht zu eliminieren.

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.

V. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Der Abschlussstichtag der einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember bzw. 31. August eines jeden Jahres. Zum 31. Dezember 2010 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. Aufgrund des langfristigen Geschäftszyklus der betreffenden Immobilienbeteiligungen beträgt die planmäßige Abschreibungsdauer 15 Jahre.

Geringwertige Wirtschaftsgüter von weniger als EUR 150,00 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 fünf 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 dem 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 vom assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien, die jährlich von unabhängigen Gutachtern auf Basis jedes einzelnen Objekts geprüft werden. Bei der DIC Asset AG betrug der NAV je Aktie EUR 15,27 und überstieg damit den um Effekte aus der Kapitalerhöhung bereinigten Vorjahresbetrag von EUR 13,87. Wir halten das derzeit niedrige Niveau der Marktwerte in ihrer Gesamthöhe für nicht nachhaltig und basieren diese Beurteilung auf den Nutzungswerten der einzelnen Immobilien.

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 angesetzt.

Die Forderungen 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.

Die im Vorjahresabschluss enthaltenen aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 14.981 wurden im Rahmen der erstmaligen Anwendung des BilMoG gem. Art. 67 Abs. 6 EGHGB unmittelbar mit dem Bilanzgewinn verrechnet.

Latente Steuern werden nicht ausgewiesen, da auf Grund des sich insgesamt ergebenden Aktivüberhangs das Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB zur Nichtaktivierung ausgeübt wurde. Latente Steuern resultieren aus Buchwertunterschieden zwischen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Beteiligungen an Personengesellschaften sowie auf Grund steuerlicher Verlustvorträge. Der Steuersatz beträgt 15,825% (Anteile an Personengesellschaften) bzw. 15,825% und 16,1% für körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Verlustvorträge.

VI. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Die Darstellung und Entwicklung des Anlagevermögens nach § 268 Abs. 2 HGB ist der beigefügten Anlage zu entnehmen.

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

Darüber hinaus ist die DIC über die Konzerngesellschaft DIC Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, an der WPW Immobilienentwicklungsgesellschaft Nr. 1 GmbH, Trier (Beteiligungsbuchwert TEUR 138, Eigenkapital zum 31. Dezember 2009 TEUR 328, Jahresfehlbetrag für das Ge-

schäftsjahr 2009 TEUR 1), zu 33,33%, sowie über die Konzerngesellschaft DIC Opportunity Fund GmbH, Frankfurt am Main, an der DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main, (Beteiligungsbuchwert TEUR 9, Eigenkapital zum 31. Dezember 2010 TEUR 29, Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2010 TEUR 16) 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 ein Disagio für Kreditaufnahmen in Höhe von TEUR 504 (Vorjahr: TEUR 656).

ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

	Kapitalanteil zum 31.12.2010 in %	Buchwert zum 31.12.2010 in TEUR	Buchwert zum 31.12.2009 in TEUR
DIC Asset AG, Frankfurt am Main	35,42	252.033	250.364
DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	51,00	28.146	26.740
DIC Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	49,90	21.885	0,00
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	30,00	9.641	10.176
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	30,00	7.360	6.850
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	30,00	9.567	8.173
DIC MSREF HT Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	30,00	7.240	7.084
ARCA Siebte Vermögensverwaltungs- und -beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	50,00	239	6.061
DIC Starwood Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	15,00	440	452
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	16	7
		337.090	316.430

4. Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 46.800.657,00 (Vorjahr: EUR 43.800.657,00), 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 wurden durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19.05.2010 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 30.06.2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 4.000.000,00 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 EUR 3.000.000,00 erhöht. Das genehmigte Kapital beträgt nach dieser teilweisen Inanspruchnahme noch EUR 1.000.000,00.

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 (Vj: EUR 271.938,59).

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

Das bedingte Kapital betrug zum Abschlussstichtag insgesamt nominal EUR 18.271.938,59.

7. Wandelschuldverschreibungen und -darlehen

Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der **DICP Capital SE** in Höhe von TEUR 15.000 und der **Bayerischen Versicherungsverband Versicherungsaktiengesellschaft** in Höhe von TEUR 15.000 sind zum 31. Dezember 2014 endfällig. Den Darlehensgebern steht 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.

Das Darlehen der **Westfälischen Provinzial Lebensversicherung Aktiengesellschaft** wurde zum 31.12.2010 zurückgeführt.

DARLEHEN

Darlehensgeber	Valuta 31.12.2010 in TEUR	Valuta 31.12.2009 in TEUR	Fällig
DICP Capital SE	15.000	15.000	31.12.2014
SV Sparkassenversicherung Lebensversicherung AG	15.000	0	31.12.2014
RAG Stiftung	15.000	0	31.12.2015
BayernInvest-POLARIS-Fonds	15.000	0	31.12.2014
Bayerischer Versicherungsverband Versicherungsaktiengesellschaft	0	15.000	Übertragen auf POLARIS
Westfälische Provinzial Lebensversicherung AG	0	15.000	
	60.000	45.000	

Mit Vertrag vom 23.12.2010 wurde das Wandeldarlehen der **Bayerischen Versicherungsverband Versicherungsaktiengesellschaft** in Höhe von TEUR 15.000 an die BayernInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH, handelnd für Rechnung des **BayernInvest-POLARIS-Fonds** (BayernInvest) abgetreten.

Im Oktober 2010 wurde zwischen der DIC und der **SV Sparkassenversicherung Lebensversicherung AG** ein Darlehensvertrag in Höhe von TEUR 15.000 geschlossen. 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 in der Zeit vom 1. Januar 2011 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.

Mit Vertrag vom 18. Dezember 2010 gewährt die **RAG-Stiftung** eine Wandelschuldverschreibung in Höhe von TEUR 15.000 mit Wandlungsrecht in Aktien zu einem Kurs von EUR 15,00 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.

8. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge nach § 272 Abs. 2 Nr 1 HGB in Höhe von TEUR 8.855 (Vorjahr: TEUR 4.355). Im Berichtsjahr ist ein Betrag in Höhe von TEUR 4.500 (Agio auf Grund der Kapitalerhöhung) eingestellt worden.

9. Gewinnrücklage und Bilanzgewinn

Die Zusammensetzung und Entwicklung ergibt sich aus dem Eigenkapitalspiegel.

Zur besseren Darstellung wurden die in den Vorjahren ausgewiesenen Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 212 mit dem Konzernbilanzgewinn verrechnet. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

10. Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen enthalten Rückstellungen für passive latente Steuern nach § 274 HGB in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 48). Darüber hinaus sind in diesem Posten Rückstellungen für Gewerbesteuer von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 71) und für Körperschaftsteuer von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.734 (Vorjahr: TEUR 1.908) beinhalten im Wesentlichen TEUR 437 (Vorjahr: TEUR 437) Restbaukosten fertiggestellter und abgerechneter Projekte, TEUR 525 (Vorjahr: TEUR 511) für ausstehende Rechnungen, TEUR 446 (Vorjahr: TEUR 542) für Tantiemen, TEUR 161 (Vorjahr: TEUR 150) für Aufsichtsratsvergütungen, TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 15) für Gewährleistungen, TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 41) Urlaubsrückstellungen sowie TEUR 97 (Vorjahr: TEUR 94) Prüfungs- und Steuerberatungskosten.

11. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 4.608 durch Grundschulden sowie in Höhe von TEUR 23.500 durch die Verpfändung von Wertpapieren besichert.

VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	Gesamt	davon Restlaufzeit in Jahren		
		<1 Jahr	1 bis 5 Jahre	<5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	28.108 (26.280)	23.652 (21.672)	705 (665)	3.751 (3.943)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	525 (645)	525 (645)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	2.866 (0)	2.866 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (Vorjahr)	69.504 (74.948)	69.504 (74.948)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	169.675 (147.949)	26.967 (75.293)	70.052 (0)	72.656 (72.656)
	270.678 (249.822)	123.514 (172.558)	70.757 (665)	76.407 (76.599)

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Wandeldarlehen (TEUR 60.000) und zwei Pflichtwandeldarlehen (TEUR 80.211). Die sonstigen Verbindlichkeiten sind in Höhe von TEUR 151.296 (Vorjahr: TEUR 144.779) durch die Verpfändung von Wertpapieren sowie von Anteilen an GmbHs besichert.

VII. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
Vermietung und Verpachtung	610	574
Verwaltung, Projektentwicklung und sonstige Dienstleistungen	3.091	2.145
	3.701	2.719

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten vornehmlich Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen TEUR 1.250 (Vorjahr: TEUR 52), der Auflösung von Rückstellungen TEUR 229 (Vorjahr: TEUR 1.327) sowie Sachbezüge TEUR 79 (Vorjahr: TEUR 89).

3. Personalaufwand

in TEUR	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
Löhne und Gehälter	3.224	3.518
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	501	497
- davon für Altersversorgung	(23)	(28)
	3.725	4.015

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Mietfreistellung an die DIC Opportunistic GmbH von TEUR 1.264 (Vorjahr: TEUR 792), für Miet- und Nebenkosten von TEUR 934 (Vorjahr: TEUR 933), für Rechts- und Beratungskosten von TEUR 874 (Vorjahr: TEUR 407) für Kosten der Geldbeschaffung von TEUR 348 (Vorjahr: TEUR 370), für EDV-Kosten TEUR 250 (Vorjahr: TEUR 182).

5. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Der ausgewiesene Betrag beinhaltet das anteilige Konzernergebnis der DIC Asset AG für den Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 in Höhe von TEUR 5.742 (Vorjahr: TEUR 6.352) sowie die Erträge aus den opportunistischen Co-Investments in Höhe von TEUR 15.289 (Vorjahr: TEUR 14.702).

6. Zinsaufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen mit TEUR 3.456 (Vorjahr: TEUR 3.375) Zinsen für Wandeldarlehen und TEUR 4.893 (Vorjahr: TEUR 4.845) Zinsen für die Pflichtwandelanleihen.

VIII. ERLÄUTERUNGEN 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 2010 keinen Verfügungsbeschränkungen.

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.

Um den Einblick in die Finanzlage zu verbessern, werden gezahlte Zinsen (TEUR 5.441, Vorjahr: TEUR 5.779) abweichend vom Vorjahr der Finanzierungstätigkeit anstatt der laufenden Geschäftstätigkeit zugeordnet. Nicht gezahlte (kapitalisierte) Zinsen sind nicht mehr als angenommene Zahlungsvorgänge enthalten (TEUR 10.568, Vorjahr: TEUR 9.711). Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

IX. ERLÄUTERUNGEN ZUR EIGEN-KAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Der Bilanzgewinn der Konzernobergesellschaft in Höhe von TEUR 65.825 unterliegt keiner Ausschüttungssperre.

X. SONSTIGE ANGABEN

1. Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag besteht eine Mithaftung zu Gunsten Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, aus gemeinsam geschlossenen Darlehensverträgen in Höhe von insgesamt TEUR 32.181 (Vorjahr: TEUR 32.932).

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 45 (i.Vj. 47) Mitarbeiter.

3. 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 April 2013 eine Zahlungsverpflichtung von monatlich TEUR 78 netto ergibt. Wenn der Mietvertrag nicht spätestens zwölf Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird, verlängert er sich um weitere zwölf Monate.

4. Honoraraufteilung des Abschlussprüfers

Das im Geschäftsjahr für den Abschlussprüfer (inkl. Einzelabschlüsse) als Aufwand in 2010 erfasste Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 126).

5. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten an:

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

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

Herr John Carrafiell, Managing Partner der Alpha Real Estate Advisors LLP, London/UK (bis: 19. Mai 2010)

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 Versicherungs Assetmanagement GmbH

Herr Hermann Aukamp, Düsseldorf, Abteilungsdirektor, Leiter Immobilieninvestment, Nordrheinische Ärzteversorgung

Herr Marco Polenta, European Head of Real Estate, Morgan Stanley Real Estate Funds, London (bis: 19. Mai 2010)

Herr Thomas Hartl, Managing Director Morgan Stanley, Frankfurt am Main (ab: 19. Mai 2010)

Herr Olivier de Poulpiquet, Managing Director Morgan Stanley; London/UK (ab: 19. Mai 2010)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr TEUR 159.

6. 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, Dr. jur., Frankfurt am Main

Herr Johannes von Mutius, Dipl.-Kaufmann, Frankfurt am Main

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

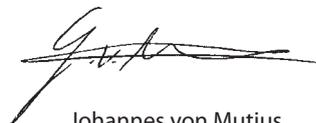
Frankfurt am Main, den 23. März 2011



Ulrich Höller



Dr. Ignace Van Meenen



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 Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und 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 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 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 Nach-

weise für die Angaben im Konzernabschluss und 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 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 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 23. März 2011

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, den Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin beraten 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.

Ein Schwerpunkt der Beratungen und Beschlussfassungen im Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2010 war stets 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 sowie Personal- und Organisationsthemen erörtert.

Der vom Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss, nebst Lage- und Konzernlagebericht, zum 31. Dezember 2010 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, und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands der persönlich haftenden Gesellschafterin geprüft und tritt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer bei. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss wird anschließend durch die Hauptversammlung festgestellt. Dem ebenfalls dem Aufsichtsrat rechtzeitig vorgelegten Vorschlag des Vorstands der persönlich haftenden Gesellschafterin über die Verwendung des Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat schlägt der Hauptversammlung die Wahl von Rödl & Partner zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2011 vor.

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2010. Der Abschlussprüfer hat diesen Bericht geprüft, über das Ergebnis schriftlich berichtet und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

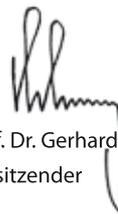
Der Bericht des Vorstands und der des Abschlussprüfers lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Prüfung vor. In der Sitzung des Aufsichtsrats am 23.03.2011 wurden diese Berichte geprüft und eingehend erörtert. Hieran nahm der Abschlussprüfer teil und berichtete über die wesentlichen 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 John Carrafiell und Marco Polenta sind am 19. Mai 2010 aus dem Aufsichtsrat der Gesellschaft ausgeschieden. Wir danken ihnen für die über die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat geleisteten Dienste und die Beiträge zur Fortentwicklung unserer Gesellschaft. Herr Olivier de Poulpiquet und Herr Thomas Hartl traten am 19. Mai 2010 in den Aufsichtsrat ein.

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

Frankfurt am Main, 23. März 2011

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Vorsitzender

VORSTAND



Ulrich Höller FRICS, 45
Vorsitzender des Vorstands (CEO)



Johannes von Mutius, 42
Vorstand Operatives Geschäft (COO)



Dr. Ignace Van Meenen, 43
Vorstand Finanzen & Controlling (CFO)

© 03/2011

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

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

Konzept und Realisierung:
LinusContent AG, Frankfurt am Main
www.linuscontent.com

